



« Certifié conforme par le Maire et annexé à la présente délibération approuvant la modification simplifiée n°1 du PLU en date du 25 mai 2020. »

Préfecture de la Haute-Savoie  
Bureau de l'Organisation Administrative

25 SEP. 2020

ARRIVEE  
5

Le Maire, Luc PATOIS



**COMMUNE DE MARCELLAZ** 74250

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

- 3 -

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

## SOMMAIRE

### LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE MARCELLAZ (OAP)

<b>Rappel de la Législation</b>	<b>3</b>
---------------------------------	----------

<b>Les OAP de Marcellaz</b>	<b>4</b>
-----------------------------	----------

1 : Les zones Ue, AUb et Uxc du cœur de village	6
---	---

2 : L'zone AUb de « La Crête »	7
--------------------------------	---

3 : L'zone AUb1 « Quart d'Avoz »	9
----------------------------------	---





# Orientations d'Aménagement et de Programmation de MARCELLAZ

## Rappel de la législation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont définies par l'Article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme (LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 (V)).

*« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*

*1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.*

*Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.*

*2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.*

*Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.*

*3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.*

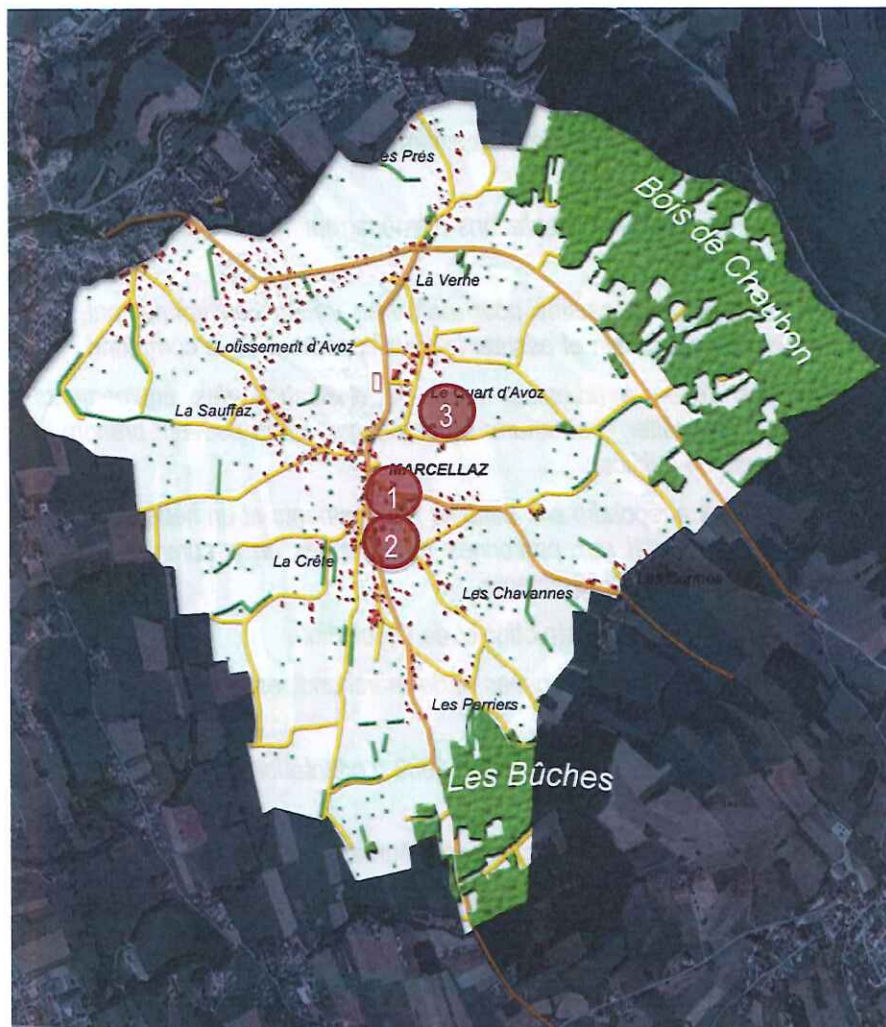
*Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs. »*

Les OAP sont opposables au tiers, c'est à dire qu'elles s'imposent en terme de compatibilité à l'ensemble des autorisations d'urbanisme.

L'article L123-5 du Code de l'Urbanisme stipule en effet que : les Travaux ou opérations doivent être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L123-4 et avec leurs documents graphiques.

Les OAP permettent ainsi de fixer des règles de principes au travers de schémas qui s'imposeront en terme de compatibilité, mais également de traduire certaines de ces règles dans les articles du règlement du PLU afin de les rendre opposables non plus seulement en terme de compatibilité mais de conformité.

La commune de MARCELLAZ est concernée par 3 Orientations d'Aménagement et de Programmation, essentiellement localisées dans le chef-lieu, à proximité des secteurs les plus denses.



### SECTEURS SOUMIS À OAP

Les quatre secteurs soumis à OAP sont situés pour trois d'entre eux au centre du village et pour le quatrième en toute première couronne.

