

PLU DE MARIGNIER

1 - ADDITIF AU RAPPORT DE PRÉSENTATION

*Certifié conforme et vu pour être annexé à la
délibération d'approbation du Conseil Municipal en
date du 10 avril 2024,*

Le Maire,

**Le Maire
Christophe PERY**



APPROBATION

Avril 2024

PLU approuvé le 9 décembre 2019

Modification / révision allégée	Approbation
modification n°1	10 avril 2024

SOMMAIRE

PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'OBJET DE LA PROCÉDURE	3
Coordonnées du maître d'ouvrage	3
Objet de la présente procédure	3
Cadre de la présente procédure	5
La présente procédure est régie par les principaux articles suivants du Code de l'urbanisme :	6
LOCALISATION DES SITES CONCERNÉS PAR LA PROCÉDURE DE MODIFICATION N°1	9
I- RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD DU PLU APPROUVÉ EN 2019	10
Axe n°1 : Promouvoir un urbanisme permettant un développement équilibré et garantissant la qualité de vie de ses habitants	10
Axe n°2 : Organiser le déplacement sur le territoire de Marignier	11
Axe n°3 : Préserver les ressources et la diversité des paysages, valoriser l'environnement	11
Axe n°4 : Favoriser une économie plurielle locale.	11
II- RAPPEL DES PRESCRIPTIONS DU DOO DU SCOT FAUCIGNY GLIERES	12
1/ Orientations pour la structuration urbaine et économique de la CCFG	12
2/ ORIENTATIONS POUR LE RESPECT DES GRANDS EQUILIBRES	12
III- LE CONTENU DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT	14
Secteurs de mixité sociale au titre du L. 151-15 du Code de l'Urbanisme	14
Article 1 :	15
Article 2 :	17
Article 3	21
Article 4	22
Article 6	22
Article 7	27
Article 8	27
Article 9	27
Article 10	28
Article 11	28
Article 12	31
Article 13	32
Article 15	35
Annexes	35
IV- LE CONTENU DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE	36
V- LE CONTENU DES MODIFICATIONS APPORTÉES AUX OAP	53
Programmation générale des OAP	53
Ajout d'un échéancier d'ouverture à l'urbanisation	55
OAP 4, et 7 :	56
OAP 5 :	57
l'OAP 9 et l'OAP 10 :	57
OAP n°14	58
OAP 15	59
OAP 16 :	60
VI- LES INCIDENCES POTENTIELLES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	61

PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'OBJET DE LA PROCÉDURE

Coordonnées du maitre d'ouvrage

Monsieur le Maire de Marignier
Mairie de Marignier
43 avenue de la Mairie
74970 Marignier
Téléphone : 04 50 34 60 22
Email : contact@marignier.fr

Quelques chiffres clés

Une population stable, autour de 6 400 habitants

La commune de Marignier est située dans la vallée de l'Arve, Entre Bonneville et Cluses à la confluence de l'Arve et du Giffre. Son territoire s'étend sur 1 997 hectares, s'étagant de 453 m (plaine de l'Arve) à 1863 m (le Môle).

Objet de la présente procédure

Conformément à l'article L153-36 du Code de l'urbanisme, la commune de MARIGNIER, souhaite faire évoluer le règlement du PLU par une procédure de modification.

Par arrêté n°AR21_2023_244 en date du 28 juillet 2023 monsieur le Maire a engagé la procédure de modification n°1 du PLU, avec pour objectifs :

Concernant le règlement écrit

- Majoration de la servitude de mixité sociale pour les projets à dominante d'habitat
- Ajouter et préciser les modalités de réalisation des logements sociaux
- Ajout des modalités d'ouverture à l'urbanisation des zone 1AU (opérations d'ensemble ou possibilité de tranches)
- Compléter le glossaire avec des nouveaux termes
- Préciser en zones urbaines les caractéristiques des ICPE
- Compléter la règle sur les annexes
- Précision sur les dispositions de création de voiries nouvelles en zones U
- Ajustement des règles de recul par rapport aux voies en zones urbaines
- Rappel de l'article R151-21 du CU pour étendre l'application des règles de retrait à l'intérieur d'un lotissement
- Ajustement des règles de reculs par rapport aux limites séparatives en zones urbaines
- Ajout d'une règle sur l'implantation des constructions sur une même propriété en zones urbaines
- Correction de la règle de hauteur en zone Ua
- Ajustement du règlement sur l'aspect des façades, la forme, le volume et l'aspect des toitures,
- Précision sur les règles de stationnement en matière de local cycle et de modalités de réalisation
- Suppression de la référence au nombre de logement pour l'obligation de plantation et réalisation d'espaces libres
- Élargissement de l'imposition des espaces verts de pleine terre à tous les projets d'habitat
- Correction pour faire référence à une palette végétale annexe au règlement du PLU

- Correction d'erreurs matérielles ou d'oublis

Concernant le règlement graphique

- Classer le périmètre de l'OAP n°11 en zone 1AUb (excepté pour l'ajustement du périmètre de la zone 1AUb « Avenue du stade 5 »).
- Reclasser le périmètre de l'OAP n°3 en zone UB puisque son programme a été réalisé.
- supprimer le Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global avenue du Stade (L151-41-5° du Code de l'Urbanisme)
- Ajuster la délimitation de la zone 1AUb de Terque, de la zone 1AUb « Avenue du Stade 5 » et de la zone 1AUx de Pré Paris
- Corriger des erreurs de classement de parcelle en zone Ue, alors qu'elles n'ont pas vocation à accueillir des équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Reclasser certaines parcelles en zone Ue, compte tenu de leur occupation du sol existante ou à venir.
- Ajuster l'emprise du secteur Uaa
- Reclasser en zone 1AUx, l'emplacement réservé n°36 nécessaire à la desserte de la zone
- Reclasser en zone 1AUx– les périmètres des OAP n°9 et n°10
- Réduire les emplacements réservés n°26 et n°35
- Supprimer les emplacements réservés n°11, n°14 et n°32
- Mettre à jour les servitudes de logement social au regard de corrections de zonage et de règlement
- Identifier un bâtiment patrimonial secteur « les Moulins du Pont »,
- Identifier un bâtiment patrimonial secteur « Sur Cormand »
- Supprimer certaines informations graphiques pour faciliter la lecture du plan (ligne haute tension, périmètre de la DUP, parcelles affectées par une demande de permis de construire)
- Corriger des erreurs matérielles (limites entre zones urbaines, PPRN à jour)

Concernant les Orientations d'Aménagement et de Programmation

- Supprimer l'OAP n°3, aujourd'hui réalisée
- Introduire un échancier d'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU, en priorisant les OAP proches du centre et en répartissant les autres OAP à dominante d'habitat entre une échéance moyen terme et une échéance long terme
- De manière générale, revoir la programmation des logements sociaux en cohérence avec l'évolution apportée au règlement écrit
- Corriger l'OAP n°4 « Terque » : réduction du périmètre, modification des principes d'aménagement et du programme
- Corriger l'OAP n°5 : modification des principes d'aménagement (continuités modes actifs, voirie, stationnement, ...), démolition du bâti existant et des conditions d'ouverture à l'urbanisation
- Corriger l'OAP n°7 « Bourbon » : ajustement du périmètre, densité, constructibilité, suppression de l'imposition de logement social, précision pour les conditions d'aménagement à respecter
- Corriger l'OAP n°8 « Avenue du Stade 1 » : modification des principes d'aménagement (maillage des mobilités)
- Corriger l'OAP n°9 « Avenue du Stade 2 » : passage en vocation d'activités économiques et ajout et/ou modification des orientations relatives à l'intégration paysagère, aux continuités modes actifs
- Corriger l'OAP n°10 « Avenue du Stade 3 » : passage en vocation d'activités économiques ajout d'orientations relatives à l'intégration paysagère, aux continuités modes actifs et modification des accès

- Corriger l'OAP n°11 Avenue du Stade 4 » : passage en zone 1AUb avec adaptation des objectifs de densité en fonction.
- Corriger l'OAP n°12 « Avenue du Stade 5 » : augmentation du périmètre pour l'accès, modification des principes d'aménagement et du programme
- Corriger l'OAP n°14 « ZAE Pré Paris Nord » : occupations du sol, desserte et accessibilité
- Corriger l'OAP n°16 « ZAE Pré Paris » : augmentation du périmètre pour l'accès, ajout d'orientations relatives aux interfaces paysagères

Nota : cette procédure n'est pas de nature à remettre en cause l'ensemble du contenu du PLU opposable ni son économie générale.

En effet, les modifications envisagées s'inscrivent dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables retenu par la commune (PADD)

Cadre de la présente procédure

Le présent document a pour objet de compléter le rapport de présentation du PLU de Marignier et de présenter les évolutions apportées au dit PLU à l'occasion de sa modification n°1, conformément aux dispositions de l'article R151-5 du Code de l'urbanisme.

Article R151-5 :

« Le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est :

1° Révisé dans les cas prévus aux 2° et 3° de l'article L. 153-31 ;

2° Modifié ;

3° Mis en compatibilité. »

La commune comprend notamment des sites Natura 2000 sur son territoire. Toutefois, les modifications envisagées ne prévoyant pas « la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 » (article R104-12 du Code de l'urbanisme), la présente procédure est **soumise à évaluation environnementale « au cas par cas »**.

Qu'est-ce que la procédure « cas par cas » ?

Si certains documents d'urbanisme, par leurs caractéristiques propres (présence d'un site Natura 2000 sur leur territoire d'application notamment), sont soumis de manière systématique à évaluation environnementale, d'autres doivent faire l'objet d'un examen au cas par cas afin de déterminer, au regard de leurs possibles impacts notables sur l'environnement, si une évaluation environnementale doit être réalisée. Le maître d'ouvrage (commune de Marignier), établit une auto-évaluation sur l'opportunité de soumettre la procédure à évaluation environnementale. La décision a été prise de ne pas soumettre cette procédure à évaluation environnementale (voir partie IV). Cette décision doit être confirmée par **l'autorité environnementale**, via une demande d'avis envoyée par la commune. [Cet avis est annexé au dossier d'enquête publique. Suite à cet avis, écrit ou tacite, le Conseil municipal sera amené à le prendre en compte par délibération.](#)

L'autorité environnementale procède à cet examen en se fondant sur une liste de critères portant sur les caractéristiques du projet, sa localisation et les caractéristiques de l'impact potentiel, en **application de l'article R 122-3 du Code de l'Environnement.**

La présente procédure n'est pas soumise à concertation préalable obligatoire, en l'absence d'évaluation environnementale.

La présente procédure est régie par les principaux articles suivants du Code de l'urbanisme :

La présente procédure est régie par les dispositions des articles L153-36, L151-37 et L153-40 à L153-44 du Code de l'Urbanisme, qui stipulent notamment :

Article L153-36

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Article L153-37

« La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification. »

Article L153-40

« Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification. »

Article L153-41

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. »*

Article L153-42

« Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. »

Article L153-43

« A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal. »

Article L153-44

« L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26. »

La présente procédure sur le PLU est **soumise à une procédure dite « de cas par cas » auprès de l'autorité environnementale, qui donne un avis sur l'évaluation du maître d'ouvrage de ne pas soumettre le projet à évaluation environnementale.**

Les articles encadrant la procédure d'évaluation environnementale :

Article R104-12

Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;

3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle.

Article R104-33 (CU)

Dans les cas mentionnés à l'article (...) R. 104-12, (...), lorsqu'elle estime que l'élaboration de la carte communale, la création ou l'extension de l'unité touristique nouvelle ou l'évolution du schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme ou de la carte communale est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, la personne publique responsable décide de réaliser une évaluation environnementale dans les conditions prévues aux articles R. 104-19 à R. 104-27.

Si tel n'est pas le cas, elle saisit l'autorité environnementale pour avis conforme dans les conditions prévues aux articles R. 104-34 à R. 104-37 et, au vu de cet avis conforme, prend une décision relative à la réalisation ou non d'une évaluation environnementale.

Article R104-34 (CU)

En application du second alinéa de l'article R. 104-33, la personne publique responsable transmet à l'autorité environnementale un dossier comprenant :

1° Une description de la carte communale, de la création ou de l'extension de l'unité touristique nouvelle ou des évolutions apportées au schéma de cohérence territoriale, au plan local d'urbanisme ou à la carte communale ;

2° Un exposé décrivant notamment :

a) Les caractéristiques principales du document d'urbanisme ou, le cas échéant, pour l'unité touristique nouvelle, les éléments mentionnés aux 2°, 3° et 5° du I de l'article R. 122-14 ;

b) L'objet de la procédure d'élaboration ou d'évolution ;

c) Les caractéristiques principales, la valeur et la vulnérabilité du territoire concerné par la procédure ;

d) Les raisons pour lesquelles son projet ne serait pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et, par conséquent, ne requerrait pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

L'exposé mentionné au 2° est proportionné aux enjeux environnementaux de la procédure menée.

La liste détaillée des informations devant figurer dans l'exposé est définie dans un formulaire dont le contenu est précisé par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

Nota : l'autorité environnementale a été saisie le 28 juillet 2023. Dans sa décision n°2023-ARA-AC-3178 en date du 19 septembre 2023, celle-ci a confirmé de ne pas soumettre la présente procédure à évaluation environnementale.

Rappel des étapes de la procédure

La procédure engagée doit veiller à respecter les obligations légales :

La procédure de modification est engagée à l'initiative du Maire qui établit le projet de modification. Un arrêté pris dans ce sens a été affiché en mairie pendant un mois. Il est également mis en ligne sur le site internet de la commune.

En application de l'article R104-33 du Code de l'urbanisme, le Conseil municipal sera amené à prendre en compte l'avis de l'autorité environnementale (saisine cas par cas) par délibération.

Le dossier est notifié au Préfet et aux Personnes Publiques Associées (PPA) avant l'enquête publique.

Le dossier, complété par les éventuels avis « mis par les PPA, est ensuite soumis à enquête publique selon les modalités en vigueur.

Il est précisé que l'approbation de la modification n°1 du PLU interviendra par délibération du Conseil municipal.

