



ETUDE D'IMPACT ZAC MARNAZ CŒUR DE VILLE (74)

Etude annexe : Etude d'optimisation de la densité des constructions

Juillet 2025



SOMMAIRE

Table des matières

PREAMBULE 3

- 1. Objet de l'étude4
- 2. Description du site de projet4

OBJECTIFS TERRITORIALISES DES PLANS, PROGRAMMES ET DOCUMENTS D'URBANISME..... 6

- 1. Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) d'Auvergne-Rhône-Alpes.....7
- 2. Le Plan Local de l'Habitat (PLH) de la communauté de communes de Cluses Arves & Montagne8
- 3. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Marnaz8

MOTIVATIONS POUR LE CHOIX DU SITE ET EVOLUTION DU PROJET EN TERME DE DENSITE11

- 1. Présentation des raisons du choix du site de projet12
- 2. Présentation des différents scénarios étudiés pour l'optimisation de la densité du projet14

ANALYSE DE PROJET EN MATIERE DE DENSIFICATION19

- 1. Analyse de la densité sous l'angle du cadre de vie 20
- 2. Analyse de la densité sous l'angle de la qualité architecturale 20
- 3. Analyse de la densité sous l'angle des pratiques urbaines21
- 4. Analyse de la densité sous l'angle des bénéfices environnementaux21
- 5. Conclusion22



PREAMBULE

1. Objet de l'étude

Conformément à l'article L.300-1-1 du Code de l'urbanisme modifié par l'article 214 de la loi Climat et Résilience, préalablement à une opération d'aménagement faisant l'objet d'une évaluation environnementale, l'article instaure l'obligation de réaliser une étude sur l'optimisation de la densité des constructions. Cette étude, conformément à la réglementation, prend en compte la qualité urbaine ainsi que la préservation et la restauration de la biodiversité et de la nature en ville.

Elle permettra au maître d'ouvrage d'intégrer les préoccupations environnementales et de santé le plus en amont possible dans l'élaboration du projet envisagé.

La maîtrise de l'étalement urbain et de ses impacts environnementaux et urbains nécessite de concevoir des formes urbaines plus denses. La densification des villes doit cependant être appréhendée de manière contextuelle, non uniforme et par le prisme des formes urbaines : chaque contexte urbain comporte des spécificités urbaines et architecturales qu'il est nécessaire de prendre en compte dans la planification et l'aménagement.

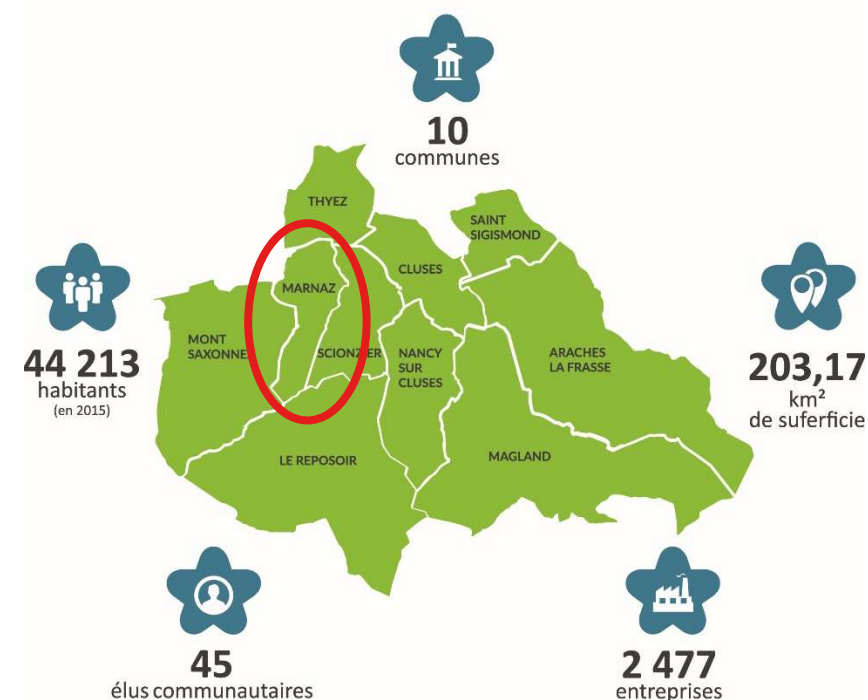
2. Description du site de projet

2.1. Le territorial administratif

Le site de projet se trouve dans la commune de Marnaz, située dans la Communauté de Communes Cluses Arves & Montagnes, réunissant 10 communes du département de Haute-Savoie (74). La communauté de communes a été créée par arrêté préfectoral du 16 juillet 2012. Elle succède au SIVOM de Cluses qui existe toujours mais regroupant en 2018 quatre EPCI dont la 2CCAM avec des compétences optionnelles (tri des déchets, traitement des déchets et assainissement des eaux usées). La population de la communauté de communes est estimée à 47 000 habitants au total.

En ce qui concerne la commune de Marnaz, elle s'étend sur 9,02 km² et compte 5920 habitants au 1^{er} janvier 2025. Elle est bordée à l'Ouest par la commune de Mont Saxon ; au Sud par Le Reposoir, à l'Est par Scionzier et au Nord par Thyez. Elle est aussi limitrophe avec la commune de Vougy, au Nord-Ouest, qui est au sein de la Communauté de Commune de Faucigny-Glières.

La Communauté de Communes Cluses Arve et Montagnes



Cartographie de la communauté de communes de Cluses Arves & Arves -source : 2CCAM

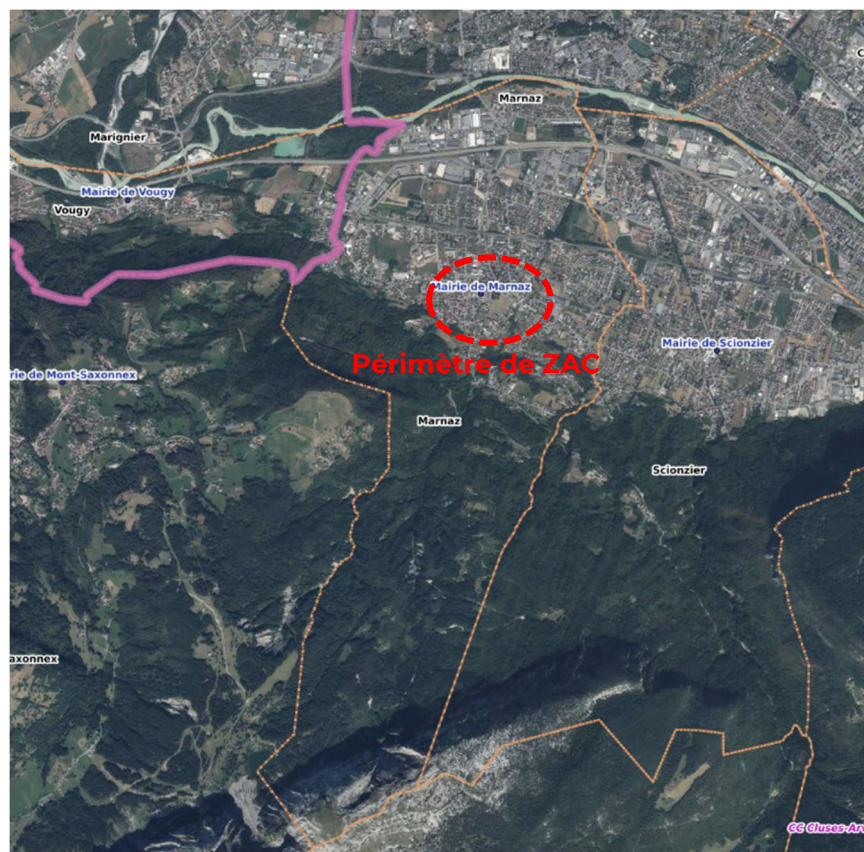
Marnaz fait face à des enjeux d'urbanisation et de préservation de l'environnement. La commune présente une structure spatiale polarisée, avec une partie basse urbanisée au nord et une partie haute forestière au sud, séparées par une ceinture agricole qui joue un rôle crucial de zone tampon. L'urbanisation se concentre principalement dans la partie nord de la commune, le long de l'Arve, où se trouvent le centre-ville et les zones résidentielles. Les grands espaces verts sont localisés au sud, comprenant des zones forestières importantes, tandis que les espaces artificialisés sont principalement situés dans la partie nord, incluant des zones pavillonnaires et industrielles.

La commune entreprend des efforts pour concilier développement urbain et préservation de l'environnement.

2.2. Le site de projet

La ville de Marnaz, au Nord de la commune, est traversée du Sud-Ouest au Nord-Est par le cours d'eau « le Torrent de Marnaz ». L'axe routier de l'A40, qui suit les frontières du l'Arve, traverse aussi le Nord de la commune, d'Est en Ouest. En parallèle à cet axe, la D1205 représente aussi un axe déterminant dans la ville.

Le projet de ZAC de Marnaz se situe au sud de l'A40, le long de la D26 (qui se situe au sud de la D1205) et à quasi-totalité à l'Ouest du Torrent de Marnaz, bien que le secteur de projet s'étende également à l'Est du cours d'eau.



Carte de la commune de Marnaz – Source : Géoportail

2.3. Le périmètre d'étude

Le secteur de la ZAC concerne ainsi le centre-ville de la commune de Marnaz, et s'étend sur une surface de 15,2 hectares.

À l'échelle du secteur de la ZAC, le centre-ville s'organise autour de la RD26, route principale traversant le centre-ville. Les paysages sont ponctués d'espaces verts relativement vastes et répartis de manière homogène sur l'ensemble du périmètre, et de surfaces bâties alternant équipements (mairie, conservatoire, la Poste), de commerces généralement en rez-de-chaussée et d'habitations (principalement collectives).



Photographie aérienne du secteur de projet et ses alentours – Source : Géoportail

Le périmètre bénéficie d'une densité hétérogène, avec des habitations individuelles au sud du secteur, et des équipements et des habitations collectives plus récentes au nord (le long de la RD26).



Habitations collectives au Nord, maisons individuelles au sud du périmètre – source : Even Conseil



2

OBJECTIFS TERRITORIALISES DES PLANS, PROGRAMMES ET DOCUMENTS D'URBANISME

La question foncière prend depuis plusieurs années une importance décisive au sein des stratégies d'aménagement du territoire. Plusieurs lois inscrivent la lutte contre l'étalement urbain parmi les priorités nationales et renforcent le rôle des documents d'urbanisme, comme leviers principaux de la gestion économe de l'espace. Ils fixent en effet des orientations en matière d'organisation des territoires et des grands équilibres entre espaces urbains et à urbaniser, espaces ruraux, naturels, agricoles, et forestiers.

Cette partie est une analyse du contexte réglementaire s'appliquant au projet de ZAC Centre-Ville de Marnaz. Ces documents d'urbanisme permettent d'encadrer les projets d'aménagement sur le territoire, notamment en termes de densité, en définissant les orientations et prescriptions à appliquer.

1. Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) d'Auvergne-Rhône-Alpes

Le SRADDET définit les orientations en matière d'aménagement de la région Auvergne-Rhône-Alpes à l'horizon 2030. Il a été adopté en assemblée plénière le 19 décembre 2019 et est entré en vigueur le 10 avril 2020.