1. Cœur de village : Renforcement de la centralité
2. Secteur de « la Crête »
3. Secteur de « Quart d'Avoz »

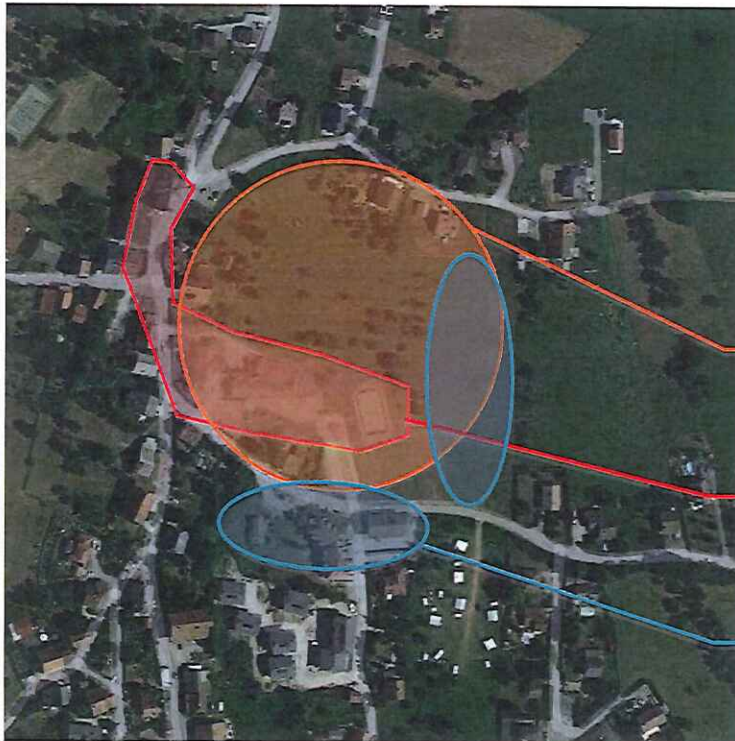


## OAP n°1 : ZONES Ue, AUb et Uxc DU CŒUR DE VILLAGE

### SITUATION ET ENJEUX

Le tènement concerné par l'OAP n°1 est localisé dans le cœur du village de MARCELLAZ. Il comprend la zone d'équipements d'intérêt général et collectif (zone Ue), la future zone mixte de commerces et logements (zone AUb repérée en n°6 sur le schéma de principe ci-après) située en continuité de la zone Ue, ainsi que l'actuelle zone de commerces (zone Uxc) comportant le bar et son parking, ainsi que les deux terrains mitoyens. Ce dernier secteur est destiné à accueillir des services, commerces, bureaux et hébergement hôtelier.

La zone Ue comporte quant à elle quelques bâtiments publics (mairie, école, agorospace, église, etc.) ainsi que des équipements publics futurs qui viendront conforter le centre bourg de MARCELLAZ : parking public (P), extension de l'école (1), construction d'une salle des fêtes (2), aménagement d'une place de village (3), implantation d'une aire de jeux pour enfants (4) et d'un espace de verdure (5).



### OBJECTIFS

Créer un espace de vie communautaire au centre de MARCELLAZ en regroupant l'ensemble des équipements publics au sein d'un lieu unique ;

Conforter et dynamiser le cœur de village avec des services de proximité.

Equipements publics futurs

Equipements publics actuels

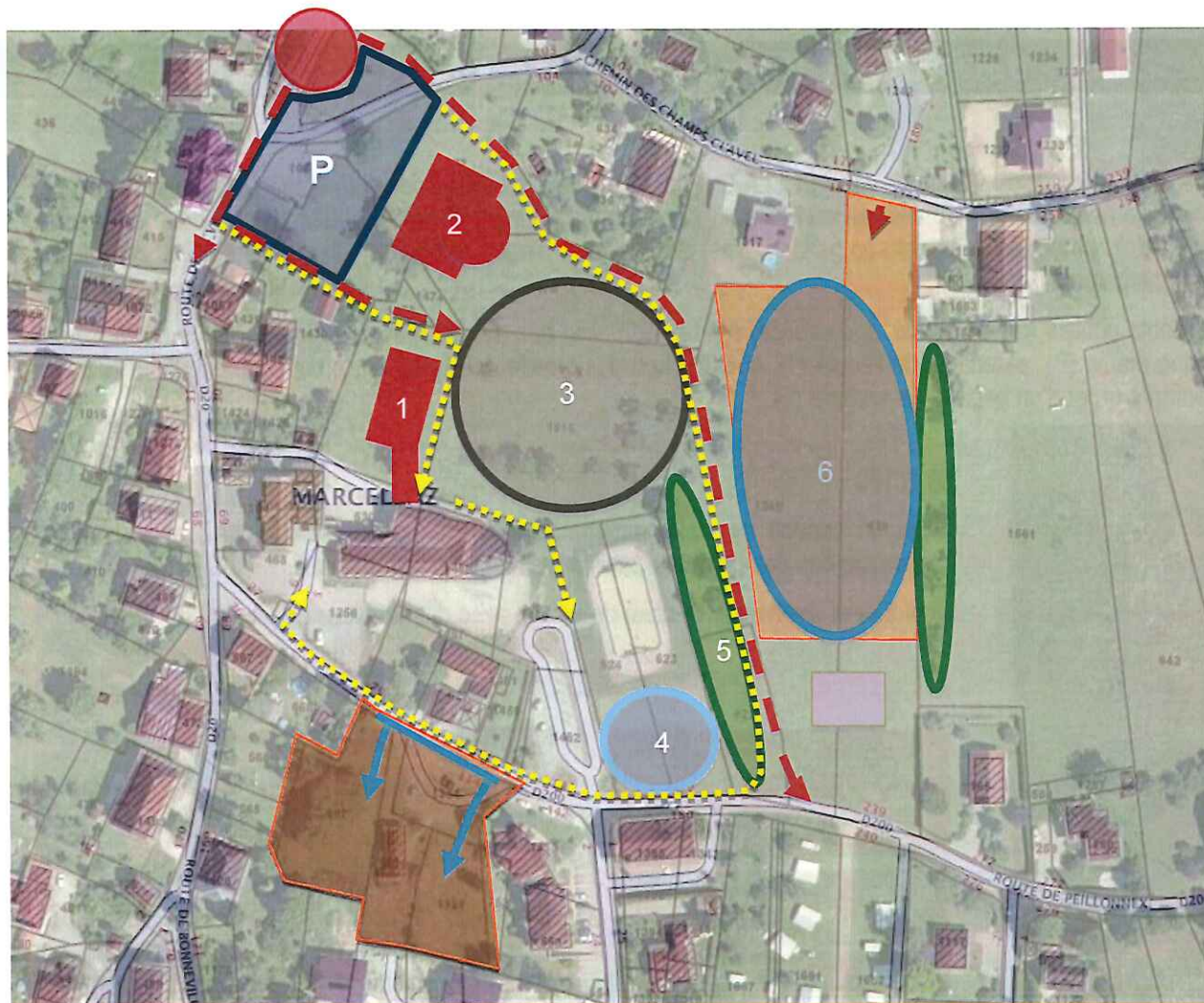
Commerces de proximité existants et futurs

### POTENTIEL D'ACCUEIL

Quelques logements de fonction en zones Ue et Uxc.