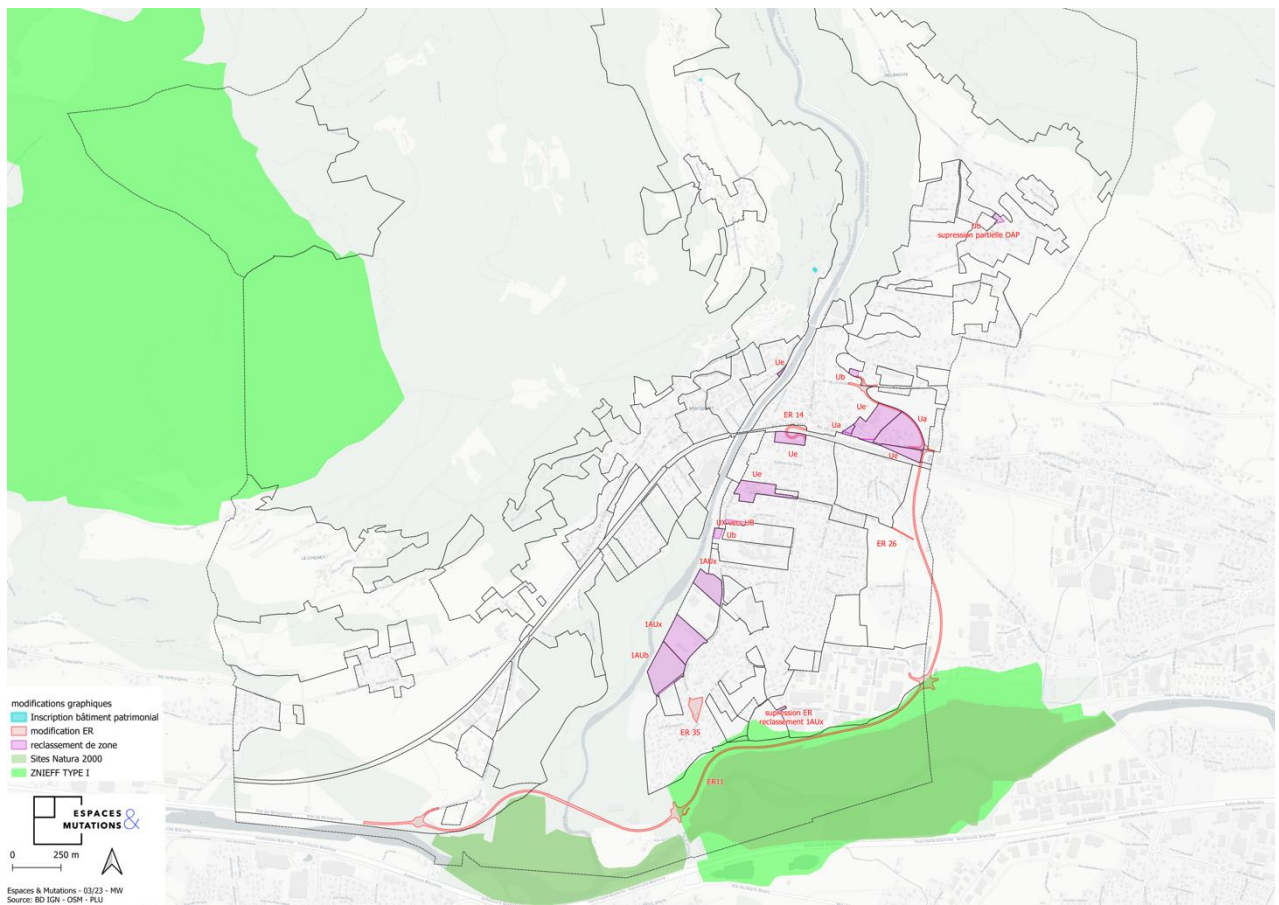
La publicité et l'information concernant le caractère opposable de la modification n°1 du PLU

La délibération qui approuvera la modification fera l'objet des mesures de publicité prévues à l'article R 153-20 du code l'urbanisme.

L'acte sera affiché pendant un mois en mairie.

Il y aura mention de cet affichage et il sera inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

LOCALISATION DES SITES CONCERNÉS PAR LA PROCÉDURE DE MODIFICATION N°1



Carte de localisation des zones modifiées par rapport aux ZNIEFF de type 1 et NATURA 2000 avoisinantes.

L'ER11 et la zone 1AUb qui se superposent aux zonages font l'objet d'une suppression pour le premier, et d'un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) pour le second. Ces modifications n'ont donc aucune incidence notable pour l'environnement.

I- RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD DU PLU APPROUVÉ EN 2019

Nota : les éléments décrits ci-après ne sont pas exhaustifs. Il conviendra donc de se reporter à la pièce « PADD » du dossier de PLU pour connaître l'ensemble des dispositions du projet de vie communal.

Axe n°1 : Promouvoir un urbanisme permettant un développement équilibré et garantissant la qualité de vie de ses habitants

La croissance urbaine

OBJECTIFS SOULEVÉS AU PADD

Accompagner la croissance urbaine de Marignier en respectant tous les équilibres.

Soutenir la production de logements de qualité qui garantissent l'équilibre social et générationnel.

Promouvoir un urbanisme intégré à l'environnement naturel de Marignier.

Promouvoir une typologie urbaine et architecturale qui vise à assurer la cohérence entre l'existant et les constructions nouvelles.

Contenir l'urbanisation et l'étalement urbain dans les secteurs sensibles.

MOYENS RETENUS AU PADD

Renouvellement urbain et densification raisonnée, limitation des zones d'extension urbaine et renforcement urbain du centre-ville élargi en en priorité.

Le développement de l'habitat au sein d'une centralité composée de quatre polarités

La rénovation, la réhabilitation et la reconversion du bâti existant

Mise en place d'une part minimale de logements sociaux dans les nouveaux programmes immobiliers

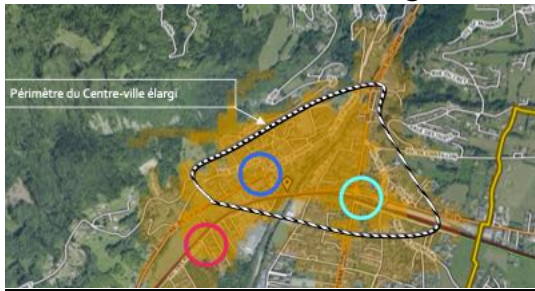
Prévoir des espaces libres et ouverts à chaque urbanisation avec des liaisons piétonnes et un maintien /renfort de la trame verte et bleue



La présente modification participe à la mise en œuvre de cette orientation en clarifiant les possibilités d'urbanisation, généralisant sur la commune la part de logements sociaux minimale dans les programmes immobiliers et en mettant en place un échelonnage concentrique des priorités d'urbanisation dans le but de contenir l'étalement urbain en périphérie et de prioriser l'urbanisation en centre urbain. De plus, le PLU met en place un échancier d'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU, afin de respecter les équilibres entre croissance démographique et capacités des équipements.

Deux OAP périphériques à dominante d'habitat sont reclassées en zones à dominante économique. Ainsi, le volume de logements généré par les OAP diminue, ce qui permet de compenser la production de logement importante réalisée au coup par coup au sein du tissu urbain sans OAP.

Restructurer le centre-ville élargi de Marignier, renforcer sa centralité



La présente modification participe à la mise en œuvre de cette orientation en venant retravailler l'OAP n°5, en renouvellement urbain et en confortement de la centralité.

L'échéancier d'ouverture à l'urbanisation mis en place favorise en priorité les périmètres à proximité du centre-ville.

Axe n°2 : Organiser le déplacement sur le territoire de Marignier



La modification des OAP vise à prioriser les modes actifs et à maintenir la visibilité et donc la sécurité sur le réseau routier.

Axe n°3 : Préserver les ressources et la diversité des paysages, valoriser l'environnement



La présente modification a un effet positif sur cette orientation en renforçant les prescriptions sur le traitement des espaces libres en pleine terre.

Axe n°4 : Favoriser une économie plurielle locale.



La présente modification a un effet positif sur cette orientation en ouvrant de nouveaux foncier économique, le long de l'avenue du Stade, sur des OAP initialement vouées à l'habitat. A noter que les sites concernés sont aujourd'hui partiellement occupés par une activité économique.

II- RAPPEL DES PRESCRIPTIONS DU DOO DU SCOT FAUCIGNY GLIERES

Nota : les éléments décrits ci-après ne sont pas exhaustifs. Il conviendra donc de se reporter à la pièce « Document d'Orientations et d'Objectifs » (DOO) du dossier de SCoT approuvé le 16/05/2011 pour connaître l'ensemble des dispositions applicables sur le territoire communal.

1/ Orientations pour la structuration urbaine et économique de la CCFG

Orientation n°1 : Développement préférentiel de l'urbanisation au centre-ville et a ses abords



La présente procédure s'inscrit dans un document local d'urbanisme qui va au-delà de la présente orientation et terme de réduction de l'extension urbaine, du renouvellement et de développement urbain.

Orientation n°2 : Définir les vocations dominantes des secteurs et zones d'activité



La présente modification participe à la mise en œuvre de cette orientation en redéfinissant les zonages appropriés aux activités existantes et ainsi facilitant leur lecture et identification sur le territoire.

Orientation n°3 : Préserver les espaces agricoles



La présente procédure ne concerne pas les espaces agricoles identifiés à préserver sur le DOO.

Orientation n°5 : renforcer la structure urbaine du territoire et poursuivre la réalisation d'aménagements sécurisés en faveur des modes doux



L'ER 11 supprimé fait suite à la bonne réalisation de l'ouvrage du contournement. Les modifications d'OAP intègrent mieux les modes doux dans leur mise en place

2/ ORIENTATIONS POUR LE RESPECT DES GRANDS EQUILIBRES

Orientation n°1 : Diversifier le parc de logement et développer la mixité sociale



La présente procédure participe à la mise en œuvre de cette orientation en définissant un taux de logements sociaux pour les programmes de logement de plus de 6 logements ou de plus de 400m².

Orientation n°2 : Maitriser la consommation de l'espace

OBJECTIFS SOULEVÉS AU DOO	MOYENS RETENUS AU DOO
Prohiber tout nouveau hameau à vocation d'habitat	Donner une priorité à la consommation des dents creuses et des potentiels de densification.
Identifier l'enveloppe urbaine, les dents creuses et les potentiels de densification.	Tout projet de tènement de plus de 7 000m ² fera l'objet d'une réflexion d'ensemble
Optimiser l'espace utilisé sur les tènements de plus de 7 000 m²	Optimiser l'usage des sols et la requalifier les zones d'activités économiques existantes.
Optimiser les projets d'extension des zones d'activité	



La présente procédure participe à la mise en œuvre de cette orientation en :

- Requalifiant les zones d'activité existantes, leur attribuant le règlement approprié à leur future évolution.
- Mettant en place un échelonnage concentrique des priorités d'urbanisation dans le but de contenir l'étalement urbain en périphérie et de prioriser l'urbanisation en centre urbain.

Orientations n°3 et 4: maintenir la dynamique écologique des espaces naturels d'intérêt écologique majeur, les grandes liaisons écologiques ainsi que les caractéristiques des entités paysagères identifiées



La présente procédure ne concerne pas les espaces naturels et paysagers identifiés à préserver sur le DOO.

III- LE CONTENU DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

Rappel :

Le PPRNP réglemente l'utilisation des sols en fonction des risques naturels auxquels ils sont soumis. Cette réglementation qui s'impose au PLU, va de l'interdiction de construire à la possibilité de construire sous certaines conditions.

Pour Marignier il traite du risque inondation sur l'Arve et le Giffre

Secteurs de mixité sociale au titre du L. 151-15 du Code de l'Urbanisme

Disposition modifiée	Justification
Plusieurs secteurs de mixité sociale sont identifiés dans le PLU, demandant la réalisation d'un pourcentage de logements sociaux allant de 25 % à 35 % en fonction des secteurs.	La règle étant générale, la partie supprimée n'est plus nécessaire. Les taux sont précisés dans les règles propres à chaque zone.

Glossaire

Disposition modifiée	Justification
<p>Accès : L'accès correspond, au sein du terrain privé, à l'ouverture en façade (portail, porche) donnant sur la voie de desserte, qu'elle soit publique ou privée, et au cheminement y conduisant.</p> <p>Emprise au sol des constructions : L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol, tous débords et surplombs inclus exception faite des débords de toiture inférieur à 1 mètre, des balcons. Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont aussi exclus.</p> <p>Emprise d'une voie : L'emprise d'une voie correspond à la largeur et la surface cumulées de la chaussée, des accotements et trottoirs, des fossés et talus, et par toutes les dépendances indispensables à sa tenue.</p> <p>Espace de pleine terre : espace libre de toute construction hors sol et souterraine, hors ouvrage d'infrastructure (réseaux, canalisations...)</p>	<p>Ajouts nécessaires à la clarification du règlement et facilitant l'instruction des autorisations des droits du sol.</p> <p>Les définitions reprennent le lexique national de l'urbanisme, excepté pour l'emprise au sol où la définition du R420-1 du Code de l'urbanisme est complété par la non prise en compte des balcons, afin de favoriser le confort des logements.</p>

<p>Enrochement : protection des parties immergées d'un ouvrage par de gros blocs de pierre ou de béton</p> <p>Gabions : caisson en treillage métallique rempli de cailloux qui sert à stabiliser des sols en pente</p> <p>Linéaire de façades :</p> <p>Ne sont pas pris en compte dans le calcul des linéaires de façades :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 1 mètre par rapport au terrain naturel. - Les escaliers à l'air libre - Les balcons et les terrasses ouverts uniquement y compris ceux soutenus par des poteaux ou des encorbellements - Les systèmes de ventilation et de climatisation - Les décrochés de façade (voir schéma non opposable). <p>Nota : les constructions accolées sont considérées ici comme étant un volume unique.</p> <p>Mur de soutènement : ouvrage (mur, enrochement ou gabion) qui soutient le terrain naturel</p> <p>Voie privée ouverte à la circulation publique : Dès lors qu'une voie reliée à la voie publique desservant plusieurs bâtiments est non close par un dispositif interdisant matériellement l'accès, elle constitue une voie privée ouverte au public</p>	
--	--

Article 1 :

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
<p>UA, Uaa, Ub 1AUa, 1AUB</p>	<p>(sont interdits) Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration, enregistrement et à autorisation.</p>	<p>Précision du règlement, pour tenir compte de l'évolution des nomenclatures ICPE.</p> <p>Notamment pour la zone UX, cette évolution ne concerne que les nouveaux établissements. Les évolutions des ICPE actuellement implantés et relevant de ces catégories, reste autorisée.</p>
<p>Ux</p>	<p>(sont interdits) Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), soumises à autorisation et enregistrement.</p>	
	<p>(sont interdits) Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à enregistrement et à autorisation.</p>	

<p>Ue</p>	<p>(sont interdits) Pour les OAP n°9 et n°10 : Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration à autorisation et à enregistrement,</p>	<p>Restriction supplémentaire à des fins de prévention de des risques liés à l'environnement.</p>
<p>1AUx</p>	<p>Dans l'ensemble de la zone N, sauf les dispositions citées à l'article 2, sont interdits :</p>	<p>Simplification de la règle englobant l'ensemble des occupations du sol dans la prescription et évitant les ambiguïtés/omissions permissives.</p>
<p>N</p>	<ul style="list-style-type: none"> — Les activités commerciales et de services, — La création d'activités soumises à autorisation et à déclaration en application de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, — Les industries et les nouveaux entrepôts, — Les activités agricoles, — L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisir (P.R.L.) et habitations légères de loisir (H.L.L.), — Le stationnement de caravanes isolées sur un terrain non bâti, — Les dépôts de ferrailles, de déchets, ainsi que la présence permanente de véhicules non roulants, — Les ouvertures et exploitations de carrières. <p>Dans l'ensemble de la zone N toutes les occupations ou utilisations du sol sont interdites sauf celles citées à l'article 2.</p>	

Article 2 :

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
U	<p>— Au titre de l'article L.151-15 du CU, toute opération d'habitat d'au moins 8 logements et/ou d'au moins 600 m² de surface de plancher en densification ou en extension, doit répondre à ces deux conditions :</p> <p>— Réalisation de minimum 25% de sa surface de plancher (SDP) en logements locatifs aidés</p> <p>Réalisation de minimum 25 % de logements locatifs aidés par rapport au total de l'opération</p> <p><u>En application de l'article L.151-15 du CU (Secteur de mixité sociale) et hors emplacements réservés identifiés au titre de l'article L.151-41,4° du CU :</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Tout programme de logement entre 6 et 11 logements et/ou d'une surface de plancher d'habitat comprise entre 400 et 800 m² de surface de plancher doit comporter au minimum 30% de logements locatifs sociaux et représentant au minimum 30% de la surface de plancher d'habitat du projet..- Tout programme de logement de plus de 11 logements et/ou d'une surface de plancher d'habitat supérieure à 800 m² doit comporter au minimum 35 % de logements locatifs sociaux et représentant au minimum 30% de la surface de plancher d'habitat du projet. <p>Est considéré comme un programme de logements au sens de l'application de la servitude de mixité sociale mise en place au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, toute opération conduisant à</p>	<p>Cette modification renforce les obligations de mixité sociale à l'ensemble de la commune pour tout programme collectif de plus de 6 logements et pour les OAP existantes (majoration de 25% à 30% minimum), tenant compte des obligations liées à la loi SRU (commune carrencée).</p> <p>Cette règle progressive vient contextualiser les objectifs de production de logement social en fonction de la taille du projet et est donc plus exigeante pour les programmes importants, dont le bilan d'opération peut supporter une part plus importante de logement social.</p>