L'analyse de la densité régionale avec décomposition des densités des anciennes régions (Auvergne et Rhône-Alpes) permet d'identifier un fort déséquilibre des densités, l'ex-région Rhône-Alpes, au sein de laquelle s'inscrit la commune de Marnaz, est bien plus dense (149 hab/km²) que l'ex-région Auvergne (52 hab/km²) :

| | Superficie (en km ²) | Pop. 2015 (milliers) | Densité (hab/km ²) | PIB (MRD €) | Emplois (milliers 2013) | PIB/emploi (€) | Cadres et prof. intellectuelles sup. (milliers) |
|--------------------------|-------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------|-------------------|-------------------------------|-------------------|--|
| Auvergne- Rhône-Alpes | 69 711 | 7.874 | 113 | 239 | 3 244.9 | 74 018 | 518.1 |
| Ex région Auvergne | 26 013 | 1.364 | 52 | 35.1 | 530.1 | 66 696 | 54.3 |
| Ex région Rhône-Alpes | 43 698 | 6.510 | 149 | 203.8 | 2 714.8 | 75 447 | 463.7 |

Tableau comparatif de la densité de la région et des ex-régions la composant – source : SDRADDET d'après INSEE

La question de la densité des constructions est évoquée parmi les grands objectifs définis par le SRADDET Auvergne-Rhône-Alpes. Sont présentés ci-dessous les objectifs et sous-objectifs relatifs à la densité du SRADDET :

Objectif général 1 : Construire une région qui n'oublie personne

- **Objectif 1 : redynamiser les centres bourgs, les centres villes et les quartiers en difficulté**
 - o Privilégier le renouvellement urbain des espaces déjà construits (y compris la réhabilitation de friches) et la densification (raisonnée) des tissus pavillonnaires plutôt que le développement de l'habitat en extension, en encourageant notamment les opérations d'aménagement intégrant la gestion de la ressource en eau, la prise en compte des mobilités, la maîtrise des besoins énergétiques et l'intégration d'espaces de nature urbaine

- o Favoriser les politiques de réserve foncière des collectivités territoriales et des EPCI et compléter les documents de planification et d'urbanisme par des plans d'actions foncières définissant les stratégies à moyen et long terme pour maîtriser la temporalité et la localisation du développement urbain.
- **Objectif 2 : Répondre à la diversité et à l'évolution des besoins des habitants en matière d'habitat**
 - o Diversifier, y compris dans les agglomérations denses et les métropoles, les types de logements produits (notamment en maintenant une production suffisante de grandes surfaces (T3, T4, maisons, etc.)) rendant ainsi possible un parcours résidentiel
 - o Encourager le développement des offices fonciers solidaires afin de faciliter l'accession à la propriété en zone tendue et également la réhabilitation de logements en centres-bourgs et quartiers anciens dégradés.
 - o Développer la réversibilité des projets de construction afin de permettre une évolution de l'usage des bâtiments au fil du temps et des besoins. – Recourir à des formes urbaines moins consommatrices d'espace et revaloriser des formes d'habitat plus densifiées se démarquant du modèle pavillonnaire (habitat individuel dense, habitat intermédiaire, etc.).
 - o Favoriser l'habitat collectif qui allie densité et qualité dans un cadre de vie attractif, y compris par des opérations de rénovation/reconstruction de parcs de logement dégradés. – Soutenir l'innovation dans les formes urbaines : habitat groupé, logement intermédiaire, etc. – Stimuler l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements existants.
- **Objectif 3 : Consolider la cohérence entre urbanisme et déplacements**
 - o Favoriser une urbanisation en pôles de développement (multipolaire) denses et ouverts à diverses fonctions (logements, commerces, équipements sportifs et culturels, logistique etc.), reliés entre eux par les transports collectifs, en s'appuyant notamment sur l'armature territoriale définie dans les SCoT.
 - o Promouvoir la densification et la mixité urbaine autour des pôles d'échanges multimodaux (notamment les gares), par exemple en développant des Orientations d'Aménagement Programmées dédiées.
 - o Favoriser les projets visant à densifier les zones d'activités économiques existantes dédiées ou ayant une vocation logistique par construction ou restructuration du bâti (obsolescence et friches industrielles, commerciales, logistiques) et en intégrant les innovations (bâtiment du futur, efficacité énergétique, verticalisation, végétalisation, etc.).
- **Objectif 6 : Préserver la trame verte et bleue et intégrer ses enjeux dans l'urbanisme, les projets d'aménagement, les pratiques agricoles et forestières**
 - o Préserver le foncier naturel et agricole par la diminution de l'étalement urbain et des zones d'activité. Cela passe par le recyclage du foncier déjà artificialisé (friches urbaines), la densification raisonnée et la revitalisation des centres bourgs. Cet enjeu est lié à celui de préservation des paysages et des espaces agricoles qui font la spécificité du territoire régional.
- **Objectif 8 : Rechercher l'équilibre entre les espaces artificialisés et les espaces naturels, agricoles et forestier dans et autour des espaces urbanisés**
 - o Densifier et utiliser les capacités de renouvellement urbain ;

Objectif général 2 : Développer la région par l'attractivité et les spécificités de ses territoires

- **Objectif 1 : Privilégier le recyclage du foncier à la consommation de nouveaux espaces**
 - o Rechercher la densification des parcelles et la densification raisonnée des tissus bâtis existants (cette densification devant être adaptée aux caractéristiques du territoire et ne devant pas se faire au détriment de la qualité du cadre de vie : espaces de respiration, espaces végétalisés, lutte contre les ICU, etc.) par la définition, à l'échelle des PLU(i), de densité minimum.
 - o Engager une démarche multi-acteurs afin de sensibiliser les élus locaux et les citoyens sur les enjeux de la consommation/préservation foncière et la nécessité de modifier notre mode d'urbanisation et de développement.
- **Objectif 6 : Limiter le développement de surfaces commerciales en périphérie des villes en priorisant leurs implantations en centre-ville et en favorisant la densification des surfaces existantes**
 - o Rechercher, prioritairement au développement de nouvelles surfaces, la densification des surfaces commerciales existantes et encourager leur requalification pour améliorer leur articulation avec le tissu urbain : utilisation économe de l'espace (compacité des projets, aménagement d'ensemble, optimisation et mutualisation des surfaces de stationnement, etc.),

amélioration de l'accessibilité tous modes, de la qualité architecturale et de l'intégration paysagère, réduction de l'impact environnemental.

Les questions de densification des formes urbaines et de préservation des espaces non-bâtis occupent donc une place centrale dans les objectifs définis par le SRADET Auvergne-Rhône-Alpes.

2. Le Plan Local de l'Habitat (PLH) de la communauté de communes de Cluses Arves & Montagne

La Communauté de Communes Cluses Arve et Montagne s'est dotée d'un Programme Local de l'Habitat déclinant, pour une période de 6 ans, la stratégie et les actions de la Communauté de Communes dans le domaine de l'habitat. Le 1er PLH de la 2CCAM concerne la période 2016-2022. Il a été adopté par le Conseil communautaire le 19 mai 2016. En 2022 Le PLH de la 2CCAM a été prorogé jusqu'en 2024. Le nouveau PLH 2025-2031 a été arrêté par délibération du conseil communautaire en date du 13 février 2025.

Le PLH définit à l'échelle de la communauté de communes de grandes orientations, dont certaines font références aux questions de densification du territoire. Celles-ci sont présentées ci-dessous :

- **Orientation 1 : Adapter le parc existant, privé et public, et mobiliser le parc privé vacant**
 - o Soutenir la rénovation énergétique du parc privé diffus et l'adaptation à la perte d'autonomie
 - o Agir sur les copropriétés dégradées, notamment à Cluses, et Scionzier
 - o Améliorer la connaissance et des besoins et difficultés de réhabilitation du parc locatif social
 - o Garantir ou renouveler l'attractivité résidentielle des quartiers prioritaire de la politique de la ville

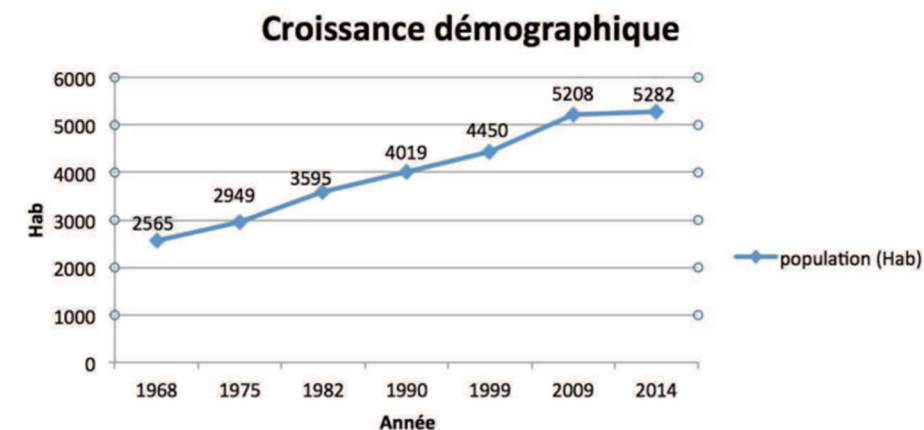
Le PLH inclue donc également des objectifs en matière de densification des constructions sur le territoire.

3. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Marnaz

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Marnaz a été approuvé en conseil municipal le 19 décembre 2017. Celui-ci a subi une première modification approuvée le 27 septembre 2022.

1. Le rapport de présentation

Le rapport de présentation du PLU présente quelques éléments relatifs à la densité sur la commune. A Marnaz, la densité de population a connu une augmentation croissante, passant de 284 habitants par km² en 1968 à 577 habitants en 2009. Cette croissance démographique connaît cependant un fléchissement depuis 2009, avec une croissance moindre depuis cette période. La densité de population reste forte, 3 fois plus dense que celle du canton (186,50 hab/km²).



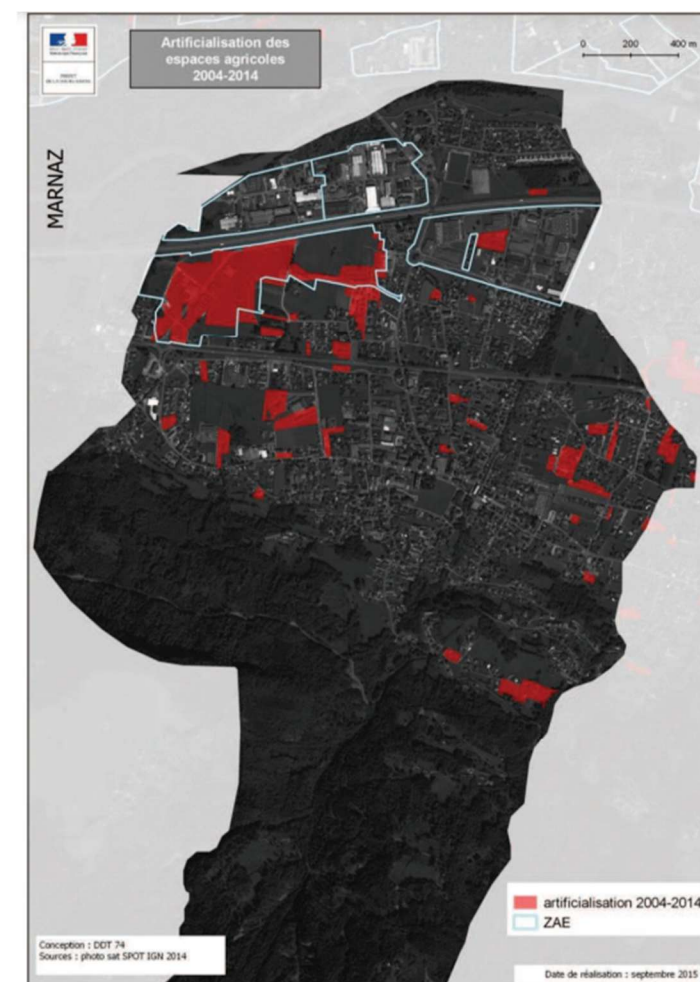
Croissance démographique sur la commune de Marnaz depuis 1968 – source : PLU

Le rapport présente un besoin en logements estimé à 890 logements en 2027 selon les hypothèses de taux de croissance.

