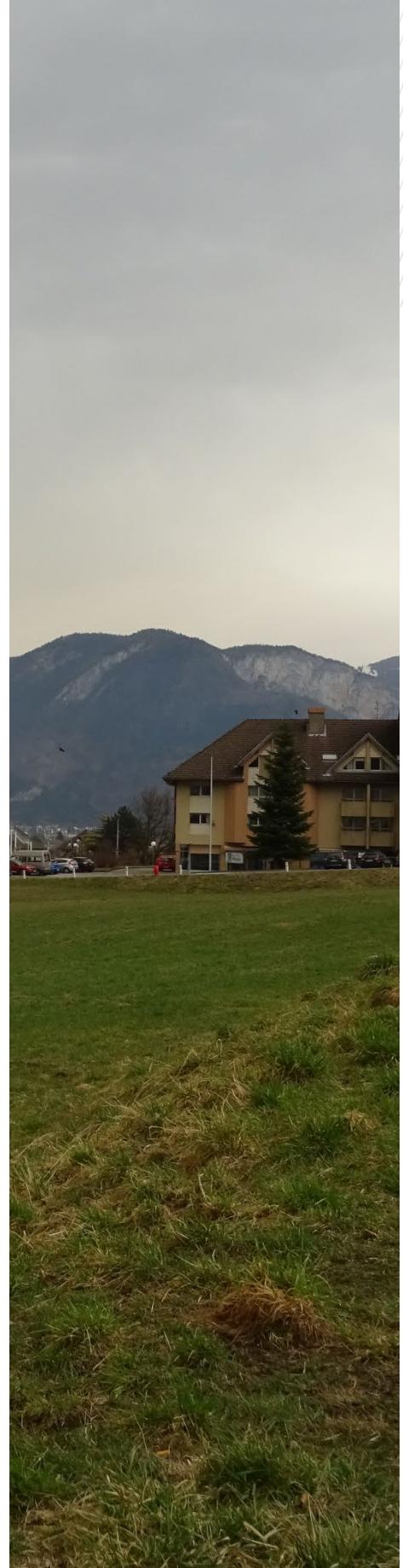


# DOSSIER DE CREATION

ZAC MARNAZ CŒUR DE VILLE

JUILLET 2025



# SOMMAIRE

<b>I. Préambule.....</b>	<b>3</b>
<b>II. Objet &amp; justification de l'opération .....</b>	<b>5</b>
II.1 - Objet de l'opération.....	5
II.2 - Justification de l'opération .....	6
<b>III. Description de l'état du site et de son environnement .....</b>	<b>7</b>
III.1 - Localisation du site.....	7
a - Localisation du périmètre de projet .....	9
III.2 - Situation foncière .....	11
III.3 - Contexte socio-économique.....	14
a - Population et démographie.....	14
b - Parc de logements.....	16
c - Situation économique.....	17
III.4 - Les éléments physiques, le milieu humain et naturel.....	19
a.         Topographie et géologie du site.....	19
a - Les nuisances et les risques naturels et technologiques .....	25
b - Risque de mouvements de terrain .....	27
c - Retrait-gonflement des argiles.....	28
d - Risque sismique .....	28
e - Risque radon.....	28
f - Le contexte paysager.....	30
g - Le milieu naturel & biodiversité.....	33
h - La synthèse des enjeux écologiques .....	35
<b>IV. Présentation du projet d'aménagement.....</b>	<b>38</b>
IV.1 - Les principes de composition urbaine .....	40
a - La place de la mairie :.....	40
b - La place commerçante : .....	41
c - Le parc du Nant :.....	41
d - Les espaces dédiés aux logements et aux commerces : .....	42
IV.2 - Les principes d'aménagement en faveur de la mobilité .....	43
a - Reprofilage de l'Avenue du Mont-Blanc / Avenue de la Libération.....	43
b - Réorganisation des axes stratégiques.....	43
c - Desserte interne au quartier et optimisation des accès.....	45
d - Le stationnement dans le centre-ville.....	47
IV.3 - Les principes d'insertion urbaine, d'intégration paysagère et de performance environnementale	48
a - Une démarche étalée dans le temps.....	48
b - Insertion paysagère.....	51
IV.4 - Les espaces cessibles .....	53
<b>V. Le programme global prévisionnel des constructions .....</b>	<b>54</b>
<b>VI. Justification du parti d'aménagement .....</b>	<b>56</b>
VI.1 - Au regard des documents d'urbanisme en vigueur.....	56
a - Le PLU .....	56
VI.2 - Au regard de l'insertion du projet dans son environnement.....	66
<b>VII. Régime financier de la zac .....</b>	<b>68</b>
<b>VIII. Mode de réalisation de la zac.....</b>	<b>69</b>

# I. PREAMBULE

Située dans le département de la Haute-Savoie, au cœur de la vallée de l'Arve, la commune de Marnaz bénéficie d'un emplacement privilégié entre les villes de Cluses et Bonneville. Ce territoire dynamique, marqué par un fort développement économique et industriel, est desservi par des infrastructures de transport majeures, notamment l'autoroute A40, qui constitue un axe structurant essentiel pour la région. Cette autoroute, combinée à la route départementale RD19 et à la ligne ferroviaire reliant Bellegarde à Saint-Gervais-les-Bains, offre une connexion efficace vers des pôles économiques majeurs tels que Genève, Chamonix et l'ensemble de la vallée de l'Arve.

Au-delà de ses atouts économiques, Marnaz dispose d'un cadre naturel remarquable. Ses paysages montagnards de qualité en font une commune attrayante, d'autant plus qu'elle se trouve à proximité des bassins d'emploi de Cluses et Bonneville, renforçant ainsi son attractivité résidentielle.

## **Un projet de réaménagement structurant pour la commune**

Consciente des enjeux d'aménagement urbain et désireuse d'améliorer le cadre de vie de ses habitants, la commune de Marnaz a décidé d'entreprendre un vaste projet de réaménagement de son centre-ville. L'objectif de cette initiative est double : d'une part, répondre aux besoins croissants en logements, équipements publics et commerces, et d'autre part, valoriser l'espace urbain en offrant un cadre de vie harmonieux et adapté aux attentes des habitants et des usagers.

Dans le cadre de sa compétence obligatoire en matière d'aménagement, la municipalité prévoit ainsi la mise en place d'une **Zone d'Aménagement Concertée (ZAC)**. Ce dispositif permettra de structurer le projet de manière cohérente, en intégrant les différentes composantes nécessaires au développement d'un centre-ville attractif et fonctionnel.

Le périmètre concerné par cette opération couvre une superficie de **15,2 hectares**, située dans un secteur stratégique de centre-ville. Ce site, de par sa position centrale et son importance pour la commune, représente un enjeu majeur pour le développement futur de Marnaz.

## **Un aménagement respectueux du cadre paysager et de l'identité locale**

Compte tenu de la situation géographique du site et de la sensibilité paysagère de la commune, une attention particulière sera portée à la qualité architecturale et environnementale du projet. L'objectif est de garantir un aménagement respectueux de l'identité de Marnaz tout en proposant des constructions adaptées aux besoins contemporains.

Ainsi, plusieurs principes guideront la conception du projet :

- **Qualité des constructions** : les futurs bâtiments devront répondre à des critères exigeants en matière de conception, d'efficacité énergétique et d'intégration dans le paysage.
- **Hauteur des constructions maîtrisée** : l'urbanisation du centre-ville devra respecter l'échelle humaine et s'harmoniser avec l'environnement bâti existant.
- **Valorisation du cadre naturel** : les espaces verts et les paysages environnants seront préservés et mis en valeur afin de maintenir un cadre de vie agréable.
- **Mixité des usages** : le projet veillera à associer habitat, commerces et équipements publics afin de créer un centre-ville animé et fonctionnel.

En alliant qualité de l'habitat, dynamisme économique, respect du patrimoine paysager et amélioration du cadre de vie, ce projet de réaménagement du centre-ville de Marnaz constitue une véritable opportunité pour façonner un espace urbain contemporain, attractif et en adéquation avec les attentes des habitants et des acteurs locaux.

**Le présent rapport de présentation du dossier de création de ZAC a pour objet, conformément aux dispositions de l'article R.311-2 du Code de l'Urbanisme :**

- 1) D'exposer l'objet et la justification de l'opération ;**
- 2) De décrire l'état du site et de son environnement ;**
- 3) De présenter le projet d'aménagement et d'indiquer son programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone ;**
- 4) D'énoncer les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu.**

**Il sera également précisé le régime financier et le mode de réalisation de la ZAC.**

## II. OBJET & JUSTIFICATION DE L'OPERATION

### II.1 - Objet de l'opération

Dans le cadre du réaménagement du centre-bourg de Marnaz, la municipalité souhaite mettre en œuvre une **Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)** afin de redynamiser son cœur de ville. Cette opération vise à structurer et à développer une **offre foncière et immobilière diversifiée**, permettant l'accueil de nouveaux logements et de cellules commerciales tout en améliorant la qualité du cadre de vie.

L'ensemble du projet couvre une superficie d'environ **15,2 hectares** et se compose de plusieurs secteurs aux fonctions complémentaires, organisés de manière cohérente pour répondre aux besoins actuels et futurs des habitants et des usagers.

Le projet d'aménagement s'articule selon plusieurs axes d'aménagement :

- **Une offre résidentielle et commerciale (4,96 ha)** : Le périmètre de ZAC accueillera la construction de nouveaux logements et de cellules commerciales, créant un cadre de vie dynamique et attractif. Ces nouveaux espaces s'articuleront autour d'un **cœur de quartier apaisé**, favorisant la convivialité et la qualité du cadre de vie.
- **Un secteur dédié aux équipements publics (0,73 ha)** : La commune prévoit l'implantation de nouveaux équipements publics destinés à renforcer l'offre de services pour les habitants, avec notamment une nouvelle école, une médiathèque et un espace muséal. Ces infrastructures contribueront à l'attractivité et au dynamisme du centre-ville.
- **Des espaces publics aménagés (4,7 ha)** : Un **parc paysager**, des **places publiques** structurantes et des infrastructures de **mobilité** (routes, parkings, pistes cyclables et cheminements piétons) seront aménagés afin de favoriser les déplacements et les interactions sociales. L'organisation de ces espaces s'articule autour de **l'Avenue de la Libération et de l'Avenue du Mont-Blanc**, véritables axes structurants du projet.
- **Des espaces existants préservés (4,9 ha)** : Certaines zones du périmètre concerné par l'opération resteront en l'état afin de **maintenir les habitations et constructions déjà implantées** sur le site. Cette approche garantit une transition harmonieuse entre les espaces réaménagés et les structures existantes.

Le projet se déploie dans un secteur central de la commune, aujourd'hui essentiellement composé de **bâtiments résidentiels et de quelques cellules commerciales**. Cette localisation stratégique permet d'insuffler une nouvelle dynamique à l'ensemble du centre-bourg, en créant un environnement urbain modernisé, attractif et fonctionnel.

En repensant l'aménagement du centre-ville, la commune de Marnaz affirme sa volonté de conjuguer **développement économique, amélioration du cadre de vie et respect de l'environnement**, dans une logique d'urbanisme durable et maîtrisé.

## II.2 - Justification de l'opération

**L'opération est justifiée par le croisement des besoins économiques à satisfaire et l'opportunité de mobiliser un espace foncier stratégique.**

Quatre attentes principales ont été relevées à partir des études préalables :

- **Redéfinir la centralité et réorganiser l'espace public** : structurer le cœur de ville pour en faire un pôle de vie attractif, en rééquilibrant la place des différents modes de transport, en réduisant la domination de la voiture et en développant les mobilités douces. Ce rééquilibrage doit également permettre une diversification des usages des espaces publics du centre-ville
- **Répondre aux enjeux démographiques et sociaux** : adapter l'offre de logements pour répondre aux besoins des populations, notamment des jeunes actifs et des seniors, tout en créant des espaces intergénérationnels qui favorisent la cohésion sociale et répondent à l'évolution de la population.
- **Intégrer les enjeux écologiques** : améliorer la qualité de vie en végétalisant les espaces publics, en révélant les espaces naturels existants, en créant des îlots de fraîcheur, et en renforçant les liens entre la nature et l'espace urbain, tout en soutenant les mobilités douces pour préserver l'environnement.
- **Favoriser le développement économique et l'offre d'équipements publics tout en préservant l'identité locale** : dynamiser l'économie locale par une offre commerciale de proximité, tout en veillant à ce que le développement urbain respecte l'identité paysagère et architecturale du territoire.

En parallèle, l'espace foncier repéré sur le secteur du centre-ville de Marnaz constitue une véritable opportunité pour répondre aux enjeux d'habitat, d'économie, et d'écologie soulevés. En effet, cet espace bénéficie de trois facteurs qui rendent le site stratégique :

- Une **localisation en cœur de ville sur un des axes majeurs de la vallée de l'Arve** avec une **accessibilité renforcée**, en bordure de l'A40.
- La **délocalisation progressive des entreprises** a libéré des **terrains fonciers stratégiques**. Ces espaces vacants offrent une occasion unique de **réaménager le centre-ville** en fonction des nouveaux besoins urbains, en réintégrant des fonctions diversifiées comme des logements, des commerces, ou des espaces publics avec une densité maîtrisée.
- Le **cadre naturel et paysage, notamment le torrent de Marnaz** constitue une opportunité de réintroduire de la nature dans le centre-ville, qui va se diffuser à travers les différentes séquences d'espaces publics au cœur d'un territoire de vallée de montagne avec des perspectives fortes.

Ainsi, en réponse aux enjeux de transformation urbaine, le projet d'aménagement de la ZAC Marnaz Cœur de Ville vise à restructurer son centre-ville en conciliant développement économique, amélioration du cadre de vie et transition écologique. Le programme propose :

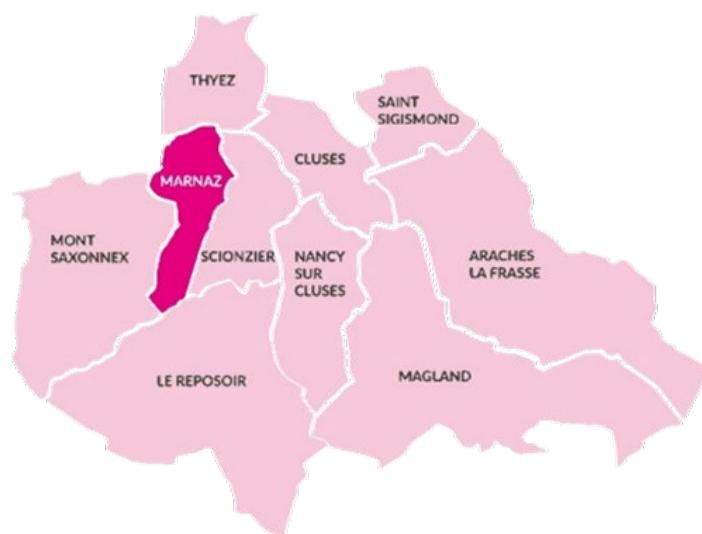
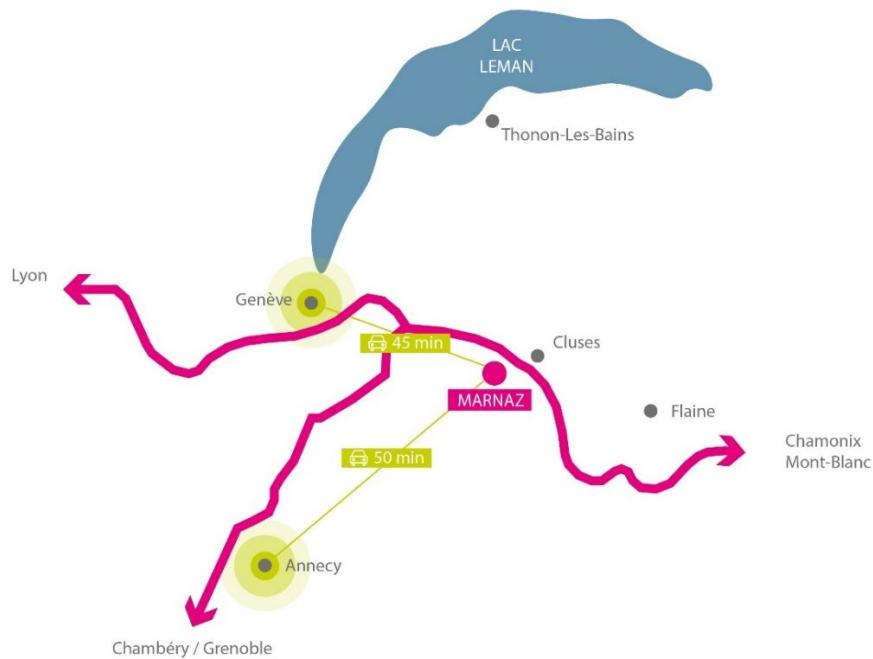
- **Un renforcement de la centralité urbaine** pour dynamiser l'offre commerciale et de services : implantation de commerces de proximité, création d'espaces de rencontre et aménagement des espaces publics pour favoriser la convivialité et l'animation du centre-ville.
- **Une modernisation des équipements publics** pour accompagner l'évolution des besoins : développement d'infrastructure scolaire, culturelle et sportive afin d'améliorer l'accessibilité aux services et renforcer l'attractivité du territoire.
- **Une urbanisation en cohérence avec le cadre existant** : intégration harmonieuse des nouveaux logements en conformité avec l'identité architecturale de Marnaz, préservation du cadre de vie et limitation de la densification excessive.
- **Une mobilité durable et apaisée** pour réduire la place de la voiture en ville : développement des cheminements piétons et cyclables, optimisation des circulations véhicules lourds et solutions de stationnement mutualisé.
- **Une ville plus verte et résiliente** face aux enjeux climatiques : création d'espaces verts, désimperméabilisation des sols, aménagement d'îlots de fraîcheur et préservation des continuités écologiques.
- **Un soutien actif à l'économie locale** pour renforcer l'attractivité du territoire : implantation de nouveaux commerces et développement d'un cadre propice.

Le projet de réaménagement du centre-ville de Marnaz revêt un intérêt général. Il vise à renforcer l'attractivité et le dynamisme de la commune, notamment grâce à la création de 580 nouveaux logements sur 20 ans, tout en répondant aux enjeux urbains et environnementaux actuels.

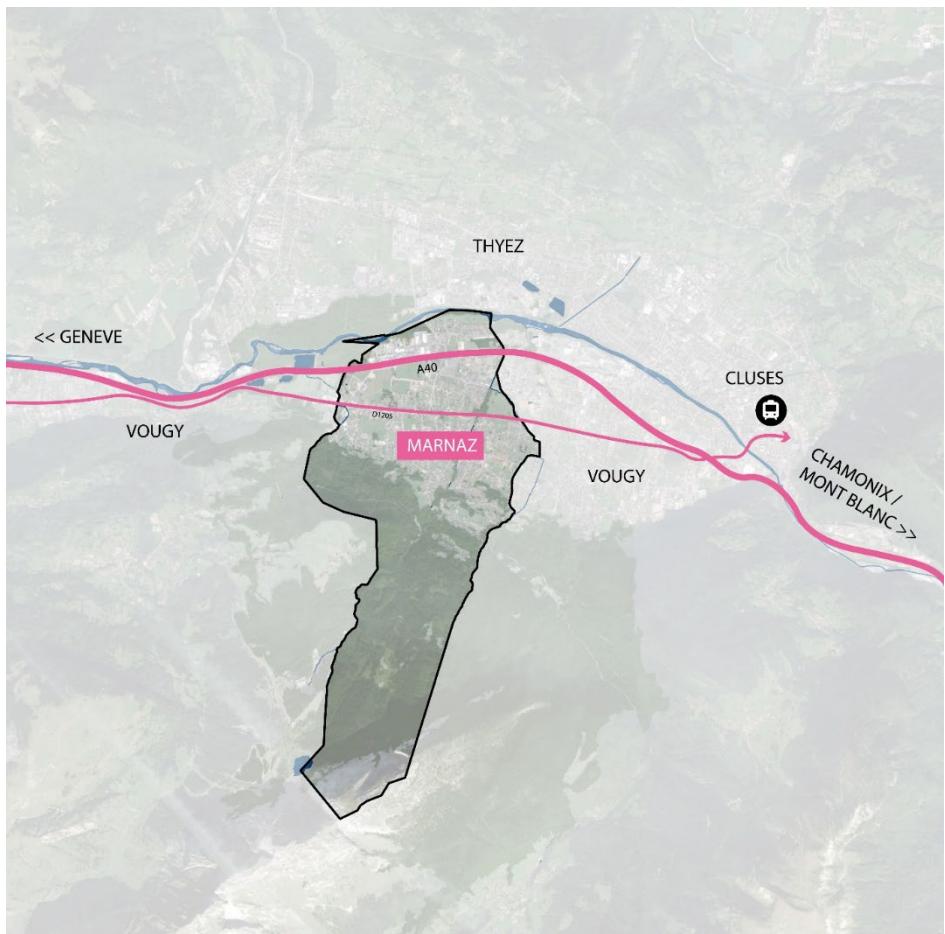
### III. DESCRIPTION DE L'ETAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

#### III.1 - Localisation du site

Le périmètre de la **Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Marnaz Cœur de Ville** se situe au **cœur du centre-ville**, dans un secteur stratégique de la commune. Marnaz est une commune de Haute-Savoie, implantée au sein de la **vallée de l'Arve**, un territoire dynamique situé entre **Cluses et Bonneville**. Son positionnement géographique privilégié, au pied des **massifs alpins**, en fait un lieu attractif tant sur le plan économique que résidentiel. La commune bénéficie d'une excellente desserte grâce à la **proximité de l'autoroute A40**, qui relie Genève à Chamonix, et de la **ligne ferroviaire Bellegarde - Saint-Gervais-les-Bains**, favorisant ainsi les connexions vers les pôles économiques régionaux.