	<p>créer au moins deux logements à l'échelle de l'unité foncière existante à la date d'obtention de l'autorisation du premier logement sur une période de 5 ans.</p> <p>Sont pris en compte pour la création de logements :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la création de surface de plancher d'habitat que ce soit en construction neuve ou soit dans un volume existant • le Changement de destination de surface de plancher vers l'habitat • la somme des deux situations, appréciée à l'échelle globale du projet, dans le cadre d'un projet comprenant à la fois la création de surface de plancher d'habitat et le changement de destination d'une surface de plancher existante vers l'habitat <p>- Le calcul du nombre de logements locatifs sociaux ou en accession sociale doit être arrondi systématiquement au nombre entier supérieur (ex. : 4,1 LLS = 5 LLS).</p> <p>- Il pourra être exigé une ventilation des LLS selon leur type de financement.</p> <p>- Les permis d'aménager sont considérés comme des opérations et sont soumis aux règles énoncées ci-avant. Les demandes d'autorisation de permis d'aménager doivent identifier les lots dédiés aux logements sociaux.</p>										
<p style="text-align: center; font-size: 2em; font-weight: bold;">1AU</p>	<p>- Pour les secteurs soumis à OAP, les prescriptions en matière de production de logement locatif social devront être respecté :</p> <table border="1" data-bbox="446 1747 981 2031"> <tr> <td style="background-color: black; color: white; padding: 2px;">OAP n°2</td> <td rowspan="7" style="padding: 2px;">Minimum 35 % de logements sociaux, dont au sein de ces logements sociaux. Dans le cadre de la demande d'autorisation d'urbanisme, une ventilation entre le Bail Réel Solidaire (BRS) et les logements locatifs sociaux pourra être proposée avec un</td> </tr> <tr> <td style="background-color: black; color: white; padding: 2px;">OAP n°4</td> </tr> <tr> <td style="background-color: black; color: white; padding: 2px;">OAP n°5</td> </tr> <tr> <td style="background-color: black; color: white; padding: 2px;">OAP n°8</td> </tr> <tr> <td style="background-color: black; color: white; padding: 2px;">OAP n°11</td> </tr> <tr> <td style="background-color: black; color: white; padding: 2px;">OAP n°12</td> </tr> <tr> <td style="background-color: black; color: white; padding: 2px;">OAP n°13</td> </tr> <tr> <td style="background-color: black; color: white; padding: 2px;">OAP n°15</td> </tr> </table>	OAP n°2	Minimum 35 % de logements sociaux, dont au sein de ces logements sociaux. Dans le cadre de la demande d'autorisation d'urbanisme, une ventilation entre le Bail Réel Solidaire (BRS) et les logements locatifs sociaux pourra être proposée avec un	OAP n°4	OAP n°5	OAP n°8	OAP n°11	OAP n°12	OAP n°13	OAP n°15	<p>Évolution en lien avec celle mise en place pour les zones U. Au regard de l'importance des programmes et de la consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) qu'elles génèrent, le taux de la servitude de mixité sociale est systématiquement la plus élevée, soit 35%. Seules les OAP avec un programme très faible de logement ne sont pas</p>
OAP n°2	Minimum 35 % de logements sociaux, dont au sein de ces logements sociaux. Dans le cadre de la demande d'autorisation d'urbanisme, une ventilation entre le Bail Réel Solidaire (BRS) et les logements locatifs sociaux pourra être proposée avec un										
OAP n°4											
OAP n°5											
OAP n°8											
OAP n°11											
OAP n°12											
OAP n°13											
OAP n°15											

maximum de 30% de logements en BRS.

soumises à cette servitude : le volume généré n'est pas suffisant pour qu'un opérateur social intervienne.

(...) L'ouverture à l'urbanisation de chacune des zones 1AU est conditionnée à une opération d'ensemble portant sur la totalité du périmètre de la zone 1AU concernée, excepté si la programmation de logement dépasse les 30 logements. Dans ce cas, des tranches fonctionnelles comprenant à minima 30 logements est possible.

- Toutefois, l'ouverture à l'urbanisation de l'OAP n°5 est conditionnée par la réalisation d'une opération d'aménagement pouvant porter sur une ou plusieurs tranches fonctionnelles.
 - *Il n'est pas fixé de surface minimum pour la tranche fonctionnelle.*
 - *Toutefois, sa superficie, sa localisation, sa configuration, son aménagement et sa desserte par les réseaux divers projetés doivent permettre à l'autorité compétente en matière de délivrance d'autorisation d'urbanisme d'évaluer si l'opération envisagée est de nature à ne pas compromettre la poursuite du développement et de l'aménagement cohérents du solde du secteur considéré.*

	<ul style="list-style-type: none"> • Toutefois, l'ouverture à l'urbanisation de l'OAP n°9, de l'OAP n°10 et de l'OAP n°16 pourra être prévue en deux tranches maximum. 	
<p style="text-align: center;">U 1AU</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les annexes sont limitées à deux par tènement. Pour chaque bâtiment principal, les annexes, accolées ou non et soumises à autorisation d'urbanisme sont limitées à deux (hors piscine) - Les projets de construction, à partir d'opérations de 12 logements doivent prévoir un cellier ou un cave affecté à chaque appartement représentant au minimum 4 m² de surface de plancher. 	<p>Afin de sécuriser l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme, le nombre d'annexes limitées ne concernent que celles soumises à demande.</p> <p>Pou tenir compte de la densification urbaine et aussi pour assurer un confort de vie dans la production nouvelle de logements, l'obligation de réaliser des espaces de rangement est étendue à toutes les opérations de logements.</p>
<p style="text-align: center;">A</p>	<p>En zone A et Av peuvent seules être autorisées :</p> <p>Les locaux de surveillance s'ils sont nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation, sans dépasser 50 m² 80 m² de surface de plancher. Ces locaux (un par exploitation) doivent être intégrés au bâtiment d'exploitation, ou accolés à ce dernier.</p>	<p>Évolution en lien avec l'évolution de la doctrine de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) concernant le règlement des zones agricoles.</p>

Article 3

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
<p style="text-align: center; font-size: 24pt; font-weight: bold;">U, AU</p>	<p>Les voies publiques ou privées ouvertes au public devront présenter une largeur minimale de chaussée de 5 mètres en zone Ua et Ub (1AUa et 1AUb), et de 6 mètres en zone Ux et Uy (1AUx et 1AUy) et des caractéristiques adaptées à l'importance et à la destination des constructions à desservir. Une largeur supérieure pourra être demandée en fonction des besoins de l'opération.</p> <p>Les voies privées non ouvertes au public, internes à une opération, pourront présenter une largeur inférieure sous réserve d'être adaptées à l'importance des constructions à desservir.</p> <p>Dans le cadre de voirie en sens unique, une largeur inférieure pourra être autorisée sans être inférieure à 3 mètres.</p> <p>Un cheminement d'une largeur de 1,50 m minimum (libre de tout mobilier et de tout obstacle) devra être aménagée de manière à accueillir les circulations piétonnes.</p> <p>Pour les secteurs Ua et Ub : Pour les opérations de plus de 5 logements, une largeur de 1,50 m minimum (libre de tout mobilier et de tout obstacle) devra être aménagée de manière à accueillir les circulations piétonnes.</p> <p>Pour les secteurs Ux et Uy : La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, devra présenter une largeur minimale de chaussée de 6 mètres.</p>	<p>Fixation d'un seuil variable en fonction des zones et modulation de la consommation d'espace possible en fonction de la desserte utile.</p>
<p style="text-align: center; font-size: 24pt; font-weight: bold;">A</p>	<p>La création de voies nouvelles en zone A desservant des parcelles en zone U est interdite.</p>	<p>Dans un but de maintien des surfaces agricoles. La suppression de l'ER26 en zone A est réalisée dans le même sens.</p>

Article 4

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
U	Toute opération d'habitat collectif doit prévoir un espace commun de pleine terre destiné au compostage des biodéchets adapté à la taille de l'opération.	Dans un souci environnemental et de répondre à de nouveaux besoins et réduisant par la même occasion la quantité de déchets récoltés et favorisation de l'économie circulaire.
1AUA	Pour le périmètre de l'OAP n°5 : se référer complémentairement aux principes d'aménagement de l'OAP	L'OAP n°5 est plus précise que les autres et vient dépasser les exigences générales du règlement.
A	La création de voies nouvelles en zone A desservant des parcelles en zone U est interdite.	Précision venant confirmer des jurisprudences constantes.

Article 6

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
U AU A N	<p>L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique est autorisée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif, - Dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (dont les locaux déchets), ainsi que les garages à vélos, - Dans le cas de stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés, - Dans le cas d'aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite. - Pour les annexes légères si leur implantation ne perturbe pas la sécurité et la visibilité des voiries et des espaces de cheminements. 	Mise en place d'une dérogation pour faciliter l'implantation de ces petits volumes, qui présentent un intérêt général. Dans le cas des locaux déchets, une implantation en limite du domaine public est souvent nécessaire au fonctionnement du service. Pour les garages à vélos, cela vise à ne pas compromettre leur réalisation sur les fonciers contraints, dans une logique de promotion des mobilités décarbonées.

<p style="text-align: center; font-size: 2em; font-weight: bold;">U , AU,</p>	<p>Règles générales</p> <p>Les constructions doivent respecter par rapport aux limites des emprises publiques et des voies existantes voies privées ouvertes au public existantes ou à créer, un recul de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dans les secteurs Ua (1AUa) : un recul minimum de 3 m 5 m, soit être implantées à l'alignement existant ou futur des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation automobile publique, - dans les secteurs Ub (1AUb): un recul minimum de 4 m 6 m. - dans les secteurs Uaa, l'implantation est libre. - Dans les secteurs Ux/Uy/Um : un recul de 4 m 5m. - <p>6.3 Cas particuliers</p> <p>En zone Ub, dans la bande de recul définie au 6.1 et 6.2, il est possible d'implanter jusqu'à 3 m de recul, une annexe d'une hauteur maximale de 3,50 m.</p> <p>En cas de sinistre (donc hors cas de démolition volontaire) démolition, la reconstruction à l'identique dans le volume existant est autorisée.</p>	<p>Modification du règlement augmentant les règles de recul permettant une meilleur approche paysagère des rues avec des potentiels de végétalisation et de piétonisation de ces abords. Si une implantation en retrait est choisie, le retrait de 5m doit permettre notamment à un véhicule de stationner.</p> <p>La règle de déconstruction/ reconstruction au même emplacement est interdite pour amener les reconstruction à suivre la nouvelle règle . cette regle ne s'applique pas en cas de sinistre, puisque par nature non volontaire.</p>
<p style="text-align: center; font-size: 2em; font-weight: bold;">A, N</p>	<p>6.1- Règles générales Voies publiques et voies privées ouvertes à la circulation</p> <p>Sous réserve de retraits particuliers fixés par les marges de reculement indiquées au document graphique, les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites des emprises publiques et voies existantes voies privées ouvertes au public existantes ou à créer, à modifier ou à créer :</p> <p style="text-align: center;">Hors agglomération les constructions doivent observer</p>	<p>Simplification de la rédaction</p>

~~un recul minimum de : 18 mètres par rapport à l'axe des RD 6, 19, 26, 306, 406. Des adaptations peuvent être envisagées en périphérie des zones urbanisées, en concertation avec le Conseil Départemental.~~

~~Un recul de 5 mètres minimum des autres voies.~~

(...)

~~6.2 Cas particulier~~ **Voies départementales hors agglomération**

~~Règles régissant les reculs minimums vis à vis des routes départementales (RD) classées hors agglomération :~~

Afin de garantir des conditions de sécurité tant aux usagers qu'aux riverains des RD, les reculs doivent respecter les distances suivantes :

- 18 m de l'axe des RD 6, 19, 26, 306, 406.

Des dérogations aux prescriptions de recul définies ci-dessus pourront être envisagées, sans pouvoir être inférieurs à 12 m par rapport à l'axe de la RD. Toutefois dans les secteurs d'habitat diffus classés hors agglomération présentant une certaine densité, et où les reculs existants sont inférieurs à 12 m par rapport à l'axe de la RD, il pourra être admis d'aligner les constructions nouvelles sur le bâti existant.

Une implantation particulière pourra être prescrite pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme ou afin de conserver la typologie d'implantation des constructions et la morphologie des ensembles de bâti traditionnel de la commune de Marignier.

6.3 Cas particuliers

En cas de **sinistre (donc hors cas de démolition volontaire)** ~~démolition~~, la reconstruction dans le même volume initial est autorisée.

Toutefois, une implantation particulière pourra être prescrite pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme ou afin de conserver la typologie d'implantation des constructions et la morphologie des ensembles de bâti traditionnel de la commune de Marignier.

Dans le cadre de rénovation ou de réhabilitations de constructions et uniquement pour des raisons de mise

en conformité thermique et d'étanchéité, une tolérance de +0.30 m pourra s'appliquer.

~~L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique est autorisée :~~

- ~~— pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif,~~
- ~~— dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,~~
- ~~— dans le cas de stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi-enterrés,~~
- ~~— dans le cas d'aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.~~

Cas particuliers

~~En cas de démolition, la reconstruction dans le même volume est autorisée.~~

~~Une implantation particulière pourra être prescrite dans le cas d'extension d'une construction existante pour des raisons de sécurité, d'architecture, d'urbanisme, et/ou de cohérence de l'ordonnement architectural de la construction considérée.~~

<p style="text-align: center; font-size: 24pt; font-weight: bold;">1AUA</p>	<p>Pour le périmètre de l'OAP n°5 : se référer complétement aux principes d'aménagement de l'OAP</p>	<p>L'OAP n°5 est plus précise que les autres (OAP de renouvellement urbain) et vient dépasser les exigences générales du règlement.</p>
<p style="text-align: center; font-size: 48pt; font-weight: bold;">N</p>	<p>Sous réserve de retraits particuliers fixés par les marges de reculement indiquées au document graphique, les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites des emprises publiques et voies existantes voies privées ouvertes au public existantes ou à créer, à modifier ou à créer :</p> <p>L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique est autorisée :</p> <ul style="list-style-type: none"> — pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif, — dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, — dans le cas de stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi-enterrés, — dans le cas d'aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite. <p><u>Cas particuliers</u></p> <p>En cas de démolition, la reconstruction dans le même volume est autorisée.</p> <p>Une implantation particulière pourra être prescrite dans le cas d'extension d'une construction existante pour des raisons de sécurité, d'architecture, d'urbanisme, et/ou de cohérence de l'ordonnement architectural de la construction considérée.</p>	<p>Simplification de la rédaction.</p> <p>De plus, un doublon relatif aux dérogations pour les équipements publics est supprimé.</p>

Article 7

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
U , AU, A,N	<p>Au titre de l'article R151-21 du Code de l'urbanisme, en cas de division d'un foncier bâti existant, la construction préexistante doit respecter les reculs par rapport aux limites séparatives sur le tènement foncier issu de la division.</p> <p>(...)</p>	L'objectif est ici d'éviter les dévoiements de la règle dans le cad de divisions parcellaires de foncier déjà bâti.
U , AU, A,	<p>La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure :</p> <ul style="list-style-type: none">- dans les secteurs Ua, (1AUa) : à 3m 4m.- dans les secteurs Uaa : l'implantation est libre.- dans les secteurs Ub, Uy, Ue, Ux, Um (1AUb, A) : à 4m 5m.	

Article 8

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
U, AU	<p>La distance comptée horizontalement entre deux constructions principales doit être au moins égale à 8 mètres en zone Ua (1AUa) et en zone Ub (1AUb)</p>	L'objectif est ici d'assurer le respect de l'esprit des règles de retrait de l'article 7.