Des observations sur les consommations de terrain permettent également d'estimer les densités par catégorie de logements :

- Logements individuels : 9,5 logements par hectare ;
- Logement groupé : 22 logements par hectare ;
- Logement collectif : 42 logements par hectare.

De 2005 à 2015, 404 logements ont été construits et ont mobilisés 18,75 hectares de terrain.



Cartographie des consommations de surfaces naturelles et agricoles de 2004 à 2014 – source : PLU

A l'échelle communale est observable une hétérogénéité des densités bâties, avec des densités horizontales dans le Vieux Marnaz, et des densités verticales dans le centre-ville.

2. Le PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU de Marnaz fixe des objectifs chiffrés en termes de densité des constructions. Ces objectifs sont présentés ci-dessous :

- Dans les secteurs pavillonnaires, la densité est en moyenne d'environ 11 maisons (logements) par hectare, voie de desserte comprise. L'objectif est d'atteindre pour ces secteurs une densité d'environ 15 logements par hectare pour du logement individuel et 20 à 25 logements par hectare en cas de logement groupé ou intermédiaire en incluant des espaces collectifs (aires de jeux, placettes, etc...) définis par les orientations d'aménagement et de programmation.
- Dans les espaces libres, le passage de 11 à 15 logt / ha représente une économie du territoire de 36%, le passage de 11 à 20 logts / ha de 80%, de 22 (densité actuelle du groupé) à 25 une économie de 13%. La densité existante de l'habitat collectif est de 42 logts à l'hectare. L'objectif fixé est de tendre vers 60 logts à l'hectare soit une économie de l'ordre de 19%.

3. Les OAP

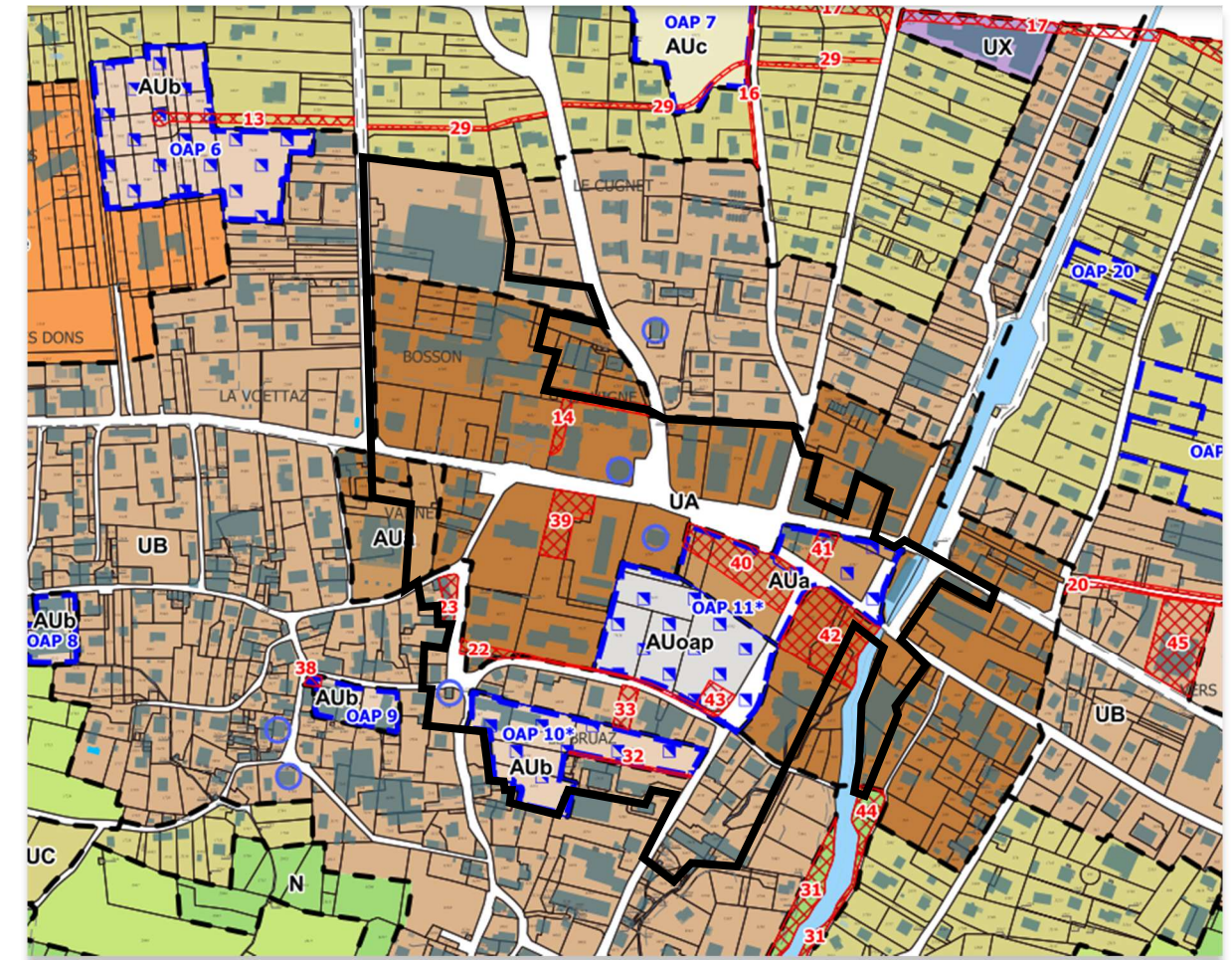
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU de Marnaz définissent des potentiels d'accueil et de constructions des secteurs concernés par une OAP. Parmi ceux-ci, certains secteurs ont des objectifs de densification, tels que :

- Le secteur usine Cally (OAP 8) ;
- Le site Boisier (OAP 9) ;
- Le secteur des Pontets (OAP 14) ;
- Le secteur Cherinaz / Rue des chasseurs (OAP 15) ;
- Le clos du Biot/Cherinaz (OAP 18) ;
- Le secteur de l'Echerre (OAP 21) ;

Ainsi, la densification de secteurs présentant un potentiel important est au cœur des préoccupations figurant dans les OAP.

4. Règlement et zonage du PLU

La ZAC centre-ville est concernée par les zonages UA (zones d'urbanisation de forte densité de l'hypercentre), AUa (zones d'urbanisation future, de forte densité et insuffisamment équipée), AUB (zones d'urbanisation de moyenne densité et insuffisamment équipée), et AUop (zone d'urbanisation future régie par les OAP).



| ZONES URBAINES | |
|--|--|
| UA | Zone d'urbanisation de forte densité de l'hypercentre |
| UAa | Zone d'équipements |
| UB | Zone d'urbanisation de forte densité périphérique de l'hypercentre |
| UC | Zone d'urbanisation de faible densité |
| UR | Zone réservée au domaine autoroutier |
| UX | Zone d'activités |
| UXc | Zone d'activités pouvant admettre les commerces et activités de services |
| ZONES URBANISATION FUTURE | |
| AUa | Zone d'urbanisation future de forte densité, insuffisamment équipée |
| AUB | Zone d'urbanisation future de moyenne densité, insuffisamment équipée |
| AUc | Zone d'urbanisation future de faible densité, insuffisamment équipée |
| AUop | Zone d'urbanisation future régie par les OAP |
| AU | Zone d'urbanisation future |
| ZONES AGRICOLES | |
| A | Zone agricole |
| ZONES NATURELLES | |
| N | Zone naturelle et forestière |
| Ne | Zone naturelle dédiée à la pratique d'activités sportives et de loisirs |
| Neg | Zone naturelle dédiée aux équipements du golf |
| Nj | Zone naturelle dédiée à des jardins familiaux |
| Np | Zone naturelle de protection des marais, tourbières |
| INFRASTRUCTURES ET EMPLACEMENTS RESERVES | |
| | Emprise des emplacements réservés |
| 8 | Numéro de l'emplacement réservé |

LEGENDE

RENSEIGNEMENTS DIVERS

- Secteur soumis à orientation d'aménagement (se reporter au cahier "Orientations d'aménagement")
- Secteur soumis à orientation d'aménagement, avec servitude de mixité sociale au titre de l'article L.151-15° du code de l'urbanisme (se reporter au cahier "Orientations d'aménagement")
- Espaces Boisés Classés, article L.113-1 du code de l'urbanisme
- Nota : Les espaces boisés ne sont pas classés :
 - sur une profondeur de 10m de part et d'autre de toutes les voies communales
 - sur une profondeur de 5m de part et d'autre de l'ensemble des chemins ruraux et forestiers
 - sur une profondeur de 10m de part et d'autre de l'axe des cours d'eau
- Espaces naturels à protégés au titre de l'article L.151-23° du code de l'urbanisme
- Secteurs d'aménagement à enjeux écologiques
- Cheminement piétons, au titre de l'article L.151-19° du C.U.
- Bâtiments repérés au titre de l'article L.151-19° du code de l'urbanisme
- Permis de démolir : il est obligatoire pour les bâtiments repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
- RISQUES TECHNOLOGIQUES (Article R.151-31 du code de l'urbanisme)**
 - Zone de servitude d'utilité publique (SUP) d'effet pour la maîtrise de l'urbanisation associées aux ouvrages de transport de gaz naturel haute pression (voir servitude canalisation gaz)
 - Canalisation de gaz

Extrait du plan de zonage du PLU de Marnaz

▪ **Règles communes UA et AUa :**

En termes de hauteur maximale et d'emprise bâtie, les constructions en zones UA et AUa ne peuvent excéder 15 mètres et ne disposent pas de règle particulière quant aux emprises maximales autorisées du bâti.

En termes de gestion des eaux pluviales, la collecte des eaux pluviales doit être conforme aux prescriptions de l'annexe sanitaire « eaux pluviales » qui peut exiger, le cas échéant, selon l'emplacement et la nature du sol :

- Mise en place de puits d'infiltration (lorsque les caractéristiques du sol le permettent),
- Limitation des rejets au réseau d'eaux pluviales après écrêtement,
- Création de bassins de rétention (ou d'infiltration ou solution alternative) lors d'opérations importantes (Z.A.C., lotissements, groupes d'immeubles)
- Mise en place de techniques dites alternatives ou compensatoires, généralement utilisées en milieu fortement urbanisé.
- Stockage et récupération des eaux pluviales (eaux de toiture essentiellement).

Dans tous les cas, une surverse de sécurité peut être autorisée vers le réseau ou le milieu naturel afin d'éviter les inondations au niveau de l'habitation.

En termes de stationnement, Les parkings aériens seront plantés à raison d'1 arbre pour 4 places de stationnement. En termes quantitatifs, 2 places de stationnement par tranche de 50 m² de Surface de Plancher dont 50 % couvertes pourront être aménagées, avec un minimum de 2 places par logement

- 1 place de stationnement banalisée par 200 m² de Surface de Plancher pour le stationnement visiteurs.
- 1 m² par logement pour les 2 roues, intégré à la construction, pour les opérations à partir de 5 logements

▪ **Règles spécifiques au zonage AUb :**

En termes de hauteur maximale et d'emprise bâtie, les constructions en zones AUb ne peuvent excéder 9 mètres et 50% de l'emprise totale de la parcelle.

En termes de nature en ville, le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,50 et le coefficient de biotope devra être de 0,3 au minimum.