Localisation de la commune / Citadia



*Localisation de la commune dans son environnement immédiat / Citadia Conseil*

#### ■ MARNAZ, UNE COMMUNE MONTAGNARDE BENEFICIAIT D'UN CADRE DE VIE DE QUALITE

Située à 45 minutes de Genève, la commune de Marnaz bénéficie d'un environnement naturel exceptionnel, au cœur de la vallée de l'Arve. Bordée par la chaîne du Bargy, qui domine le paysage avec ses reliefs majestueux, et traversée par l'Arve, une rivière alpine prenant sa source au pied du Mont-Blanc, Marnaz conjugue qualité de vie et proximité avec la nature. Ce cadre montagnard préservé confère à la commune une identité forte et une attractivité résidentielle croissante.

Avec plus de 5 900 habitants, Marnaz se positionne comme une commune dynamique, bénéficiant d'une accessibilité privilégiée. Son territoire est desservi par d'importantes infrastructures routières : l'autoroute A40, reliant Lyon à Chamonix/Mont-Blanc, et l'autoroute A410, qui assure une connexion rapide vers Chambéry et Grenoble. Cette proximité avec des pôles urbains majeurs et des bassins d'emplois renforce son attractivité, tant pour les résidents que pour les acteurs économiques locaux. Toutefois, ce développement soutenu nécessite une planification rigoureuse afin d'en maîtriser l'évolution et d'accompagner son essor dans une logique d'aménagement durable.

Le centre-ville de Marnaz constitue un secteur stratégique nécessitant une attention particulière en matière d'aménagement urbain. L'objectif du projet est d'apporter une expertise spécifique sur ce périmètre, afin d'y structurer un développement harmonieux répondant aux enjeux contemporains.

Actuellement, le centre de Marnaz souffre d'un manque de lisibilité et de valorisation. L'un des objectifs majeurs du projet est donc de réaffirmer la centralité de la commune en structurant et en modernisant son cœur de ville, afin d'en faire un véritable pôle de vie et d'échanges. Grâce à cette réflexion globale, Marnaz pourra affirmer son identité tout en garantissant un développement équilibré et durable, au service de l'ensemble de ses usagers, qu'ils soient résidents ou visiteurs.

## ■ UNE COMMUNE CONTRASTÉE

La commune de Marnaz se distingue par un fort contraste territorial, tant dans son organisation spatiale que dans son développement urbain. Ce contraste est particulièrement marqué entre le nord de la commune, largement urbanisé, et le sud, dominé par de vastes espaces forestiers préservés.

L'organisation du territoire communal est fortement influencée par la présence de deux axes routiers majeurs qui traversent Marnaz d'est en ouest :

- L'autoroute A40, véritable colonne vertébrale du sillon alpin, qui relie Lyon à Chamonix/Mont-Blanc et constitue un axe stratégique pour les échanges régionaux et transfrontaliers.
- La route départementale D1205, qui assure une liaison essentielle entre Cluses et Bonneville, contribuant à l'accessibilité du territoire mais accentuant également la segmentation de la commune.

Ces infrastructures, bien qu'indispensables pour la mobilité et le dynamisme économique local, participent à la fragmentation du territoire et renforcent la dissociation entre les zones urbanisées et les espaces naturels.

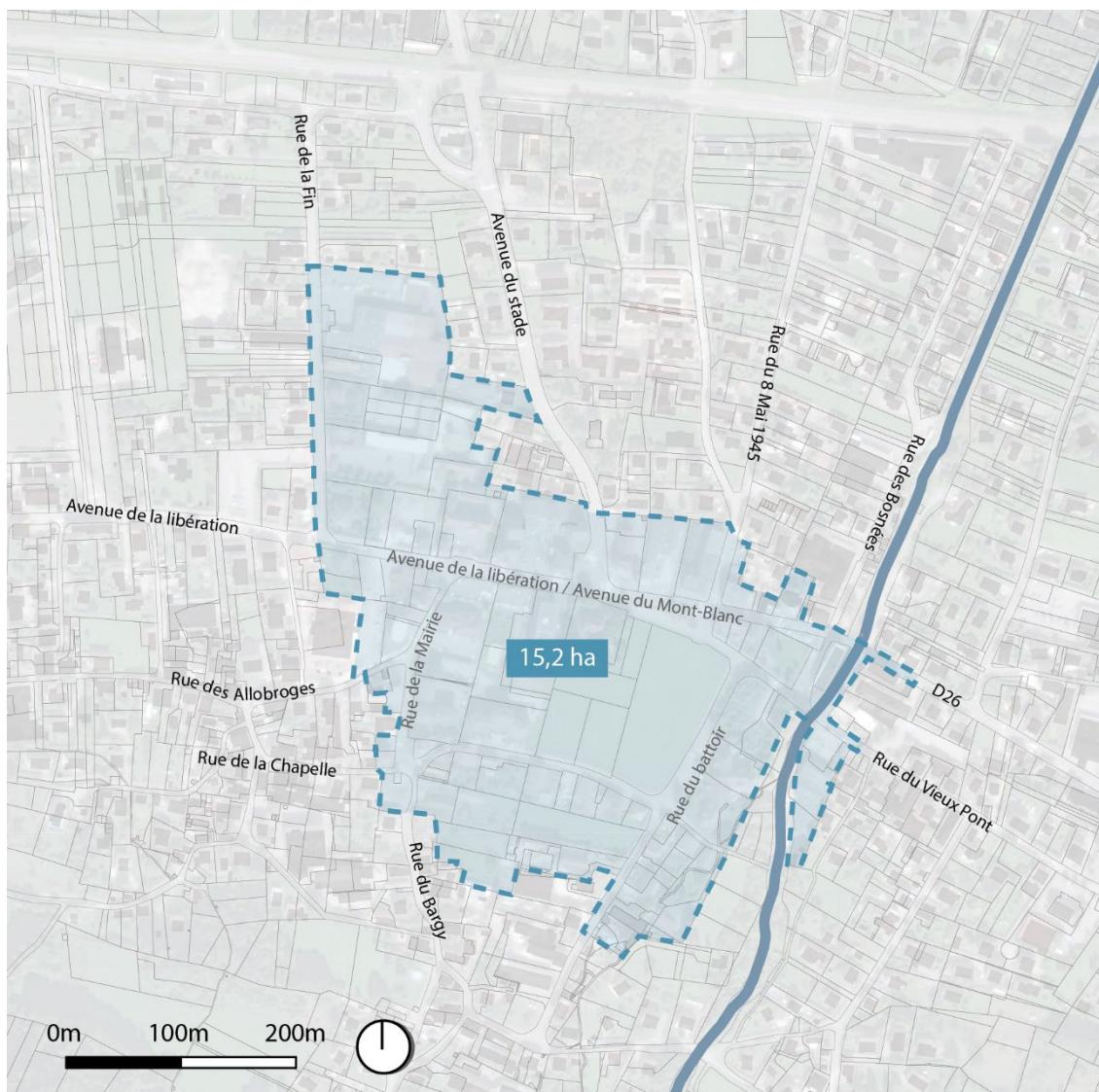
Historiquement, l'urbanisation de Marnaz s'est développée en fonction des mobilités automobiles, avec une prédominance des voiries larges et des espaces de stationnement. Cet aménagement, bien qu'adapté aux déplacements motorisés, a engendré un manque d'espaces dédiés aux mobilités douces (piétons, cyclistes) et une faible végétalisation des espaces publics, réduisant ainsi le confort urbain et la qualité de vie au sein de la commune.

### a - Localisation du périmètre de projet

Le périmètre de projet correspond au centre-ville de Marnaz, organisé autour de l'Avenue de la Libération et de l'Avenue du Mont-Blanc. Il reflète le développement économique et urbain des dernières décennies, marqué par une forte dépendance à l'automobile. Cet aménagement s'est traduit par la prédominance de larges voiries, une végétalisation limitée, ainsi qu'une importante surface dédiée aux parkings, réduisant considérablement l'espace accordé aux piétons et aux cyclistes.

Parallèlement, la délocalisation progressive des entreprises vers d'autres secteurs libère aujourd'hui des ténements fonciers stratégiques. Ces espaces vacants offrent une opportunité majeure de redéfinition des usages et nécessitent une réflexion approfondie sur leur intégration dans l'évolution des flux et de la dynamique urbaine.

Le périmètre actuel de projet s'étend sur 15,2 hectares, regroupant des zones UA, AU (AUa / AUb / AUoap) & UB du Plan Local d'Urbanisme (PLU).



Cartographie de localisation du périmètre de projet / Citadia Conseil

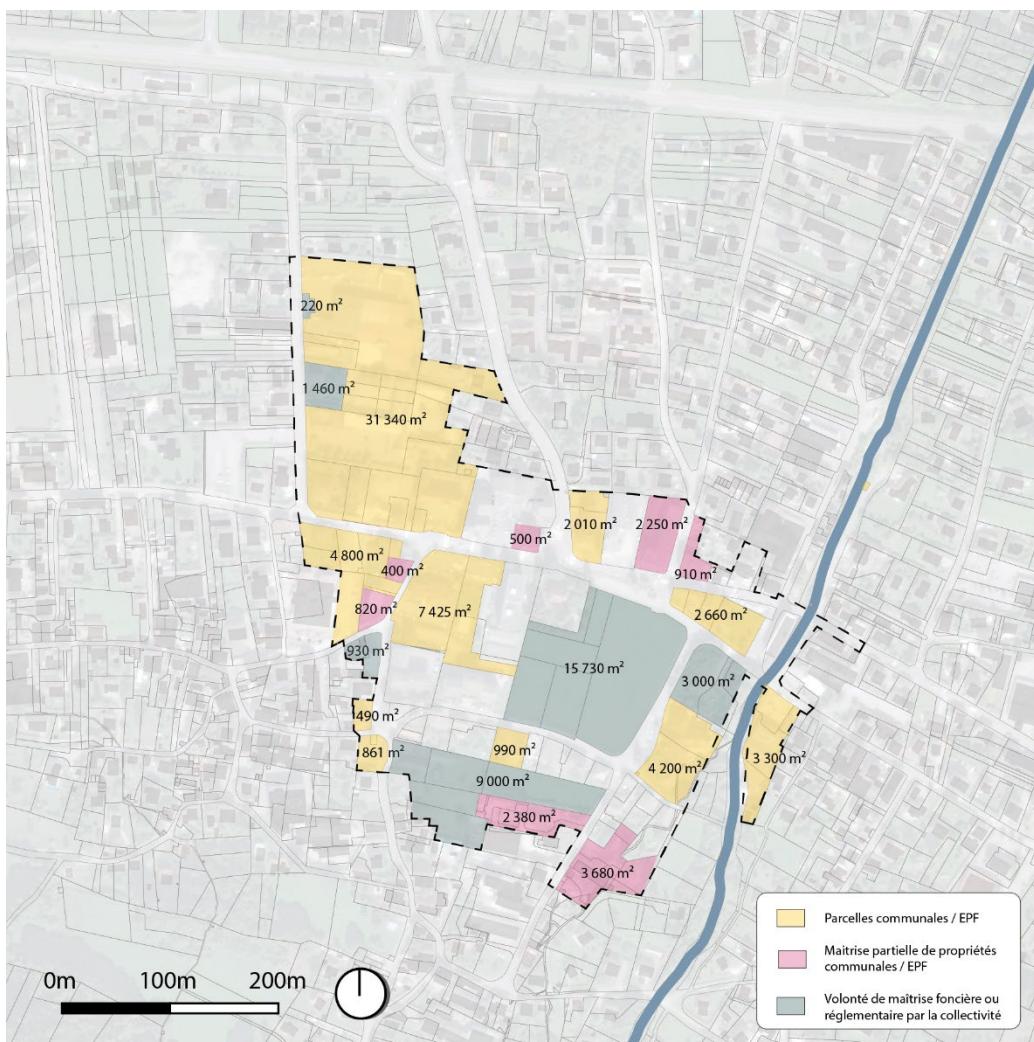
## III.2 - Situation foncière

### ■ UNE MAITRISE DU FONCIER ENTAMEE PAR LA COMMUNE A CONSOLIDER PAR L'ACQUISITION DE PARCELLES STRATEGIQUES

Dans le cadre de l'aménagement du territoire et du réaménagement du centre-ville de Marnaz, la maîtrise foncière constitue un élément stratégique majeur. En effet, pour qu'un projet d'urbanisme soit mis en œuvre efficacement et rapidement, la commune doit disposer d'une certaine autonomie sur les terrains concernés. Cette autonomie permet de garantir la cohérence du projet, de limiter les délais liés à l'acquisition de terrains et d'assurer un développement urbain harmonieux, conforme à la vision de la municipalité.

Dans un premier temps, la commune de Marnaz a identifié les parcelles qui lui appartiennent déjà. Ces surfaces, signalées en jaune sur la carte, couvrent une superficie totale de 6,2 hectares. Cette portion de territoire représente une part importante du secteur d'étude, ce qui constitue un atout précieux pour le projet d'aménagement et la procédure de ZAC. Cette approche permet également de fluidifier le processus de planification, en s'assurant que les premières actions sont mises en place de manière rapide et cohérente, selon les besoins et priorités identifiés.

Ainsi, cette maîtrise foncière constitue un levier de flexibilité pour déployer les solutions urbanistiques qui seront retenues, tout en optimisant les coûts et en réduisant les incertitudes liées aux acquisitions foncières.



Toutefois, bien que la commune soit déjà propriétaire d'une grande partie des secteurs de projet, certaines parcelles privées restent incontournables à acquérir pour mener à bien le projet global de réaménagement du centre-ville. Ces parcelles, repérées en gris sur la carte, couvrent 2,9 hectares supplémentaires. Leur intégration dans le projet est souhaitable pour garantir la cohérence et la fluidité de l'aménagement urbain à l'échelle du centre-ville.

Le devenir de ces terrains privés doit être pris en compte par la commune dans une réflexion globale. Cela peut inclure des démarches d'acquisition, de préemption ou des adaptations réglementaires, en fonction des besoins spécifiques du projet

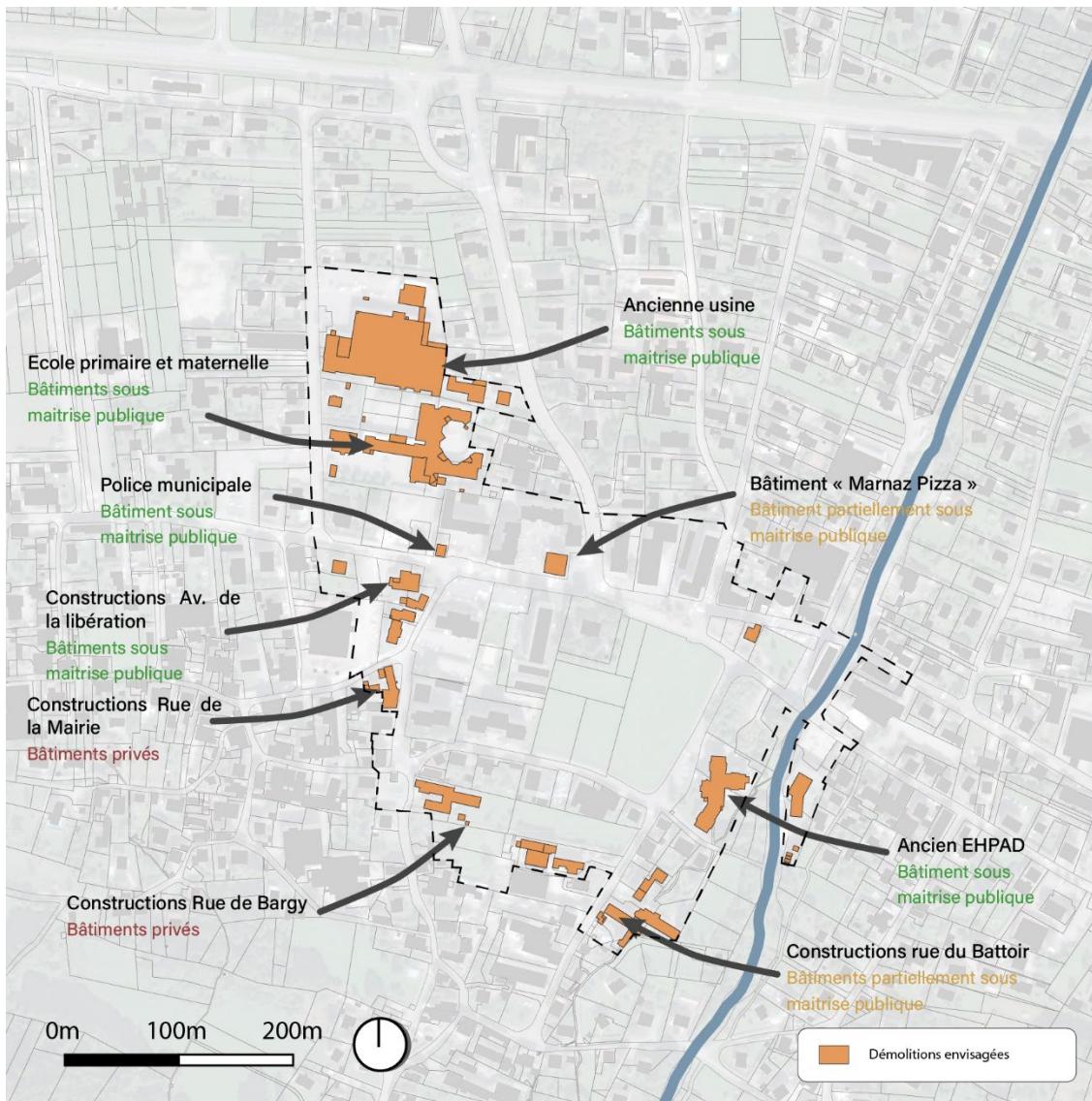
L'objectif est donc de repenser l'ensemble du centre-ville en tenant compte à la fois des parcelles déjà détenues par la commune et des terrains privés, pour en faire un tout cohérent et bien intégré, au service de l'ensemble des habitants. La gestion foncière de ces espaces constitue ainsi un élément fondamental pour assurer la réussite de la transformation urbaine à Marnaz, en permettant une interconnexion fluide des espaces publics et privés, tout en facilitant l'émergence d'un projet de centre-ville revitalisé et dynamique.

- **DE MULTIPLES DEMOLITIONS ENVISAGEES QUI PERMETTRONT UNE RESTRUCTURATION COMPLETE DU CENTRE-VILLE**

Plusieurs constructions, en raison de leur état dégradé, de leur faible qualité architecturale ou de leur inadaptabilité aux usages actuels et à venir, ont été repérées pour être démolies. La majorité de ces constructions se situe sur des tènements communaux ce qui en facilite la démolition.

Ces démolitions permettent de libérer des surfaces constructibles et/ou aménageables généreuses et positionnées de manière stratégique. Il s'agira de les repenser en leur affectant de nouvelles fonctions et de les recomposer au mieux afin de recréer une intensité de centre-ville souhaitable et de mettre en valeur le cœur de Marnaz.

La recomposition de ces surfaces non bâties devra s'appuyer sur le tissu existant restant afin de ne pas se situer en rupture avec l'histoire et l'identité du lieu mais être suffisamment ambitieuse pour dessiner le Marnaz de demain en continuité du tissu préservé.



Cartographie des démolitions à envisager / Citadia Conseil

### III.3 - Contexte socio-économique

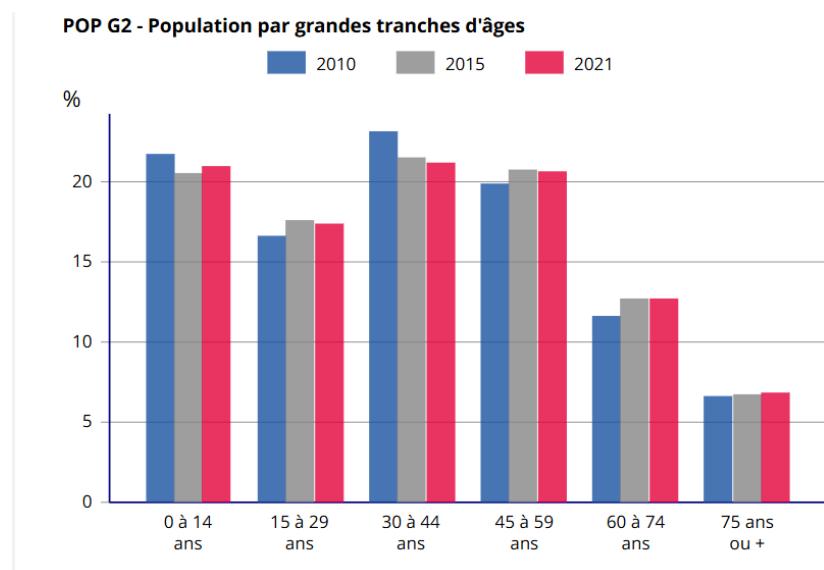
#### a - Population et démographie

Marnaz, compte plus de 5 900 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2025. L'évolution de la population montre une croissance modérée, à la fois en termes d'accroissement naturel (naissances) et migratoire (arrivées de nouveaux habitants).