Article 9

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
U AU	<p>Les dispositions ci-dessus ne concernent pas :</p> <ul style="list-style-type: none">- Les stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,	Mise en place d'une dérogation pour faciliter l'implantation de ces petits volumes, qui présentent un intérêt général. Pour les garages à vélos, cela vise à ne

	<ul style="list-style-type: none"> - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (dont les locaux déchets), ainsi que les garages à vélos. 	pas compromettre leur réalisation sur les fonciers contraints, dans une logique de promotion des mobilités décarbonées.
U, AU	En cas de division d'un foncier bâti existant, la construction préexistante doit respecter les dispositions du présent article sur le tènement foncier issu de la division.	L'objectif est ici d'assurer le respect de l'esprit des règles de densité à l'échelle de chaque unité foncière.

Article 10

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
UA	Hauteur Maximale Ua = 15 m soit R+2+C—ou—R+3+C—ou—R+2+attique	Précision de la règle, en rappelant les différentes possibilités de gestion du dernier niveau.

Article 11

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
U	Dans l'ensemble des zones U exceptées les zones Ux et Uy : Dans l'ensemble des autres secteurs de la zone U, sauf certaines exceptions en zone Uaa : (...) <ul style="list-style-type: none"> - Pour les garde-corps des balcons et des loggias, les matériaux réfléchissants sont interdits. Sauf en zone Uaa où ils pourront être autorisés. — Si après réalisation de la construction, la fermeture de loggias devait être envisagée, elle devra faire l'objet d'un projet collectif d'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect du bâtiment. Sauf en zone Uaa où les fermetures de loggias sont formellement interdites. 	Modifications et précisions d'aménagement et de constructions dans le but de conserver une unité d'aspect architectural du bâti traditionnel et existant

	<ul style="list-style-type: none"> - La fermeture des loggias et balcons est interdite, à l'exception des opérations coordonnées touchant l'ensemble d'une façade et utilisant le même modèle de fermeture (proportions, matériaux, couleurs), et sous réserve de ne pas porter atteinte à l'unité et au caractère architectural du bâtiment. <p>(...)</p> <p>Toutefois, les débords de toiture des annexes jusqu'à 20 m² de surface de plancher ou/et d'emprise au sol ne sont pas réglementés.</p> <p>(...)</p> <p>Dans le cadre d'une extension d'une construction existante, sauf impossibilité technique, la pente de toit devra être identique</p> <p>Pour les toitures terrasse, plates ou à faible pente, y compris pour les extensions, elles peuvent être admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> - si elles s'intègrent à leur environnement urbain et paysager immédiat - si la surface des fenêtres de toit ne dépasse pas 10 % de la surface totale de la toiture, <p>les fenêtres de toit devront être positionnées de manière ordonnancée et composée pour prendre en compte les perceptions visuelles proches ou lointaines de la construction.</p> <p>les verrières ainsi que les lucarnes (jacobines, rampantes,...) sont également autorisées en toiture.</p> <p>(...)</p>	<p>Eviter une disproportion des débords par rapport à l'emprise totale de la toiture.</p> <p>Modifications et précisions d'aménagement et de constructions dans le but de conserver une unité d'aspect architectural du bâti.</p>
<p>U, AU</p>	<p>Dans l'ensemble de la zone U:</p> <p>Dans les secteurs des zone Uaa/Ua/Ub/Um (1AUa/1AUb)</p> <ul style="list-style-type: none"> - (...) - Dans le cadre de nouvelles constructions accolées à une construction existante la toiture pourra devra reprendre la teinte de la toiture existante. 	<p>Modifications et précisions d'aménagement et de constructions dans le but de conserver une unité d'aspect architectural du bâti.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - Les matériaux utilisés doivent s'intégrer harmonieusement au contexte urbain et paysager. - Ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments et constructions publiques. <p>Dans les secteurs Ux, Uy, Ue, Ur (1AUx)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les toitures à pan peuvent être réalisées en autre matériau que les tuiles, de teinte brun-rouge ou gris ardoise. L'emploi du cuivre peut être autorisé suivant les caractéristiques architecturales de la construction, <p>(...)</p> <p>En zone Uaa, Ua et Ub (AUa et AUb), les clôtures situées au droit des voies publiques devront obligatoirement comprendre un mur bahut.</p>	
A	<p><u>11.1- Clôtures</u></p> <p>Les clôtures ne sont pas obligatoires.</p> <p>Si elles existent, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages agricoles locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.</p> <p>Elles seront composées de grilles, grillages, de haies vives d'essences locales et/ou d'un système à claire-voie, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur maximale de 1,80 m.</p> <p>Elles devront respecter le schéma suivant afin de permettre le déplacement de la petite faune :</p>	<p>Règles promouvant un maintien de l'aspect des murs et clôtures tel que déjà présent historiquement tant dans leur dimension que dans leur aspect et matériaux. Les clôtures doivent permettre d'assurer le passage de la petite faune, la continuité écologique et ne pas présenter de gêne pour la circulation automobile.</p>

	<p>Si la clôture comporte un mur bahut, ce dernier ne pourra excéder une hauteur de 0,60 m.</p> <p>Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme :</p> <p>Les murs et murets remarquables existants doivent être conservés dans leur intégralité, et même reconstitués si besoin est, à l'exception des percements utiles aux accès ; dans ce cas, leur hauteur existante pourra être conservée.</p> <p>L'implantation des dispositifs de clôture (qu'ils soient édifiés ou végétaux) le long des RD ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie et en diminuant la visibilité à l'approche des carrefours. A proximité des carrefours et des accès, la hauteur de ces dispositifs de clôture ne devra pas excéder la cote de 0,80m en tout point du dégagement de visibilité.</p>	

Article 12

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
<p>U</p> <p>AU</p>	<p>Il est exigé au minimum (...) (pour un bâtiment de type) Habitation (...)1 local « cycle », aménagé au rez-de-chaussée ou en annexe, 1.5 m²/ logement avec un minimum de 10 m² par opération.</p> <p>En outre (...) Les places de stationnement doivent être fonctionnelles et autonomes. Les voies de circulation des parkings souterrains ne pourront être inférieures à 6 mètres. Toutefois, les places</p>	<p>Règle d'assouplissement visant à faciliter l'équipements de locaux favorisant l'usage des modes doux.</p> <p>Clarification du règlement et éviter la réalisation de places « commandées » qui seraient affectées à des logements différents, ce qui risquerait</p>

	commandées sont autorisées si elles sont affectées au même logement.	d'engendrer un report du stationnement résident sur le domaine public.
1AUA	Pour le périmètre de l'OAP n°5 : se référer complémentaires aux principes d'aménagement de l'OAP	Prise en compte de l'OAP de renouvellement urbain, avec des règles spécifiques.

Article 13

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
1AUA	Pour le périmètre de l'OAP n°5 : se référer complémentaires aux principes d'aménagement de l'OAP	Prise en compte de l'OAP de renouvellement urbain, avec des règles spécifiques.
U, AU	En cas de division d'un foncier bâti existant, la construction préexistante doit respecter les dispositions du présent article sur le tènement foncier issu de la division.	L'objectif est ici d'assurer le respect de l'esprit des règles de densité à l'échelle de chaque unité foncière.
U, AU	Pour les opérations d'habitat collectif, à partir de 8 logements , la marge de recul non affectée , depuis les voies ou les emprises publiques doit être traitée en espaces verts collectifs. L'aménagement d'espaces privatisés peut être autorisé dans le cas d'un rez-de-chaussée surélevé (RDCS).	Simplification de la rédaction. L'objectif est bien ici de permettre à chaque logement de disposer d'espaces verts d'agrément.

U	<p>Il est exigé que le terrain d'assiette des opérations d'habitat d'une opération de 8 logements et plus pour toute nouvelle opération d'habitation soit :</p> <p>Traité en espaces collectifs et en espace vert en pleine terre sur au moins espaces verts de pleine terre sur au moins :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 25% de sa surface dans les secteurs Ua • 30% de sa surface dans les secteurs Ub, Ux et Uy • Non réglementé en zone Uaa Et ce, hors voirie et stationnement. <ul style="list-style-type: none"> - Ces espaces doivent être organisés de façon à suffisamment dimensionnés pour participer à l'agrément du projet et pouvoir recevoir des usages collectifs (jardins partagés, jeux d'enfant, espace de rencontre, etc.). Ces espaces devront être réalisés sur une largeur minimale de 10 m et d'un seul tenant pour au moins 75% de leur surface. Cette disposition ne s'applique pas en cas de l'extension des constructions existantes <p>(...)</p>	<p>Élargissement de la règle à l'ensemble des opérations d'habitat, pour tenir compte de la nécessaire adaptation au changement climatique du tissu urbain. Pour rappel, le pleine terre remplit 4 fonctions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le stockage de carbone, - L'infiltration directe des eaux pluviales (lutte contre l'assèchement des sols) - L'évapotranspiration (lutte contre les ilots de chaleur urbain) - Le maintien de la biodiversité
---	---	--

<p style="text-align: center; font-size: 24pt; font-weight: bold;">AU</p>	<p>Il est exigé que le terrain d'assiette des opérations d'habitat collectif d'une opération de 8 logements et plus soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Traité en espaces collectifs et en espace vert en pleine terre sur au moins : <ul style="list-style-type: none"> • 25% de sa surface dans les secteurs 1AUa • 30% de sa surface dans les secteurs 1AUb et 1AUx <p>Et ce, hors voirie et stationnement. Ces espaces doivent être organisés de façon à suffisamment dimensionnés pour participer à l'agrément du projet et pouvoir recevoir des usages collectifs (jardins partagés, jeux d'enfant, espace de rencontre, etc.). Ces espaces devront être réalisés sur une largeur minimale de 10 m et d'un seul tenant pour au moins 75% de leur surface. Cette disposition ne s'applique pas en cas de l'extension des constructions existantes,</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Aménagé en espaces verts et plantés, sur la totalité des espaces libres non affectés, ○ Planté sur les aires de stationnement de surface, à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement. aménagé en espaces verts et plantés, sur la totalité des espaces libres non affectés, ○ planté sur les aires de stationnement de surface, à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement. <p>Pour les opérations d'habitat de moins de 8 logements, il est imposé un minimum de 25% d'espaces verts de pleine terre.</p>	<p>Élargissement de la règle à l'ensemble des opérations d'habitat, pour tenir compte de la nécessaire adaptation au changement climatique du tissu urbain.</p>
<p style="text-align: center; font-size: 24pt; font-weight: bold;">U, AU, A, N</p>	<p>(...) Chaque pétitionnaire est tenu de se référer au cahier de prescriptions paysagères et environnementales à la palette végétale annexée au présent règlement.</p>	<p>Référencement à l'annexe pour la palette végétale.</p>

	<p>En outre, lorsqu'un projet nécessite l'arrachage d'arbres fruitiers, il nécessaire de replanter les mêmes espèces et dans les mêmes proportions sur le tènement d'assiette du projet.</p>	
--	---	--

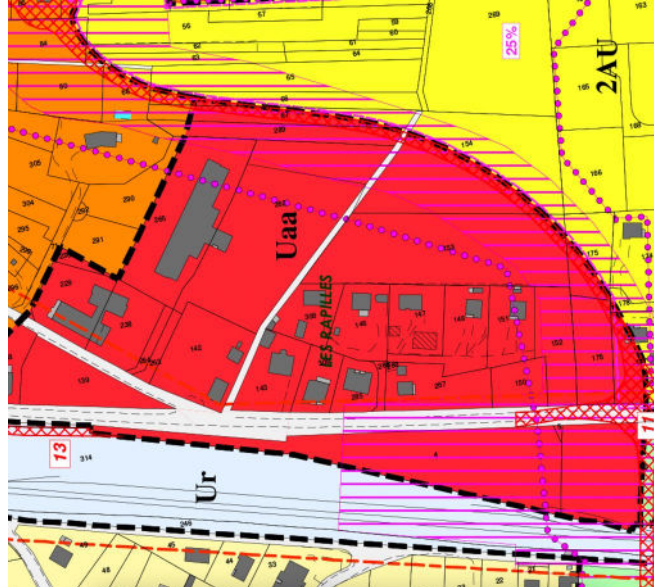
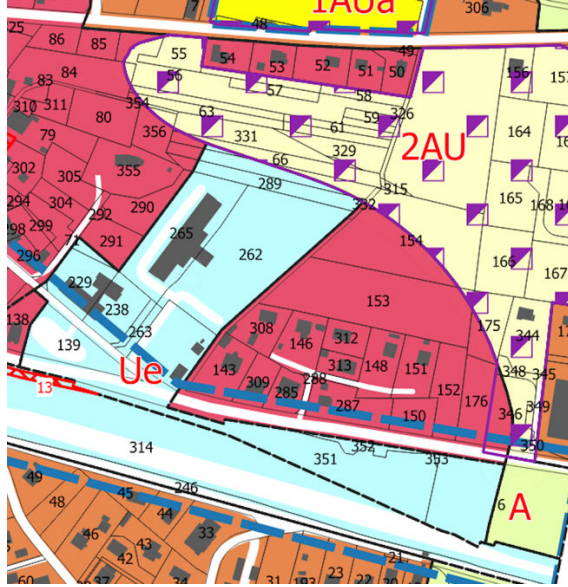
Article 15

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
1AUA	<p>Pour le périmètre de l'OAP n°5 : se référer complémentaiement aux principes d'aménagement de l'OAP</p>	<p>Prise en compte de l'OAP de renouvellement urbain, avec des règles spécifiques.</p>

Annexes

Une palette végétale est annexée au règlement pour encourager les essences favorables à la biodiversité dans le cadre des projets urbains.

IV- LE CONTENU DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE

Document graphique du PLU - secteur cœur du centre-ville - version approbation de la révision générale	Document graphique du PLU - secteur cœur du centre-ville - projet de modification n°1
	
	<p>Justification : Reclasser les parcelles en UE compte tenu de leur occupation du sol existante.</p>

Document graphique du PLU - secteur cœur du centre-ville - version approbation de la révision générale

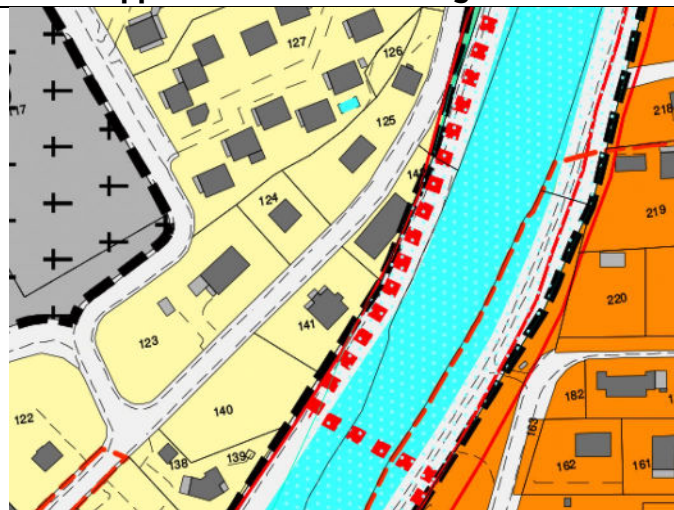


Document graphique du PLU - secteur cœur du centre-ville - projet de modification n°1

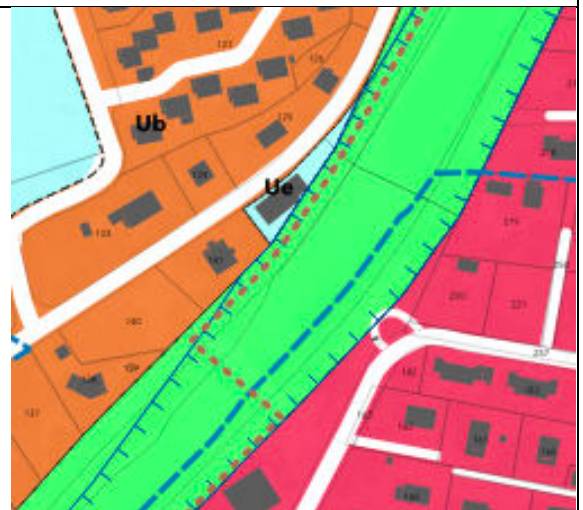


Justification : Reclassez les parcelles en Ua au regard de la densité observée sur site.