Zone AUb : Environ 7100 m<sup>2</sup> avec activités sur 25% des rez-de-chaussée et logements en étages : Environ 45 logements dont 11 logements locatifs sociaux.





Bâtiments donnés à titre indicatif.

### POTENTIEL D'ACCUEIL ZONE AUb

45 logements, tènement d'environ 7'100 m<sup>2</sup> avec réalisation de 25% de logements locatifs sociaux (11 logements)

### CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Schéma d'aménagement portant sur l'ensemble du secteur, réalisable par tranche et prenant en compte les dispositions ci-après :

- Réalisation progressive des équipements d'intérêt général et collectifs, et de la zone mixte d'habitat (dont 25% de logements locatifs sociaux) et commerces de proximité
- 1 à 6
- Réalisation de commerces ou bureaux ou services accueillant de la clientèle ou service d'intérêt général et collectif ou hébergement hôtelier sur un minimum de 25% des rez-de-chaussée des constructions des zones Uxc et AUb
- Respect des principes de desserte du secteur Uxc (accès libres sur la façade)
- Respect des principes de desserte du futur centre bourg (contournement, desserte interne et accès libre sur la façade du chemin des Champs Clavel))
- Création de liaisons piétonnes
- Maintien ou remplacement des structures paysagères repérées
- Gestion des eaux pluviales à l'ensemble de chaque secteur et/ou à la parcelle avec respect des prescriptions définies dans les annexes sanitaires
- Raccordement obligatoire à l'assainissement collectif





« Certifié conforme par le Maire et annexé à la présente  
délibération approuvant la modification n°1 du PLU en date du  
30 novembre 2017. »

Le Maire, Bernard CHAPUIS

**COMMUNE DE MARCELLAZ**

**74250**

REVISION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

**- 3 -**

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

## SOMMAIRE

### LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE MARCELLAZ (OAP)

<b>Rappel de la Législation</b>	<b>3</b>
<b>Les OAP de Marcellaz</b>	<b>4</b>
1 : Les zones Ue, AUb et Uxc du cœur de village	6
2 : La zone AUb de « La Crête »	7
3 : La zone AUb1 «Quart d'Avoz »	9



# Orientations d'Aménagement et de Programmation de MARCELLAZ

## Rappel de la législation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (**OAP**) sont définies par l'Article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme (LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 (V)).

*« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*

*1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.*

*Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.*

*2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.*

*Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.*

*3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.*

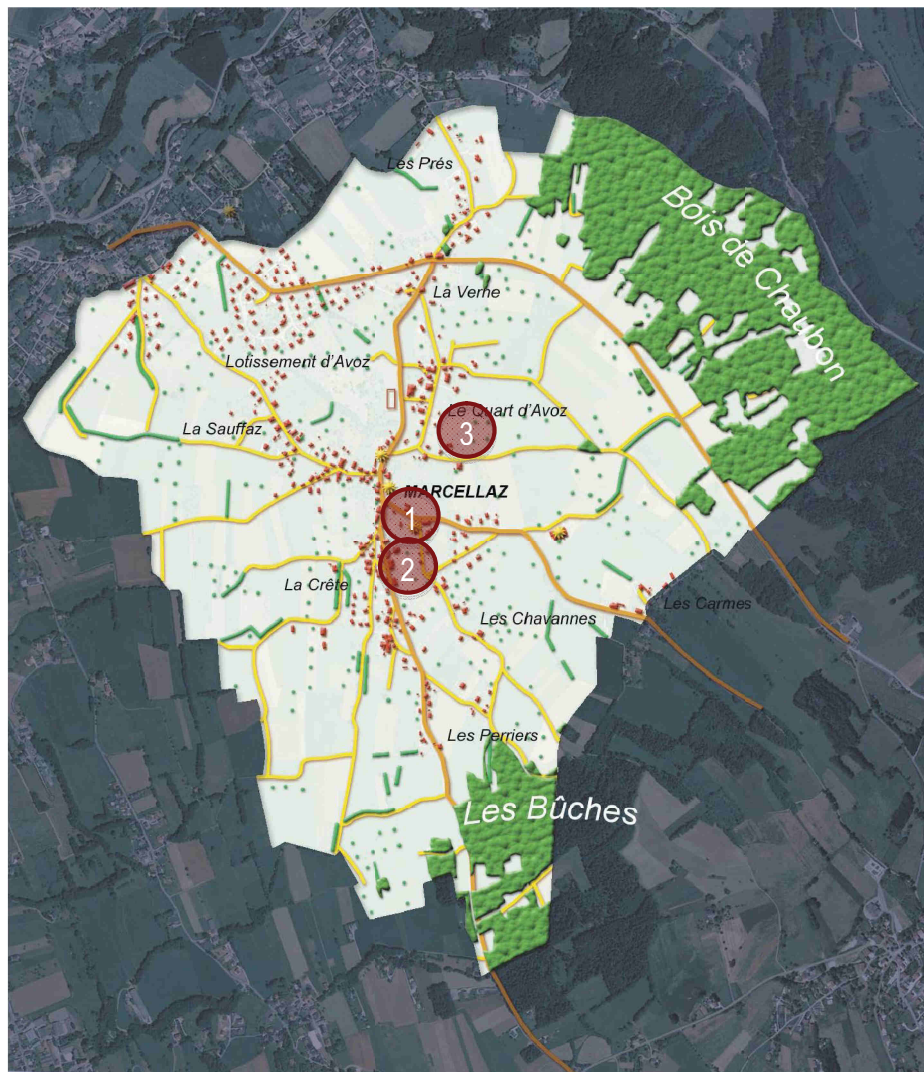
*Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs. »*

Les OAP sont opposables au tiers, c'est à dire qu'elles s'imposent en terme de compatibilité à l'ensemble des autorisations d'urbanisme.

L'article L123-5 du Code de l'Urbanisme stipule en effet que : les Travaux ou opérations doivent être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L123-4 et avec leurs documents graphiques.