En termes de stationnement, pour de l'habitat individuel, 3 places de stationnement par logement dont 1 couverte ou intégrée à la construction. Pour de l'habitat collectif, 2,5 places de stationnement par logement dont 1 couverte ou intégrée à la construction. 1 place de stationnement banalisée par 200 m² de Surface de Plancher pour le stationnement visiteurs.

- 1 m² par logement pour les 2 roues, intégré à la construction, pour les opérations à partir de 5 logements

▪ **Règles spécifiques au zonage UB :**

En termes de hauteur maximale et d'emprise bâtie, les constructions en zones UB ne peuvent excéder 9 mètres et 50% de l'emprise totale de la parcelle.

En termes de nature en ville, le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,50 et le coefficient de biotope devra être de 0,3 au minimum.

En termes de stationnement, pour de l'habitat individuel, 3 places de stationnement par logement dont 1 couverte ou intégrée à la construction. Pour de l'habitat collectif, 2,5 places de stationnement par logement dont 1 couverte ou intégrée à la construction. 1 place de stationnement banalisée par 200 m² de Surface de Plancher pour le stationnement visiteurs.

- 1 m² par logement pour les 2 roues, intégré à la construction, pour les opérations à partir de 5 logements

En termes de gestion des eaux pluviales, les mêmes règles que les zones UA et AUa sont applicables.

En conclusion, les ambitions du PLU en termes de densité sont modérés, afin de préserver le cadre paysager qualitatif de la commune.



3

MOTIVATIONS POUR LE CHOIX DU SITE ET EVOLUTION DU PROJET EN TERMES DE DENSITE

1. Présentation des raisons du choix du site de projet

1.1. Spécificités territoriales

■ Contexte démographique

Depuis 1968, la population de la ville de Marnaz a connu une croissance importante. En 1968, la population était de 2 565 habitants, et n'a cessé de croître depuis, pour atteindre en 2021 5 827 habitants, soit plus du double en cinq décennies. En termes de densité moyenne, celle-ci est passée de 284 habitants par km² en 1968 à 646 habitants par km² en 2021, illustrant une tendance générale à une augmentation importante de la densité de population sur la commune.

| | 1968(*) | 1975(*) | 1982 | 1990 | 1999 | 2010 | 2015 | 2021 |
|--|---------|---------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Population | 2 565 | 2 949 | 3 595 | 4 019 | 4 442 | 5 169 | 5 365 | 5 827 |
| Densité moyenne (hab/km ²) | 284,4 | 326,9 | 398,6 | 445,6 | 492,5 | 573,1 | 594,8 | 646,0 |

Population en historique depuis 1968 à Marnaz - Source : INSEE

Depuis 1968, le nombre de logements à Marnaz a connu une augmentation constante, passant de 828 à 2 494 en 2021. Cette croissance est principalement due à l'augmentation des résidences principales, qui sont passées de 765 en 1968 à 2 232 en 2021, reflétant une demande croissante de logements pour les résidents permanents. Le nombre de résidences secondaires et logements occasionnels ont également augmenté, passant de 6 en 1968 à 47 en 2021, illustrant l'attrait touristique de la commune. En revanche, le nombre de logements vacants a connu des fluctuations, passant de 57 en 1968 à 195 logements vacants en 2021, avec une forte baisse dans les années 1990, avant de remonter dans les années 2000.

Ces tendances montrent une augmentation globale de l'offre de logements, avec une prédominance marquée des résidences principales.

| Catégorie de logement | 1968(*) | 1975(*) | 1982 | 1990 | 1999 | 2010 | 2015 | 2021 |
|--|------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Ensemble | 828 | 1 065 | 1 263 | 1 365 | 1 626 | 2 115 | 2 232 | 2 494 |
| Résidences principales | 765 | 936 | 1 117 | 1 263 | 1 519 | 1 923 | 2 017 | 2 252 |
| Résidences secondaires et logements occasionnels | 6 | 17 | 36 | 38 | 31 | 40 | 36 | 47 |
| Logements vacants | 57 | 112 | 110 | 64 | 76 | 152 | 179 | 195 |

Évolution du nombre de logements par catégorie en historique depuis 1968 à Marnaz – Source : INSEE

En termes de types de logement, les maisons constituent 51,2 % du parc immobilier, marquant une légère baisse par rapport à 2015 (55 %) et 2010 (54,2 %). Les appartements, logiquement, ont vu leur part augmenter, passant de 45,5 % en 2010 à 48,6 % en 2021. Ces chiffres montrent une légère tendance vers la création de logements collectifs en lien avec la raréfaction du foncier.

| Catégorie ou type de logement | 2010 | % | 2015 | % | 2021 | % |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Ensemble | 2 115 | 100,0 | 2 232 | 100,0 | 2 494 | 100,0 |
| Résidences principales | 1 923 | 90,9 | 2 017 | 90,4 | 2 252 | 90,3 |
| Résidences secondaires et logements occasionnels | 40 | 1,9 | 36 | 1,6 | 47 | 1,9 |
| Logements vacants | 152 | 7,2 | 179 | 8,0 | 195 | 7,8 |
| <i>Maisons</i> | <i>1 147</i> | <i>54,2</i> | <i>1 226</i> | <i>55,0</i> | <i>1 277</i> | <i>51,2</i> |
| <i>Appartements</i> | <i>961</i> | <i>45,5</i> | <i>1 001</i> | <i>44,9</i> | <i>1 213</i> | <i>48,6</i> |

Résidences principales selon le statut d'occupation à Marnaz – Source : INSEE

On comptabilise 2 097 logements (résidences principales) à Marnaz antérieures à 2019. Parmi celles-ci, 4,3 % ont été construites avant 1919, représentant 90 logements. Les constructions de la période de 1919 à 1945 constituent 4,2 % du total, soit 88 logements. Les résidences édifiées entre 1946 et 1970 représentent 402 logements, représentant 19,1 % du total. A noter que les résidences antérieures à 1974 n'ont pas bénéficié des premières réglementations thermiques. Les logements construits entre 1971 et 1990 forment la plus grande proportion, soit 30,1 % avec 631 logements. Les constructions plus récentes, de 1991 à 2005, représentent 25,2 % des résidences principales, totalisant 528 logements. Enfin, les logements construits entre 2006 et 2018 constituent 17,1 % du parc, avec 359 résidences principales.

Cette répartition montre une prédominance des logements construits entre 1971 à 2005, illustrant des phases de développement urbain significatives pendant ces périodes. Les logements récents occupent également une place importante dans la répartition des résidences principales, illustrant le développement récent de l'offre en logements de la commune.

| Période d'achèvement | Nombre | % |
|--|--------------|--------------|
| Résidences principales construites avant 2019 | 2 097 | 100,0 |
| <i>Avant 1919</i> | <i>90</i> | <i>4,3</i> |
| <i>De 1919 à 1945</i> | <i>88</i> | <i>4,2</i> |
| <i>De 1946 à 1970</i> | <i>402</i> | <i>19,1</i> |
| <i>De 1971 à 1990</i> | <i>631</i> | <i>30,1</i> |
| <i>De 1991 à 2005</i> | <i>528</i> | <i>25,2</i> |
| <i>De 2006 à 2018</i> | <i>359</i> | <i>17,1</i> |

Résidences principales en 2021 selon la période d'achèvement à Marnaz – Source : INSEE

■ Contexte paysager

La commune de Marnaz s'inscrit dans un contexte paysager marqué par la présence de massifs montagneux qui encadrent la Vallée de l'Arve et façonnent son environnement. Au Sud-Ouest, le massif des Bornes-Aravis, avec des sommets comme la Pointe d'Andey et le plateau de Solaison, marque la transition vers les reliefs plus élevés des Aravis. Au Nord et à l'Est, le massif du Faucigny, incluant la chaîne du Bargy et la Pointe de Marcelly, domine le paysage avec ses falaises calcaires et ses alpages. Plus au Nord-Est, le massif du Chablais, bien que plus éloigné, contribue au relief général de la zone.

À l'échelle du secteur de la ZAC, le centre-ville s'organise autour de la RD26, route principale traversant le centre-ville. Les paysages sont ponctués d'espaces verts relativement vastes et répartis de manière homogène sur l'ensemble du périmètre, et de surfaces bâties alternant équipements (mairie, conservatoire, la Poste), de commerces généralement en rez-de-chaussée et d'habitations (principalement collectives).

Les espaces végétalisés du centre-ville sont principalement à destination de loisirs et de détente. Les plus structurants sont celui de l'amphithéâtre (le long de la RD26), localisé à côté de la maison de la musique, propice à l'accueil d'événements et disposant d'une végétation multistrates et d'assises pouvant permettre le repos et la détente. A proximité de la mairie de Marnaz se trouve également un espace végétalisé, réinvesti récemment en tant que verger communal, avec la plantation de jeunes arbres fruitiers et ouverts au public, qui peut déambuler à travers un chemin accessible PMR suivant la pente naturelle du secteur. Le verger dispose également de bancs et de panneaux explicatifs de sensibilisation invitant le visiteur à la pause et à la découverte.



Parc de l'amphithéâtre (à gauche) et verger de la mairie (à droite) – source : Even Conseil

Le centre-ville de Marnaz dispose également d'équipements, de services et de commerces nécessaires à la vie quotidienne des habitants, tels que pharmacies, écoles, Poste, médecins, petits commerces alimentaires, restauration, boulangerie, etc. Ces structures se concentrent principalement le long de la RD26, principal axe routier du secteur de projet. Ces éléments constituent des repères paysagers marquants du centre-ville de Marnaz.



Petits commerces en rez-de-chaussée le long de la RD26 (à gauche) et mairie de Marnaz (à droite) – source : Even Conseil

Enfin, des habitations ponctuent également le paysage du centre-ville de Marnaz. Celles-ci sont principalement collectives le long de la RD26 et plutôt individuels au sud du secteur de projet.

■ Contexte environnemental

Le secteur de projet s'inscrit dans un environnement qui le soumet à plusieurs sensibilités en termes de :

- **Déplacements :** Le secteur de projet se trouve sur la D26, axe important de Marnaz, ainsi qu'à proximité de la D1205, qui traverse la ville de Marnaz d'Ouest en Est. Les bus 3 et 5 desservent la zone, avec l'arrêt de bus « Mairie de Marnaz ».
- **Nuisances :** Le secteur est soumis à une importante pollution des sols du fait des anciennes activités de décolletage qui caractérisent l'activité industrielle de la commune. Par ailleurs, le centre-ville de Marnaz est soumis à une qualité de l'air plutôt moyenne et à des ambiances sonores modérées.
- **Faune-Flore :** Le secteur est soumis à des perturbations anthropiques qui altèrent sa fonctionnalité écologique (artificialisation, infrastructure routière, urbanisation). Néanmoins, le site de projet est situé à proximité d'une zone humide et de zones d'inventaires et réglementaires (Site Natura 2000 Vallée de l'Arve ; ZNIEFF type I Rives de l'Arve d'Anterne aux Valignons ; ZNIEFF type II Ensemble fonctionnel de la rivière Arve et de ses annexes). Bien qu'il n'y ait pas de flore patrimoniale, le secteur accueille quatre espèces de flore envahissantes et 27 espèces d'oiseaux protégés, lui conférant un enjeu fort.
- **Risques :** Le secteur de projet est soumis à un aléa d'inondation, de par la proximité du Torrent de Marnaz, et à un risque de remontée de nappes important, ainsi qu'à un risque sismique non nul.

1.2. Description des raisons du choix du site de projet

La commune de Marnaz fait face à un besoin important en logements, en lien avec l'accroissement de la population (notamment jeunes actifs et personnes âgées) et le dynamisme de la commune en termes d'attractivité observés ces dernières années. Aujourd'hui, l'offre en logements de la commune est très limitée, et Marnaz fait face à un marché immobilier particulièrement tendu.