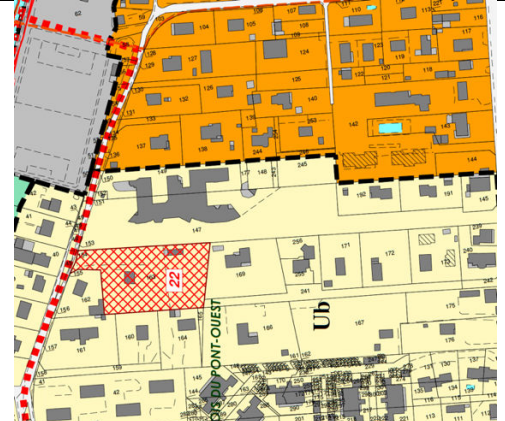

Document graphique du PLU - version approbation de la révision générale

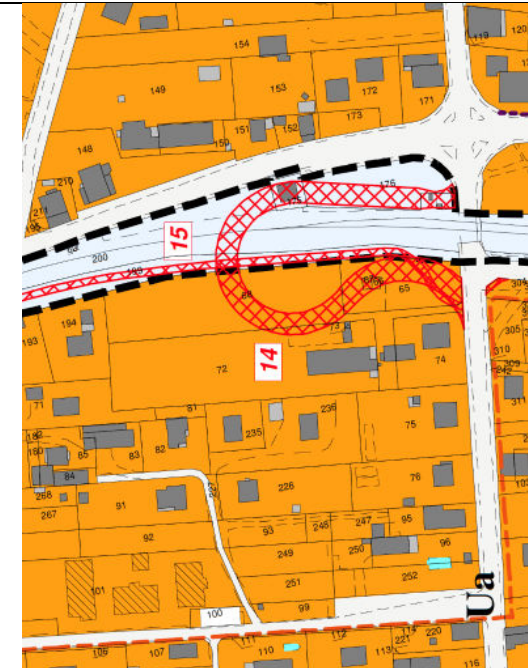



Document graphique du PLU - projet de modification n°1

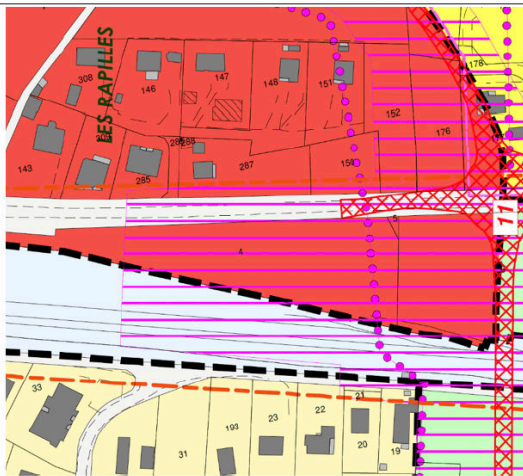


Justification : Reclassez en zone Ue la parcelle AK142, initialement classée en zone Ub compte tenu de son usage (bâtiment public)

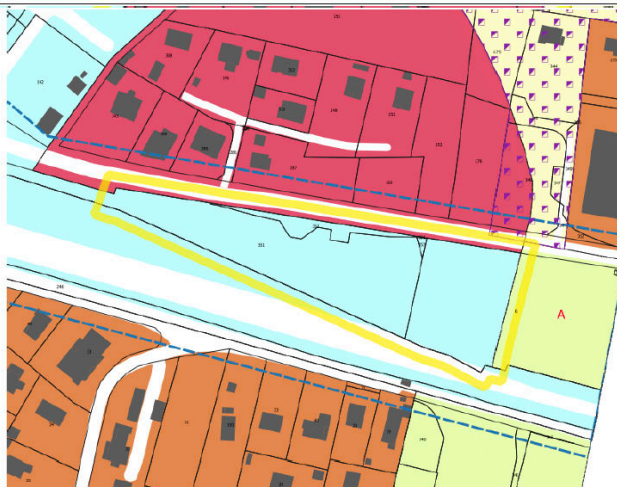
Document graphique du PLU - version approbation de la révision générale	Document graphique du PLU - projet de modification n°1
	
	<p>Reclasser en zone Ue les parcelles liées au groupe scolaire Pierre Gripari et l'emprise de l'emplacement réservé n°22 (pour son extension), initialement classée en zone Ub</p>

Document graphique du PLU - secteur centre ville - version approbation de la révision générale	Document graphique du PLU - secteur centre ville - projet de modification n°1
	
	<p>Reclasser en zone Ue les parcelles liées à l'aménagement d'un parc public et équipement associatif, initialement classées en zone Ua</p>

Document graphique du PLU - secteur avenue de la Gare - version approbation de la révision générale



Document graphique du PLU - secteur avenue de la Gare - projet de modification n°1

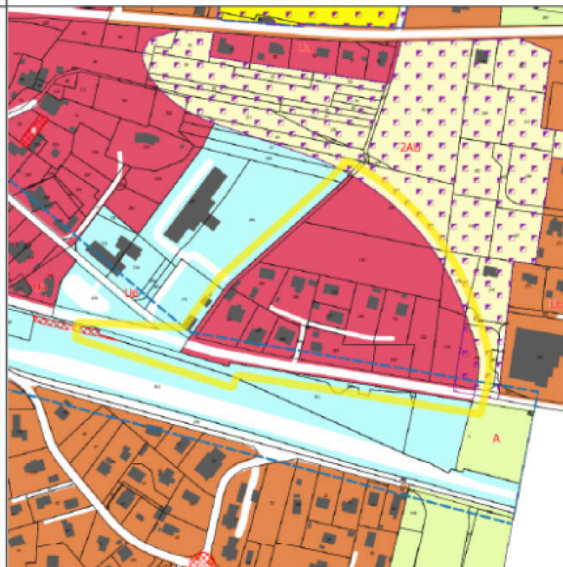


Reclasser en zone Ue les parcelles liées à l'aménagement d'un espace sportif et de loisirs, initialement classées en zone Uaa

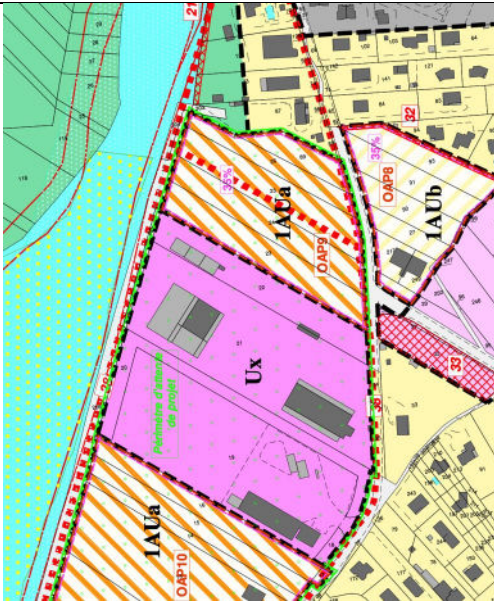
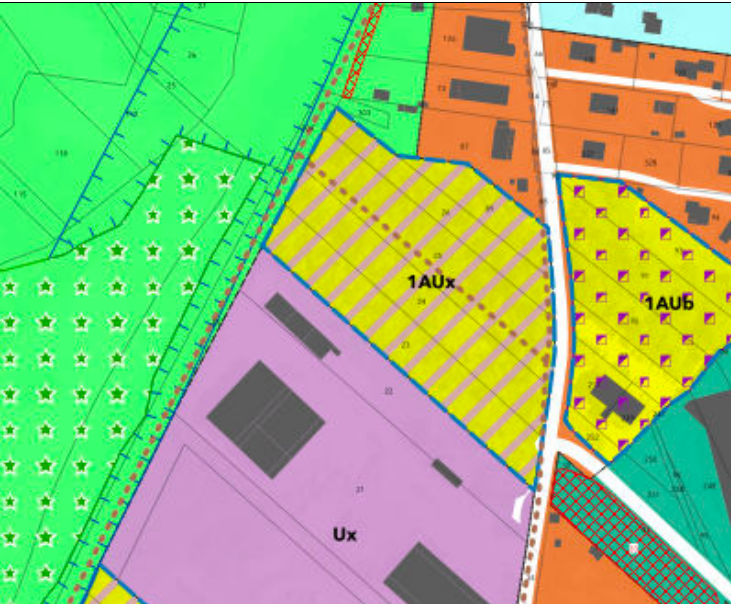
Document graphique du PLU - secteur cœur du centre-ville - version approbation de la révision générale



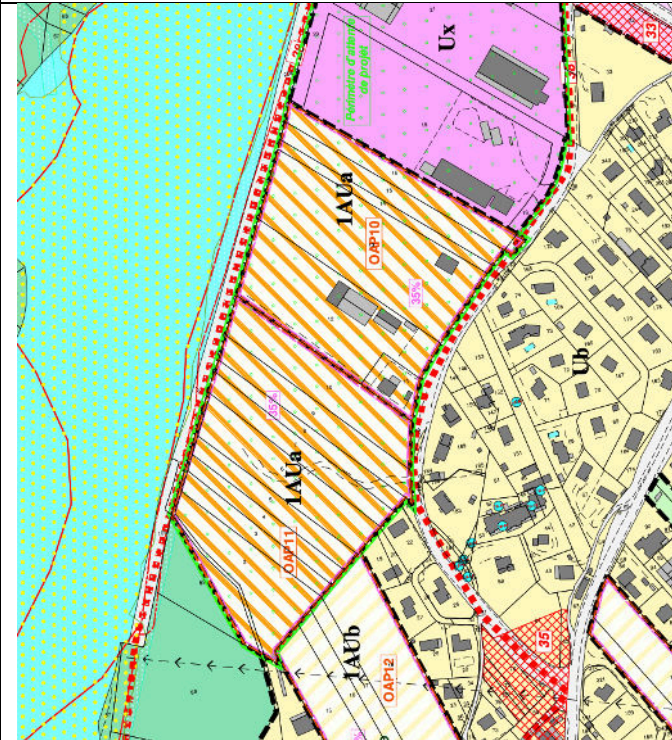
Document graphique du PLU - secteur cœur du centre-ville - projet de modification n°1



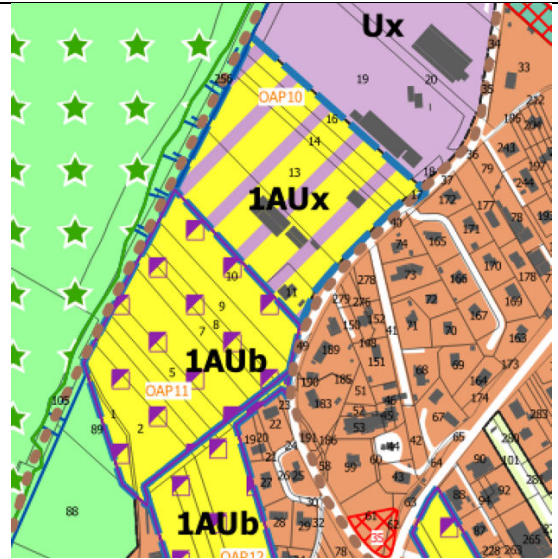
Justification : Reclasser les parcelles en Ua compte tenu de leur occupation du sol existante.

Document graphique du PLU - secteur avenue du Stade - version approbation de la révision générale	Document graphique du PLU - secteur avenue du Stade - projet de modification n°1
	
	<p>Changement de destination de la Zone 1AUa en 1AUx pour étendre la zone UX attenante. L'OAP est également modifiée</p> <p>Suppression du périmètre d'attente de projet d'aménagement global.</p>

Document graphique du PLU - secteur avenue du Stade - version approbation de la révision générale



Document graphique du PLU - secteur avenue du Stade - projet de modification n°1



Passage de la zone 1AUa de l'OAP n°11 en 1AUB, pour mieux tenir compte de l'environnement urbain du site (éloigné de la centralité mais sur un secteur à densifier).

Majoration de l'emprise de la zone 1AUB pour permettre un accès depuis l'avenue du Stade

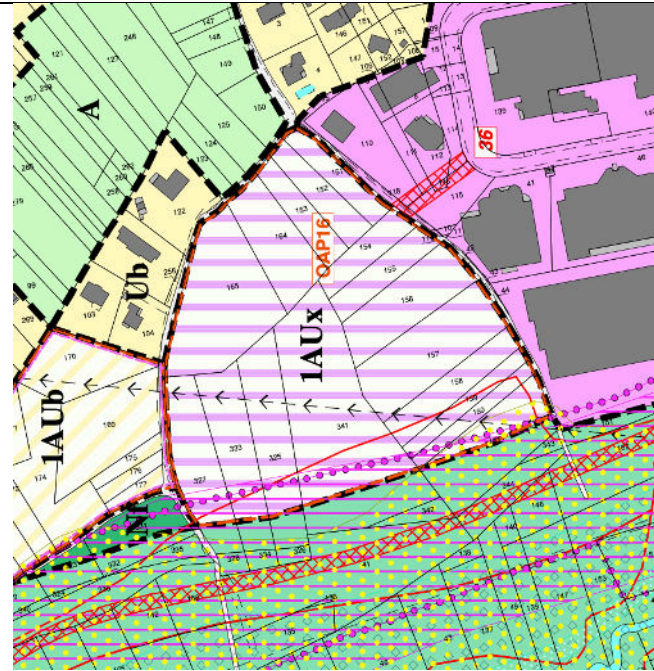
Document graphique du PLU - secteur de Terque - version approbation de la révision générale	Document graphique du PLU - secteur de Terque - projet de modification n°1
	<p>Ajustement du périmètre de la zone 1AUb (prise en compte de la mise en œuvre d'une autorisation d'urbanisme sur la parcelle n°4)</p> <p>Majoration du taux de mixité sociale (passage de 25% à 35%).</p>

Document graphique du PLU - secteur de Bourbon - version approbation de la révision générale	Document graphique du PLU - secteur de Bourbon - projet de modification n°1
	<p>Reclasser en zone Ub certaines parcelles déjà bâties et corriger le périmètre de l'OAP</p> <p>Supprimer le périmètre de mixité sociale (programme pas suffisamment important)</p>

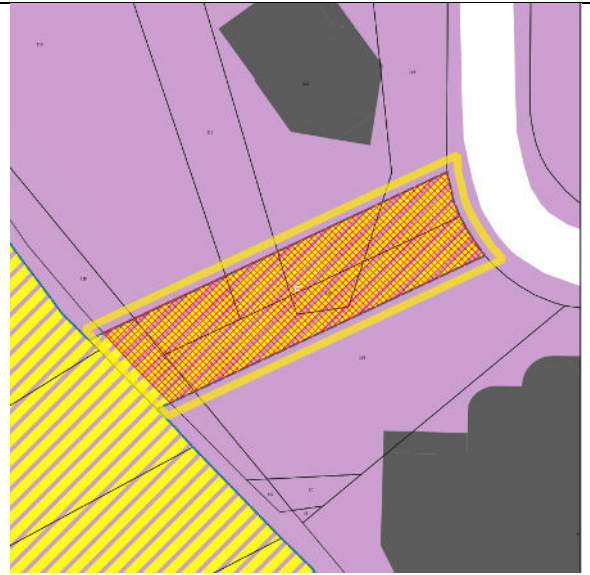
Document graphique du PLU - secteur de l'avenue du Stade -version approbation de la révision générale	Document graphique du PLU - secteur de l'avenue du Stade - projet de modification n°1
	<p>Reclassement en zone Ub les parcelles privées classée en Ux qui n'ont pas de vocation économique</p>

Document graphique du PLU - secteur du Pré Paris -version approbation de la révision générale	Document graphique du PLU - secteur du Pré Paris - projet de modification n°1
	<p>Suppression partielle de l'emplacement réservé n°26 (Aménagement de voirie et passage collecteur EU/EP - rue du Criou / rue des Prés Paris)</p> <p>→ Acquisition réalisée</p>

Document graphique du PLU - secteur du Pré Paris -version approbation de la révision générale

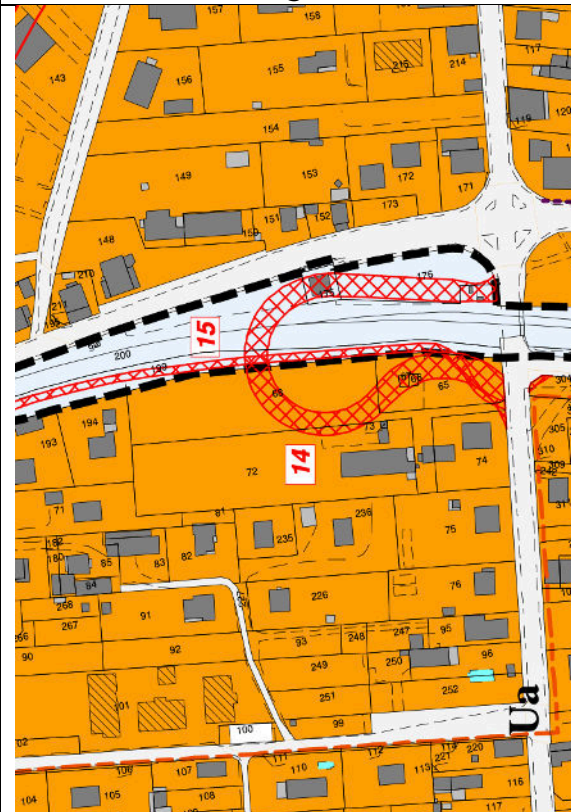


Document graphique du PLU - secteur du Pré Paris - projet de modification n°1



Ajout de l'emprise de l'emplacement réservé n°36 dans l'emprise de la zone 1AUX, pour une meilleure cohérence d'ensemble.