Les OAP permettent ainsi de fixer des règles de principes au travers de schémas qui s'imposeront en terme de compatibilité, mais également de traduire certaines de ces règles dans les articles du règlement du PLU afin de les rendre opposables non plus seulement en terme de compatibilité mais de conformité.

La commune de MARCELLAZ est concernée par 3 Orientations d'Aménagement et de Programmation, essentiellement localisées dans le chef-lieu, à proximité des secteurs les plus denses.



### SECTEURS SOUMIS À OAP

Les quatre secteurs soumis à OAP sont situés pour trois d'entre eux au centre du village et pour le quatrième en toute première couronne.

1. Cœur de village : Renforcement de la centralité
2. Secteur de « la Crête »
3. Secteur de « Quart d'Avoz »

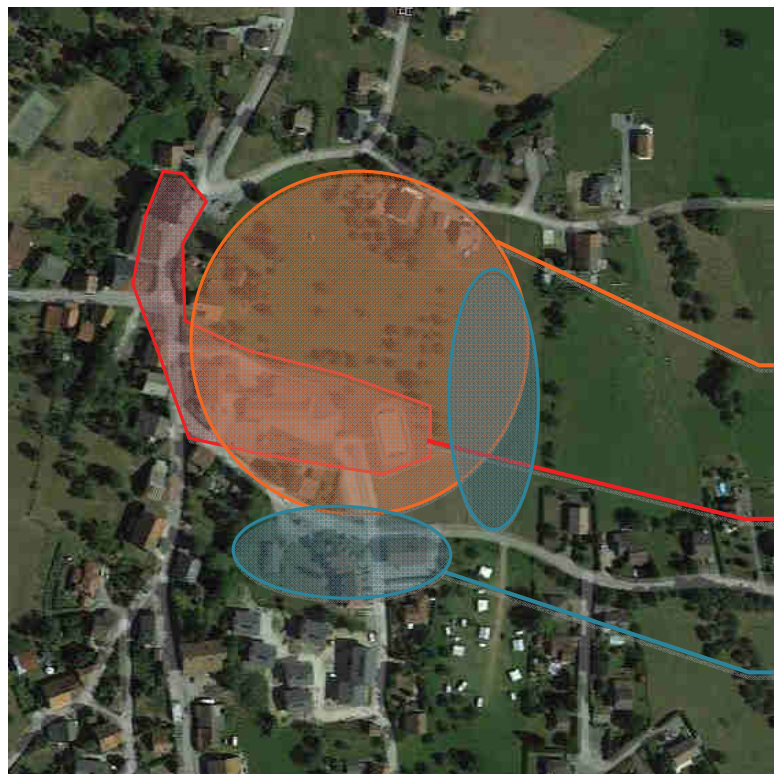


## OAP N°1 : ZONES Ue, AUb et Uxc DU CŒUR DE VILLAGE

### SITUATION ET ENJEUX

Le tènement concerné par l'OAP n°1 est localisé dans le cœur du village de MARCELLAZ. Il comprend la zone d'équipements d'intérêt général et collectif (zone Ue), la future zone mixte de commerces et logements (zone AUb repérée en n°6 sur le schéma de principe ci-après) située en continuité de la zone Ue, ainsi que l'actuelle zone de commerces (zone Uxc) comportant le bar et son parking, ainsi que les deux terrains mitoyens. Ce dernier secteur est destiné à accueillir des services, commerces, bureaux et hébergement hôtelier.

La zone Ue comporte quant à elle quelques bâtiments publics (mairie, école, agorespace, église, etc.) ainsi que des équipements publics futurs qui viendront conforter le centre bourg de MARCELLAZ : parking public (P), extension de l'école (1), construction d'une salle des fêtes (2), aménagement d'une place de village (3), implantation d'une aire de jeux pour enfants (4) et d'un espace de verdure (5).



### OBJECTIFS

Créer un espace de vie communautaire au centre de MARCELLAZ en regroupant l'ensemble des équipements publics au sein d'un lieu unique ;

Conforter et dynamiser le cœur de village avec des services de proximité.

Equipements publics futurs

Equipements publics actuels

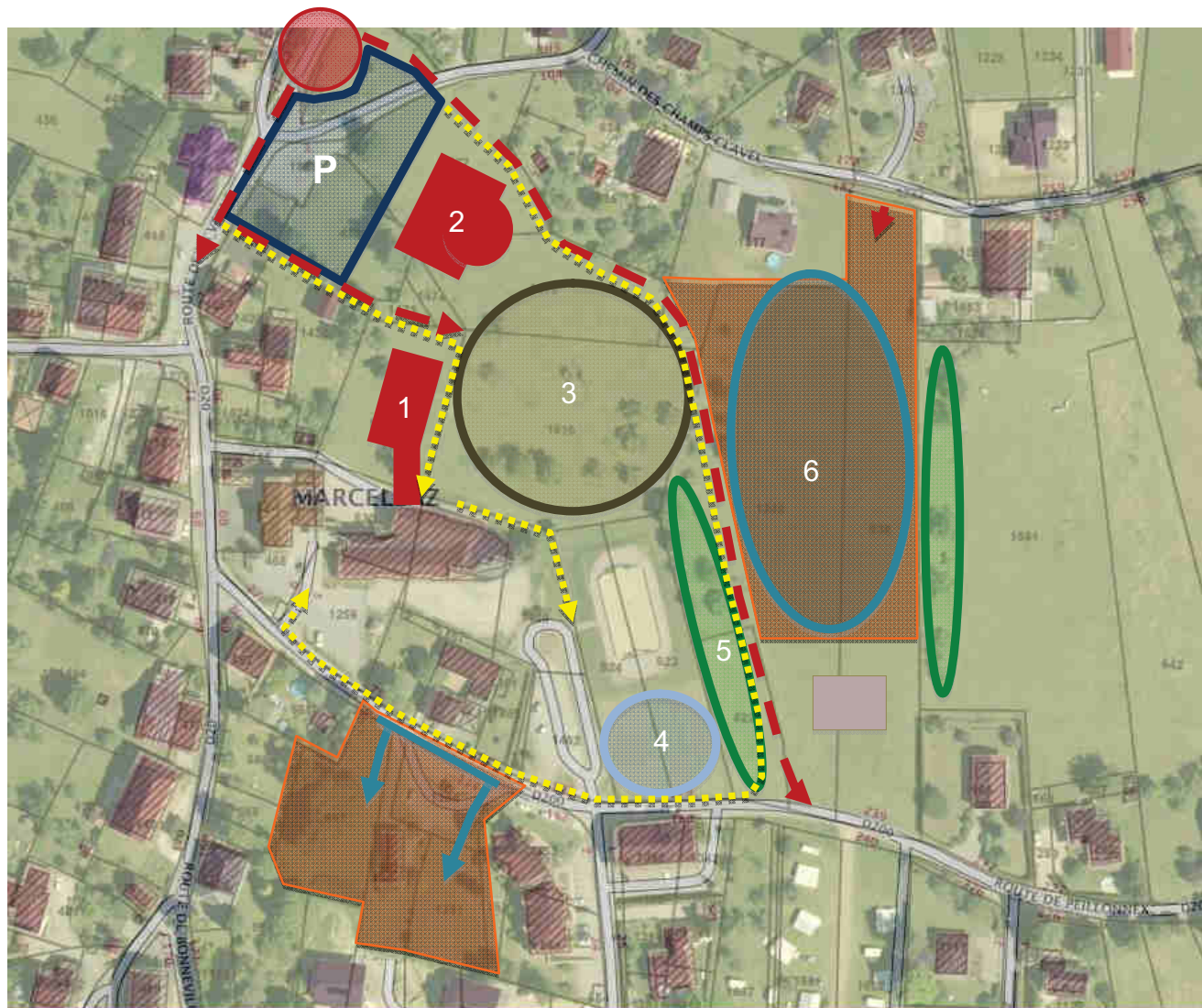
Commerces de proximité existants et futurs