L'équipe municipale de Marnaz a donc identifié une nécessité de constructions de logements supplémentaires sur le territoire communal. Le centre-ville offre à cet égard une opportunité intéressante de développement, du fait de la présence de dents creuses d'urbanisation sur son périmètre.



Vue aérienne du centre-ville de Marnaz, identifiant les dents creuses d'urbanisation du centre-ville –
source : Géoportail

Par ailleurs, le centre-ville de Marnaz souffre aujourd'hui de plusieurs dysfonctionnements tels qu'identifiés lors de la phase concertation dans le cadre du projet :

- **Un manque d'espaces verts au sein du centre-ville** : Actuellement, une grande partie de l'espace est occupée par des zones imperméables et peu ombragés, à l'origine d'un inconfort thermique important.
- **Peu d'aménagements en faveur des mobilités douces** : La place du vélo et du piéton est insuffisante dans le centre-ville, avec l'absence de pistes cyclables et de trottoirs adaptés. L'usage du vélo est complexe et peu sécurisé.
- **Peu d'aménagements de loisirs** : Une aire de jeux et un parc sont implantés actuellement le long de l'avenue du Mont Blanc. Bien que ces espaces soient fréquentés, ils sont jugés trop restreints par les habitants vis-à-vis de leurs besoins et des usages locaux.
- **Des trottoirs étroits, difficilement praticables pour les PMR** ;
- **Une offre commerciale insuffisante** : Les habitants reportent une nécessité de se rendre dans les communes aux alentours pour réaliser leurs courses, jugeant l'offre commerciale actuelle comme insuffisante. L'offre en restauration et hôtel est également jugée comme trop limitée.
- **Certains logements vétustes** : Un certain nombre de façades nécessitent des travaux de ravalement. Certains bâtiments manquent d'entretien. Il existe par ailleurs une trop grande diversité de styles architecturaux, ce qui crée un manque d'uniformité.
- **Un groupe scolaire vétuste et énergivore ne répondant plus aux besoins des écoliers et du personnel enseignant.**

Ainsi, il apparaît pertinent de développer le projet de construction de nouveaux logements sur le centre-ville. De plus, le projet de ZAC permet de renforcer l'offre commerciale et de requalifier l'offre en équipements.

2. Présentation des différents scénarios étudiés pour l'optimisation de la densité du projet

2.1. Définitions des densités étudiées

La densification consiste à orienter le développement des territoires à l'intérieur de leurs enceintes bâties. L'objectif final étant de densifier les espaces déjà urbanisés et de limiter l'ouverture à l'urbanisation. La densité est un rapport entre un élément quantifiable (un habitant, un emploi, etc.) et la surface d'un espace de référence (en hectare, en kilomètre carré, etc.).

La densité se mesure de diverses manières et se traduit par des formes urbaines variées. La proximité de la nature, une bonne offre de services/commerces et la desserte par les transports en commun sont les critères principaux de satisfaction.

- **La densité brute** : se rapporte à l'ensemble des espaces constituant la surface d'étude, et comprend donc les équipements publics, les voiries et les espaces verts construits dans la surface d'étude. Cet indicateur est très dépendant de l'échelle considérée.



 **Densité brute**

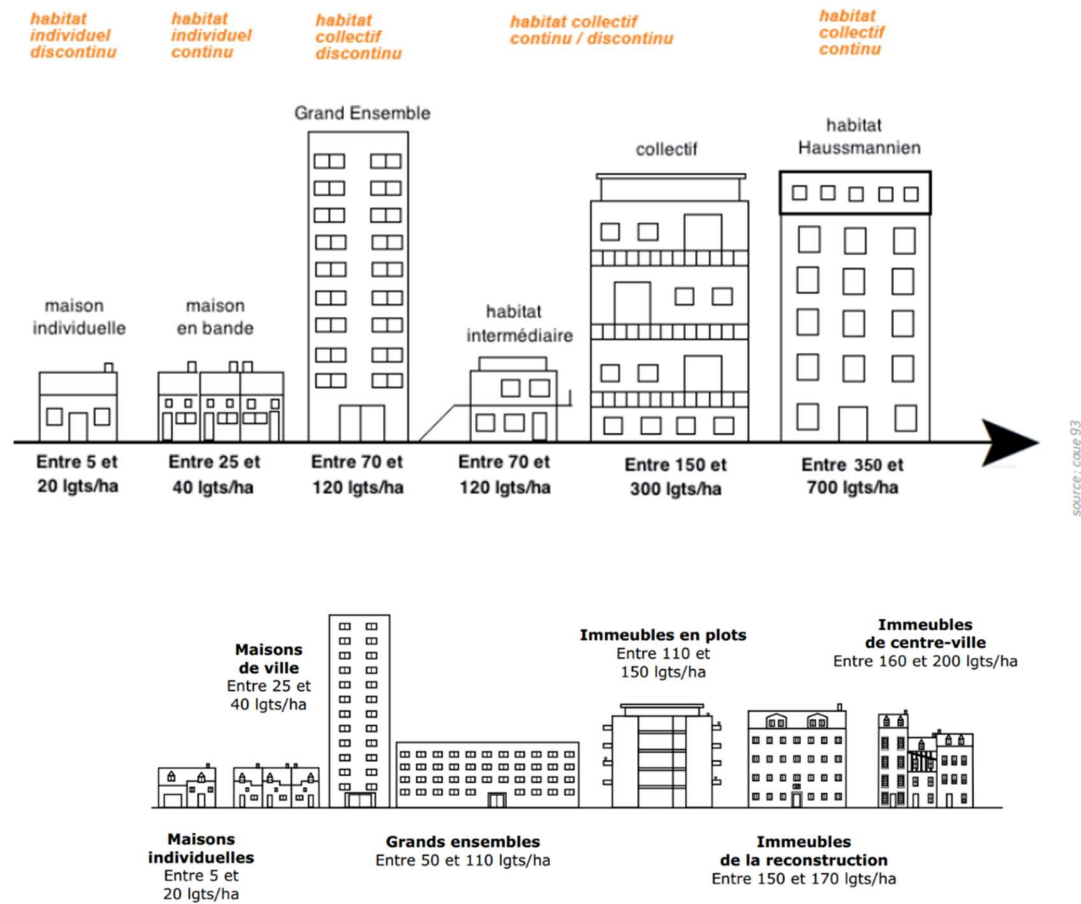
- **La densité nette** : spécifique à l'échelle de la parcelle ou de l'îlot. Elle prend en compte l'ensemble des surfaces occupées par une affectation spécifique, sans y intégrer les espaces publics. Elle concerne donc les logements, les activités, les commerces et autres équipements.



 **Densité nette**

- **La densité résidentielle :**

La densité résidentielle correspond au rapport entre le nombre de logements et la surface occupée, exprimée en hectares. Elle permet d'apprécier le rapport entre la forme urbaine et le nombre de logements, autorisant un comparatif entre les différentes typologies d'habitat.

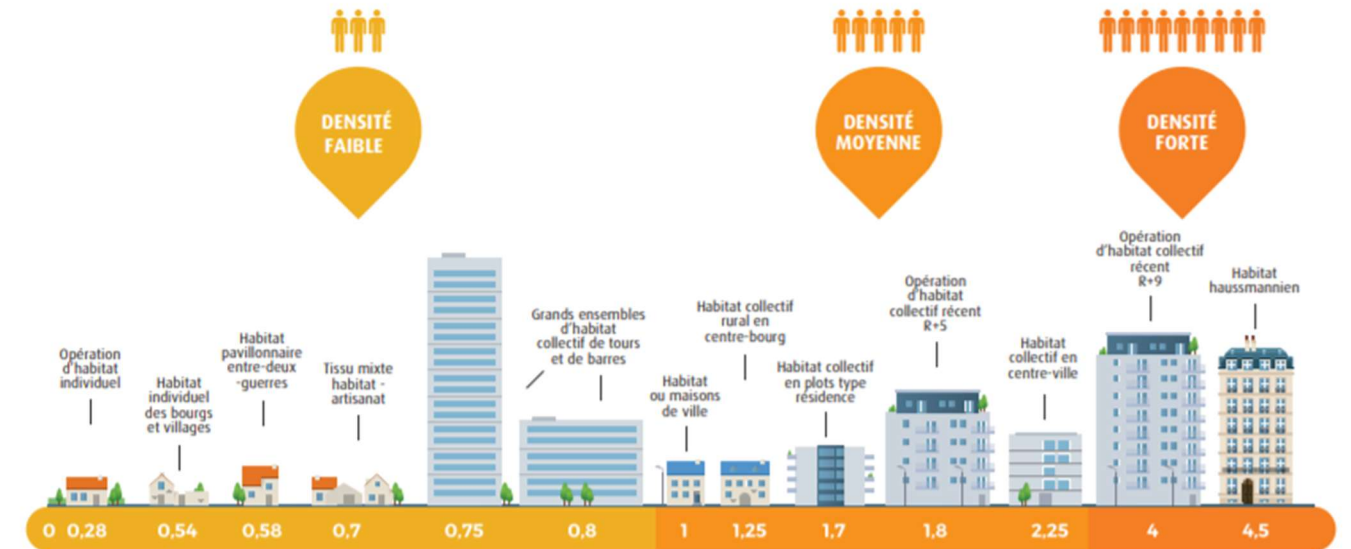


Schémas de définition de la densité résidentielle – source : CAUE 93

La densité de construction / Coefficient d'occupation du sol :

Le Code de l'Urbanisme précise quant à lui (article L112-1) « le rapport entre la surface de plancher d'une construction et la surface de terrain sur laquelle cette construction est ou doit être implantée définit la densité de construction. »

Ainsi, la densité de construction ou coefficient d'occupation du sol (COS) correspond au nombre de mètres carrés de surface de planchers par m² d'assiette foncière.



Ces différentes définitions de la densité ont trouvé une traduction réglementaire au sein des documents d'urbanisme par l'intermédiaire de notions telles que le Coefficient d'occupation du sol (COS) et le Coefficient d'emprise au sol (CES). Ces notions ont aujourd'hui évolué grâce à la mise en œuvre de dispositifs plus fins d'encadrement des gabarits et de la volumétrie (recul, prospect, hauteur...). Il est à noter que la densité s'exprime avant tout par rapport à une référence et un contexte local.

Le coefficient d'occupation du sol (COS) est l'outil réglementaire par excellence. C'est lui qui permet de définir un « droit à bâtir » sur une parcelle. Autrement dit, il représente les possibilités de construire sur une parcelle. Il est la densité rendue possible par le règlement d'urbanisme. Cependant, ce n'est pas un outil de maîtrise de la forme urbaine. Celle-ci est modulée selon d'autres règles : la hauteur, le rapport du bâtiment avec la rue, ou avec les autres bâtiments, etc.

2.2. Analyse quantitative de la densité du projet par scénarii en phase conception

■ Données d'entrée et présentation des scénarii étudiés

Dans le chapitre suivant, il est proposé de procéder à une analyse des densités décrites ci-dessus (densité nette / brute / résidentielle / bâtie) en fonction des divers scénarii du projet, à savoir :

- Scénario 0 : Analyse de la densité à l'état initial / existant
- Scénario 1 : Analyse de la densité projetée suite au projet de ZAC
- Scénario 2 : Analyse de la densité projetée en l'absence du projet de ZAC (scénario « au fil de l'eau » présenté dans le tome 1 de l'étude d'impact).