La structure par âge de la population de Marnaz présente des éléments intéressants :

- Une population relativement jeune, avec une proportion significative d'enfants et de jeunes adultes, liée à la présence d'équipements éducatifs (écoles, crèches, périscolaire). Cela se traduit par une forte demande en équipements scolaires, en loisirs et en espaces publics adaptés aux familles.
- Un taux important de jeunes adultes dans la tranche des 25-45 ans, souvent en lien avec la proximité de centres économiques tels que Cluses et Genève, mais aussi de stations de ski à proximité.
- Une proportion en croissance de la population senior, probablement due à la bonne qualité de vie offerte, mais aussi à la présence de structures adaptées, comme l'EHPAD et la maison de santé. Cette tendance de vieillissement de la population nécessite une attention particulière aux équipements de santé et aux services à la personne mais également aux typologies de logements adaptés sur la commune.

La population de Marnaz connaît également un afflux d'habitants venant d'autres régions, notamment de zones urbaines proches comme Genève, ou même de plus grandes villes françaises comme Lyon. Ce phénomène est souvent lié à la recherche d'un cadre de vie plus calme, tout en restant proche des grands pôles économiques.



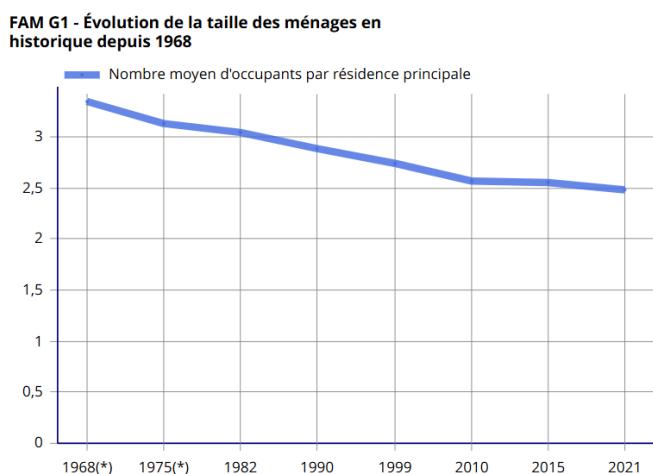
Sources : Insee, RP2010, RP2015 et RP2021, exploitations principales, géographie au 01/01/2024.

La taille moyenne des ménages à Marnaz est en léger déclin, ce qui correspond à une tendance observée dans de nombreuses communes périurbaines. Il est à noter que la composition familiale reste relativement traditionnelle, avec une part importante de foyers constitués de familles avec enfants, bien que l'on observe aussi une montée en puissance des ménages d'une seule personne, notamment parmi les personnes âgées.

Les enjeux démographiques à Marnaz se dessinent autour de quelques axes clés :

- Le renouvellement de la population avec l'arrivée de jeunes couples et familles, souvent jeunes actifs, qui contribuent au dynamisme de la commune. Cela implique une réflexion sur l'offre de logements, notamment pour répondre aux besoins en matière de logement abordable.
- Le vieillissement démographique est un phénomène à prendre en compte, avec des besoins accrus en matière de santé, de services sociaux et d'aménagements adaptés aux personnes âgées.
- Le développement de l'urbanisation, et notamment la reconquête du centre-ville, doit répondre à ces deux phénomènes, en aménageant des espaces de vie intergénérationnels tout en conservant la qualité de vie liée à la proximité de la nature.

FAM G1 - Évolution de la taille des ménages en historique depuis 1968



(\*) 1967 et 1974 pour les DOM  
Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique,  
dans la géographie en vigueur au 01/01/2024.  
Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements,  
RP2010 au RP2021 exploitations principales.

Le profil socio-économique de Marnaz est marqué par :

- Une population active majoritairement employée dans des secteurs liés à l'industrie, l'artisanat et les services, en raison de la proximité des zones industrielles de Cluses et des autres secteurs économiques de la vallée de l'Arve.
- Un niveau de revenu médian qui reste relativement abordable comparé aux grandes villes de la région, mais qui connaît une pression croissante en raison de la demande de logements.
- Un taux de chômage qui, bien qu'il soit relativement faible, reflète une population en quête de mobilité professionnelle.

## POP T5 - Population de 15 ans ou plus selon la catégorie socioprofessionnelle

Catégorie socioprofessionnelle	2010	%	2015	%	2021	%
<b>Ensemble</b>	<b>4 035</b>	<b>100,0</b>	<b>4 251</b>	<b>100,0</b>	<b>4 532</b>	<b>100,0</b>
Agriculteurs exploitants	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	137	3,4	206	4,9	181	4,0
Cadres et professions intellectuelles supérieures	234	5,8	192	4,5	176	3,9
Professions intermédiaires	520	12,9	639	15,0	803	17,7
Employés	440	10,9	538	12,6	690	15,2
Ouvriers	1 222	30,3	1 165	27,4	1 225	27,0
Retraités	914	22,6	824	19,4	881	19,4
Autres personnes sans activité professionnelle	569	14,1	687	16,1	575	12,7

Sources : Insee, RP2010, RP2015 et RP2021, exploitations complémentaires, géographie au 01/01/2024.

La démographie de Marnaz est marquée par une population en croissance, avec une forte dynamique migratoire et une structure par âge qui présente à la fois des jeunes familles et un vieillissement progressif. Cette évolution démographique nécessite une approche cohérente en matière d'aménagement du territoire, avec un accent particulier sur les équipements publics et la qualité de vie. Marnaz se trouve à un tournant, où il est nécessaire d'adapter son urbanisation tout en préservant son caractère naturel et en répondant aux défis liés à l'accroissement de la population et aux besoins des personnes âgées.

### b - Parc de logements

Le parc de logements de Marnaz a connu une évolution notable au fil des décennies, reflétant les dynamiques démographiques et économiques de la commune. En 2021, Marnaz comptait 2 494 logements, répartis en 2 252 résidences principales (90,3 %), 47 résidences secondaires (1,9 %) et 195 logements vacants (7,8 %)

#### LOG T1 - Évolution du nombre de logements par catégorie en historique depuis 1968

Catégorie de logement	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2010	2015	2021
<b>Ensemble</b>	<b>828</b>	<b>1 065</b>	<b>1 263</b>	<b>1 365</b>	<b>1 626</b>	<b>2 115</b>	<b>2 232</b>	<b>2 494</b>
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

(\*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2024.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremens, RP2010 au RP2021 exploitations principales.

Depuis 1968, le nombre total de logements à Marnaz a triplé, passant de 828 à 2 494 en 2021. Cette croissance soutenue témoigne d'un développement urbain significatif, avec une augmentation notable des résidences principales, qui sont passées de 765 en 1968 à 2 252 en 2021

En 2021, les maisons individuelles représentaient 51,2 % des résidences principales, tandis que les appartements en constituaient 48,6 %. Cette répartition quasi équilibrée offre une diversité de choix résidentiels aux habitants.

La majorité des ménages de Marnaz sont propriétaires de leur résidence principale, soit 65,5 % en 2021, tandis que 31,8 % sont locataires, dont 13,9 % dans du parc social. Cette proportion de propriétaires est légèrement supérieure à la moyenne nationale, qui est d'environ 57 %

Le parc immobilier de Marnaz est relativement récent. En 2021, 47,2 % des résidences principales avaient été construites après 1990, avec une concentration notable entre 1971 et 1990 (30,1 %).

#### LOG T5 - Résidences principales en 2021 selon la période d'achèvement

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

Source : Insee, RP2021 exploitation principale, géographie au 01/01/2024.

Les logements à Marnaz sont majoritairement spacieux. En 2021, 65 % des résidences principales comptaient quatre pièces ou plus, reflétant une orientation vers des habitations familiales. Le nombre moyen de pièces par résidence principale était de 4,1, ce qui est supérieur à la moyenne nationale.

La croissance continue du parc de logements à Marnaz témoigne d'une attractivité soutenue de la commune. La surreprésentation de grands logements pose la question de l'adéquation du parc de logements à sa structure démographique.

Le parc de logements de Marnaz présente des caractéristiques positives, avec une croissance soutenue et une nécessaire ambition de diversification des typologies. La demande continue de croître, mais l'espace disponible pour de nouvelles constructions est limité.

### c - Situation économique

L'industrie représente environ 40 % de l'emploi local. Le décolletage est le principal secteur industriel, avec une concentration importante d'entreprises spécialisées dans la production de pièces de précision pour l'automobile, l'aéronautique, et le médical.

Marnaz abrite environ 350 entreprises, dont près de 30 % sont orientées vers le secteur industriel, et plus de 100 entreprises sont directement liées au décolletage.

## RES T2P - Effectifs par secteur d'activité agrégé et taille d'établissement fin 2022

Secteur d'activité	Total	%	1 à 9 salariés	10 salariés ou plus
<b>Ensemble</b>	<b>2 924</b>	<b>100,0</b>	<b>508</b>	<b>2 416</b>
Agriculture, sylviculture et pêche	1	0,0	1	0
Industrie	1 858	63,5	155	1 703
Construction	154	5,3	78	76
Commerce, transports, services divers	636	21,8	261	375
<i>dont commerce et réparation automobile</i>	<i>184</i>	<i>6,3</i>	<i>84</i>	<i>100</i>
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	275	9,4	13	262

Champ : hors secteur de la défense et hors particuliers employeurs.

Source : Insee, Flores (Fichier localisé des rémunérations et de l'emploi salarié) en géographie au 01/01/2024.

Le taux de chômage est faible, autour de 5 % (Insee, 2023), soit en dessous de la moyenne nationale. Les industries locales embauchent un grand nombre de travailleurs qualifiés dans les domaines techniques, et beaucoup viennent des communes voisines.

Le revenu fiscal médian par ménage est d'environ 25 000 € par an, légèrement au-dessus de la moyenne départementale, en raison des emplois qualifiés dans l'industrie.

Marnaz affiche donc une économie robuste, soutenue par un secteur industriel prédominant et une dynamique entrepreneuriale diversifiée. La croissance démographique positive et le taux d'activité élevé reflètent une attractivité certaine de la commune.

### **III.4 - Les éléments physiques, le milieu humain et naturel**

#### a. Topographie et géologie du site

## ■ GEOLOGIE

Le territoire de la commune de Marnaz occupe principalement la plaine alluviale de l'Arve du bassin de Cluses avec une extension sur la partie externe Nord-occidentale du massif des Bornes-Aravis.

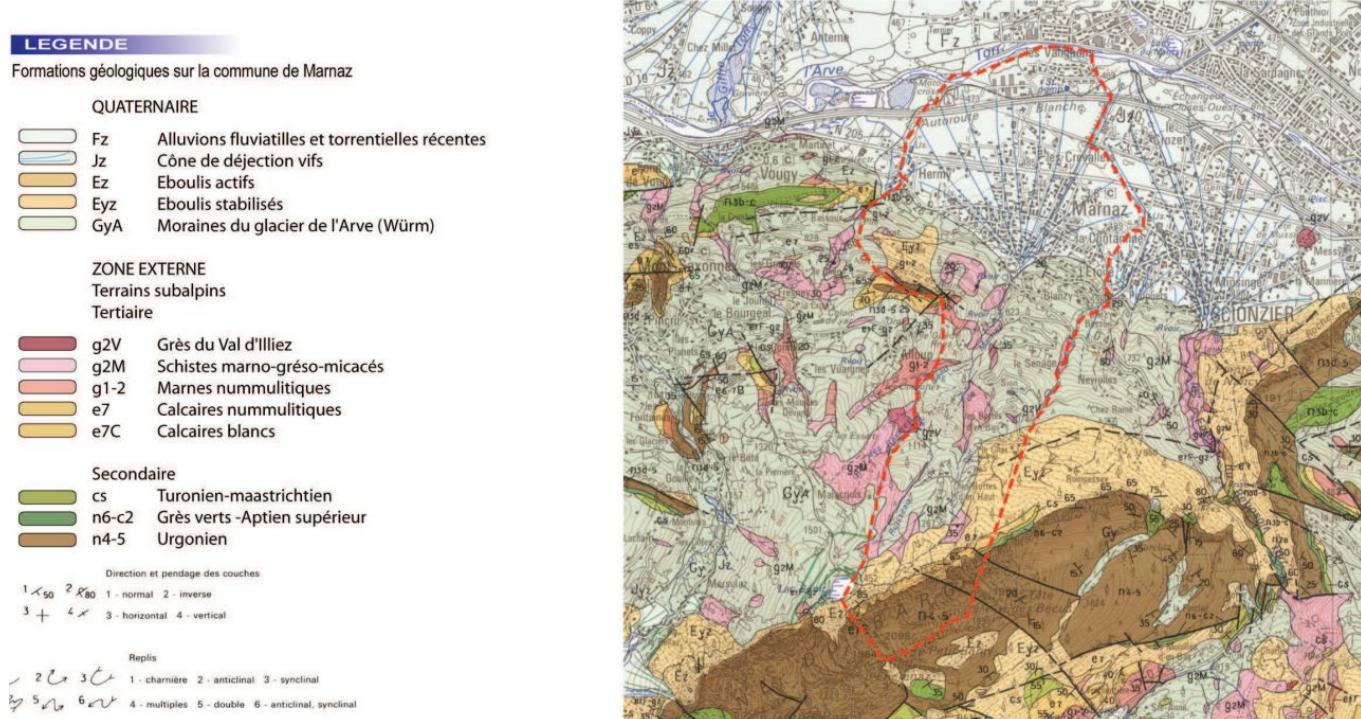
Ce massif appartient à la chaîne subalpine, telle qu'elle est désignée par les géologues, qui marque la séparation entre le sillon molassique péréalpin à l'Ouest et les massifs cristallins des Alpes externes à l'Est. De cette manière, il s'identifie aux massifs géologiques homologues voisins tels que les Bauges au Sud et le Haut Giffre au Nord-est.

Au quaternaire, l'érosion, les avancées et retraits des glaciers ont façonné le paysage, en le coiffant largement de dépôts morainiques du Würm I et du Würm II (glaciations du Würm) et localement par quelques patchs d'éboulis. L'évolution de l'hydrographie a également tapissé le fond de la vallée de l'Arve d'alluvions fluviatiles et torrentielles récentes, recouvertes partiellement par des cônes de déjection issus des cours d'eau affluent de l'Arve.

Le bassin de Cluses est un vestige de ce remaniement géologique quaternaire, présentant un ombilic formé par les glaciers, comblé par les alluvions et délimité par un verrou de roche dure.

En conséquence, les affleurements retrouvés sur le territoire communal sont essentiellement représentés par ces formations récentes laissant toutefois ponctuellement apparaître des formations synclinaires (Oligocène). Le bas de la commune repose donc sur les terrasses alluviales (cailloutis grossiers) de l'Arve et sur les cônes de déjection issus du Marnaz, du Foron du Reposoir et d'autre cours d'eau dévalant de la montagne du Bargy.

Les coteaux et le versant de la commune sont composés de moraines du glacier de l'Arve caractérisées par leur forte hétérogénéité et la présence de blocs cristallins. Sur les hauteurs, ces moraines ont été recouvertes par des éboulis stabilisés, recolonisés par la végétation, et probablement issus du promontoire formé par la falaise urgonienne de la montagne du Bargy.



Formation géologique de la commune de Marnaz – source : BRGM

TYPE DE BATIMENT	PROBLEMATIQUE / CONTRAINE	PRINCIPES GENERAUX DE CONSTRUCTION
R+2 à R+3 SSOL -1	prof : 3m sous TN Besoin d'études complémentaires pour adaptation de l'étude de sol au projet	<b>Fondations standards</b> - Plateforme ép 40cm sous dallage en apport de matériau insensible à l'eau - Drainage via un drain pour les eaux souterraines, possibilité de rejet dans le réseau pluviale en gravitaire car faible profondeur, ou évacuation naturelle sur les côtés
R+2 à R+3 SSOL -2	prof : 6m sous TN Besoin d'études complémentaires pour adaptation de l'étude de sol au projet	<b>Fondations cuvelage et radier</b> - Plateforme ép 40cm sous dallage en apport de matériau insensible à l'eau - Drainage via un drain pour les eaux souterraines, si rejet dans le réseau d'eau pluviale, une pompe de relevage sera nécessaire; mais non fiable et impossible à quantifier = risque de surcharge du réseau d'eau pluvial. <b>ou</b> - Réalisation d'un radier béton et cuvelage du sous-sol (étanchéité et drain), pour diriger les eaux sur les côtés et rendre le bâtiment étanche à l'eau
R+2 à R+3 SSOL -3	prof : 9m sous TN Besoin d'études complémentaires pour des sondages plus profonds + adaptation au projet	<b>Fondations cuvelage et radier obligatoire</b> - Réalisation d'un radier béton et cuvelage du sous-sol (étanchéité et drain), pour diriger les eaux sur les côtés et rendre le bâtiment étanche à l'eau
> R+3 SSOL -1 ou -2	prof : 3-6m Besoin d'études complémentaires pour des sondages plus profonds afin d'estimer la charge du bâtiment sur le sol + adaptation au projet	Selon le rapport à la charge et au tassement du bâtiment par rapport au terrain, 2 possibilités : - Si le rapport est inférieur à la tolérance de déformation de l'ouvrage (1,5cm à confirmer par BET STR) : pas de fondations spéciales mais réalisation d'une fondation cuvelage et radier si la portance du sol est suffisante - Si le rapport est supérieur à la tolérance (1,5cm) : besoin de fondations spéciales (ex : pieux) pour stabiliser le sol + cuvelage si impossibilité de sortir les eaux gravitairement

## ■ TOPOGRAPHIE

Le secteur Nord de la commune, très urbanisé, occupe la plaine alluviale de l'Arve où subsiste encore des poches agricoles. Le reste de la commune à dominante forestière s'étend au Sud sur le versant Nord-ouest de la montagne du Bargy avec un point culminant représenté par le Petit Bargy. La commune de Marnaz possède ainsi une topographie marquée, avec une altitude variant entre 466 mètres NGF au Nord et 2098 mètres NGF à l'extrême Sud.



Cartographie de la topographie de la commune de Marnaz – source : Topographic map

**Le secteur de projet est implanté dans la vallée, et est situé de ce fait dans les points de basse altitude (environ 500 mètres NGF) de la commune.**



Focus de la topographie sur le secteur de projet – source : Topographic Map

#### ■ EAUX SOUTERRAINES ET SUPERFICIELLES

##### ■ Contexte hydrogéologique (eaux souterraines)

La terrasse alluviale de l'Arve dans ce secteur, est composée d'environ 100 mètres d'épaisseur de sables et de graviers fin. Les différents cônes de déjection des torrents affluents ont apporté des éléments grossiers se mêlant aux alluvions. Cet ensemble constitue alors un aquifère poreux doté d'une bonne filtration mais fragile et sensible aux activités de surface. Il s'agit de la nappe d'accompagnement du torrent.

Les zones d'éboulis présentent eux aussi une forte perméabilité. Les eaux météoriques s'infiltrent jusqu'à atteindre la couche morainique sous-jacente constituant le mur de l'aquifère.

La majeure partie de la commune est composée de formations morainiques de composition argilo-limoneuse. Le haut de la commune de Marnaz est occupé par les falaises urgoniennes de nature calcaire, et sont par conséquent caractérisées par des circulations d'eau souterraine abondantes et complexes de type karst. Ces aquifères sont vulnérables car, depuis son infiltration jusqu'à sa résurgence, l'eau ne bénéficie d'aucune (ou légère) filtration naturelle.

Les diagnostics de pollution des sols menés par Améten, sur 4 secteurs différents de la zone d'étude, ont mis en évidence la présence d'un aquifère plus ou moins discontinu vers 8-15 m/TN (en fonction de la zone).

##### ■ Contexte hydrographique (eaux superficielles)

Le territoire communal de Marnaz appartient dans sa totalité au bassin hydrographique intermédiaire de l'Arve.