### POTENTIEL D'ACCUEIL

Quelques logements de fonction en zones Ue et Uxc.

Zone AUb : Environ 7100 m<sup>2</sup> avec activités sur 25% des rez-de-chaussée et logements en étages : Environ 45 logements dont 11 logements locatifs sociaux.





Bâtiments donnés à titre indicatif.

### POTENTIEL D'ACCUEIL ZONE AUB

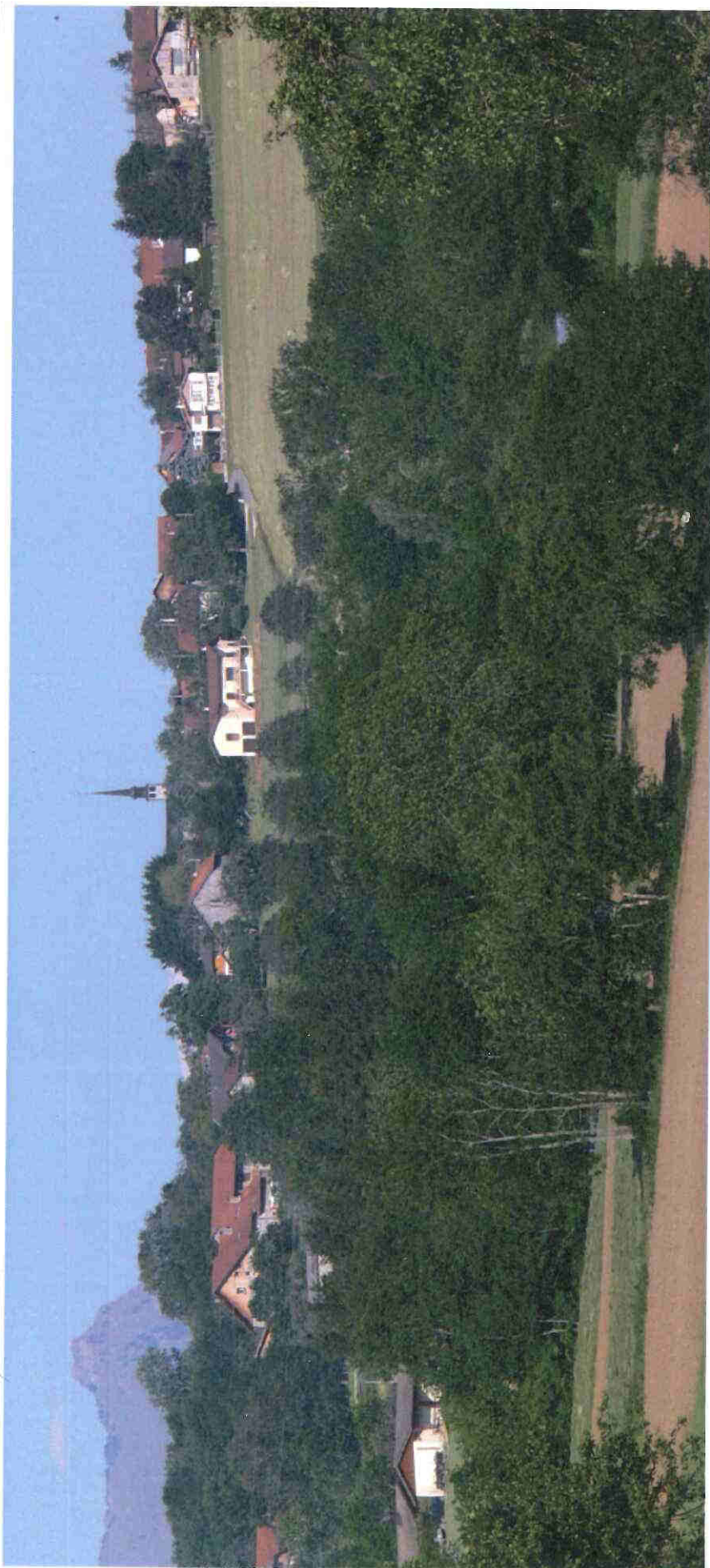
45 logements, tènement d'environ 7'100 m<sup>2</sup> avec réalisation de 25% de logements locatifs sociaux (11 logements)

### CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Schéma d'aménagement portant sur l'ensemble du secteur, réalisable par tranche et prenant en compte les dispositions ci-après :