Document graphique du PLU - secteur du centre-ville -version approbation de la révision générale

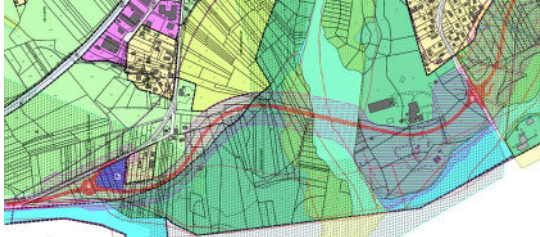
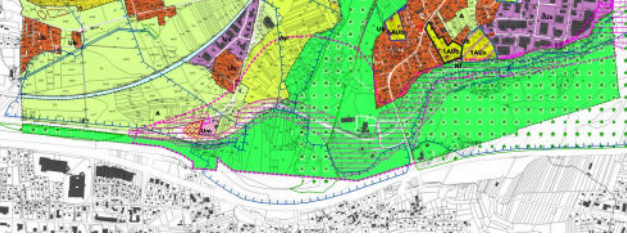


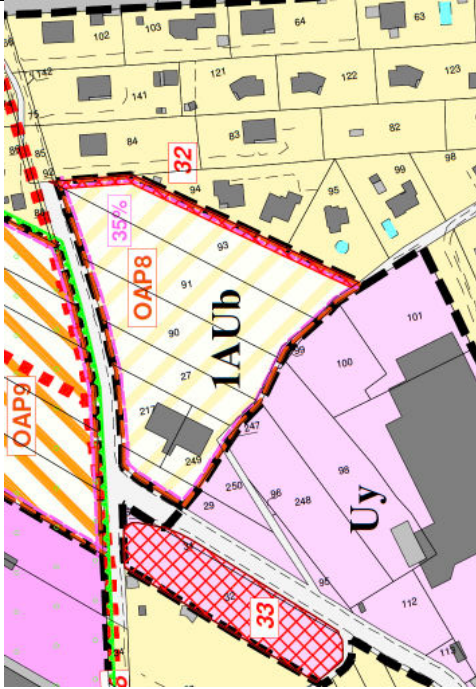
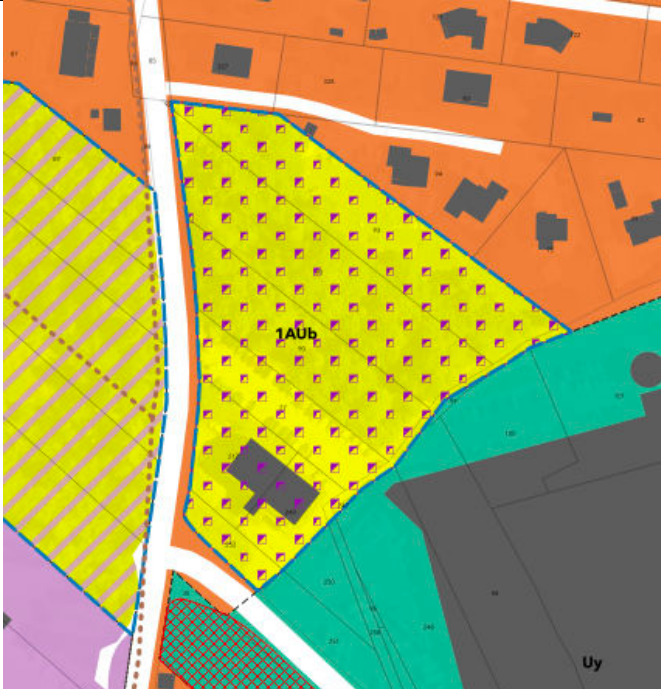
Document graphique du PLU - secteur du centre-ville - projet de modification n°1



Suppression de l'emplacement réservé n°14 :
Suppression passage routier sur passage à niveau
avenue d'Anterne pour passage routier inférieur

→ projet obsolète.

<p>Document graphique du PLU - secteur rives de l'Arve - approbation de la révision générale</p>	<p>Document graphique du PLU - secteur rives de l'Arve - projet de modification n°1</p>
	
	<p>Suppression de l'emplacement réservé n°11 : Desserte en rive droite de l'Arve (Bénéficiaire : Département)</p> <p>→ projet réalisé</p>

<p>Document graphique du PLU - secteur avenue du Stade - approbation de la révision générale</p>	<p>Document graphique du PLU - secteur avenue du Stade - projet de modification n°1</p>
	 <p style="text-align: center;">Visuel en cours</p>
	<p>Suppression de l'emplacement réservé n°32 : Aménagement de voirie - Cheminement doux entre la rue des Poiriers et l'avenue du Stade</p> <p>→ La continuité piétonne est assurée dans le cadre de l'OAP, donc pas de nécessité de prévoir un aménagement public.</p>

**Document graphique du PLU -
secteur avenue du Stade -
approbation de la révision
générale**



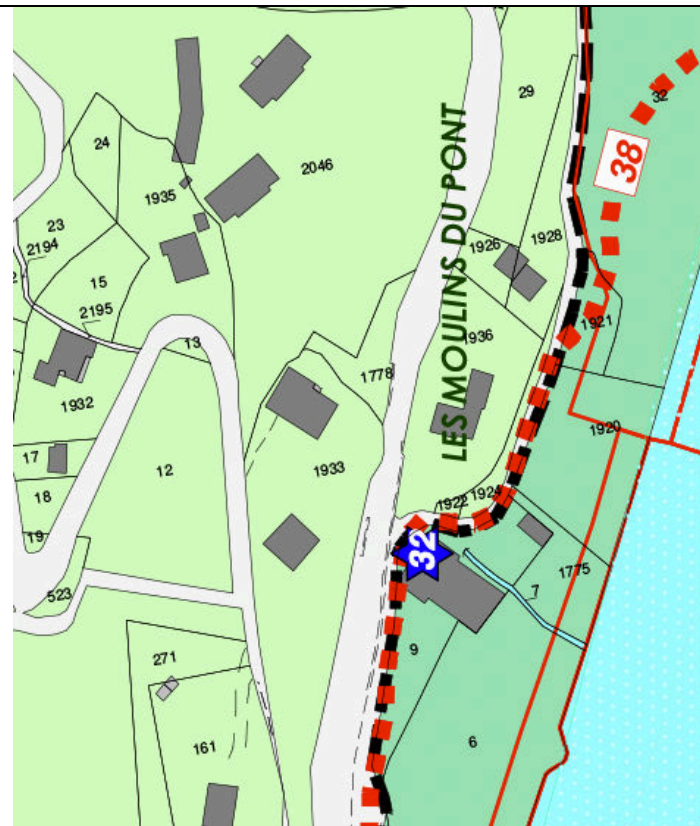
**Document graphique du PLU - secteur avenue du Stade -
projet de modification n°1**



Réduction de l'emplacement réservé n°35 : Aménagement d'un carrefour au croisement de l'avenue d'Anterne, l'avenue du Stade et de la rue de la Bézière

→ l'emprise initiale était disproportionnée au regard des aménagements projetés.

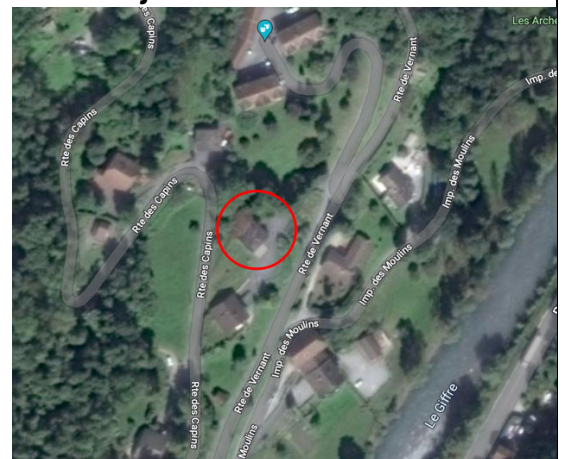
Document graphique du PLU - secteur les Moulins du Pont - approbation de la révision générale



Document graphique du PLU - secteur les Moulins du Pont - projet de modification n°1

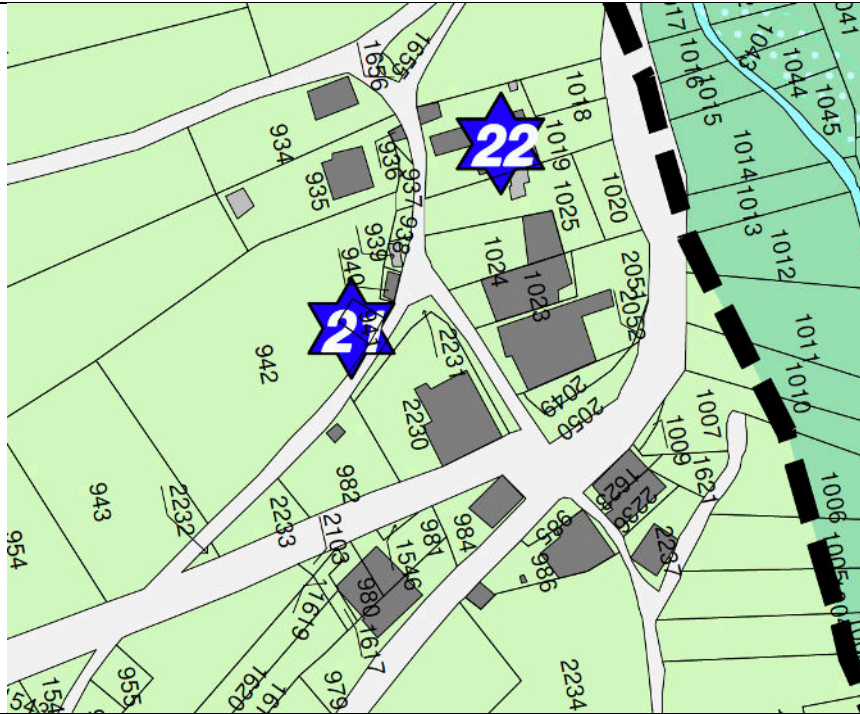


Ajout d'un nouveau bâtiment pouvant potentiellement changer de destination sur la parcelle 1933, sur un terrain se situant déjà dans un contexte urbain.



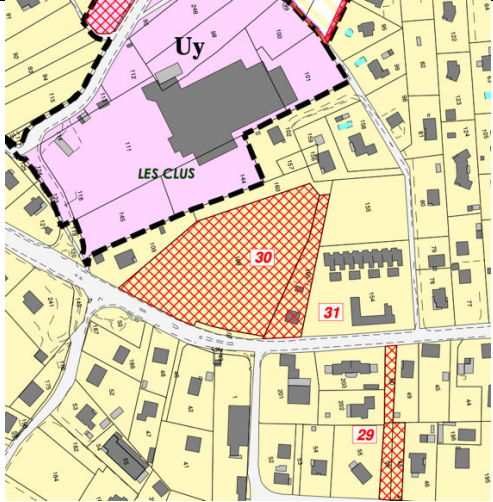
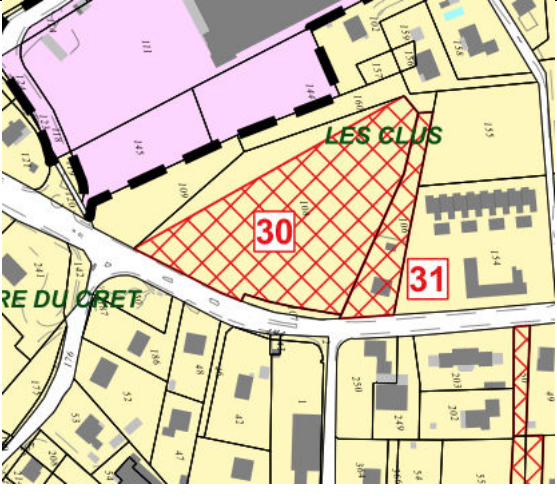
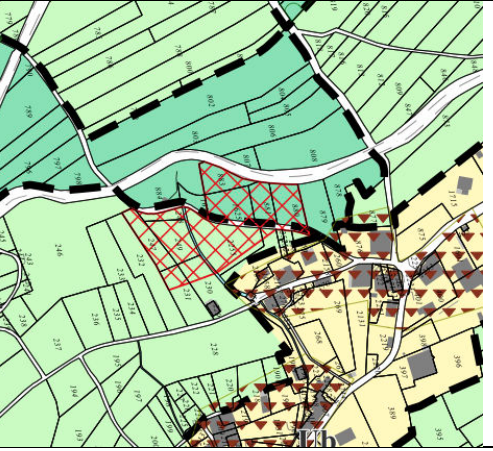

Document graphique du PLU - secteur Sur Cormand- approbation de la révision générale

Document graphique du PLU - secteur Sur Cormand - projet de modification n°1



Ajout d'un nouveau bâtiment pouvant potentiellement changer de destination sur la parcelle 934, sur un terrain se situant déjà dans un contexte urbain.