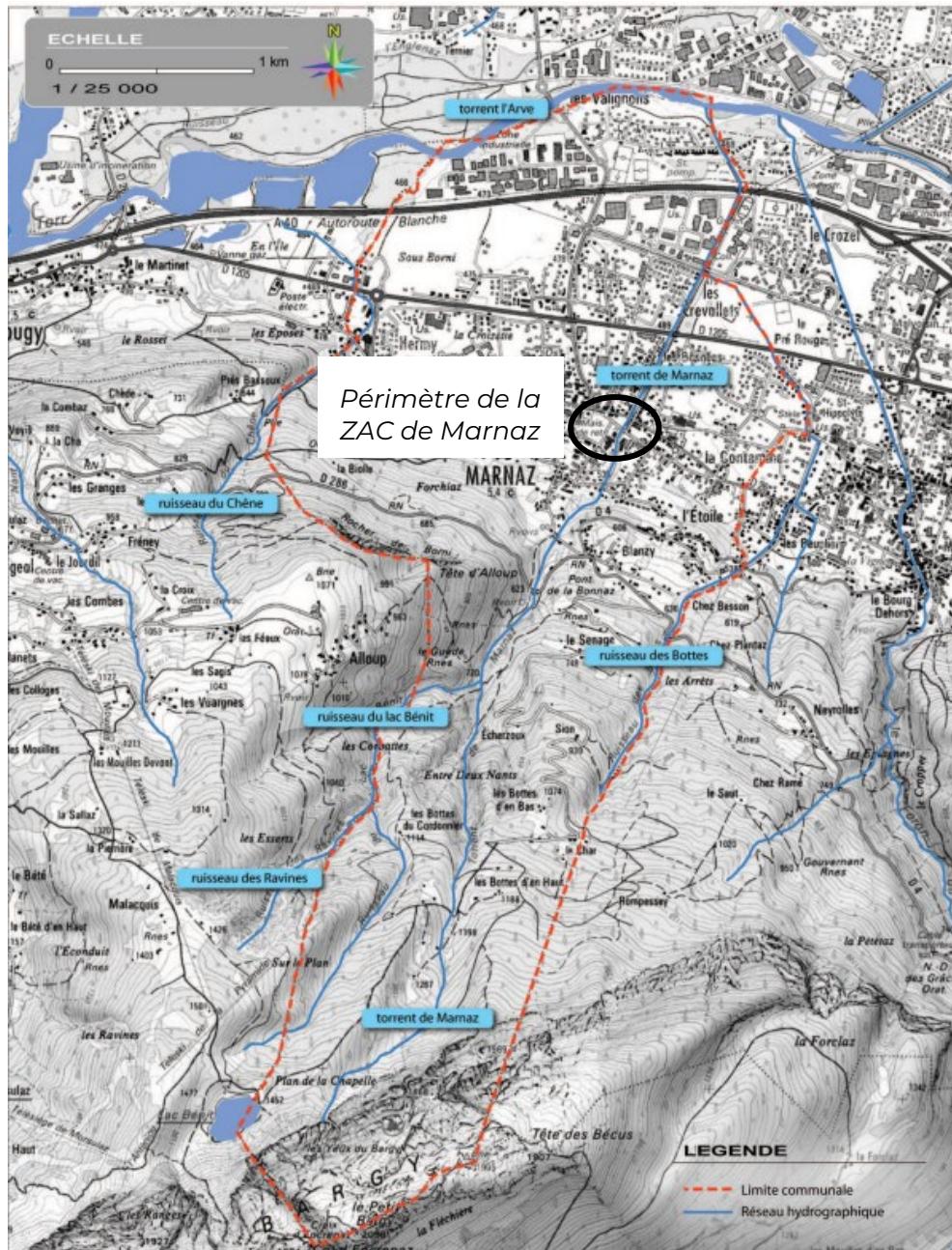
Cette rivière qui traverse la commune d'Est en Ouest et en représente la limite Nord, prend sa source dans les hauteurs de la montagne de Balme, au Nord du hameau du Tour à Chamonix-Mont-Blanc. Elle capte toutes les eaux provenant du massif des Aiguilles Rouges et du massif du Mont-Blanc dont une bonne partie de la ressource se présente sous la forme des réservoirs constitués par les glaciers du massif. L'Arve traverse le département d'Est en Ouest par la vallée du même nom recueillant de nombreux torrent tel que le Giffre, avant de rejoindre le Rhône (à 372 mètres d'altitude) dans le bassin genevois en Suisse. Elle présente alors un linéaire total de 104 km (dont 9 km en suisse) pour un bassin versant de 1976 km<sup>2</sup>.

La commune est également traversée par plusieurs cours d'eau affluents de l'Arve, et ruisselant de la montagne du Bargy. Ainsi d'Est en Ouest on retrouve :

- Le **Ruisseau des Bottes** qui marque en partie la frontière entre Marnaz et Scionzier. Le cours d'eau présente un chenal fortement artificialisé (endiguement, buses, ...).
- Le **torrent de Marnaz** : Il traverse la commune sur toute sa longueur en prenant sa source dans ses hauteurs et en recueillant les eaux du Ruisseau du lac Bénit et du Ruisseau des Bottes. Dans sa traversée du centre urbanisé, le Marnaz présente un cours fortement chenalisé et uniforme.
- Le **Ruisseau du Chêne** qui marque la frontière entre Marnaz et Vougy.

La commune partage également avec la commune du Mont-Saxonnex, le **plan d'eau du Lac Bénit** situé au pied des falaises calcaires du Bargy à 1 450 mètres d'altitude. Ce lac naturel d'une superficie de 4,1 ha et d'une profondeur maximale de 8,7 mètres trouve son origine des surcreusements et du verrou morainique provoqués par les avancées et retraits du glacier du Bargy.

Enfin, plusieurs zones humides sont recensées sur la commune de Marnaz dont une partie (6 ensembles) est répertoriée à l'inventaire des zones humides de Haute-Savoie.



Réseau hydrographique de la commune de Marnaz – source : PLU de Marnaz

#### **Le site de projet se trouve proche du torrent de Marnaz.**

- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée

Les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) sont les premières applications des principes exposés dans la loi sur l'eau du 3 janvier 1992. Le SDAGE définit des mesures opérationnelles générales, applicables à l'ensemble du bassin, qui constituent des objectifs de résultats et des règles essentielles de gestion. A plus grande échelle, et sur la base de l'état des lieux du bassin, le SDAGE édicte des mesures opérationnelles territoriales qui correspondent soit à des orientations, soit à des règles d'encadrement du SDAGE.

Approuvé par le préfet coordinateur de bassin, ce document a une certaine portée juridique puisqu'il est opposable à l'administration et détermine les orientations en matière de gestion de l'eau, les objectifs de quantité et de qualité des eaux que l'administrateur devra intégrer dans son processus de décision. Le PLU doit notamment être cohérent avec le SDAGE.

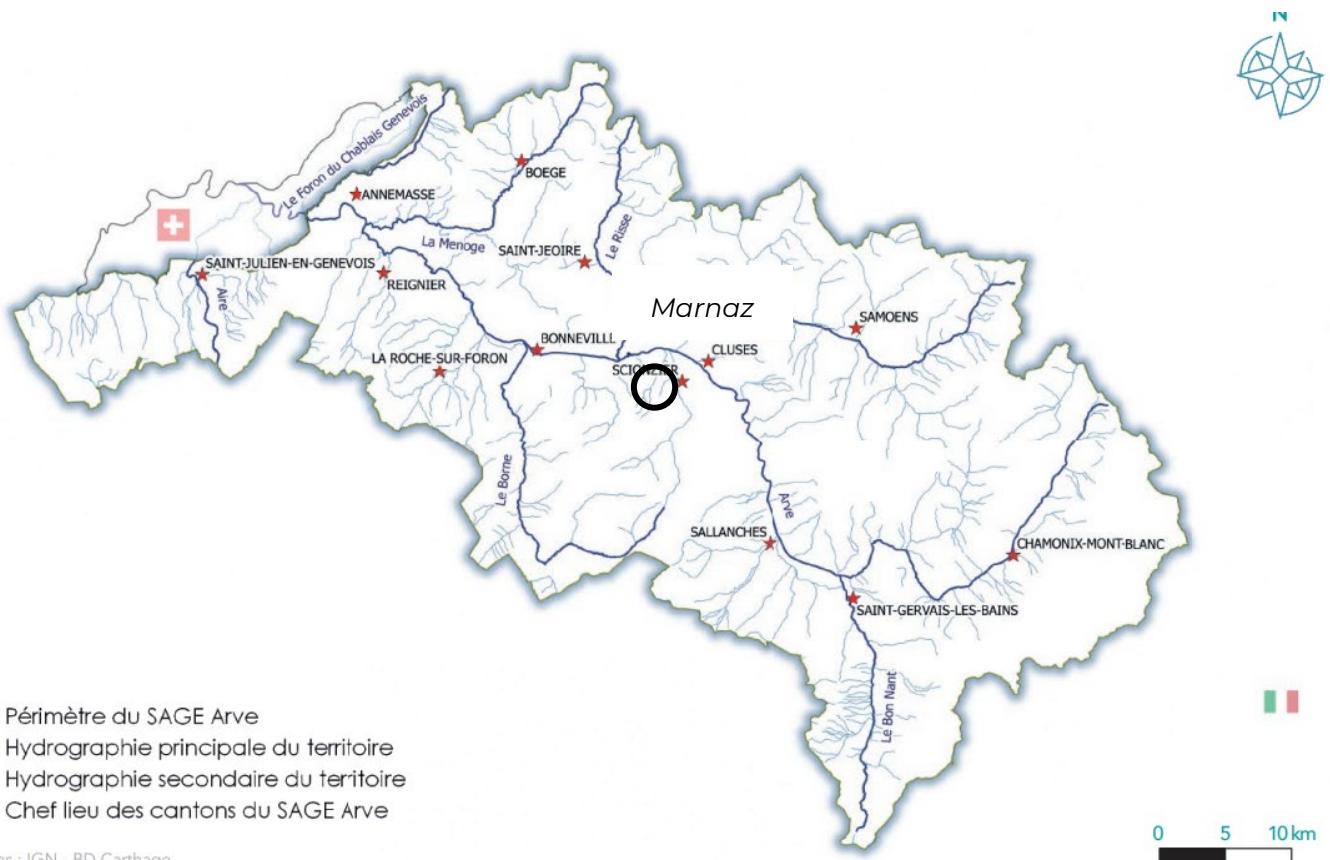
La commune de Marnaz est incluse dans le périmètre du SDAGE Rhône-Méditerranée. Le 18 mars 2022, le comité de bassin a adopté le SDAGE, qui fixe la stratégie pour l'atteinte du bon état des milieux aquatiques en 2027 et a donné un avis favorable au programme de mesures (PDM) qui définit les actions à mener pour atteindre cet objectif. Ces documents sont entrés en vigueur le 4 avril 2022 suite à la publication l'arrêté d'approbation du préfet du 21 mars 2022 (voir le chapitre 7.1 relatif à la gestion de l'eau).

- Le SAGE de l'Arve

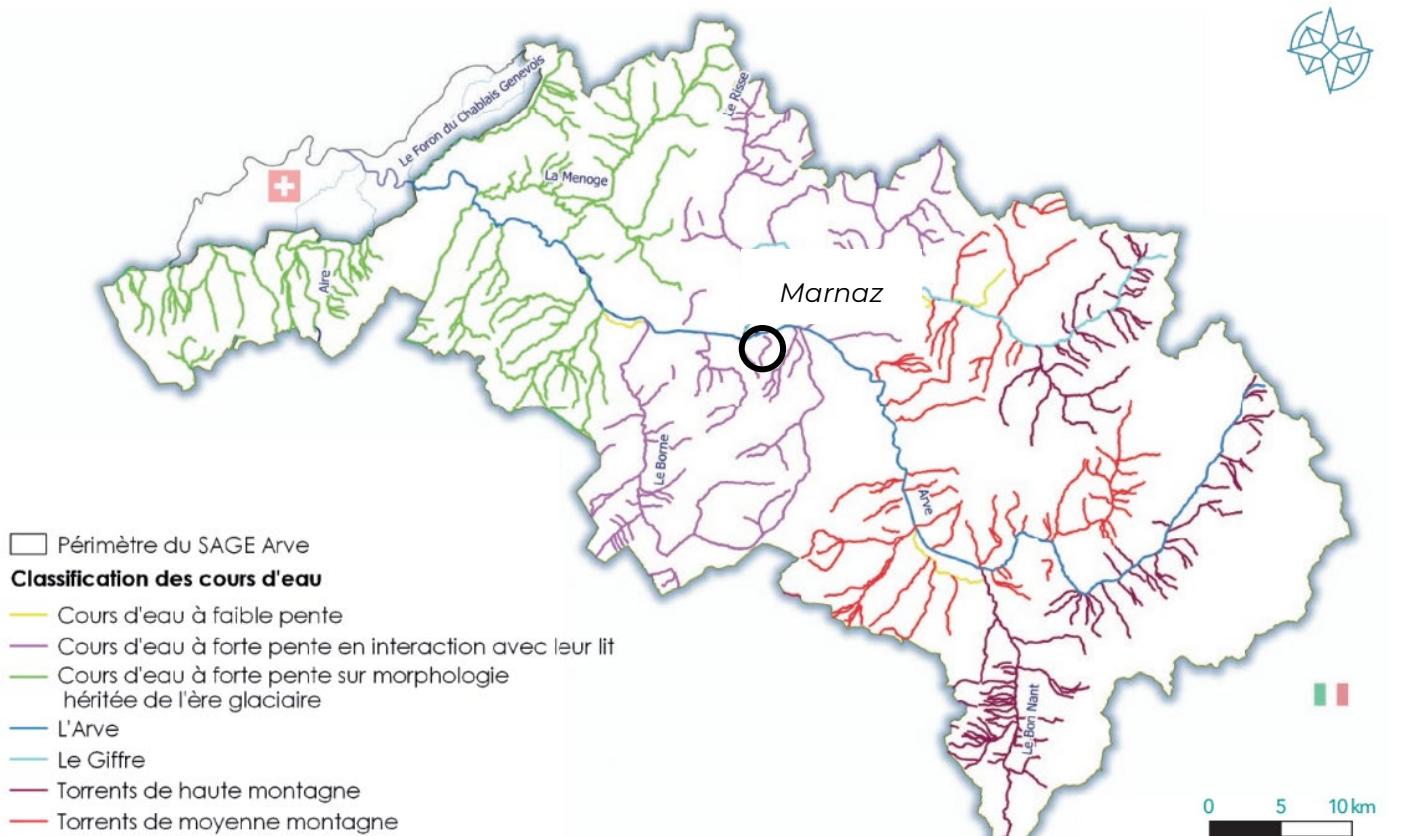
La commune de Marnaz est également concernée par le SAGE de l'Arve. Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE), est un document de planification d'une politique globale de gestion de l'eau à l'échelle d'une unité hydrographique cohérente. Le SAGE a pour rôle de définir collectivement des priorités, des objectifs ainsi que des actions, permettant d'aboutir à un partage équilibré de l'eau entre usages et milieux naturels. Son ambition est, à travers la gestion équilibrée de l'eau et des milieux aquatiques, de contribuer à promouvoir un développement durable.

Le territoire du SAGE de l'Arve s'étend sur la moitié du département de Haute-Savoie, comprenant : la partie française du bassin versant de l'Arve et du bassin versant de l'Eau Noire de Vallorcine, ainsi que la communauté de communes du Genevois.

Le SAGE de l'Arve a été approuvé le 1/08/2018.



*Cartographie du périmètre couvert par le SAGE de l'Arve – source : atlas cartographique*



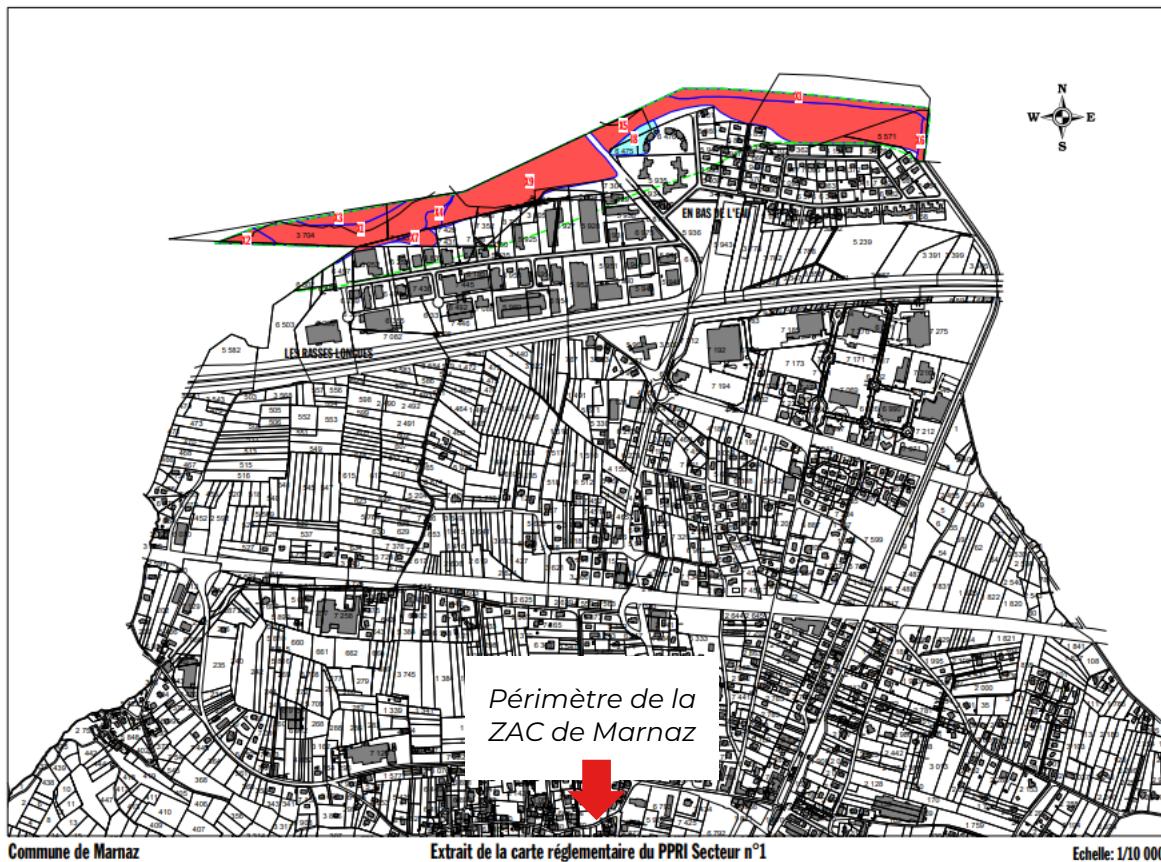
Classification schématique des cours d'eau du territoire – source : Atlas cartographique

### a - Les nuisances et les risques naturels et technologiques

La commune de Marnaz est concernée par les risques naturels suivants :

- Le risque inondation ;
- Le glissement de terrain ;
- Le risque de chutes de pierre ;
- L'aléa de débordement torrentiel ;
- Le risque séisme ;
- Le risque inondation.
- Inondation par débordement de cours d'eau et par ruissellement

Le Nord de la commune de Marnaz est soumis au PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondation) de l'Arve (novembre 2001), du fait de sa proximité avec le cours d'eau. Ce secteur est donc soumis à l'aléa débordement de cours d'eau.

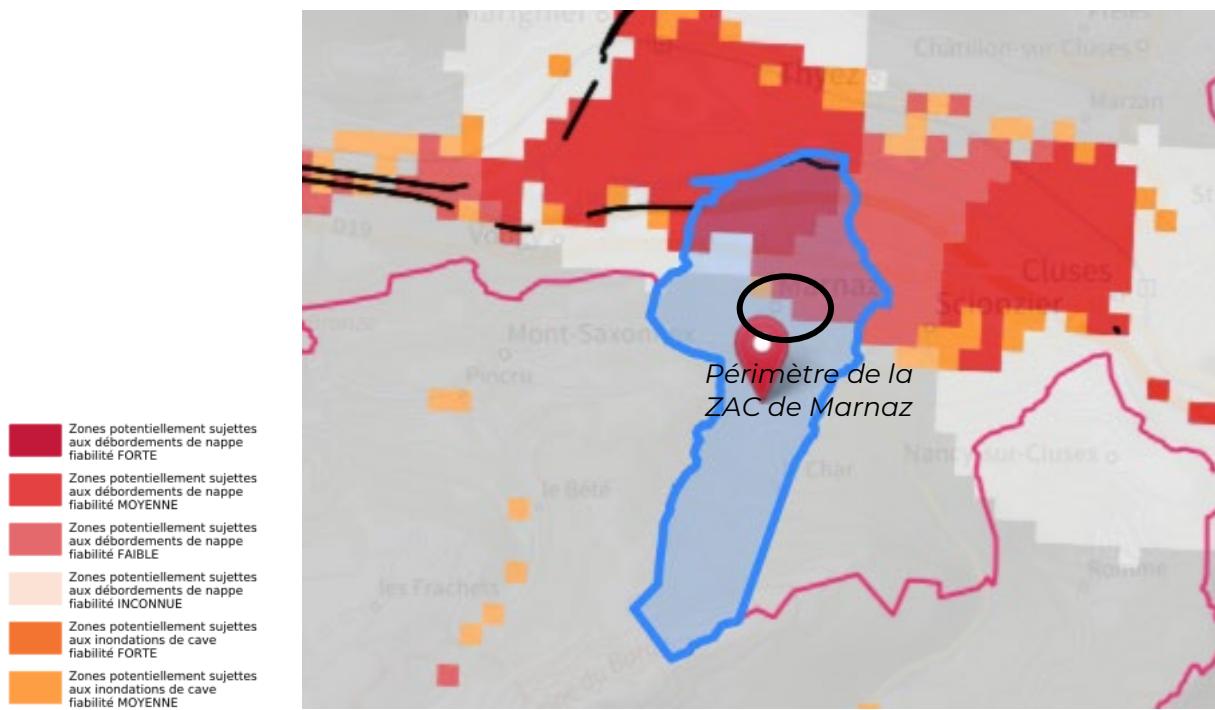


Carte relative au PPRI par rapport à la ZAC de Marnaz (celle-ci se trouve au sud, hors de la carte) –  
Source : PLU de Marnaz

### **Le site de projet se trouve néanmoins à distance des zones identifiées comme les plus à risque.**

- Inondation par remontée de nappe

La commune de Marnaz est également soumise à un risque inondation par remontée de nappe, en particulier au nord de la commune, au sein duquel l'aléa est de fiabilité forte.