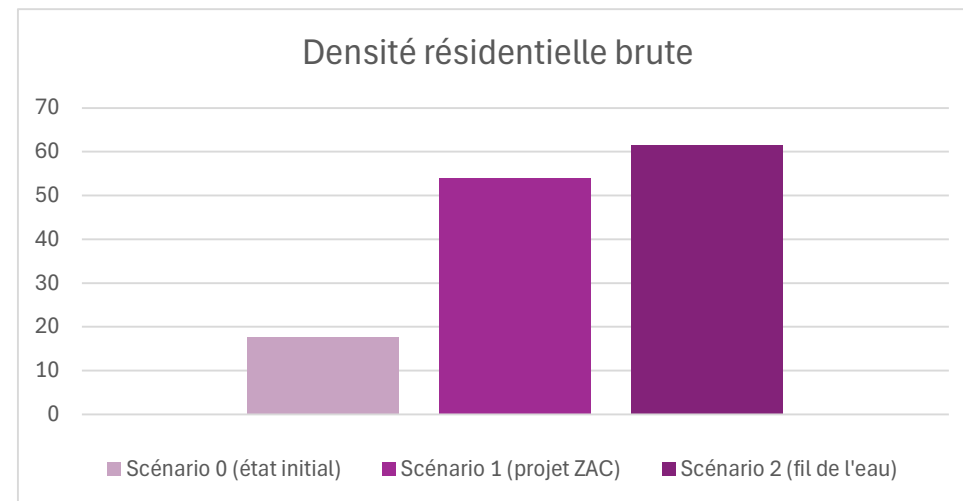
Pour information, les données chiffrées des trois scénarii analysés, servant de base aux calculs de la densité, sont présentées ci-dessous. Il est important de noter qu'il s'agit de surfaces de SDP approximatives, calculées selon une moyenne de taille de logements notamment (moyennes de 73 m² par logement pour l'état initial, de 69 m² par logements pour la ZAC, et de 60 m² pour le scénario fil de l'eau).

| | | Scénario 0 : Etat initial | Scénario 1 : Projet de ZAC | Scénario 2 : Fil de l'eau |
|---------------|----------------------------|---------------------------|--|--|
| LOGEMENTS | Nombre de logements | 269 logements existants | 580 nouveaux logements + 241 logements existants conservés = 821 logements | 269 logements existants + 665 logements créés = 934 logements |
| | SDP logements | 18 830 m ² SDP | 40 000 m ² SDP neuf + 16 870 m ² existants = 56 870 m ² | 42 220 m ² SDP neuf + 18 830 m ² = 61 050 m ² |
| COMMERCE | SDP commerces | 1 367 m ² SDP | 2 500 m ² SDP | 1 367 m ² (pas d'intervention sur les commerces) |
| EQUIPEMENTS | SDP équipements | 6 030 m ² SDP | 7 800 m ² SDP | 6 030 m ² (pas d'intervention sur les équipements) |
| ESPACES VERTS | Emprise espaces perméables | 30 147 m ² | 20 610 m ² | 15 371 m ² |

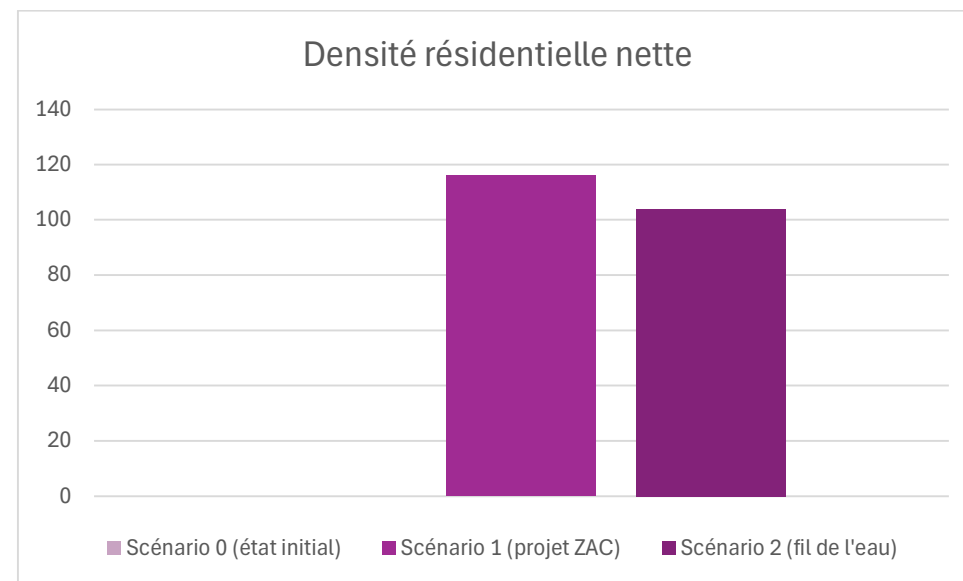
■ Analyse de la densité résidentielle (nette et brute)

Les calculs de densité de logements par rapport à la surface totale du projet, soit 15,2 hectares (densité brute) et par parcelles allouées aux habitations uniquement (5 hectares pour le scénario 1 ; 6,4 ha pour le scénario 2) donnent les résultats suivants sur les trois scénarii étudiés.

N.B : Dans le cadre du calcul de la densité résidentielle nette, seule la construction des logements neufs est considérée.



Graphique de comparaison de la densité résidentielle brute – source : Even Conseil

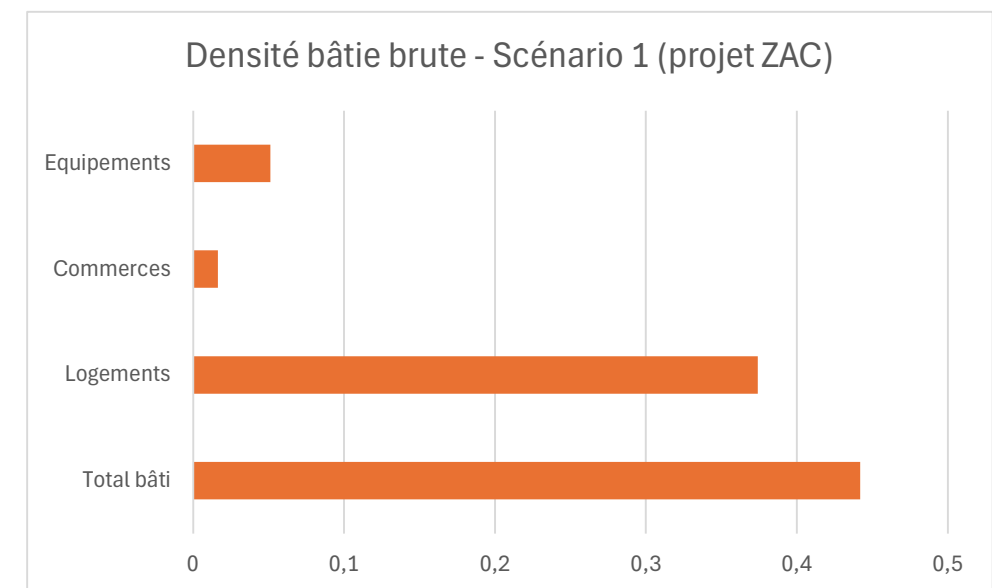
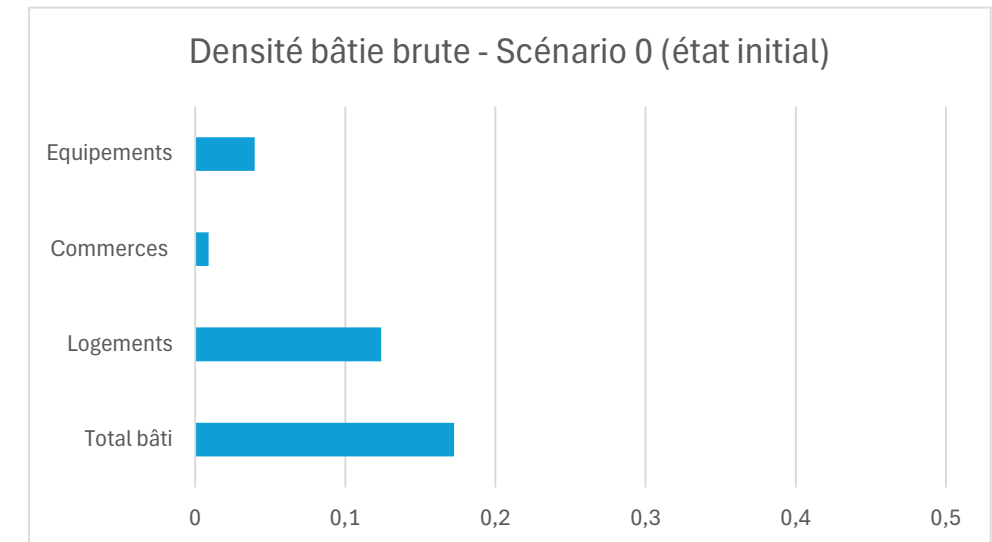


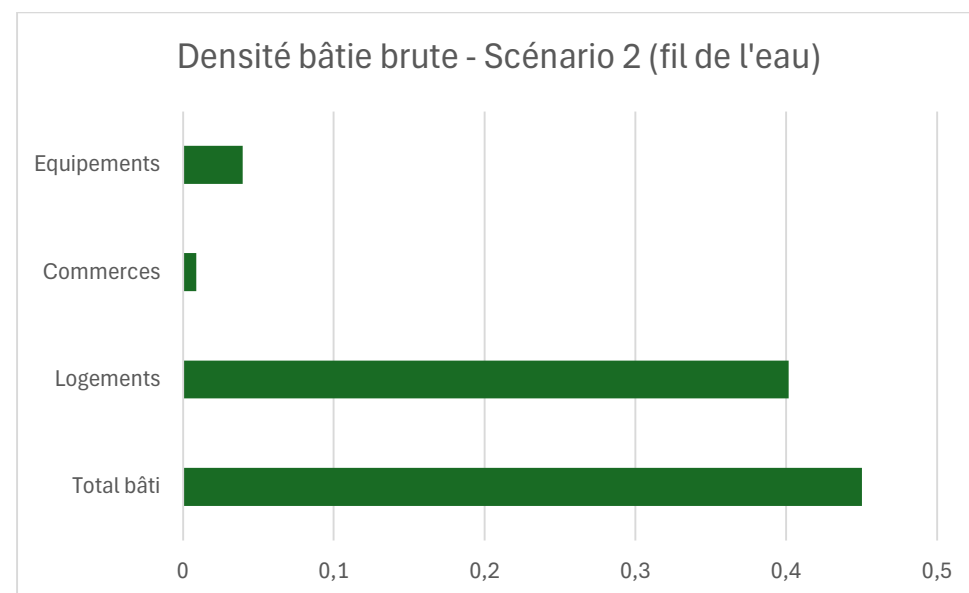
Graphique de comparaison de la densité résidentielle nette – source : Even Conseil

L'analyse de la densité résidentielle permet de mettre en évidence **la densification en logements** que permet le projet de ZAC. En effet, le scénario 1 se révèle être le plus dense si l'on s'exprime en densité nette, cela induit ainsi qu'il est le scénario le plus dense et qu'il optimise les surfaces allouées aux logements. Le scénario 2 (fil de l'eau) permet une construction plus importante de logements par rapport à l'existant et par rapport au projet de ZAC, , mais développe une densification moins importante du centre-ville, avec des hauteurs de bâti moindres par rapport à la programmation du projet de ZAC.