- 1 à 6 • Réalisation progressive des équipements d'intérêt général et collectifs, et de la zone mixte d'habitat (dont 25% de logements locatifs sociaux) et commerces de proximité
- Réalisation de commerces ou bureaux ou services accueillant de la clientèle ou service d'intérêt général et collectif ou hébergement hôtelier sur un minimum de 25% des rez-de-chaussée des constructions des zones Uxc et AUb
- Respect des principes de desserte du secteur Uxc (accès libres sur la façade)
- Respect des principes de desserte du futur centre bourg (contournement, desserte interne et accès libre sur la façade du chemin des Champs Clavel))
- Création de liaisons piétonnes
- Maintien ou remplacement des structures paysagères repérées
- Gestion des eaux pluviales à l'ensemble de chaque secteur et /ou à la parcelle avec respect des prescriptions définies dans les annexes sanitaires
- Raccordement obligatoire à l'assainissement collectif





« Certifié conforme par le Maire et annexé à la présente  
délibération approuvant le PLU en date du 29 octobre 2015. »

2015-12

Le Maire, Bernard CHAPUIS

A handwritten signature in black ink, likely of Bernard Chapuis, is written over a red circular official stamp. The stamp contains the text "MARCELLAZ" and "FCY 74250".

**COMMUNE DE MARCELLAZ**

**74250**

REVISION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

**- 3 -**

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

## SOMMAIRE

### LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE MARCELLAZ (OAP)

<b>Rappel de la Législation</b>	<b>3</b>
<b>Les OAP de Marcellaz</b>	<b>4</b>
1 : Les zones Ue, AUb et Uxc du cœur de village	6
2 : La zone AUb de « La Crête »	7
3 : La zone AUb1 «Quart d'Avoz »	9



# Orientations d'Aménagement et de Programmation de MARCELLAZ

## Rappel de la législation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (**OAP**) sont définies par l'Article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme (LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 (V)).

*« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*

*1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.*

*Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.*

*2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.*

*Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.*

*3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.*

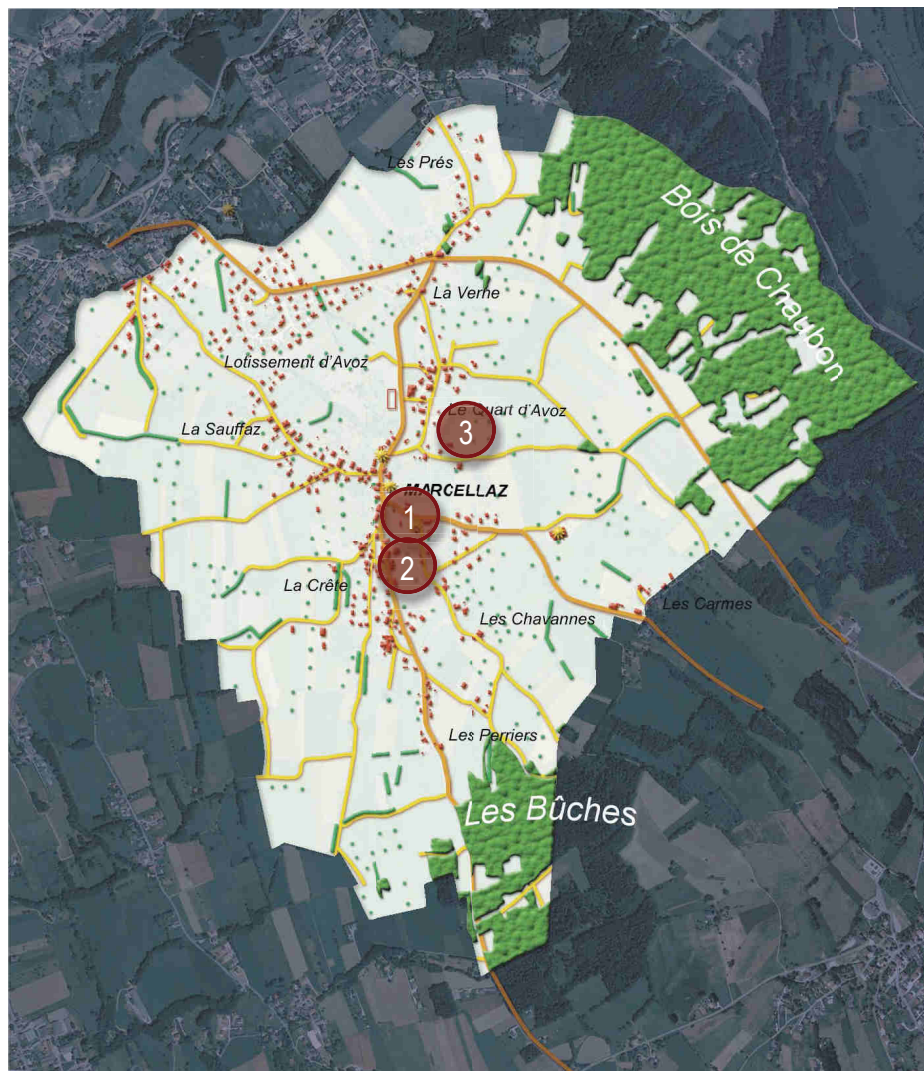
*Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs. »*

Les OAP sont opposables au tiers, c'est à dire qu'elles s'imposent en terme de compatibilité à l'ensemble des autorisations d'urbanisme.

L'article L123-5 du Code de l'Urbanisme stipule en effet que : les Travaux ou opérations doivent être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L123-4 et avec leurs documents graphiques.

Les OAP permettent ainsi de fixer des règles de principes au travers de schémas qui s'imposeront en terme de compatibilité, mais également de traduire certaines de ces règles dans les articles du règlement du PLU afin de les rendre opposables non plus seulement en terme de compatibilité mais de conformité.

La commune de MARCELLAZ est concernée par 3 Orientations d'Aménagement et de Programmation, essentiellement localisées dans le chef-lieu, à proximité des secteurs les plus denses.



### SECTEURS SOUMIS À OAP

Les quatre secteurs soumis à OAP sont situés pour trois d'entre eux au centre du village et pour le quatrième en toute première couronne.