Pour rappel, le changement de destination sera soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

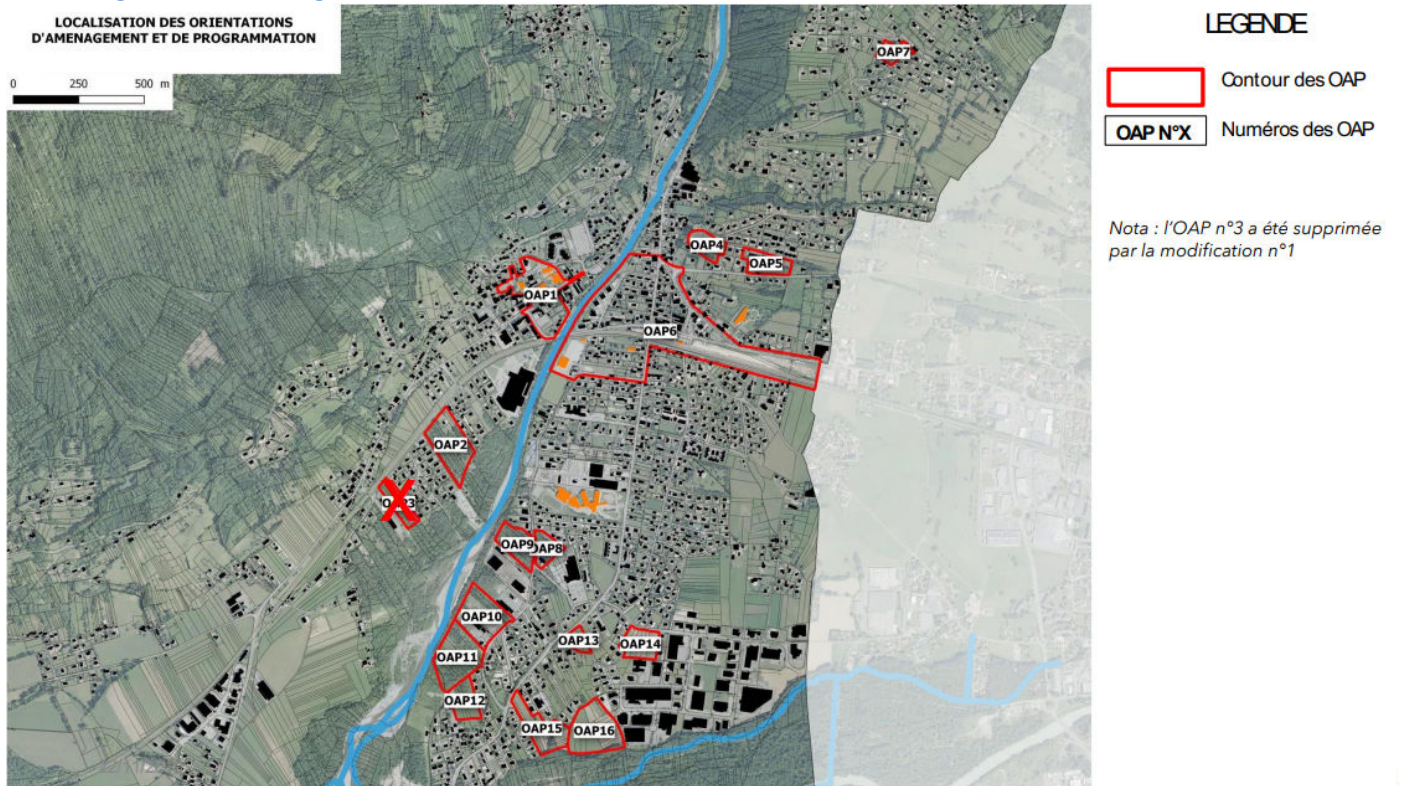
<p>Document graphique du PLU - secteur Les Clus - approbation de la révision générale</p>	<p>Document graphique du PLU - secteur Les Clus - projet de modification n°1</p>
	
	<p>L'emplacement réservé n°30 est réduit pour tenir compte de la division parcellaire récente et l'absence de préemption de la part de la commune.</p>
<p>Document graphique du PLU - secteur de Ossat - approbation de la révision générale</p>	<p>Document graphique du PLU - secteur de Ossat - projet de modification n°1</p>
	
	<p>L'emplacement réservé n°1 est supprimé puisque les travaux ont été réalisés.</p>

Autres évolutions de forme apportées au règlement graphique :

- Mise à jour les servitudes de logement social au regard de corrections de zonage et de règlement
- Suppression du repérage de la ligne haute tension au plan de zonage
- Suppression du repérage du périmètre de la DUP
- Correction des erreurs matérielles (PPRN à jour, suppression des parcelles affectées par une demande de permis de construire, limites entre zones urbaines)

V- LE CONTENU DES MODIFICATIONS APPORTÉES AUX OAP

Programmation générale des OAP



L'OAP 3 est supprimée car réalisée.

L'OAP n°11 est corrigée : passage en zone 1AUb avec adaptation des objectifs de densité en fonction.

Le Périmètre d'Attente de projet d'Aménagement Global (PAPAG) sur les OAP de l'Avenue du Stade est supprimé. En effet, la présente modification entérine :

- La suppression de la vocation de développement de l'habitat de ce secteur, au regard :
 - o De la présence d'activités déjà sur le site de l'OAP n°10 et à proximité (conflits d'usages potentiels avec l'habitat)
 - o De la consommation importante d'espace naturel et forestier
 - o De l'éloignement du centre-ville
 - o Du potentiel de logement déjà important sur les autres sites de développement.

Les taux de logements sociaux sont réévalués par OAP et augmentés pour accélérer la mise en place de logements sociaux et attendre plus rapidement les objectifs au PLH :

NUMEROS	NOM	VOCATION DOMINANTE	SURFACE en M²	SURFACE-HA	CLASSEMENT ZONAGE	DENSITE lgts / ha	PROGRAMME LOGEMENTS	POURCENTAGE EN LLS LS AU TITRE DE DU L161-15 DU CU	HYPOTHÈSE NOMBRE LLS LS
OAP N°1	CENTRE	HABITAT	44741	4,5	Uaa	déterminée par le projet	100	20% voir règlement	20 35
OAP N°2	PACCOTS	HABITAT	27923	2,7	1AUb	40	108	25% 35%	27 38
OAP N°3	LES FRÈNES	HABITAT	10990	1,1	1AUb	40	44	25%	11
OAP N°4	TERQUE	HABITAT	8628	4,1 0,75	1AUb	40 25	44 19	25% 35%	44 7
OAP N°5	CHATILLON	HABITAT	13314	1,3	1AUa	60	80	25% 35%	20 28
OAP N°6	SECTEUR GARE	HABITAT	229205	22,9	Uaa/Ua				
OAP N°7	BOURBON	HABITAT	5866	0,6	1AUb	20 10	42 5	25%	8
OAP N°8	Avenue du STADE 1	HABITAT	9422	0,9	1AUb	20	18	35%	6
OAP N°9	Avenue du STADE 2	ÉCONOMIE	15416	1,5	1AUX	60	90	25%	22
OAP N°10	Avenue du STADE 3	ÉCONOMIE	18494	2,8	1AUX	60	468	25%	60
OAP N°11	Avenue du STADE 4	HABITAT	30926	3,1	1AUa-1AUb	60-40	486-124	35%	60-43
OAP N°12	Avenue du STADE 5	HABITAT	13172	1,3	1AUb	30	39	35%	14
OAP N°13	PRE PARIS	HABITAT	5687	0,6	1AUb	40	24	25% 35%	6 9
OAP N°14	ZAE PRE PARIS NORD	MIXTE	14303	1,4	1AUm				
OAP N°15	Avenue d'ANTERNE	HABITAT	20447	2,1	1AUb	40	84	25% 35%	24 30
OAP N°16	ZAE PRE PARIS SUD	ECONOMIE	14303	3,1	1AUX				
TOTAL	HABITAT (HORS GARE/CENTRE/MIXTE/ECONOMIE)		404	13,35			906 499		306 175

Les programmes de logements constituent des estimations, ils doivent être respectés à plus ou moins 15 %

Les OAP 10-11 (bord de Cliffo) sont concernées par une servitude d'attente de projet global au titre du L161-11-5° du CU

L'OAP n°6 est une orientation d'aménagement et de programmation définissant des intentions urbaines, paysagères, et d'amélioration des mobilités dans un secteur sujet à une mutation sur le moyen/long terme, notamment en raison de l'arrivée du Léman Express, ainsi le mode de « représentation » de cette OAP diffère par rapport aux OAP sectorielles (zones AU).

L'OAP n°5 est une OAP dont le dispositif réglementaire est adapté en fonction des intentions d'aménagement. Ainsi, le règlement se réfère directement à l'OAP.

Deux OAP périphériques à dominante d'habitat sont reclassées en zones à dominante économique. Ainsi, le volume de logements généré par les OAP diminue, ce qui permet de compenser la production de logement importante réalisée au coup par coup au sein du tissu urbain sans OAP.

Pour rappel, le PLU est théoriquement dimensionné pour accueillir 2 100 habitants supplémentaires sur 15 ans. Pour répondre à cet objectif, le PLU prévoit la production d'environ 1050 logements. Toutefois, le PLU approuvé en 2019 est dimensionné pour une fourchette comprise entre 1251 et 1491 logements :

ZONAGE	LOGEMENTS THEORIQUES
En extension / comblement enveloppe urbaine	Entre 911 logements
En dents creuses	Entre 240 logements et 480 logements
En renouvellement urbain	Environ 100 logements
TOTAL	1251 logements potentiels (en prenant comme hypothèse 240 lgts en des creuses)

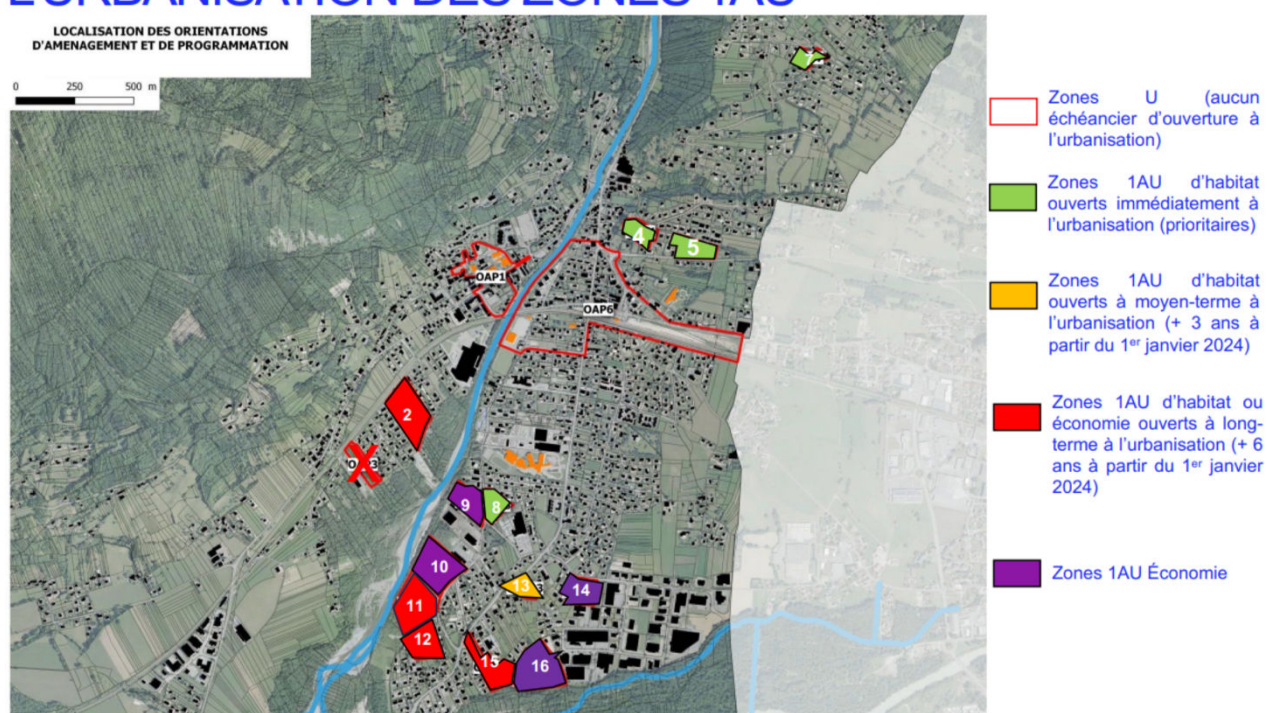
Or, il n'a pas de véritable rétention foncière avérée sur le territoire, et lorsqu'elle existe, elle est compensée par l'accélération de la densification du foncier déjà bâti. Le retrait de la vocation habitat des OAP prévue le long de l'avenue du Stade rentre dans cette logique de mieux maîtriser la production de logement en lien avec les **objectifs politiques du PADD**.

La présente modification permet de minorer la programmation des OAP de 452 logements (dont les 44 logements de l'OAP 3 des Frênes qui ont déjà été réalisés), ramenant la production théorique à l'échelle de l'ensemble du PLU à une fourchette de 842 à 1 083 logements (dont l'OAP 3 déjà réalisée), donc plus proche des objectifs du PADD.

Ajout d'un échancier d'ouverture à l'urbanisation

Le PLU met en place un échancier d'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU, afin de respecter les équilibres entre croissance démographique et capacités des équipements.

ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL D'OUVERTURE À L'URBANISATION DES ZONES 1AU



OAP 4, et 7 :

Ajout de prescriptions de visibilité à des fins de sécurité routière en plus de l'ajustement des densités :

- Dans l'OAP n°4, la densité est diminuée pour mieux tenir compte du contexte pavillonnaire existant. Ainsi, une densité de 25 logts/ha permettra une densification avec de l'habitat individuel groupé.
- Sur l'OAP n°7, la densité est plus faible, puisqu'il s'agit ici d'un secteur en assainissement individuel et avec une topographie contraignante.

INTENTION D'AMÉNAGEMENT - ESQUISSE									OAP 4 – Terque																		
									Principe du projet / légende commentée																		
									<p>LEGENDE</p> <p>#1_Desserte et accessibilité</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Accès véhicule au secteur ○ Voirie interne à créer 🚶 Lien « mode actif » à créer <p>#2_Fonctions urbaines et densité</p> <ul style="list-style-type: none"> Orange: Habitat densité faible à moyenne – de l'ordre de 25 logements/hectare. Secteurs classés en 1AUb au plan de zonage. Possibilité de réaliser aussi des logements intermédiaires, donc avec une densité plus élevée. <p>#3_Espaces publics et cadre paysager</p> <ul style="list-style-type: none"> Green: Espace paysagé à valoriser et à maintenir Blue hatched: Maintenir la visibilité pour des raisons de sécurité (représentation à titre indicatif) 																		
<table border="1"> <thead> <tr> <th>NUMEROS</th> <th>NOM</th> <th>VOCATION DOMINANTE</th> <th>SURFACE HA</th> <th>CLASSEMENT ZONAGE</th> <th>DENSITÉ logts/ha</th> <th>PROGRAMME LOGEMENTS</th> <th>POURCENTAG E LS L1S1-15</th> <th>HYPOTHÈSE NOMBRE LOGEMENTS LLS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>OAP N°4</td> <td>TERQUE</td> <td>HABITAT</td> <td>0,75</td> <td>1AUb</td> <td>25</td> <td>19</td> <td>35%</td> <td>7</td> </tr> </tbody> </table>									NUMEROS	NOM	VOCATION DOMINANTE	SURFACE HA	CLASSEMENT ZONAGE	DENSITÉ logts/ha	PROGRAMME LOGEMENTS	POURCENTAG E LS L1S1-15	HYPOTHÈSE NOMBRE LOGEMENTS LLS	OAP N°4	TERQUE	HABITAT	0,75	1AUb	25	19	35%	7	
NUMEROS	NOM	VOCATION DOMINANTE	SURFACE HA	CLASSEMENT ZONAGE	DENSITÉ logts/ha	PROGRAMME LOGEMENTS	POURCENTAG E LS L1S1-15	HYPOTHÈSE NOMBRE LOGEMENTS LLS																			
OAP N°4	TERQUE	HABITAT	0,75	1AUb	25	19	35%	7																			

INTENTION D'AMÉNAGEMENT - ESQUISSE									OAP 7 – Bourbon																		
									Principe du projet / légende commentée																		
									<p>LEGENDE</p> <p>#1_Desserte et accessibilité</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Accès véhicule au secteur ○ Voirie interne à créer Blue hatched: Espace libre de toute construction pour permettre une visibilité <p>#2_Fonctions urbaines et densité</p> <ul style="list-style-type: none"> Pink: Habitat densité faible à moyenne – de l'ordre de 10 logements/hectare. Secteurs classés en 1AUb au plan de zonage <p>#3_Espaces publics et cadre paysager</p> <ul style="list-style-type: none"> Green: Espace paysagé à valoriser ou à créer, le respect d'un recul d'un rayon de 15m 																		
<table border="1"> <thead> <tr> <th>NUMEROS</th> <th>NOM</th> <th>VOCATION DOMINANTE</th> <th>SURFACE HA</th> <th>CLASSEMENT ZONAGE</th> <th>DENSITÉ logts/ha</th> <th>PROGRAMME LOGEMENTS</th> <th>POURCENTAG E LS L1S1-15</th> <th>HYPOTHÈSE NOMBRE LOGEMENTS LLS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>OAP N°7</td> <td>BOURBON</td> <td>HABITAT</td> <td>0,55</td> <td>1AUb</td> <td>10</td> <td>5</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>									NUMEROS	NOM	VOCATION DOMINANTE	SURFACE HA	CLASSEMENT ZONAGE	DENSITÉ logts/ha	PROGRAMME LOGEMENTS	POURCENTAG E LS L1S1-15	HYPOTHÈSE NOMBRE LOGEMENTS LLS	OAP N°7	BOURBON	HABITAT	0,55	1AUb	10	5			
NUMEROS	NOM	VOCATION DOMINANTE	SURFACE HA	CLASSEMENT ZONAGE	DENSITÉ logts/ha	PROGRAMME LOGEMENTS	POURCENTAG E LS L1S1-15	HYPOTHÈSE NOMBRE LOGEMENTS LLS																			
OAP N°7	BOURBON	HABITAT	0,55	1AUb	10	5																					

OAP 5 :

La mise en œuvre opérationnel de cette opération de renouvellement urbain nécessite d'adapter les principes de l'OAP.