■ Analyse de la densité bâtie (brute)

Le calcul de la densité bâtie permet de prendre en considération la densification du territoire dans sa globalité, en prenant en compte les destinations du bâti autre que le logement (commerces, équipements, activités, espaces verts ...), ainsi que les hauteurs du bâti par le calcul des SDP du projet. Dans le cadre de la densité bâtie, seule la densité brute sera calculée, les surfaces totales des parcelles allouées à chaque destination étant une donnée indisponible et difficile à appréhender. Les résultats de calcul des densités bâties sont présentés ci-dessous :





Comparaison des densités brutes par destination et du total bâti par rapport à la surface totale du projet – source : Even Conseil

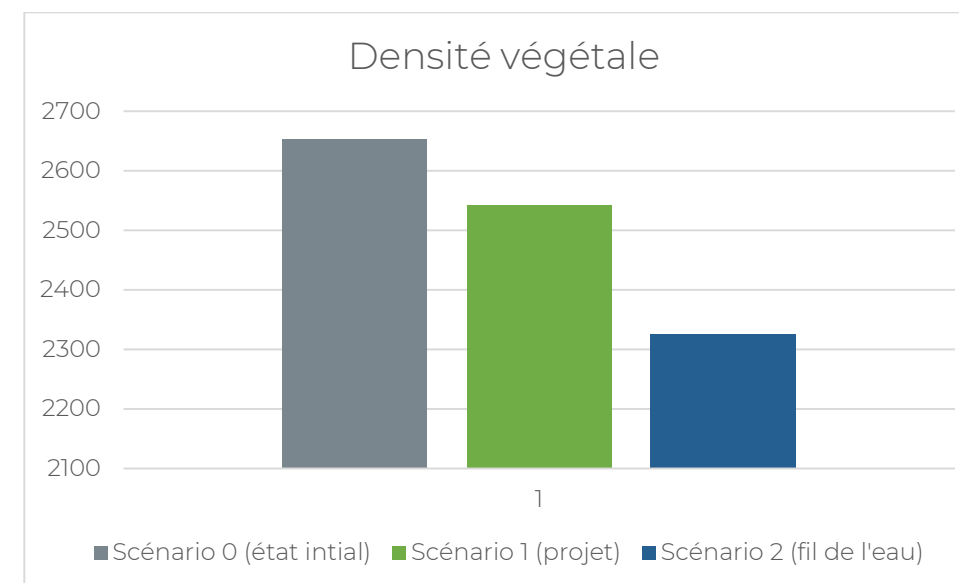
En premier lieu, si l'on s'intéresse à la densité bâtie brute des surfaces construites dans leur totalité, la densité bâtie à l'état initial (scénario 0) est de 0,17 ; 0,44 dans le cadre du projet de ZAC (scénario 1) et 0,45 en cas d'absence de projet avec construction de logements au fil de l'eau (scénario 2). **Le projet de ZAC a donc une densification des espaces bâtis similaire à ce que l'on pourrait observer en absence de projet (scénario 2).**

Par ailleurs, le projet de ZAC permet une densification doublée par rapport à l'existant.

D'autre part, le projet (scénario 1) permet une densification des commerces et équipements par rapport à l'existant et au scénario fil de l'eau. Le projet permet en effet de renforcer les polarités commerciales, passant d'une densité de 0,01 en scénario 0 à 0,02 avec le projet de ZAC, **l'offre en commerces est donc doublée entre l'existant et le projet.** Il en est de même pour l'offre en équipements, qui sera renforcée dans le cadre du projet, avec une légère augmentation de la densité en équipements avec le projet (densité de 0,04 en scénario existant et fil de l'eau, 0,05 avec le projet de ZAC).

■ Densité végétale

Il convient de s'intéresser également à la densité végétale des trois scénarii étudiés, afin d'étudier la consommation d'espaces non construits et le développement d'espaces de respiration au sein du centre-ville. Les résultats de la densité végétale brute (surfaces végétalisées par rapport au périmètre totale du secteur de projet) sont présentés dans le graphique ci-dessous :



Analyse de la densité végétale en fonction des trois scénarii étudiés – source : Even Conseil

Les résultats révèlent une consommation importante d'espaces végétalisés, notamment la prairie du Loisin qui s'étend sur environ 15 000 m², et qui sera exploitée dans le cadre de la construction de nouveaux logements dans le projet de ZAC ainsi que dans le scénario fil de l'eau. La densité végétale est plus importante dans le cadre du projet de ZAC qu'en scénario fil de l'eau car ce dernier s'appuie sur l'hypothèse que les espaces verts créés dans ce scénario respecteront le minimum réglementaire uniquement, et n'induit par ailleurs pas le développement du parc du Nant.



4

ANALYSE DE PROJET EN MATIERE DE DENSIFICATION

Cette partie s'attache à analyser le choix de densification du projet à travers les 4 critères suivants :

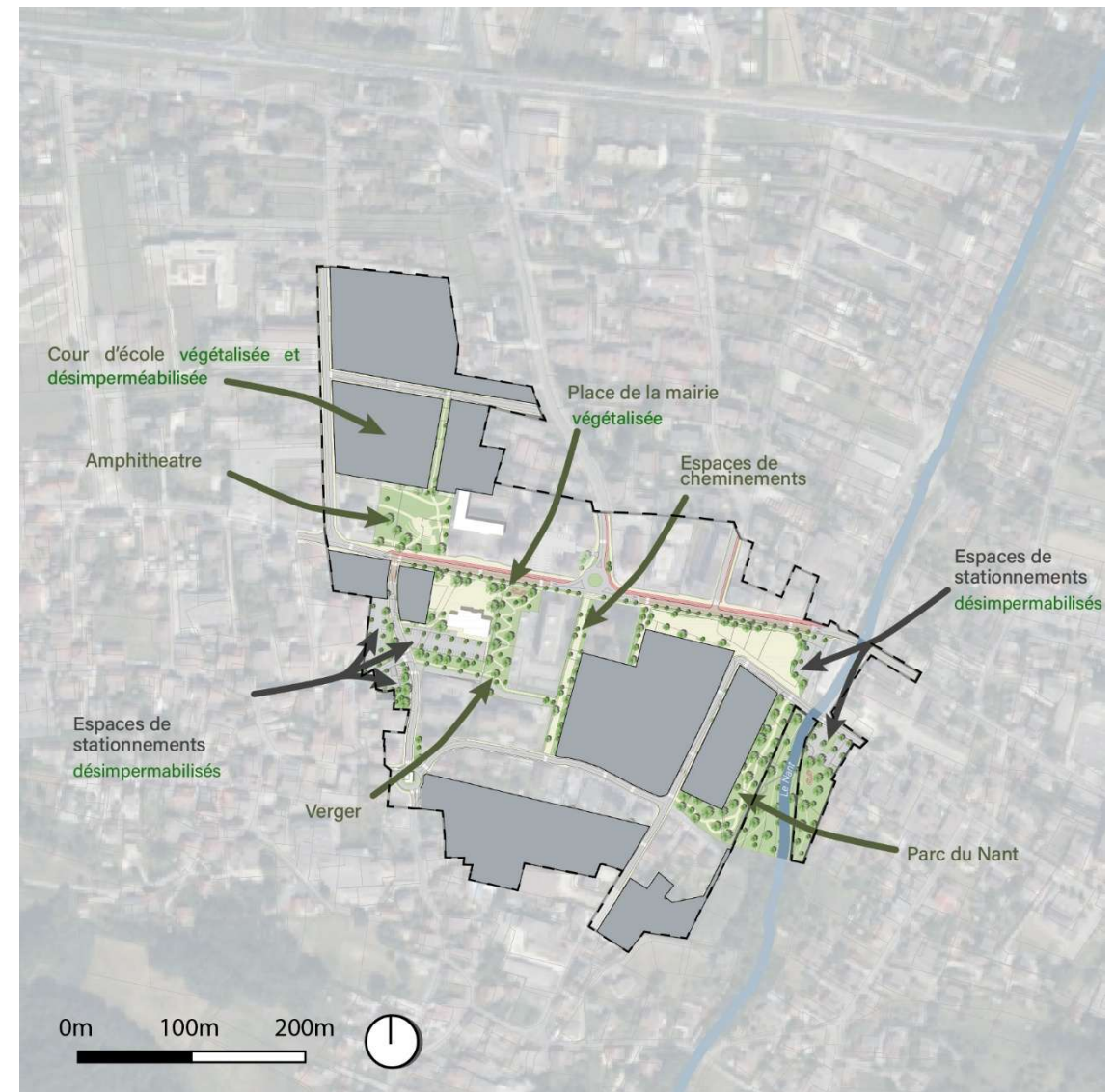
- **Cadre de vie**, concernant le potentiel d'amélioration sensible du cadre de vie des habitants : qualité des espaces de nature, ambiances urbaines désirables, qualité sanitaire des espaces urbains ;
- **Qualité architecturale**, concernant les qualités intrinsèques des bâtiments en matière de forme architecturale et de performance environnementale : performances énergétiques et environnementales, intégration dans l'environnement urbain, forme architecturale ;
- **Pratiques urbaines**, concernant la capacité à initier de nouvelles pratiques ou à s'adapter aux pratiques urbaines existantes : nouvelles formes de mobilités, nouveaux usages au sein des espaces urbains, technologies innovantes, avis de la population, densité d'emplois ;
- **Bénéfices environnementaux**, concernant l'amélioration de l'environnement : limitation de la consommation d'énergie, des émissions de gaz à effet de serre et des polluants atmosphériques liés aux transports, limitation de la dégradation des sols et des eaux, limitation des inondations et protection de la biodiversité

1. Analyse de la densité sous l'angle du cadre de vie

Le projet de ZAC induit une densification du centre communal tout en garantissant un cadre de vie apaisé et plus qualitatif que l'existant. En effet, bien que le projet imperméabilise des surfaces non construites de prairies pour l'implantation de nouveaux bâtiments de logements collectifs, le projet s'attache à développer la nature en ville et la végétalisation des espaces publics : végétalisation de la cour d'école du groupe scolaire réhabilité, végétalisation de la place de la mairie, aujourd'hui marqué par une zone de stationnement très minérale, végétalisation de la future place commerçante, qui pourra accueillir des terrasses ombragées, mise en place de parking végétalisés, création du nouveau parc du Nant sur plus de 9 000 m² ... La présence de végétalisation multi-stratifiée sera plus marquée au sein du centre-ville, qui bénéficiera également de nouveaux cheminements doux végétalisés.



Parking de la mairie à l'état existant, réhabilité en place végétalisée dans le cadre du projet – source : Even Conseil



Plan de la végétalisation du centre-ville envisagé dans le cadre du projet de ZAC – source : Even Conseil

La végétalisation du centre-ville permet d'améliorer le cadre de vie général du secteur, et offre de nouveaux points d'ombrage permettant de rafraîchir l'espace public et ainsi d'améliorer le confort thermique pour les usagers. Le développement d'espaces de loisirs et de rencontre (parc du Nant, place de la mairie, place commerçante) constitue un vecteur social important pour dynamiser le centre-ville et en constituer un véritable espace de rencontre.

2. Analyse de la densité sous l'angle de la qualité architecturale

Le CPAUPE du projet veillera à garantir la qualité architecturale des futures formes bâties du centre-ville, à travers le respect des éléments architecturaux identitaires du territoire en termes de colorimétrie, matériaux, formes et hauteurs du bâti.

Les hauteurs des futures formes urbaines ne dépasseront pas R+4 pour limiter au maximum les ruptures paysagères et urbaines induites par les hauteurs sur les perspectives paysagères remarquables de montagne des alentours.