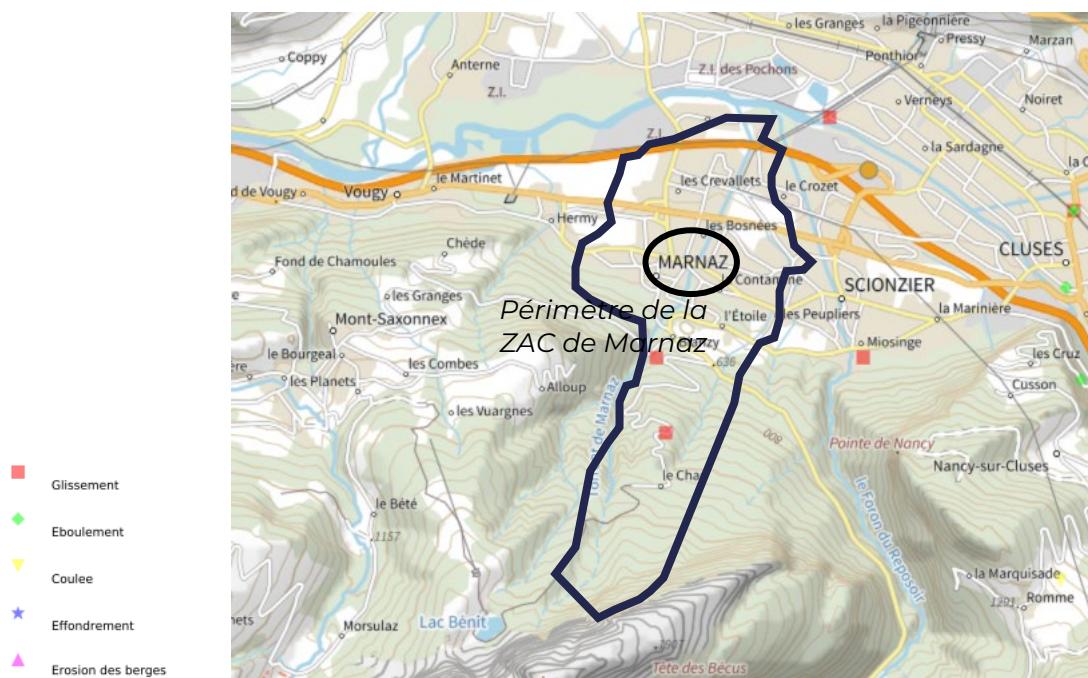


Cartographie de l'aléa inondation par remontée de nappe et/ou inondations de caves sur la commune de Marnaz – source : Géorisques

**Le site de projet se trouve à proximité immédiate de zones potentiellement soumises au risque inondation débordement de nappes.**

### b - Risque de mouvements de terrain

Outre le risque inondation, la commune de Marnaz est également soumise à un risque de mouvement de terrain, variable en fonction des localisations. Ce risque est particulièrement fort dans les reliefs de la commune, au centre et au sud de celle-ci (glissements de terrain localisés).



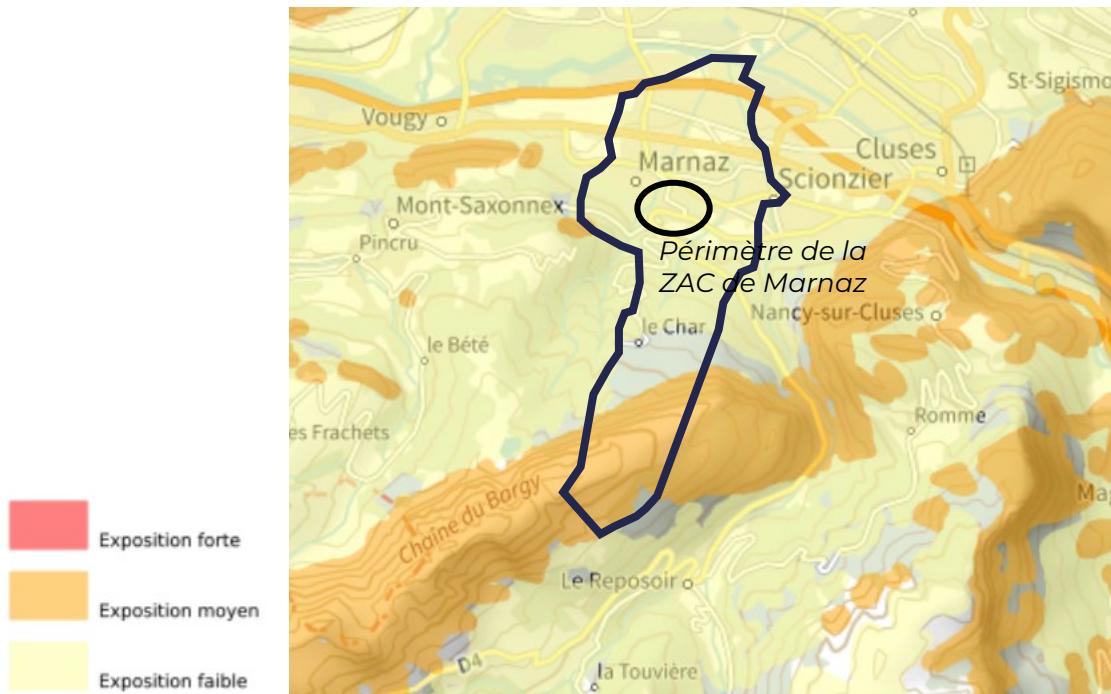
Cartographie du risque mouvements de terrain – source : Géorisque

**Le site de projet se trouve néanmoins à distance des zones les plus soumises au risque mouvements de terrain.**

### c - Retrait-gonflement des argiles

Pour qualifier le risque de retrait-gonflements des sols argileux, trois niveaux sont définis : exposition faible, exposition moyenne, exposition forte.

La commune de Marnaz ne fait pas l'objet d'un PPR de mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles mais est tout de même définie par un **niveau d'exposition variant de faible à moyenne**.



Cartographie du risque retrait-gonflement des argiles – source : Géorisques

**Le site de projet est soumis à une exposition faible au risque retrait gonflement des argiles.**

### d - Risque sismique

La France dispose d'un zonage sismique, entré en vigueur en mai 2011 et défini par le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français. Il définit 5 zones de sismicité selon la probabilité d'occurrence des séismes. Ce zonage est communal.

La commune de Marnaz est concernée par une zone de sismicité de catégorie 4, soit une sismicité moyenne (niveau le plus élevé en France continentale).

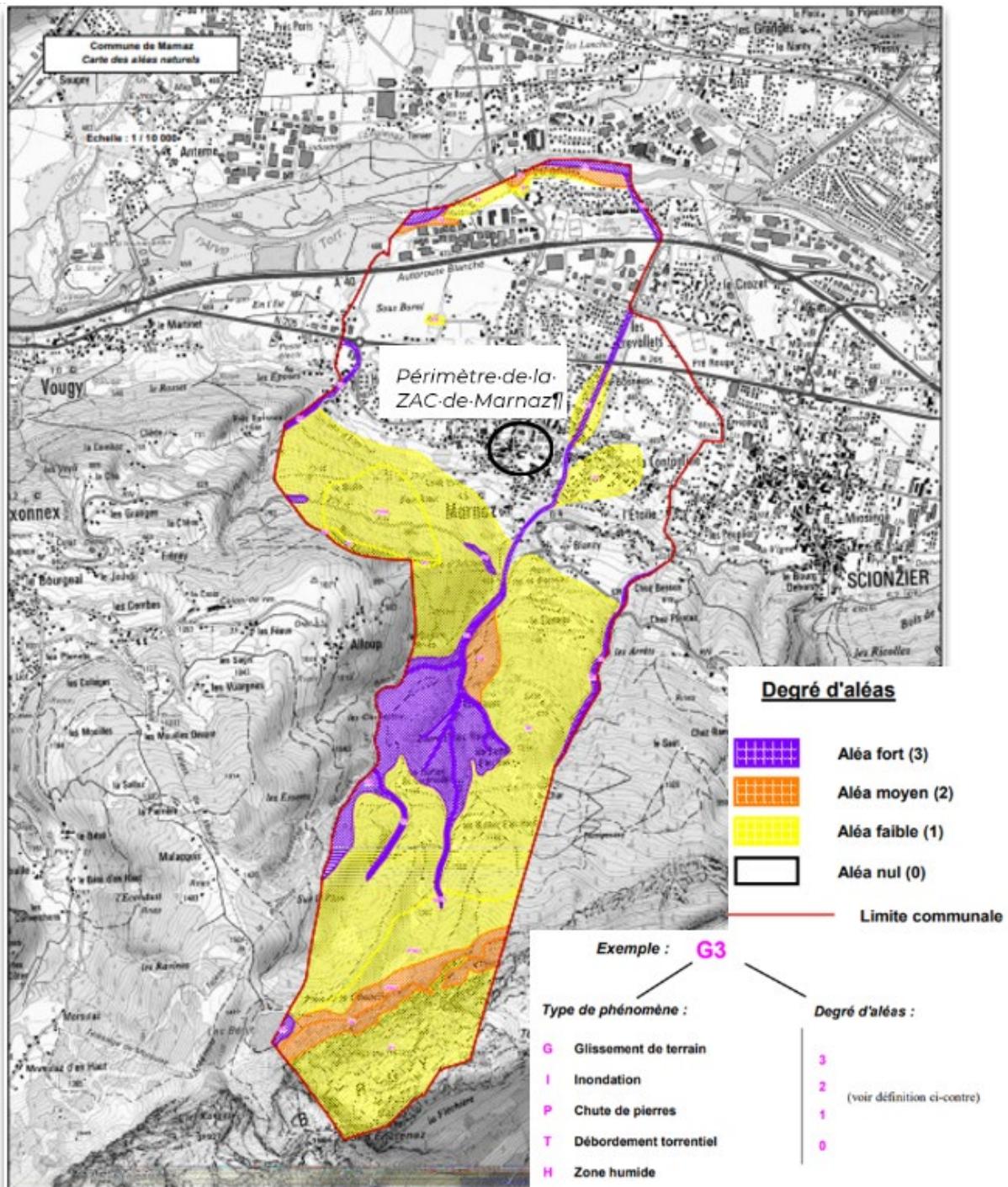
### e - Risque radon

L'Institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN) a établi une cartographie du potentiel radon des formations géologiques par communes en 3 catégories.

La commune de Marnaz est classée en catégorie 1, parmi les communes dont les formations géologiques présentent les teneurs en uranium les plus faibles.

Le site du projet est donc classé à potentiel radon de catégorie 1, avec une faible concentration en radon.

Une synthèse cartographique, annexée au PLU de Marnaz, permet de localiser l'ensemble des risques naturels identifiés, et leur degré d'aléa associé :



Cartographie récapitulative des risques naturels sur la commune de Marnaz – source : PLU de Marnaz

## f - Le contexte paysager

### ■ LE GRAND PAYSAGE ET LE TERRITOIRE

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 Marcellly, 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.

Cette vallée, traversée par la rivière de l'Arve, constitue un axe structurant reliant Genève au Mont-Blanc et connaît une forte urbanisation, notamment en raison du développement industriel autour de Cluses. Ces massifs montagnards influencent non seulement le climat et l'écosystème local, mais aussi les dynamiques d'urbanisation, en limitant l'expansion des infrastructures et en offrant un cadre propice aux activités de pleine nature.



Unités paysagères de haute Savoie / CAUE

■ SUR LA COMMUNE : UN FORT CONTRASTE PAYSAGER ENTRE LE NORD ET LE SUD



Plan masse de la topographie & des perspectives / Citadia Conseil

La commune de Marnaz, située dans la vallée de l'Arve en Haute-Savoie, présente une géologie et une topographie influencées par les glaciations du Quaternaire. Son territoire s'étend de 466 m à 2098 m d'altitude, avec une plaine alluviale urbanisée au nord et des zones forestières et montagneuses au sud, dominées par le Bargy. Plusieurs cours d'eau traversent la commune, notamment l'Arve, le torrent de Marnaz et le ruisseau des Bottes, ainsi que le lac Bénit, un lac naturel d'origine glaciaire. Les sols et eaux souterraines sont sensibles à la pollution en raison de leur composition poreuse. La gestion des ressources en eau est encadrée par le SDAGE Rhône-Méditerranée et le SAGE de l'Arve, qui fixent des objectifs pour préserver les milieux aquatiques tout en équilibrant les usages. Ces plans visent à garantir un développement durable et une qualité optimale des eaux sur le territoire communal.

La commune de Marnaz présente une dualité marquée entre son secteur urbanisé au Nord et son environnement naturel préservé au Sud, composé essentiellement de forêts et d'espaces naturels. Cette configuration offre aux habitants une proximité immédiate avec la nature et la montagne, constituant un atout majeur pour la qualité de vie locale.

À l'échelle du centre-ville, Marnaz dispose d'espaces verts relativement vastes et répartis de manière homogène sur l'ensemble du périmètre. Cependant, ces espaces souffrent d'un manque de diversité

végétale et d'aménagements structurants. Ils se composent essentiellement de grandes pelouses peu arborées, offrant peu de zones d'ombre, de biodiversité et d'usages différenciés.

Un espace végétalisé central, situé à proximité du Nant, constitue un point d'ancrage pour le développement d'une trame verte urbaine. Ce secteur pourrait jouer un rôle stratégique en renforçant les liens entre les différents îlots du centre-ville et en structurant les cheminements doux.

Par ailleurs, le Torrent de Marnaz, qui traverse la commune, offre un cadre plus naturel avec des berges arborées et un écosystème plus riche. Cet axe représente une opportunité de renaturation et d'intégration paysagère pour renforcer la présence de la nature en ville.

Toutefois, la qualité des espaces végétalisés du centre-bourg est très variable. Une requalification de la trame verte permettrait de :

- Structurer le centre-ville en hiérarchisant les espaces et en renforçant leur lisibilité.
- Créer des parcours paysagers et piétons attractifs favorisant les déplacements doux.
- Améliorer le confort thermique et visuel en intégrant davantage de strates végétales (arbres, arbustes, couverts herbacés).
- Développer la biodiversité urbaine en favorisant des espaces écologiques adaptés.

L'intégration d'une stratégie paysagère dans le projet de redynamisation du centre-ville permettrait ainsi d'offrir des espaces plus attractifs, fonctionnels et écologiques pour les habitants.

#### ■ **UN SECTEUR EN FOND DE VALLEE OFFRANT DE NOMBREUX POINTS DE VUE SUR LES MASSIFS MONTAGNEUX**

La commune de Marnaz bénéficie d'une situation géographique exceptionnelle, nichée dans une vallée entourée par deux ensembles montagneux majeurs :

- Au Sud, la chaîne du Bargy, qui marque la transition vers les reliefs plus élevés des Alpes.
- Au Nord, le massif du Môle, qui domine le territoire avec ses sommets distinctifs.

Cette implantation en vallée confère à la commune un relief marqué, avec une altitude qui varie entre 464 mètres au Nord et 2 098 mètres au Sud, offrant des panoramas spectaculaires.

Le secteur d'étude, situé dans la partie Nord de la commune, présente une topographie globalement plane, avec un dénivelé modéré de 45 mètres entre son point le plus bas (485 mètres) et son point le plus haut (530 mètres).

Cette situation en fond de vallée permet aux habitants de bénéficier de nombreux points de vue dégagés sur les montagnes environnantes. Ces perspectives constituent une richesse paysagère qu'il convient de préserver et d'intégrer dans les futurs aménagements du centre-ville. L'enjeu sera notamment de :

- Optimiser les percées visuelles en évitant la construction de volumes trop imposants.
- Créer des espaces publics orientés vers les paysages montagneux pour renforcer l'identité locale.
- Favoriser une architecture en harmonie avec l'environnement, intégrant des matériaux naturels et des gabarits adaptés.

#### ■ **UNE ARCHITECTURE DE FAIBLE HAUTEUR MAJORITAIRE, MALGRE QUELQUES RUPTURES VISUELLES**

L'urbanisation du centre-ville de Marnaz est majoritairement constituée de bâtiments de faible hauteur, correspondant aux typologies traditionnelles de la vallée. La majorité des constructions ne dépasse pas R+2 ou R+3, assurant une échelle harmonieuse avec le paysage environnant et préservant des perspectives ouvertes sur les massifs montagneux.

Au cours des dernières décennies, plusieurs opérations d'aménagement ont été réalisées, notamment le long de l'Avenue de la Libération, contribuant à une densification du centre-bourg tout en respectant une hauteur raisonnable des constructions.

Toutefois, quelques constructions plus imposantes, atteignant R+4 et plus, créent des ruptures avec le tissu existant. Ces édifices plus hauts peuvent générer des effets de coupure visuelle, limitant certaines perspectives et modifiant la perception du centre-ville.

## g - Le milieu naturel & biodiversité

### ▪ **Protections réglementaires et inventaires du patrimoine naturel :**

La zone d'étude n'est pas directement concernée par des zonages d'inventaire du patrimoine naturel. Cependant, plusieurs sites protégés et espaces naturels remarquables sont situés à proximité. Parmi eux, on trouve des sites Natura 2000 comme la vallée de l'Arve et le massif du Bargy, ainsi que des zones ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique) de type I et II, couvrant des milieux variés tels que les rives de l'Arve, la chaîne du Bargy et les Aravis. Ces espaces présentent une grande diversité d'habitats et d'espèces protégées, nécessitant des mesures de conservation adaptées.

### ▪ **Habitats**

À la suite des investigations de terrain, l'aire d'étude est majoritairement composée d'habitats anthropisés, sans habitat d'intérêt communautaire ou de zone humide. Les pâtures dégradées et prairies améliorées, largement dominantes, présentent une flore commune et peu diversifiée. Les haies et alignements d'arbres jouent un rôle limité dans la connectivité écologique. Les zones rudérales et friches, issues de perturbations humaines, sont colonisées par une végétation pionnière. Enfin, les espaces urbanisés et jardins, fortement entretenus, ont un intérêt écologique restreint. Le site est donc marqué par une forte anthropisation et une biodiversité limitée.

### ▪ **Zones humides**

Il y a une absence de zones humides selon le critère pédologique et/ou végétation sur le site.

### ▪ **Flore**

Les investigations bibliographiques et de terrain n'ont révélé aucune espèce floristique patrimoniale ou protégée sur la zone d'étude. Cependant, quatre espèces exotiques envahissantes ont été identifiées, dont la Renouée du Japon, qui forme des massifs importants. Trois autres espèces invasives sont potentiellement présentes, favorisées par les habitats anthropisés du site. L'absence d'espèces d'intérêt et la présence d'espèces envahissantes témoignent d'une biodiversité dégradée et d'une forte influence humaine sur le milieu.

### ▪ **Avifaune (oiseaux)**

Les inventaires ont permis d'identifier 35 espèces d'oiseaux sur la zone d'étude, illustrant une diversité avifaunistique marquée. Parmi elles, 27 sont protégées en France, et deux (Milan royal et Milan noir) figurent à l'annexe I de la Directive Oiseaux. Huit espèces sont menacées au niveau national, dont le Milan royal classé « vulnérable » et le Martinet noir « quasi menacé ». À l'échelle régionale, huit espèces sont également en déclin, incluant le Faucon crécerelle et l'Hirondelle rustique. La Chouette hulotte a été détectée lors des écoutes nocturnes, suggérant une utilisation du site comme zone de chasse. En milieu urbain, plusieurs espèces comme le Moineau domestique et le Martinet noir trouvent refuge dans les bâtis, tandis que la présence de milieux arborés favorise des nicheurs plus rares, tels que la Mésange nonnette et le Roitelet à triple bandeau.

### ▪ **Amphibiens**

Aucune espèce d'amphibiens n'a été observée sur la zone d'étude lors des inventaires. D'après les données bibliographiques, trois espèces (Crabaud commun, Grenouille rousse et Triton alpestre) pourraient être présentes en transit, mais l'absence de milieux favorables à leur reproduction rend leur installation improbable. Le seul habitat potentiellement intéressant à proximité est une zone humide située à l'est du site, où aucune présence d'amphibiens n'a été détectée.

### ▪ **Reptiles**

Une seule espèce de reptile, le Lézard des murailles, a été observée sur la zone d'étude, notamment dans des milieux anthropisés proches de caches et de zones végétalisées. Cette espèce, protégée au

niveau national, est bien adaptée aux environnements urbains. Trois autres espèces (Orvet fragile, Couleuvre vipérine et Couleuvre helvétique) sont potentiellement présentes, en lien avec les jardins, les haies et la ripisylve de la rivière.