Objectifs de l'aménagement

- Permettre la réalisation d'une opération de construction de moyenne densité à vocation principale de logement sur le coteau orienté Sud au lieudit "Les Ouets" dont l'occupation est à dominante résidentielle et fortement perçue dans le grand paysage de la commune.
- Organiser les bonnes insertions fonctionnelle et paysagère de l'opération dans son environnement bâti existant de faible à moyenne densités.
- Garantir la réalisation d'une part de mixité sociale des logements dans l'opération.
- Permettre la démolition du bâtiment industriel situé aujourd'hui au sein d'un coteau résidentiel et à fortement perçu dans le paysage.
- Permettre l'accueil de nouveaux habitants dans un site bien desservi, proche du centre-ville offrant de belles vues sur la vallée et les montagnes environnantes.

Notamment :

- la démolition du bâtiment existant devient une obligation pour assurer la qualité d'aménagement souhaitée.
- Les sens de faitage du bâti futur sont précisées pour maximiser les ouvertures paysagères et limiter les mouvements de sol.

l'OAP 9 et l'OAP 10 :

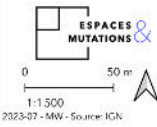
INTENTION D'AMÉNAGEMENT - ESQUISSE								OAP 9 – Avenue du Stade 2	
								<p>Principe du projet / légende commentée</p> <p>LEGENDE</p> <p>#1_Desserte et accessibilité</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Accès véhicule au secteur ○ Voirie interne à créer avec aire de retournement 🚶 Lien « mode actif » à créer. Un cheminement piéton devra être développé le long de l'avenue du Stade. 🅑 Stationnement paysager à créer <p>#2_Fonctions urbaines et densité</p> <ul style="list-style-type: none"> 🔴 Habitat de densité moyenne – de l'ordre de 60 logements/ha. Seules les activités artisanales et industrielles non nuisances sont autorisées. Les ICPE sont interdites. <p>#3_Espaces publics et cadre paysager</p> <ul style="list-style-type: none"> 🌿 Espace paysagé à valoriser et à maintenir. L'interface paysagère entre les constructions et le futur cheminement le long des berges devra présenter une épaisseur de 15 m minimum. L'interface avec le domaine public et l'avenue du Stade devra faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif. <p> CES 0,6 H 15 LAUX </p>	
NUMÉRIQUE	NOM	VOCATION DOMINANTE	SURFACE HA	CLASSEMENT ZONAGE	DENSITÉ MOY/HA	PROGRAMME % LOGEMENTS	POURCENTAGE R US 1233-15	HYPOTHÈSE NOMBRE LOGEMENTS US	
OAP N°9	AVENUE DU STADE 2	HABITAT ACTIVITÉS	1,5	LAUX	60	90	35%	30	

Modification pour en changer la destination et ajouter des prescriptions paysagères et environnementales ainsi que la création de modes doux supplémentaires:

INTENTION D'AMÉNAGEMENT - ESQUISSE

OAP 10
Avenue du stade 3

- OAP - Prescriptions linéaires**
- Deserte principale à créer
 - Cheminement piéton à créer
 - Haie de transition végétale
 - Haie plantée, composée d'essences locales, du 1,5m de large minimum
- OAP prescriptions surfaciques**
- Sande paysagère à conserver
 - Parking paysager
 - Secteur d'implantation du bâti
 - Carsifaire à aménager
- PLU - Prescriptions surfaciques**
- Éléments de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique
 - Périètre des OAP
 - Éléments de continuité écologique et trame verte et bleue
- PLU - Prescriptions linéaires**
- Aménagement de voirie
 - Cheminement doux
 - Chemin restrictif (arg limit)



NUMEROS	NOM	VOCATION DOMINANTE	SURFACE HA	CLASSEMENT ZONAGE	DENSITE lqst/ha	PROGRAMME LOGEMENTS	POURCENTAG E LLS LLS1-15	HYPOTHESE NOMBRE LOGEMENTS LLS
OAP N°10	AVENUE DU STADE 3	ACTIVITES	2,8	1AUX	-	-	-	-

OAP 10 – Avenue du Stade 3

Principe du projet / légende commentée

#1_Desserte et accessibilité

Accès véhicule au secteur

Voie interne à créer :

- Soit une voirie mutualisée à l'échelle de l'OAP
- Soit deux voiries avec 2 accès maximum depuis l'avenue du Stade

Lien « mode actif » à créer. Un cheminement piéton devra être développé le long de l'avenue du Stade.

Stationnement paysager à créer

#2_Fonctions urbaines et densité

- Habitat de densité moyenne – de l'ordre de 60 logements/ha.**
- Seules les activités artisanales et industrielles non nuisances sont autorisées. Les ICPE sont interdites.

#3_Espaces publics et cadre paysager

Espace paysagé à valoriser et à maintenir. L'interface paysagère entre les constructions et le futur cheminement le long des berges devra présenter une épaisseur de 15 m minimum.

L'interface avec le domaine public et l'avenue du Stade devra faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif.



OAP n°14

Modification pour améliorer la mobilité douce sur le secteur:

INTENTION D'AMÉNAGEMENT - ESQUISSE



ACCÈS INVERSE



NUMEROS	NOM	VOCATION DOMINANTE	SURFACE HA	CLASSEMENT ZONAGE	DENSITE lqst/ha	PROGRAMME LOGEMENTS	POURCENTAG E LLS LLS1-15	HYPOTHESE NOMBRE LOGEMENTS LLS
OAP N°14	ZAE Pré Paris Nord	ECONOMIE	1,4	1AUM	-	-	-	-

OAP 14 – ZAE PRE PARIS NORD

Principe du projet / légende commentée

LEGENDE

#1_Desserte et accessibilité

- Accès véhicule au secteur
- Voie interne à créer (en impasse pour les véhicules), depuis l'avenue de l'Industrie
- Lien « mode actif » à créer (continuité dans le prolongement de la voie en impasse, sur la rue des Femeux)

#2_Fonctions urbaines et densité

- Activités économiques à créer (services, artisanat), logement autorisé uniquement si accessoire à l'activité économique

#3_Espaces publics et cadre paysager

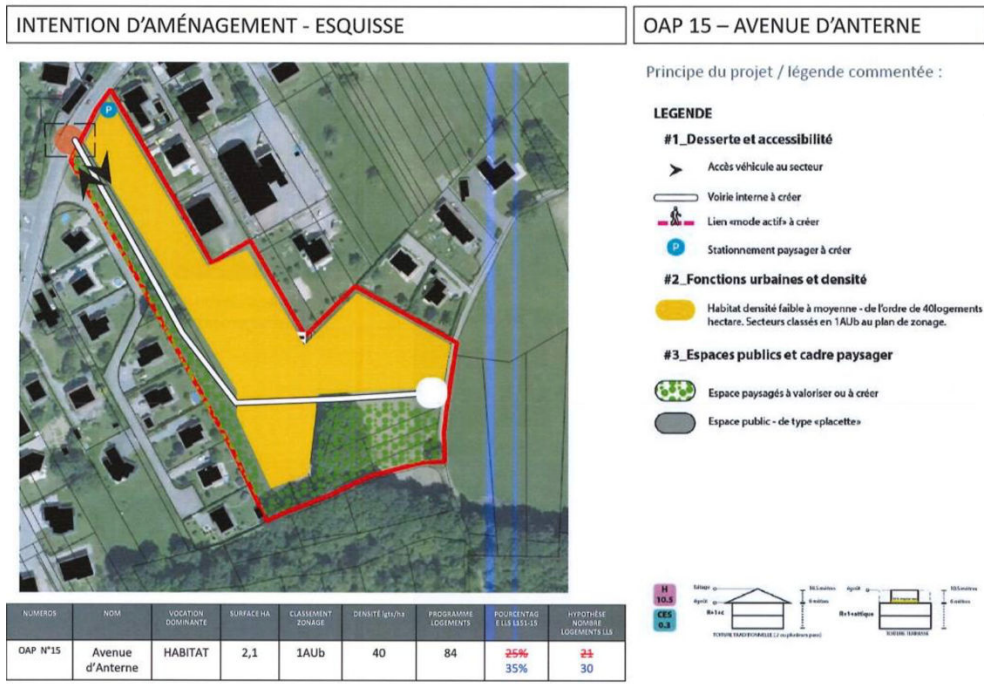
- Espace paysagé à valoriser ou à créer



OAP 15

L'OAP n°15 présente un nombre important de logements en périphérie urbaine, et en extension. La densité de 40 logements/ha définie au PLU approuvé en 2019 mérite d'être questionnée au regard du contexte urbain (pavillonnaire) et environnemental (foncier d'usage agricole, proximité de ripisylve, ...).

Une consommation d'un tel espace agricole ne peut se justifier que s'il permet d'atteindre une certaine densité (intérêt général). Il est donc important de venir préciser les attendus et les capacités d'accueil de ce site. Cette OAP sera ouverte à l'urbanisation à long terme.



OAP 16 :

INTENTION D'AMÉNAGEMENT - ESQUISSE									OAP 16 – ZAE Pré Paris																			
									Principe du projet / légende commentée																			
									LEGENDE #1_Desserte et accessibilité Accès véhicule au secteur Voirie interne à créer en impasse pour les véhicules																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th>NUMÉROS</th> <th>NOM</th> <th>VOCATION DOMINANTE</th> <th>SURFACE HA</th> <th>CLASSEMENT ZONAGE</th> <th>DENSITÉ (m²/ha)</th> <th>PROGRAMME LOGEMENTS</th> <th>POURCENTAG E US L33-33</th> <th>HYPOTHÈSE NOMBRE LOGEMENTS LLS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>OAP N°16</td> <td>ZAE PRÉ PARIS SUD</td> <td>ECONOMIE</td> <td>3,1</td> <td>1AUX</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>									NUMÉROS	NOM	VOCATION DOMINANTE	SURFACE HA	CLASSEMENT ZONAGE	DENSITÉ (m ² /ha)	PROGRAMME LOGEMENTS	POURCENTAG E US L33-33	HYPOTHÈSE NOMBRE LOGEMENTS LLS	OAP N°16	ZAE PRÉ PARIS SUD	ECONOMIE	3,1	1AUX					#2_Fonctions urbaines et densité Activités économiques à créer	
									NUMÉROS	NOM	VOCATION DOMINANTE	SURFACE HA	CLASSEMENT ZONAGE	DENSITÉ (m ² /ha)	PROGRAMME LOGEMENTS	POURCENTAG E US L33-33	HYPOTHÈSE NOMBRE LOGEMENTS LLS											
OAP N°16	ZAE PRÉ PARIS SUD	ECONOMIE	3,1	1AUX																								
<table border="1"> <thead> <tr> <th>CES</th> <th>H</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0,6</td> <td>15</td> </tr> </tbody> </table> 1AUx									CES	H	0,6	15	#3_Espaces publics et cadre paysager Espace paysagé à valoriser ou à créer 															
									CES	H																		
0,6	15																											

- Modification du périmètre de l'OAP pour inclure l'emplacement réservé, dont la levée est nécessaire à son urbanisation (correction d'une erreur matérielle).
- Le principe de voirie en impasse est clarifié : cela permettra de ne pas accentuer la pression sur les espaces agricoles périphériques.

VI- LES INCIDENCES POTENTIELLES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

La commune de Marignier, par son poids économique, assume donc un rôle local majeur.

La commune a conscience des enjeux du territoire et participe à sa structuration, notamment en structurant son développement sur le tissu urbain existant et en optant pour une gestion économe du foncier.

Synthèse des raisons pour lesquelles la présente procédure n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement :

Thématiques	Absence d'incidences notables sur l'environnement
1 - Biodiversité et Dynamique écologique	<p>Aucune majoration des possibilités de construire n'est prévue, à proximité des secteurs à enjeux environnementaux.</p> <p>Les OAP les plus périphériques, en extension, voient leur échéancier d'ouverture à l'urbanisation fixé à long terme.</p> <p>Une palette végétale est annexée au règlement pour encourager les essences favorables à la biodiversité dans le cadre des projets urbains.</p> <p>Les 2 OAP a dominante d'habitat reclassées en 1AUX le long e l'avenue du Stade auront vocation a accueillir de l'industrie peu nuisante, puisque les ICPE soumis à enregistrement et à autorisation seront interdits.</p>
2 - Eau	Pas d'impact en termes de disponibilité de la ressource en eau potable.
3 - Déchets	Impact positif sur la réduction des volume des déchets organiques collectés avec l'obligation d'une zone de compostage pour les logements collectifs.
4 - Sols et sous-sols (qualité - exploitation)	<p>Impact positif en majorant les exigences en espaces verts de pleine terre dans les zones U et AU (30%). Cela aura 4 impacts positifs principaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sur le maintien de la biodiversité en milieu urbain - Sur la lutte contre l'assèchement des sols - Sur la lutte contre les ilots de chaleur urbains - Sur le stockage du carbone
5 - Climat-Energie	<p>La présente procédure a une incidence positive sur cette thématique :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Affirmation de la densification des secteur urbains, favorisation de l'usage des modes doux (faciliter l'aménagement de locaux cyclables).
6 - Bruit	Les reculs des constructions par rapport aux voies sont majorés.

Thématiques	Absence d'incidences notables sur l'environnement
7 - Risques pour l'homme et la santé	Absence d'enjeux notables.
8 - Paysage	<p>La présente procédure a un impact positif sur le paysage urbain en harmonisant la disposition du bâti en recul et ajoutant des règles d'aménagement et de construction pour ne pas porter atteinte à leur unité et à leur caractère architectural.</p> <p>Les dispositions de l'OAP n°5 sont précisées dans le sens d'une meilleure intégration paysagère du bâti futur (intégration à la pente, petits volumes, ...) et avec l'obligation de la suppression de l'ancien bâtiment industriel à proximité du centre-ville.</p>

Au regard de ces éléments, et donc de l'absence d'effet notable sur l'environnement, la collectivité estime que la présente procédure ne nécessite pas d'évaluation environnementale.