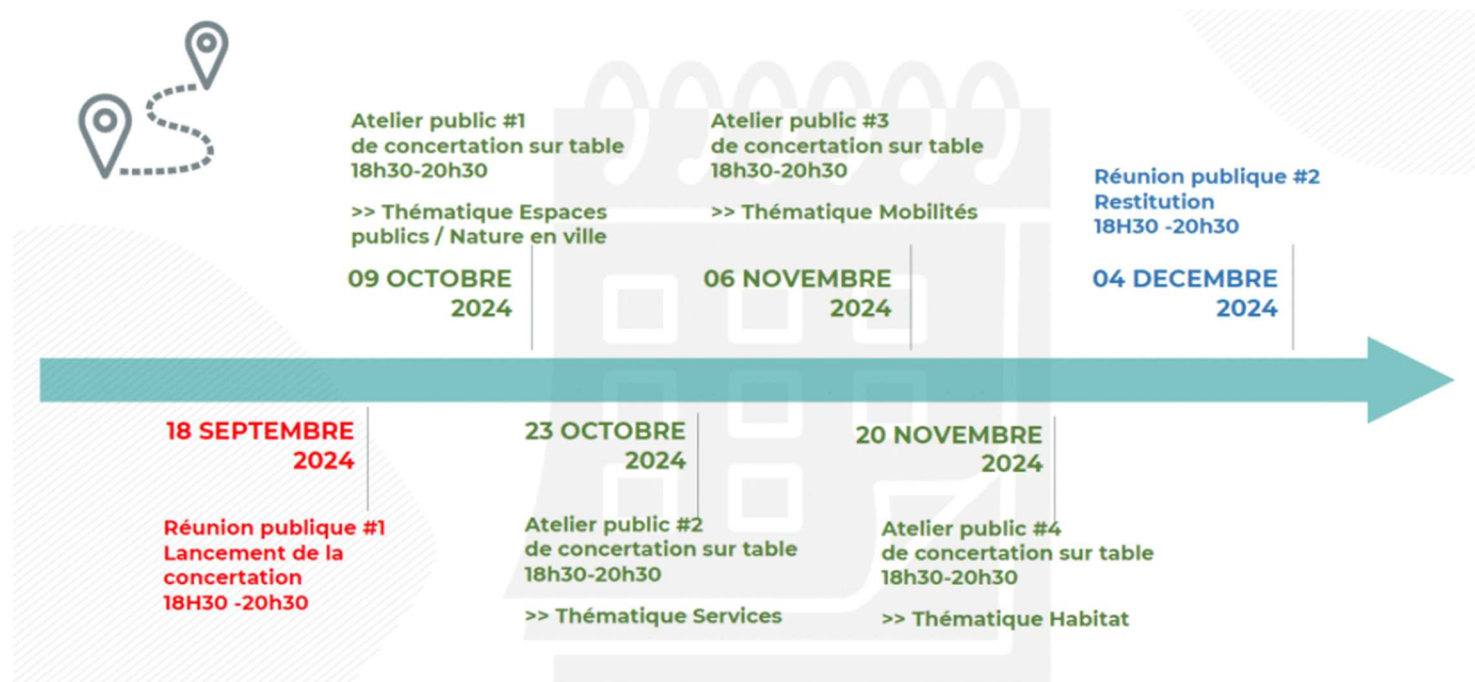
Par ailleurs, la démolition du bâti obsolète, parfois vacant, au profit de nouvelles constructions aux formes urbaines et hauteurs maîtrisées pour garantir leur bonne insertion dans le paysage local permet d'améliorer la perception du centre-ville pour les usagers et habitants, à l'origine d'un cadre de vie plus qualitatif.



Exemple de bâti obsolète démoli dans le cadre du projet, au profit de formes urbaines plus qualitatives –
source : Even Conseil

3. Analyse de la densité sous l'angle des pratiques urbaines

Le projet de ZAC du centre-ville de Marnaz a fait l'objet d'une concertation publique de septembre à décembre 2024, afin d'informer et de recueillir l'avis de la population au cours de la phase de conception du projet, et de garantir la mise en place d'un projet conforme aux attentes des marnerois. Les modalités de cette phase de concertation sont rappelées dans la frise suivante :



Déroulé de la concertation menée pour le projet de ZAC – source : Bilan de concertation Citadia Conseil

Le projet permet une amélioration des pratiques urbaines et paysagères du centre-ville communal. En effet, la concertation menée a permis de mettre en évidence un certain nombre de points limitants du centre-ville auquel le projet permet de répondre tels que :

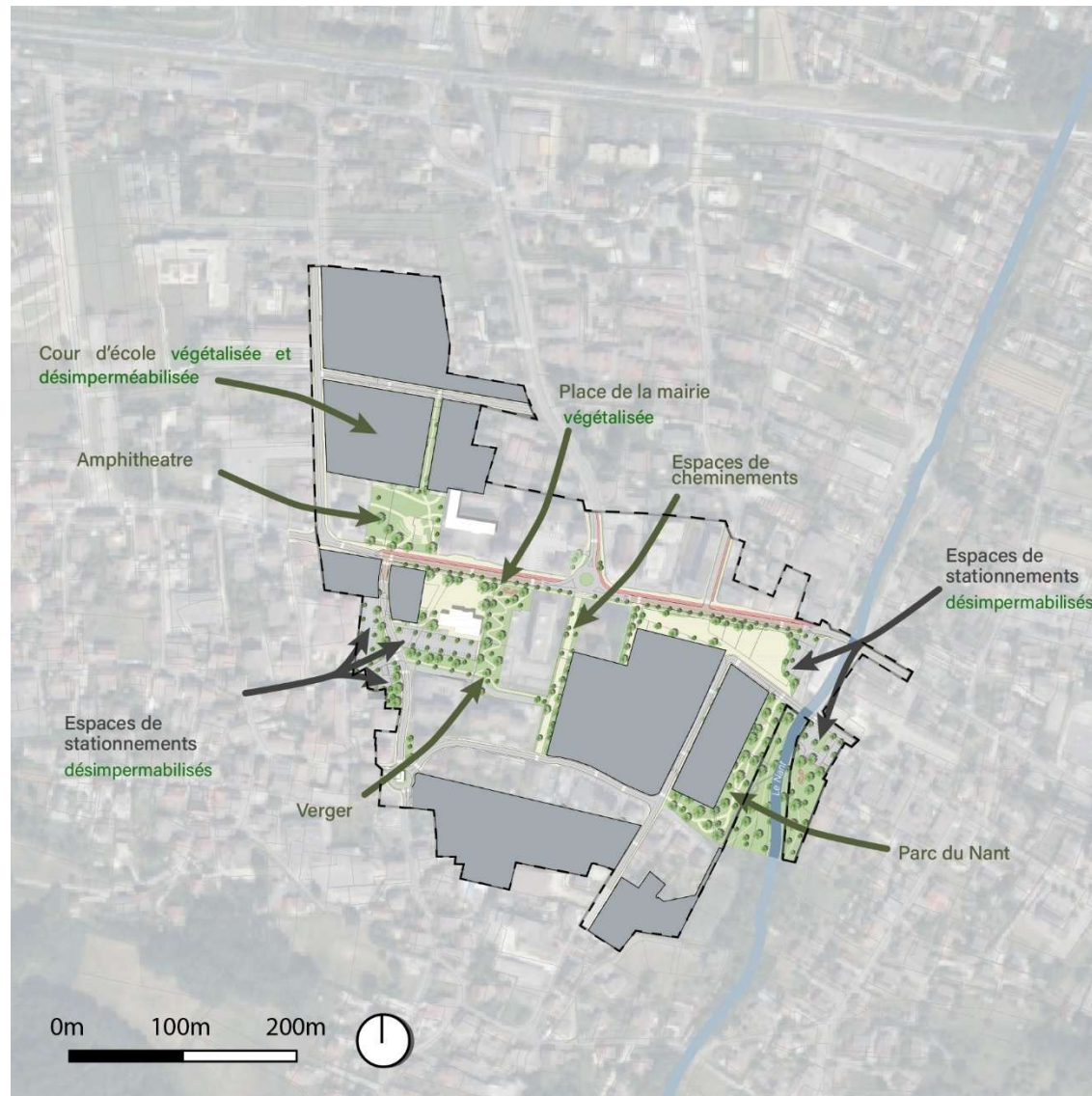
| Problématique actuelle soulevée lors de la concertation | Réponse du projet de ZAC |
|---|---|
| Insuffisance des espaces verts et d'espaces de rencontre dans le centre-ville | Création du parc du Nant sur 9 000 m ² Végétalisation des places (mairie, place commerciale) Végétalisation des zones de stationnement |
| Manque de cheminements piétons accessibles aux PMR | Développement de nouveaux cheminements végétalisés, accessibles PMR |
| Offre commerciale insuffisante et dispersée | Création de deux pôles commerciaux en centre-ville, renforcement de l'offre commerciale |
| Manque de pistes cyclables | Développement de nouvelles pistes cyclables sur le centre-ville |
| Trottoirs piétons trop étroits | Reprofilage des voiries pour permettre l'agrandissement des trottoirs (notamment sur la RD26) |
| Certaines façades de bâtiments fortement dégradées actuellement | Démolition du bâti trop dégradé au profit de nouvelles formes urbaines plus qualitatives |
| Marché immobilier tendu | Création d'une nouvelle offre de logements |

Le projet permet donc de répondre à un certain nombre de difficultés identifiées par les habitants de la commune. A travers la restructuration du centre-ville, les pratiques urbaines seront donc favorisées et en cohérence avec les besoins des habitants.

4. Analyse de la densité sous l'angle des bénéfices environnementaux

Bien que le projet implique une artificialisation des terres et une densification des constructions sur le centre-ville, la végétalisation du secteur est bénéfique pour la biodiversité locale, et constitue des zones de refuge et/ou de repos pour la faune. Les alignements d'arbres permettent ponctuellement de créer des continuités écologiques locales, et les surfaces désimperméabilisées permettent une infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Les espaces les plus riches en biodiversité, mis en évidence par l'étude faune-flore menée par Agrestis, se localisent le long du torrent de Marnaz, au sud-est du périmètre de ZAC. Cet espace est préservé dans le cadre du projet, et accueillera à terme le parc du Nant, vaste espace arboré qui constituera un refuge de biodiversité qualitatif.



Espaces végétalisés du projet – source : Citadia Conseil

5. Conclusion

Pleinement inscrit dans une démarche de densification du territoire, le projet de ZAC prévoit la restructuration du centre-ville de Marnaz, vaste de 15,2 hectares, et la construction de 580 nouveaux logements sur le secteur en exploitant les dents creuses afin de répondre au besoin en logements du territoire.

Le projet prévoit une densification inférieure à celle supposée dans le scénario « au fil de l'eau », qui prévoit la construction de 665 logements, qui induirait davantage de surfaces construites (et des hauteurs moindres).

La densification du centre-ville ne met pas en péril le cadre de vie général du secteur, et permet au contraire de le rendre plus agréable à travers un renforcement de la végétalisation du cœur de la commune et le développement de cheminements doux. Le projet accorde une attention particulière au respect des formes urbaines et à l'intégration architecturale des nouveaux bâtiments dans le paysage local. La phase de concertation, menée en parallèle de la conception du projet, a permis d'alimenter la programmation de la ZAC et d'opérer en cohérence avec les attentes des habitants en termes de pratiques urbaines. Enfin, bien que le projet d'aménagement induit une imperméabilisation importante des sols du secteur, les espaces perméables impactés ne sont pas sujets à des enjeux environnementaux majeurs et seront compensés par le développement de nouveaux espaces verts, dont le plus emblématique est le parc du Nant, vaste espace de nature de 9000 m² implanté à proximité immédiate du torrent de Marnaz, secteur qui concentre les enjeux environnementaux principaux, notamment en termes de biodiversité.



www.citadia.com • www.citadiavision.com