#### ▪ **Entomofaune (insectes et les autres arthropodes)**

Sur le site d'étude, 17 espèces de lépidoptères ont été recensées, dont deux quasi-menacées : le Grand Sylvain (national) et le Morio (régional). Parmi les espèces communes, on note la présence de l'Écaille chinée (*Callimorpha quadripunctata*), inscrite à l'annexe II de la directive « Habitats, Faune, Flore ». En ce qui concerne les orthoptères, 16 espèces ont été observées, réparties selon différents cortèges écologiques : espèces de prairies (Criquet des pâtures), de milieux humides (Grillon des marais), de strates herbacées hautes (Grande sauterelle verte) ou de milieux perturbés (Œdipode turquoise). Deux espèces d'odonates ont été identifiées : le Cordulégastre annelé (*Cordulegaster boltonii*), caractéristique des petits cours d'eau forestiers, et le Calopteryx vierge (*Calopteryx virgo*), présent le long du torrent de Marnaz.

La diversité spécifique d'insectes reste faible, principalement en raison du fort recouvrement urbain et du manque de milieux naturels en libre évolution, limitant les capacités d'accueil du site.

#### ▪ **Chiroptères**

L'aire d'étude de Marnaz constitue un habitat favorable pour les chauves-souris, avec 8 espèces protégées identifiées, dont la Barbastelle d'Europe et la Pipistrelle commune. L'activité était plus marquée sur le site P2, où plusieurs espèces, comme le Murin à moustaches, ont montré une forte activité de chasse. Aucune colonie n'a été confirmée, mais la présence de gîtes potentiels et l'importante activité nocturne soulignent l'intérêt écologique du secteur. Neuf autres espèces sont considérées comme potentiellement présentes.

#### ▪ **Mammalofaune (mammifères)**

Dans la commune, 15 espèces de mammifères terrestres sont recensées dans la base de données Bio-div'Aura, dont cinq sont potentiellement présentes, principalement des ongulés de montagne et des grands carnivores. Trois espèces ont été confirmées lors d'inventaires : le hérisson d'Europe, observé en centre-ville de Marnaz, un jeune renard vu en chasse près du gymnase Rosset, et le chevreuil, dont des indices de présence ont été relevés dans les prairies à l'ouest. Le hérisson d'Europe, protégé en France, constitue un enjeu de conservation majeur, notamment en raison de la perte de son habitat, les milieux semi-ouverts avec haies étant cruciaux pour sa survie. L'écureuil roux, également protégé, pourrait être présent dans les parcs proches de la rivière, augmentant l'importance de certains habitats pour ces espèces protégées.

#### ▪ **Corridors écologiques**

La zone d'étude, se trouve dans un environnement mixte entre espaces agricoles et zones artificialisées, avec des composantes de la Trame verte et bleue identifiées dans le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET). Le sud-est de la zone se trouve à proximité de milieux terrestres et aquatiques, notamment le torrent de Marnaz, et des zones humides recensées au nord-ouest. Bien que la zone soit traversée par l'infrastructure D1205, qui peut constituer une barrière pour certaines espèces, elle ne coupe aucun corridor écologique enregistré dans le SRADDET. Le projet se situe principalement dans un secteur artificialisé, où les déplacements faunistiques sont contraints par des barrières physiques et la pollution lumineuse. D'après le PLU de Marnaz, la zone d'étude ne perturbe pas de continuité écologique et ne se situe pas sur des zones naturelles identifiées, n'affectant pas de réservoirs de biodiversité.

## h - La synthèse des enjeux écologiques

THEMATIQUE	SYNTHESE DES ENJEUX	FORCE DE L'EN-JEU	MARGE DEMA-NŒUVRE DANS LE CADRE DU PROJET
CADRE PHYSIQUE ET CLIMAT 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Adaptation du projet au cadre physique du secteur (topographie notamment), prenant en compte les problématiques d'écoulement d'eau</li> <li>Prise en compte des changements futurs dus au changement climatique et adaptation du projet pour être résilient face aux sécheresses et pénuries d'eaux probables.</li> </ul>	Fort	Modérée
DEMOGRAPHIE, HABITAT, ET DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET SOCIAL 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Promouvoir la création de nouveaux emplois dans le secteur des services pour soutenir l'économie locale.</li> <li>Offrir des opportunités d'emploi pour les résidents locaux, en particulier les jeunes et les personnes sans activité professionnelle.</li> <li>Créer une offre commerciale variée pour attirer différents segments de la population et créer une offre continue tout au long de l'année.</li> <li>Renforcer / dynamiser l'offre commerciale du secteur, aujourd'hui considérée comme insuffisante par la majorité des habitants</li> <li>Conforter la stratégie d'aménagement afin de retrouver un cœur de ville identifiable</li> <li>Promouvoir des activités économiques respectueuses de l'environnement dans le projet d'aménagement.</li> <li>Encourager les partenariats avec des acteurs locaux pour stimuler l'économie locale tout en réduisant l'empreinte carbone liée aux transports.</li> <li>Sensibiliser les entreprises et les visiteurs aux pratiques durables et à la protection de l'environnement à travers des programmes éducatifs et des ateliers.</li> </ul>	Moyen	Modérée
CADRE PAYSAGER ET PATRIMONIAL 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Maintenir et mettre en valeur les perspectives sur le grand paysage depuis le centre-ville</li> <li>Développer de nouveaux espaces végétalisés à partir des éléments de végétation existants pour amener de nouveaux usages sur ces secteurs et améliorer leur attractivité</li> <li>Saisir l'opportunité de la restructuration du centre-ville pour en améliorer la lisibilité, en particulier sur la lecture des équipements publics et de leur articulation</li> <li>Maintenir une architecture d'inspiration savoyarde caractéristique du territoire</li> </ul>	Moyen	Forte
MILIEU NATUREL ET BIODIVERSITE 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Renforcer le potentiel d'accueil de la biodiversité à l'échelle du centre-ville ;</li> <li>Un enjeu de conservation faible sur l'ensemble du site,</li> <li>Travailler des porosités entre espace public et privé pour faciliter la circulation de la faune (limiter les clôtures)</li> <li>Créer de nouveaux espaces végétalisés au sein du site en diversifiant les espaces et au maximum les strates végétales</li> <li>Conforter les connexions entre espaces de nature, en s'appuyant sur les alignements d'arbres à renforcer</li> <li>Accompagner les cheminements doux et principaux axes de circulation d'une trame végétale généreuse pour renforcer les continuités écologiques</li> <li>Maîtriser le développement des espèces végétales invasives, en particulier en phase chantier</li> </ul>	Moyen	Faible

THEMATIQUE	SYNTHESE DES ENJEUX	FORCE DE L'EN-JEU	MARGE DEMA-NŒUVRE DANS LE CADRE DU PROJET
MOBILITE ET DEPLACEMENTS 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Réduire la dépendance à la voiture et promotion des modes de déplacement alternatifs</li> <li>Améliorer la sécurité routière, particulièrement pour les piétons et cyclistes</li> <li>Développer et sécuriser les infrastructures cyclables</li> <li>Renforcer le respect des zones 30 pour apaiser la circulation</li> <li>Optimiser l'utilisation des places de stationnement existantes</li> <li>Encourager l'usage de l'intermodalité entre les différents modes de transport</li> <li>Adapter l'offre de transport en commun pour augmenter son attractivité</li> </ul>	Moyen	Forte
AMBIANCE SONORE 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Optimiser l'isolation acoustique des nouveaux bâtiments</li> <li>Evaluer l'impact des nuisances sonores résiduelles sur la santé et sur la biodiversité</li> <li>Vérifier l'acceptabilité du projet, en fonction de la gestion des nuisances</li> </ul>	Faible	Modérée
QUALITE DE L'AIR 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vérifier l'impact sanitaire sur la population de la qualité de l'air</li> <li>Adapter le projet aux contraintes géographiques, notamment la topographie encaissée de la vallée qui favorise l'accumulation des polluants</li> <li>Assurer le respect des objectifs, obligations européennes et normes réglementaires relatifs à la qualité de l'air</li> </ul>	Faible	Faible
RISQUES TECHNOLOGIQUES 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dépolluer les sols et les milieux, autant pour l'aspect environnemental que pour la santé des riverains</li> <li>Garantir la compatibilité des sols avec les usages futurs du site</li> </ul>	Moyen	Forte
RISQUES NATURELS 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Prendre en compte un potentiel risque inondation en vue de la future imperméabilisation des sols</li> <li>Prendre en considération les risques naturels identifiés (inondation, glissements de terrain, sismique, retrait-gonflement des argiles) dans le cadre du projet d'aménagement du site</li> <li>Anticiper l'augmentation et l'occurrence des phénomènes climatiques extrême</li> </ul>	Moyen	Modérée
GESTION DE L'EAU 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ne pas augmenter le risque inondation, en conservant les espaces non imperméabilisés afin de favoriser la gestion à la source des eaux pluviales et notamment des petites pluies ;</li> <li>Prévenir tout risque de pollution de la ressource en limitant le ruissellement des eaux pluviales ;</li> <li>Privilégier la réutilisation des eaux pluviales pour tous les usages le permettant (arrosage des espaces verts...)</li> <li>Garantir les capacités épuratoires du site.</li> </ul>	Moyen	Forte

THEMATIQUE	SYNTHESE DES ENJEUX	FORCE DE L'EN-JEU	MARGE DEMA-NŒUVRE DANS LE CADRE DU PROJET
GESTION DES DECHETS 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Assurer la collecte et le traitement des déchets du site, en optimisant l'organisation de manière à limiter les impacts sur l'espace public</li> <li>Accompagner la population à la mise en place du tri sur le quartier</li> <li>Mettre en place un composteur collectif de proximité</li> <li>Limiter la production de déchets en phase chantier et les valoriser localement</li> </ul>	Faible	Modérée
GESTION DE L'ENERGIE 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Intégrer des solutions solaires pour maximiser la production d'énergie renouvelable sur le site, notamment via des panneaux photovoltaïques et solaires thermiques.</li> <li>Limiter la consommation énergétique des bâtiments en adoptant des normes de construction RE 2020, favorisant les bâtiments à énergie positive (BEPOS).</li> <li>Limiter les émissions de GES en réduisant la consommation de produits pétroliers et en augmentant l'efficacité énergétique des bâtiments.</li> <li>Adapter les constructions au changement climatique en utilisant des matériaux et des techniques de construction résilients, capables de résister aux variations climatiques futures.</li> </ul>	Moyen	Forte

## **IV. PRESENTATION DU PROJET D'AMENAGEMENT**

Dans le cadre de son projet de transformation du centre-ville, la commune de Marnaz ambitionne de réinventer son cœur de ville en conciliant développement économique, amélioration du cadre de vie et transition écologique. L'aménagement de la ZAC Marnaz Cœur de Ville repose ainsi sur plusieurs objectifs stratégiques, destinés à garantir un développement urbain harmonieux, durable et inclusif.

### **1. Renforcer la polarité du centre-ville comme cœur de la vie collective et commerciale**

L'un des objectifs majeurs du projet est de consolider le rôle central du centre-ville en tant que pôle structurant de la vie collective. Il s'agit de dynamiser l'offre commerciale et de services en favorisant l'implantation de commerces de proximité, de services publics et d'espaces de rencontre afin de créer une centralité attractive et vivante. L'aménagement des espaces publics sera pensé pour favoriser les échanges sociaux, la convivialité et l'animation urbaine, renforçant ainsi l'identité et l'attractivité du centre-bourg.

### **2. Repenser l'offre en matière d'équipements publics**

La croissance démographique et l'évolution des besoins des habitants nécessitent une adaptation et un renforcement des équipements publics. La création de nouvelles infrastructures scolaires, culturelles ou sportives sera intégrée au projet pour garantir un accès facilité aux services publics et assurer une meilleure qualité de vie pour les habitants. Ces équipements seront implantés de manière stratégique afin d'améliorer leur accessibilité et leur complémentarité avec les autres fonctions urbaines du centre-ville.

### **3. Anticiper et maîtriser l'évolution urbaine en intégrant harmonieusement les nouveaux logements**

Le projet prévoit une croissance maîtrisée du parc résidentiel, en anticipant le rythme de construction et en veillant à ce que les nouveaux logements s'intègrent harmonieusement dans le tissu urbain existant. L'architecture et la morphologie des nouvelles constructions respecteront l'identité de Marnaz, en privilégiant des formes adaptées, des hauteurs maîtrisées et des matériaux en cohérence avec le patrimoine local. L'objectif est de répondre aux besoins en logements tout en préservant la qualité du cadre de vie et en évitant toute densification excessive.

### **4. Prioriser les mobilités douces et alternatives, réduire la place de la voiture en ville**

Dans une logique de transition écologique et de qualité de vie, la ZAC Marnaz Cœur de Ville intégrera un plan de mobilité ambitieux, visant à limiter la présence de la voiture en centre-ville au profit des mobilités douces et des transports alternatifs. Le projet prévoit ainsi :

- La création de nouveaux cheminements piétons et cyclables sécurisés, favorisant les déplacements à pied et à vélo.
- L'aménagement d'espaces publics favorisant l'accessibilité aux transports en commun.
- Une réflexion sur les stationnements, en limitant leur emprise au sol et en encourageant des solutions de stationnement mutualisé et partagé.

L'objectif est de favoriser une ville plus apaisée, plus respirable et plus agréable à vivre, en réduisant la circulation automobile et en encourageant des alternatives durables aux déplacements motorisés individuels.

### **5. Développer la nature en ville et restaurer le lien avec les espaces naturels**

Face aux défis climatiques et environnementaux, le projet mettra un point d'honneur à réintroduire la nature en ville et à renforcer le lien entre l'espace urbain et les milieux naturels environnants. Cette ambition se traduira par :

- L'aménagement de nouveaux espaces verts (parcs, jardins, places végétalisées).
- La désimperméabilisation des sols, favorisant la gestion des eaux pluviales et améliorant le confort thermique en période estivale.
- L'intégration d'îlots de fraîcheur et de corridors écologiques pour préserver la biodiversité locale.

En réconciliant urbanisation et nature, la commune de Marnaz souhaite créer un cadre de vie plus agréable, plus sain et plus résilient face aux évolutions climatiques.

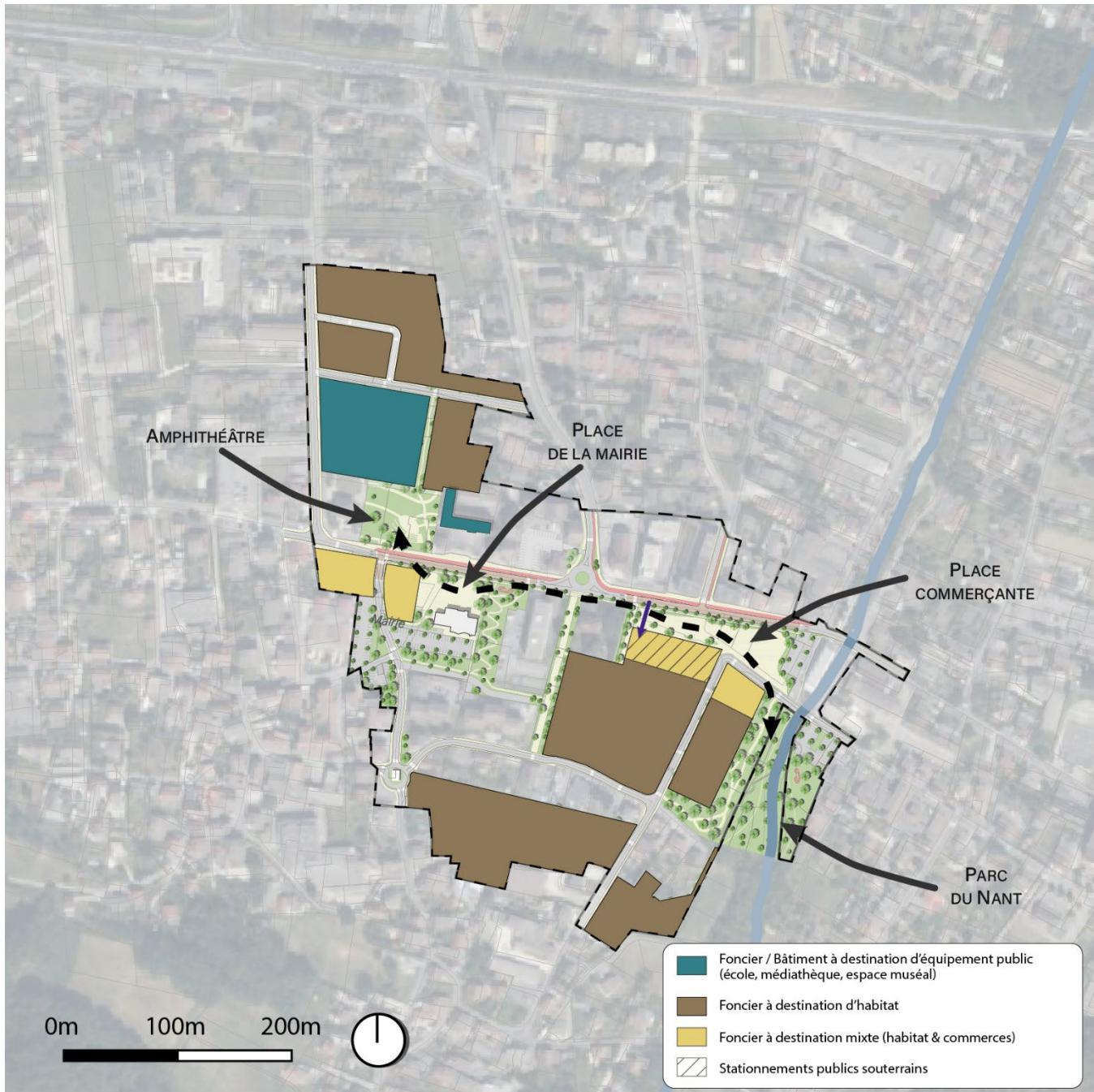
## **6. Soutenir et diversifier l'économie locale**

Enfin, l'un des axes majeurs du projet consiste à renforcer et diversifier l'économie locale. L'objectif est de soutenir les acteurs économiques en favorisant :

- L'implantation de nouveaux commerces et la dynamisation de l'offre commerciale de proximité.
- L'accompagnement des entreprises et artisans locaux pour stimuler l'économie locale et l'emploi.
- La création d'un environnement attractif pour les porteurs de projets, en mettant à disposition des locaux adaptés et en favorisant l'installation de nouvelles activités économiques.
- La création d'une offre de logement de centralité permettant l'accueil de main d'œuvre sur les secteurs économiques clés de la commune.

À travers ces objectifs ambitieux, la ZAC Marnaz Cœur de Ville vise à transformer le centre-ville en un espace dynamique, attractif et durable, conciliant développement économique, qualité de vie et respect de l'environnement. Ce projet de grande envergure façonnera le Marnaz de demain, en apportant des solutions adaptées aux défis contemporains et en offrant aux habitants un cadre de vie à la fois moderne et préservé.

## IV.1 - Les principes de composition urbaine



Plan masse espaces publics, usages du secteur et des lots cessibles / Citadia Conseil

### a - La place de la mairie :

La place de la Mairie occupe une position centrale dans le bourg, mais son usage actuel en tant que simple parking ne lui permet pas de jouer pleinement son rôle d'espace de vie et de convivialité. L'ambition du projet est de redonner à cette place son caractère de véritable cœur de village, en favorisant les rencontres, les échanges et l'animation intergénérationnelle.

L'aménagement de la place mettra l'accent sur la création d'un espace piétonnier végétalisé. Des plantations viendront enrichir l'environnement, offrant un cadre plus agréable et ombragé aux habitants et visiteurs, en complément du verger existant. Cette transformation renforcera la vocation

centrale du lieu en maintenant les cérémonies, animations et événements en plein air, qui pourront se dérouler en lien avec l'amphithéâtre situé au nord de l'avenue. Pour dynamiser davantage la place, des terrasses commerciales seront intégrées assurant la convivialité et la fréquentation du site tout au long de l'année.

Au-delà de son rôle d'espace de vie et d'animation, la place de la Mairie deviendra un pôle structurant et connecté. Elle s'affamera comme un élément central et identitaire du village, reliant harmonieusement l'amphithéâtre, le verger et la place commerçante. L'ensemble du projet visera à améliorer la cohérence paysagère et urbaine, avec un traitement homogène des sols et du mobilier urbain, créant ainsi une continuité visuelle et fonctionnelle. Dans cette même logique, l'avenue de la Libération et l'Avenue du Mont-Blanc feront l'objet d'une requalification afin de renforcer la sécurité des piétons et des cyclistes, tout en prévoyant un stationnement adapté et apaisé, permettant un équilibre entre accessibilité et qualité de l'espace public.

Enfin, une attention particulière sera portée à la valorisation paysagère et environnementale. Le renforcement de la végétalisation par un maillage d'arbres et d'espaces plantés permettra de limiter l'aspect minéral de la place, offrant ainsi un environnement plus rafraîchissant et agréable en toutes saisons.

Ainsi repensée, la place de la Mairie ne sera plus seulement un lieu de passage et de stationnement, mais un véritable espace de rencontres et de partage, un point de convergence essentiel pour la vie du village.

### b - La place commerçante :

Une place commerçante structurante sera aménagée favorisant la déambulation et l'animation commerciale. Cette transformation a pour objectif d'en faire un lieu de vie attractif, où commerces, flânerie et convivialité se mêleront harmonieusement.