1. Cœur de village : Renforcement de la centralité
2. Secteur de « la Crête »
3. Secteur de « Quart d'Avoz »

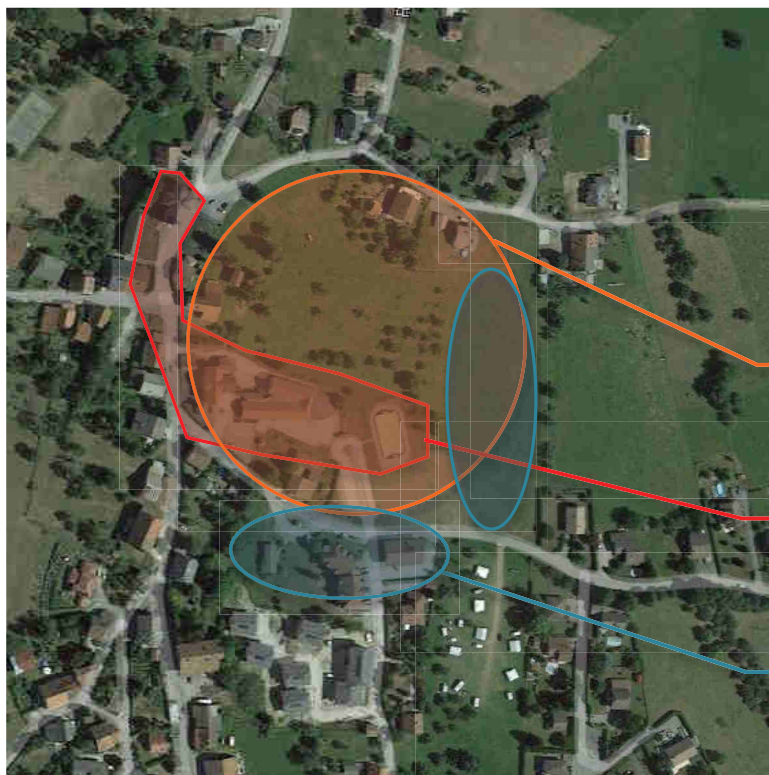


## OAP N°1 : ZONES Ue, AUb et Uxc DU CŒUR DE VILLAGE

### SITUATION ET ENJEUX

Le tènement concerné par l'OAP n°1 est localisé dans le cœur du village de MARCELLAZ. Il comprend la zone d'équipements d'intérêt général et collectif (zone Ue), la future zone mixte de commerces et logements (zone AUb repérée en n°6 sur le schéma de principe ci-après) située en continuité de la zone Ue, ainsi que l'actuelle zone de commerces (zone Uxc) comportant le bar et son parking, ainsi que les deux terrains mitoyens. Ce dernier secteur est destiné à accueillir des services, commerces, bureaux et hébergement hôtelier.

La zone Ue comporte quant à elle quelques bâtiments publics (mairie, école, agorespace, église, etc.) ainsi que des équipements publics futurs qui viendront conforter le centre bourg de MARCELLAZ : parking public (P), extension de l'école (1), construction d'une salle des fêtes (2), aménagement d'une place de village (3), implantation d'une aire de jeux pour enfants (4) et d'un espace de verdure (5).



### OBJECTIFS

Créer un espace de vie communautaire au centre de MARCELLAZ en regroupant l'ensemble des équipements publics au sein d'un lieu unique ;

Conforter et dynamiser le cœur de village avec des services de proximité.

Equipements publics futurs

Equipements publics actuels

Commerces de proximité existants et futurs

### POTENTIEL D'ACCUEIL

Quelques logements de fonction en zones Ue et Uxc.

Zone AUb : Environ 7'600 m<sup>2</sup> avec activités en rez-de-chaussée et logements en étages : Environ 23 logements