L'aménagement s'attachera à structurer une polarité commerciale centrale, regroupant une offre variée en rez-de-chaussée. Les commerces bénéficieront de terrasses ouvertes sur l'espace public, permettant de dynamiser l'ensemble du site et de favoriser une fréquentation continue tout au long de la journée. Cette réorganisation s'inscrira dans une logique de continuité urbaine, reliant la place de la Mairie, l'amphithéâtre de nature et le parc du Nant, afin d'assurer une transition fluide entre ces différents espaces et de renforcer l'attractivité du centre-bourg.

Au-delà de son rôle commercial, la place sera aménagée pour offrir un cadre propice à la promenade et à la détente. Un espace linéaire structuré en séquences variées accompagnera les déplacements des habitants et visiteurs, en tenant compte des différents usages et rythmes de fréquentation. Des assises seront installées le long du parcours, invitant à la pause et à l'échange, tandis que des espaces ludiques viendront compléter les équipements prévus dans le parc du Nant et les abords de la mairie, offrant ainsi un cadre adapté aux familles et aux enfants. Pour renforcer cette ambiance apaisante, une végétalisation généreuse sera mise en place, limitant l'effet minéral et apportant ombrage et fraîcheur, notamment en période estivale.

L'ensemble du projet s'inscrira dans une démarche de mise en valeur paysagère et environnementale, en veillant à assurer une cohérence visuelle et fonctionnelle avec les autres espaces publics du centre-bourg. Le mobilier urbain et les revêtements de sol seront traités avec soin, dans un esprit d'harmonie et de continuité, afin de renforcer l'identité du lieu et d'offrir aux habitants un cadre de vie agréable et attractif. Grâce à cette requalification, la place commerçante deviendra un véritable pôle d'animation et de convivialité, favorisant les rencontres et la vitalité du cœur de village.

### c - Le parc du Nant :

Situé en frange Est du secteur, le parc du Nant constitue un véritable espace de respiration au sein du maillage urbain, offrant une place privilégiée à la nature en ville tout en renforçant la convivialité au cœur du bourg de Marnaz. Véritable poumon vert, il favorisera les rencontres, la détente et la biodiversité, tout en s'intégrant harmonieusement aux dynamiques urbaines et commerciales environnantes.

L'aménagement du parc mettra en valeur le Nant à travers des espaces paysagers variés, créant ainsi un cadre agréable et apaisant propice à la flânerie. Un cheminement piéton sera aménagé le long du cours d'eau, permettant de relier les commerces et les différents pôles du quartier tout en offrant une promenade douce et immersive au sein de cet écrin de verdure. Pour enrichir l'expérience des usagers, une aire de jeux orientée nature, adaptée à différentes tranches d'âges, sera créée, favorisant l'éveil et l'exploration dans un cadre sécurisé et ludique. En complément, des espaces de loisirs dédiés à tous les publics seront intégrés, encourageant les échanges intergénérationnels et offrant des lieux de détente et de partage accessibles à chacun.

Dans une logique de valorisation environnementale et paysagère, le projet renforcera la biodiversité grâce à la mise en place d'une trame verte et bleue consolidée, en cohérence avec la stratégie du Syndicat Mixte d'Aménagement de l'Arve et de ses Affluents. Environ 4 500 m<sup>2</sup> de parc seront réalisés dans le cadre de la ZAC, en lien avec le SM3A. Les 4 500 m<sup>2</sup> restants seront quant à eux aménagés hors périmètre de la ZAC.

L'aménagement tirera parti des caractéristiques topographiques du site pour proposer des ambiances diversifiées et des usages adaptés aux particularités du terrain, alternant entre espaces ouverts, zones ombragées et points de vue privilégiés sur le Nant. Une gestion différenciée des espaces végétalisés sera mise en place afin de garantir une approche plus écologique et durable, favorisant un entretien raisonné et une meilleure résilience face aux évolutions climatiques.

Grâce à ces aménagements, le parc du Nant s'imposera comme un véritable espace fédérateur, où nature et urbanité cohabitent harmonieusement. Il deviendra un lieu de promenade, de loisirs et de convivialité, contribuant à la qualité de vie des habitants et à l'attractivité du centre-bourg.

#### d - Les espaces dédiés aux logements et aux commerces :

L'implantation de l'habitat dans le secteur repose sur une approche stratégique visant à répondre aux besoins en logements tout en garantissant une intégration harmonieuse au tissu urbain existant. Le projet prévoit ainsi le développement d'environ 580 logements, représentant environ 40 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec une surface moyenne de 69 m<sup>2</sup> par logement. Cette programmation ambitieuse permettra d'accueillir de nouveaux habitants tout en diversifiant l'offre résidentielle.

Afin de préserver l'équilibre du paysage urbain, les hauteurs des bâtiments seront adaptées en fonction des secteurs, variant de R+2 à R+4. Cette graduation assurera une transition douce entre les différentes typologies bâties, en tenant compte des caractéristiques architecturales et des usages environnants. L'implantation des logements s'organisera autour de quatre secteurs prioritaires, choisis pour leur proximité avec les équipements et les commerces, garantissant ainsi une accessibilité optimale aux services du quotidien. Le secteur Loisin, situé au niveau de la place commerçante, bénéficiera d'un cadre animé et attractif, propice à la mixité des usages. Le secteur Sogetrel, au nord de l'école, offrira un cadre de vie adapté aux familles, avec un accès facilité aux infrastructures éducatives. Le secteur Bruaz et le secteur de la Mairie viendront compléter cette structuration, renforçant la dynamique urbaine autour des centralités existantes.

Au-delà de la production de logements, ce projet constitue un véritable levier d'équilibre urbain et économique. L'aménagement suivra une logique cohérente visant à favoriser la mixité sociale et fonctionnelle, garantissant une qualité de vie optimale aux futurs résidents. L'intégration des logements s'accompagnera du développement d'une offre commerciale de proximité, venant compléter les espaces résidentiels et assurant une animation quotidienne du quartier. Ce maillage d'habitat et de commerces/services contribuera ainsi à renforcer l'attractivité du centre-bourg tout en répondant aux enjeux de densification maîtrisée et de développement durable.

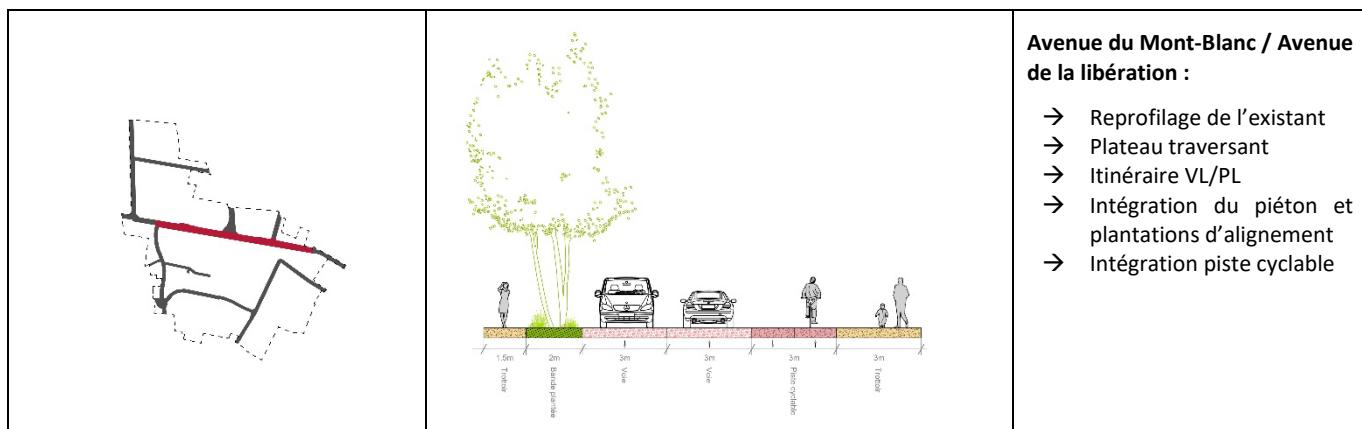
## IV.2 - Les principes d'aménagement en faveur de la mobilité

L'enjeu principal de ce nouveau maillage est d'assurer la coexistence des différents modes de déplacement, desserte, véhicules et les modes doux. L'optimisation de l'accessibilité repose sur **trois axes** :

### a - Reprofilage de l'Avenue du Mont-Blanc / Avenue de la Libération

L'avenue de la Mont-Blanc / Avenue de la Libération, axe structurant et véritable colonne vertébrale du quartier, fera l'objet d'un réaménagement visant à renforcer son rôle de desserte principale :

- Amélioration de la connexion Ouest-Est entre les pôles stratégiques (mairie, place commerçante).
- Intégration du maillage de rues annexes connectées à cette avenue, facilitant la desserte locale et la fluidité du trafic.
- Valorisation et sécurisation des mobilités douces avec l'aménagement de larges trottoirs de part et d'autre de l'avenue ainsi que la création d'une double piste cyclable.
- Renforcement de l'aspect paysager de l'avenue par l'intégration d'une bande plantée avec végétation arborée sur la frange sud de l'avenue, créant une séparation claire entre l'espace piétonnier et la chaussée.

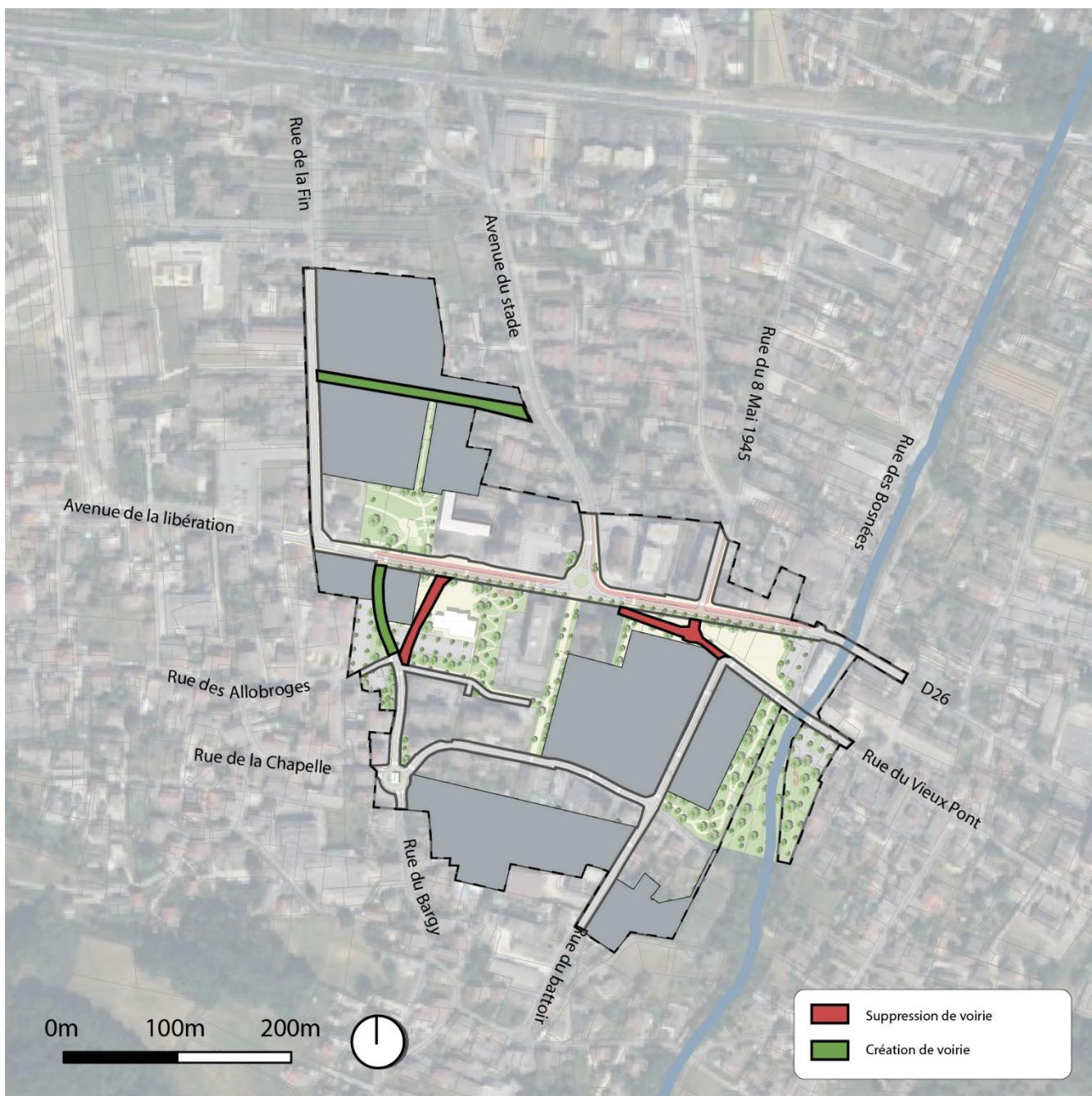


Proposition de coupe de voirie de l'Avenue du Mont-Blanc / Avenue de la Libération / Citadia Conseil

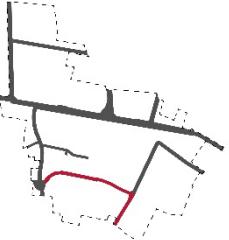
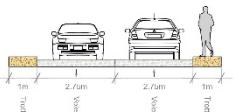
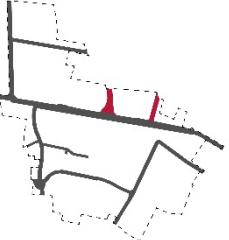
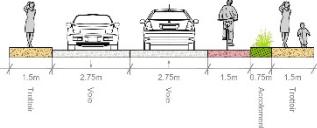
### b - Réorganisation des axes stratégiques

En parallèle, quelques modifications du plan de circulation actuel permettront de fluidifier et apaiser les déplacements :

- Déplacement de la jonction entre la rue de la Mairie et l'avenue de la Libération légèrement vers l'ouest afin de requalifier et d'unifier l'espace de la place de la Mairie tout en optimisant la circulation des véhicules.
- Suppression de la jonction entre la rue du Vieux Pont et l'avenue du Mont-Blanc, permettant l'extension de la nouvelle place commerçante jusqu'aux abords du parc du Nant.
- Création d'une nouvelle voie reliant la rue de la Fin à l'avenue du Stade, assurant la desserte des lots 1a et 1b ainsi que de l'école.
- Mise en place d'un réseau continu de cheminements piétons tout le long des axes de voirie pour garantir une accessibilité sécurisée et fluide.



		<p><b>Rue du Battoir, partie de l'Avenue du Mont-blanc et de l'avenue de la Libération, Rue de la Fin et Rue de la Mairie</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Reprofilage uniforme avec intégration voie double véhiculaire et trottoirs piétons</li> <li>→ Création d'une rue reliant la Rue de la Fin et l'Avenue du Stade</li> <li>→ Reprofilage de la rue de la Mairie avec une jonction à l'avenue de la libération</li> </ul>
--	--	--

		plus à l'Ouest qu'actuellement
	 	<b>Rue du Loisin &amp; une partie de la rue du Battoir :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Conservation de l'existant</li> <li>→ Sécurisation des déplacements piétons lorsque le gabarit le permet</li> </ul>
	 	<b>Avenue du stade &amp; Rue du 8 Mai 1945 :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Reprofilage de l'existant</li> <li>→ Intégration du piéton</li> <li>→ Mise en place d'une piste cyclable dans la continuité de l'avenue de la libération</li> </ul>

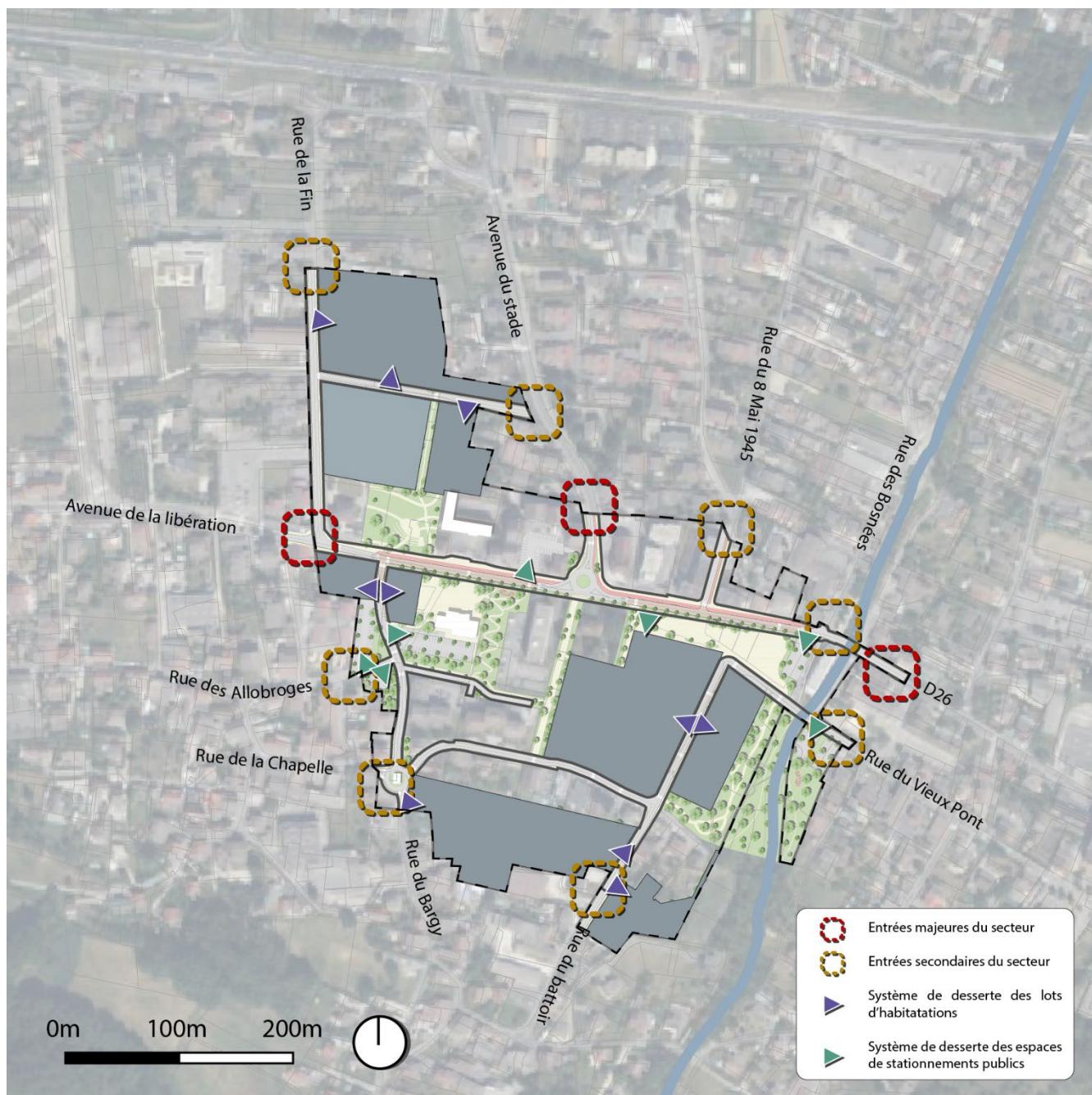
Proposition de coupe de voirie par type de voirie / Citadia Conseil

### c - Desserte interne au quartier et optimisation des accès

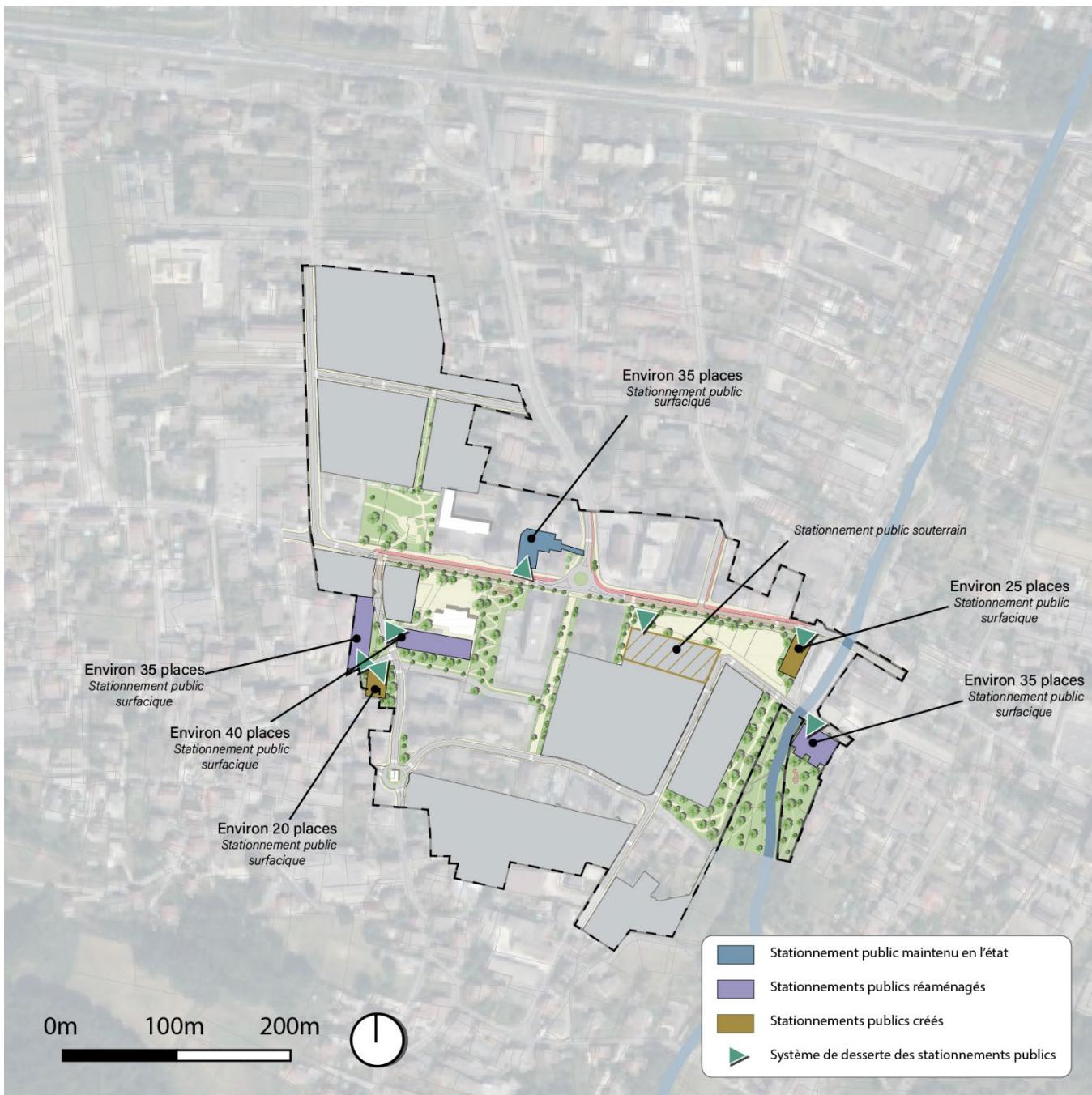
L'organisation des flux internes vise à améliorer l'accessibilité aux différents secteurs de polarité du quartier tout en favorisant un cadre de vie apaisé :

- Facilitation des accès aux lots de secteurs résidentiels.
- Amélioration des connexions aux espaces publics majeurs (place de la Mairie, place commerçante, parc du Nant).
- Optimisation des accès aux espaces de stationnement, situés à proximité immédiate des principaux pôles d'attractivité cités précédemment.