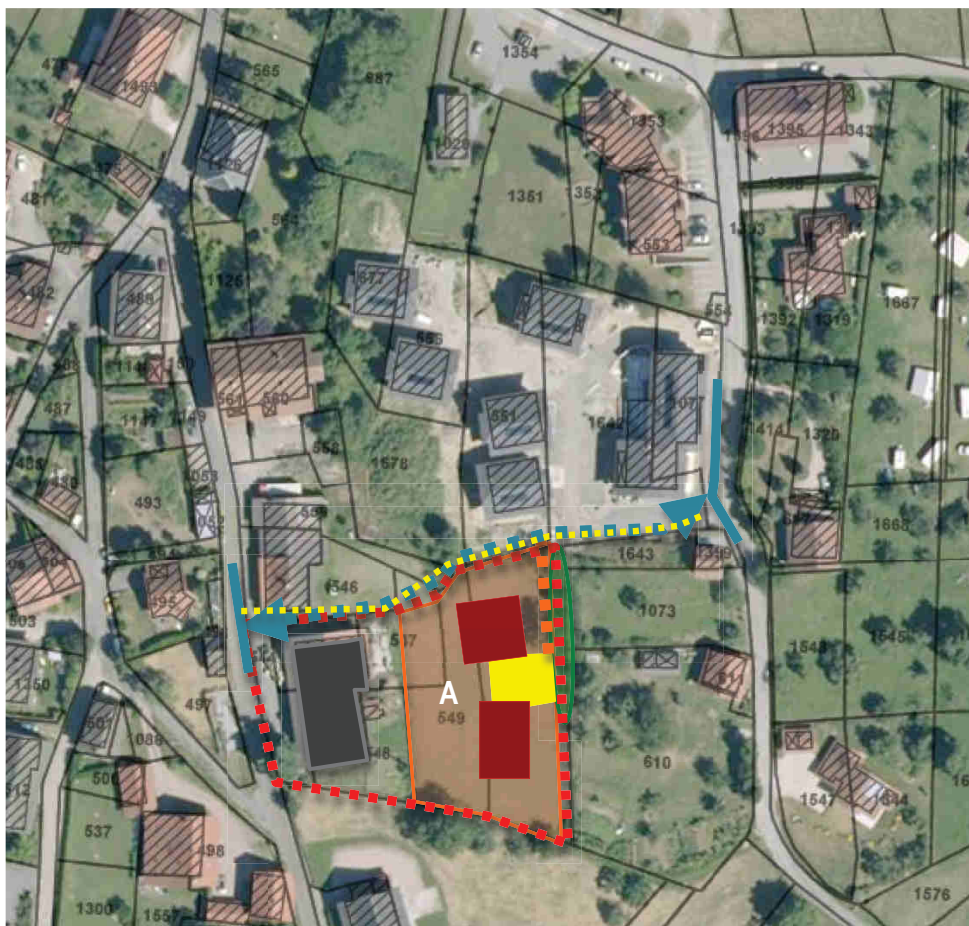




## OAP n°2 : ZONE AUb DE LA CRETE

### SITUATION ET ENJEUX

Le tènement concerné par l'OAP n°2 est situé dans le centre village, au sud de la nouvelle opération de logements collectifs. Il comporte une partie urbanisée composée d'un bâtiment ancien de taille imposante et d'un terrain nu destiné à l'accueil d'habitat intermédiaire ou de collectifs de petite taille (A). Ce secteur a pour vocation de poursuivre la densification du chef-lieu tout en limitant la consommation d'espace.










### OBJECTIFS

Densifier le centre village en cohérence avec le bâti existant.

### CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Schéma d'aménagement prenant en compte les dispositions ci-après :

-  • Constructions de type habitat intermédiaire ou collectif de petite taille avec une densité minimale de 30 logements/ha dans le secteur A
-  • Dans le secteur A, réalisation de 30% de logements locatifs sociaux (2 logements)
-  • Respect des principes de desserte du secteur (accès libres sur les façades d'accès)
-  • Création de liaison piétonne
-  • Création d'un espace commun
-  • Maintien ou remplacement de la structure paysagère repérée
- Gestion des eaux pluviales à l'ensemble de chaque secteur et /ou à la parcelle avec respect des prescriptions définies dans les annexes sanitaires
- Raccordement obligatoire à l'assainissement collectif
-  • Réhabilitation à terme du bâti existant

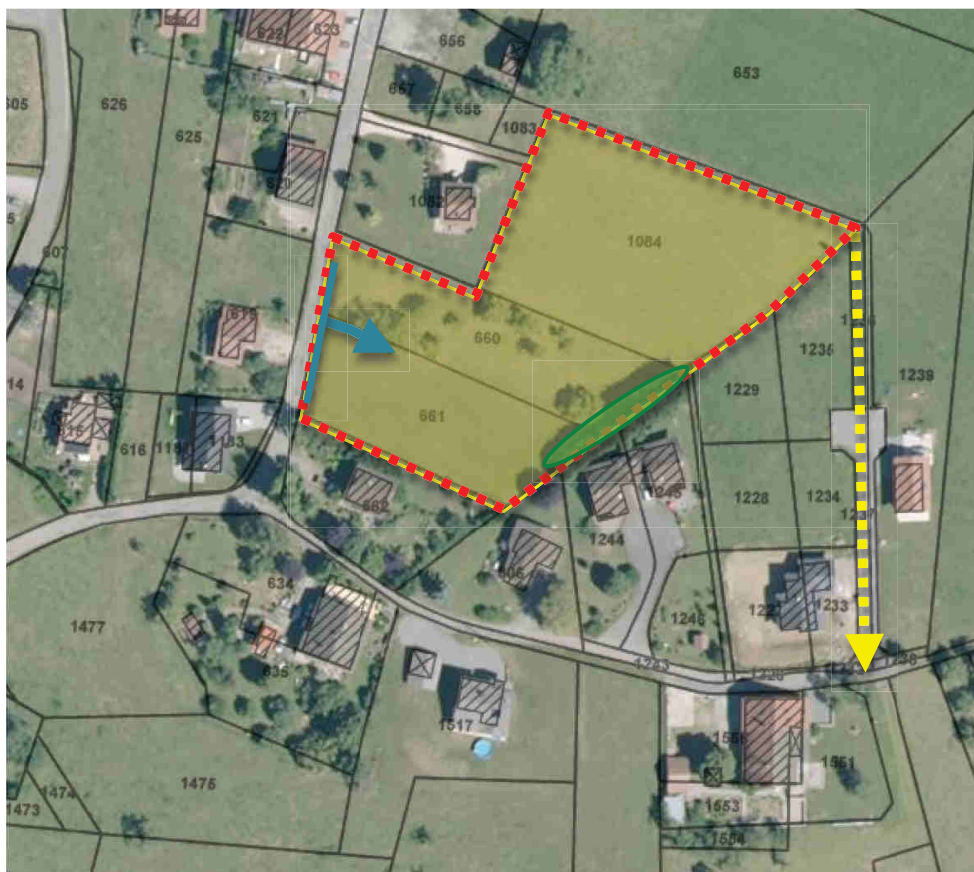
### POTENTIEL D'ACCUEIL

7 logements, tènement de 2'400 m<sup>2</sup>. *Bâtiments donnés à titre indicatif.*

## OAP n°3 : ZONE AUb1 « QUART D'AVOZ »





### SITUATION ET ENJEUX

Le tènement concerné par l'OAP n°3 est localisé au nord du chef-lieu dans le hameau de Quart d'Avoz, à proximité immédiate de la zone d'intérêt général et collectif de MARCELLAZ et de son extension qui à terme, permettra un rééquilibrage du village. Cette zone est destinée à l'accueil de logements intermédiaires ou individuels.



### CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Gestion d'aménagement d'ensemble réalisable par tranche et prenant en compte les dispositions ci-après :

-  • Constructions de type habitat individuel ou intermédiaire (habitat groupé) avec une densité minimale de 20 logements/ha
-  • Respect du principe de desserte de la zone (accès libre sur la façade proposée)
-  • Création de liaison piétonne
-  • Maintien ou remplacement de la structure paysagère repérée
- Gestion des eaux pluviales à l'ensemble de chaque secteur et /ou à la parcelle avec respect des prescriptions définies dans les annexes sanitaires
- Raccordement obligatoire à l'assainissement collectif

### OBJECTIFS

Diversifier l'offre de logements pour équilibrer les nombreuses opérations collectives.

### POTENTIEL D'ACCUEIL

14 logements, tènement de 7'000 m<sup>2</sup>.