Ces interventions contribueront à moderniser l'entrée de ville, la rendant **plus lisible, sécurisée et agréable**, tout en favorisant une mobilité durable et une meilleure cohérence avec le tissu urbain environnant.



## d - Le stationnement dans le centre-ville



Dans le cadre de cette opération, plusieurs espaces de stationnement publics déjà existants seront préservés et réaménagés afin d'optimiser leur utilisation et d'améliorer leur intégration dans l'environnement urbain. Ces aménagements viseront à moderniser les infrastructures tout en garantissant un meilleur confort pour les usagers, notamment en termes d'accessibilité et de fluidité de circulation.

Par ailleurs, des espaces de stationnement en surface seront créés de manière ponctuelle pour répondre à des besoins spécifiques. Ces nouveaux aménagements seront stratégiquement positionnés à proximité des commerces, aux abords des entrées principales du parc, ou encore dans des secteurs où la demande est particulièrement forte. Une attention particulière sera portée à l'intégration paysagère de ces espaces afin de minimiser leur impact visuel et environnemental. Des solutions vertueuses seront mises en place pour favoriser la gestion durable des eaux pluviales, par exemple à travers l'utilisation de revêtements perméables, de noues végétalisées ou encore de systèmes de récupération des eaux.

Dans une démarche de réduction de l'artificialisation des sols et de limitation de la consommation d'espace dédiée au stationnement, une réflexion est en cours quant à la création d'un ouvrage souterrain public. Cet équipement serait idéalement situé en lien direct avec la place commerçante, afin d'optimiser l'accessibilité aux services et aux commerces tout en libérant de l'espace en surface pour des aménagements urbains de qualité. Ce projet permettra ainsi d'assurer un équilibre entre les besoins de stationnement, le respect de l'environnement et l'amélioration du cadre de vie des habitants et visiteurs

## IV.3 - Les principes d'insertion urbaine, d'intégration paysagère et de performance environnementale

Le projet s'attache à garantir une insertion urbaine harmonieuse, en assurant une transition cohérente entre le tissu existant et les nouveaux aménagements. Il vise à préserver et valoriser l'identité du secteur en intégrant des principes clefs d'intégration paysagère, favorisant une continuité entre les espaces bâtis et naturels.

L'aménagement repose sur une approche durable, combinant gestion raisonnée des ressources, performance énergétique et préservation de la biodiversité. Une attention particulière est portée à la qualité des espaces publics, à la présence du végétal et à la gestion des eaux pluviales.

### a - Une démarche étalée dans le temps

Afin d'assurer une intégration harmonieuse du projet au centre-bourg existant, un phasage en trois étapes est pressenti pour structurer le développement urbain et garantir une mise en cohérence des aménagements, favorisant une intégration fonctionnelle et qualitative des nouveaux espaces au sein du centre-bourg existant.

***Le phasage ci-dessous est indiqué à titre indicatif et provisoire***

#### **Phase 1 – Court Terme (0 à 5 ans) : Dynamisation du Cœur de Bourg**

Cette première phase porte sur les secteurs stratégiques en proximité immédiate de l'axe Mairie – Place Commerçante – Parc du Nant, avec une priorité donnée aux rez-de-chaussée commerciaux et aux logements. Elle prévoit :

- Aménagement des lots 2a et 2b, intégrant des commerces en rez-de-chaussée en lien direct avec la requalification de la place de la Mairie.
- Développement des lots 3 (partie nord), avec des commerces en pied d'immeuble accompagnant la transformation de la place commerçante.
- Aménagement du lot 4, assurant une connexion fluide entre la place commerçante et le Parc du Nant, avec une programmation mixte intégrant des commerces en rez-de-chaussée sur sa partie nord.

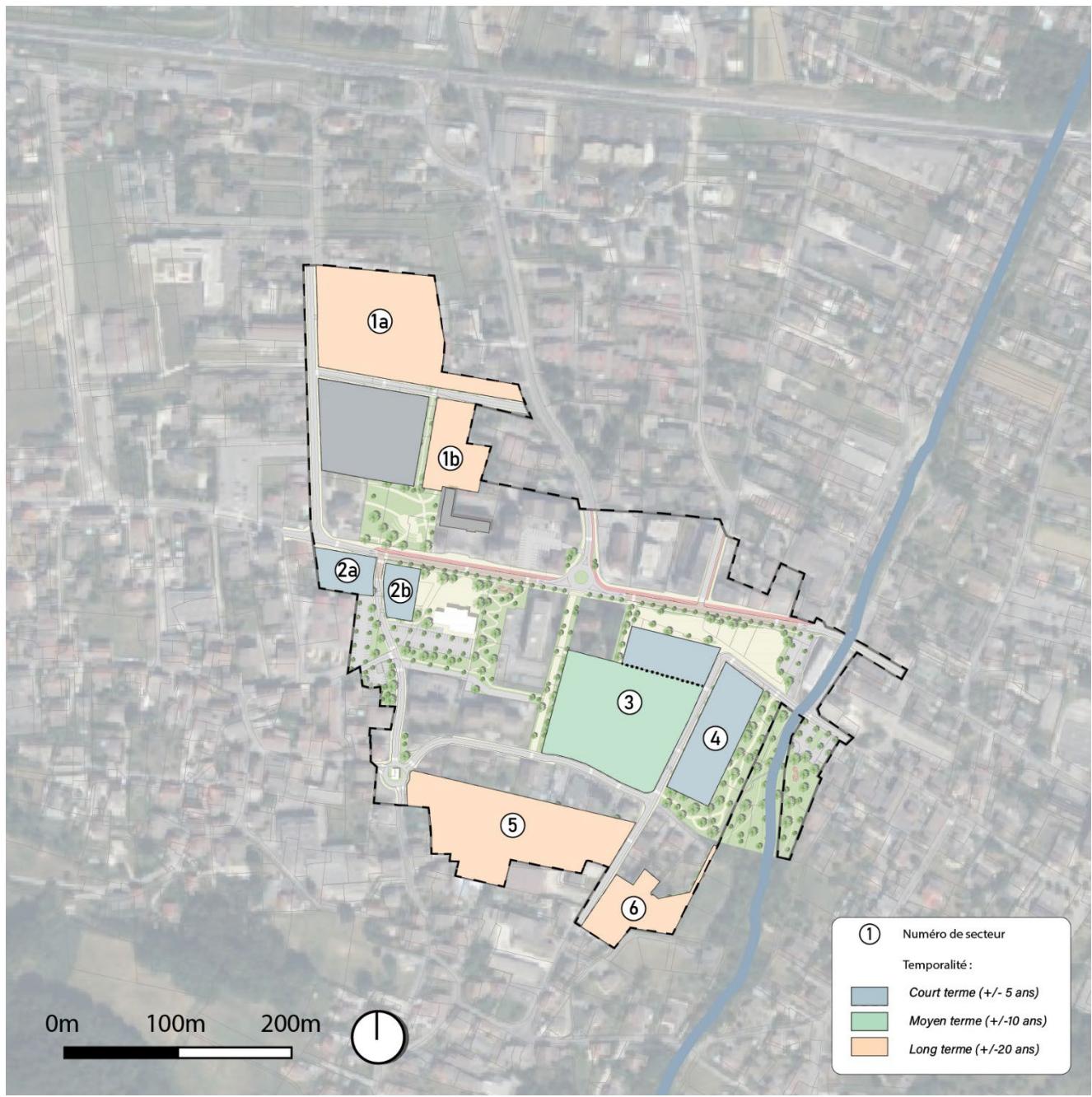
Cette première phase prévoit la construction d'environ 175 logements et constitue le socle du renouveau urbain du centre-bourg.

#### **Phase 2 – Moyen Terme (5 à 10 ans) : Extension du Secteur Loisir**

La seconde phase vise à compléter l'urbanisation du secteur Loisir (lot 3), avec une offre résidentielle renforcée et une programmation d'environ 145 logements.

#### **Phase 3 – Long Terme (+10 ans) : Finalisation du Projet**

Cette dernière phase concerne le développement des secteurs périphériques, permettant d'achever la transformation urbaine avec la réalisation des lots 1a, 1b, 5 et 6. Ce programme résidentiel, en phase 3, à long terme totalise près de 255 logements, contribuant à l'équilibre global du projet urbain.



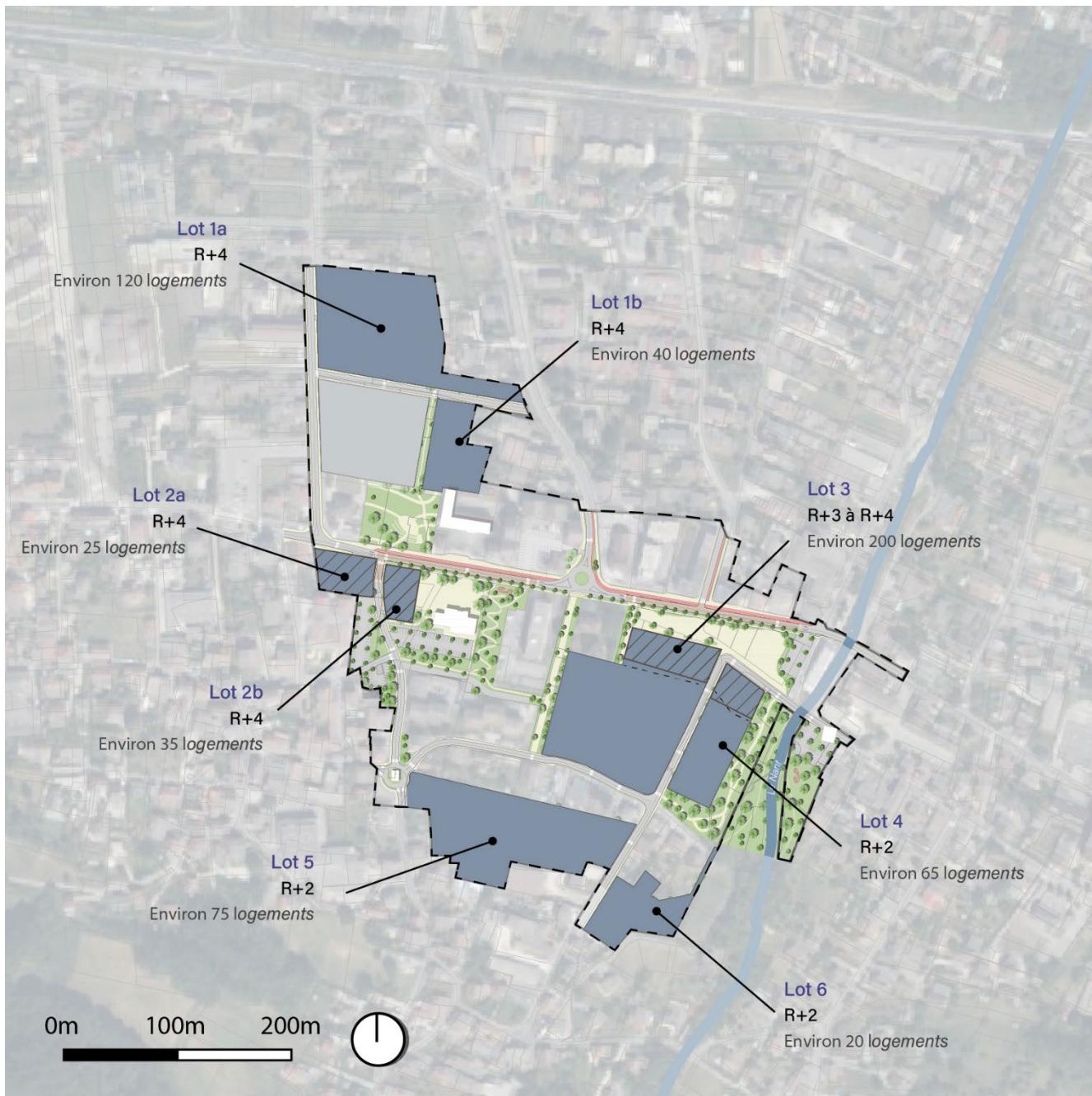
Plan masse du phasage / Citadia Conseil

## Epannelage

Le projet intègre une cohérence paysagère globale, en portant une attention particulière aussi bien au grand paysage qu'au paysage de proximité.

À cet effet, des orientations spécifiques ont été définies concernant l'épannelage, en tenant compte de la topographie et de la vocation des bâtiments. Cette gradation des hauteurs permet une intégration harmonieuse du bâti dans son environnement, tout en préservant les perspectives et la qualité paysagère du site.

Ainsi, les hauteurs varient selon les secteurs allant du R+2 au R+4



Plan masse des hauteurs et du nombre de logements par lot / Citadia Conseil

### Qualité architecturale, urbaine et paysagère des lots à bâtir

La qualité architecturale des constructions constituera un élément central du projet d'aménagement, reflétant l'ambition de préserver et de sublimer l'identité de Marnaz. L'un des enjeux majeurs sera de maintenir l'équilibre entre le développement urbain et l'âme villageoise de la commune. Chaque nouvelle construction devra ainsi s'intégrer harmonieusement dans son environnement, en respectant les spécificités paysagères et architecturales du territoire. En ce sens le projet veillera à :

- Concevoir un plan d'ensemble qui respecte les principes du bioclimatisme (orientation, prise en compte des vents, ...);
- Assurer un dialogue fort entre les constructions et les espaces publics précédemment exposés ;
- Proposer des formes urbaines alliant compacité et diversité ;
- Traiter les limites et les interfaces public/privé avec soin et qualité ;

- Développer une colorimétrie et un traitement des façades adaptés et harmonieux sur l'ensemble des opérations ;
- Végétaliser et désimperméabiliser au maximum les espaces extérieurs.

L'objectif sera de proposer un cadre de vie harmonieux et cohérent, en phase avec les attentes des habitants. Chaque construction, qu'il s'agisse de logements, d'équipements publics ou d'espaces commerciaux, devra contribuer à renforcer l'identité locale en s'intégrant avec élégance dans le paysage existant. Ce travail sur l'architecture visera ainsi à faire de Marnaz un lieu où modernité et tradition dialoguent avec subtilité, offrant aux Marnerots un environnement de qualité, fidèle à l'histoire et au caractère de leur commune.

## b - Insertion paysagère

Dans le cadre de l'aménagement du quartier, une attention particulière est portée à la dimension paysagère afin d'offrir un cadre de vie agréable, équilibré et respectueux de l'environnement. L'objectif est de structurer les espaces publics et paysagers de manière cohérente en tenant compte des dynamiques urbaines et écologiques.

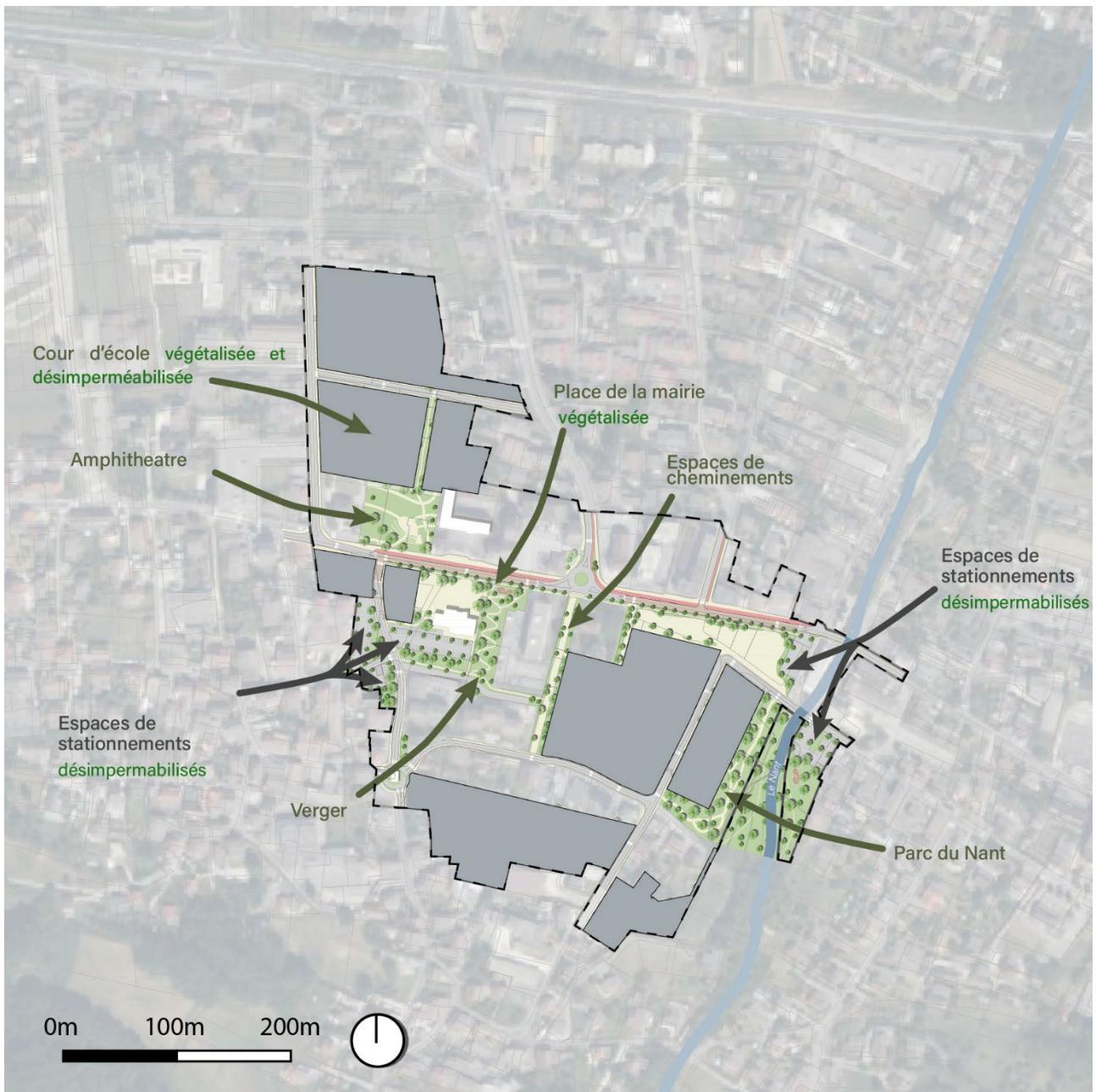
### **Offrir une respiration paysagère dans le quartier**

L'aménagement du quartier repose sur la volonté de créer des espaces de respiration végétalisés, essentiels à la qualité de vie des habitants. Ces espaces verts joueront un rôle fondamental dans le bien-être quotidien en favorisant la biodiversité, en améliorant le cadre de vie et en offrant des lieux de détente et de rencontre. La présence d'un maillage paysager fort contribuera également à limiter les effets d'îlots de chaleur urbains en renforçant la place du végétal au cœur du quartier.

Plusieurs espaces majeurs serviront de supports à cette ambition paysagère :

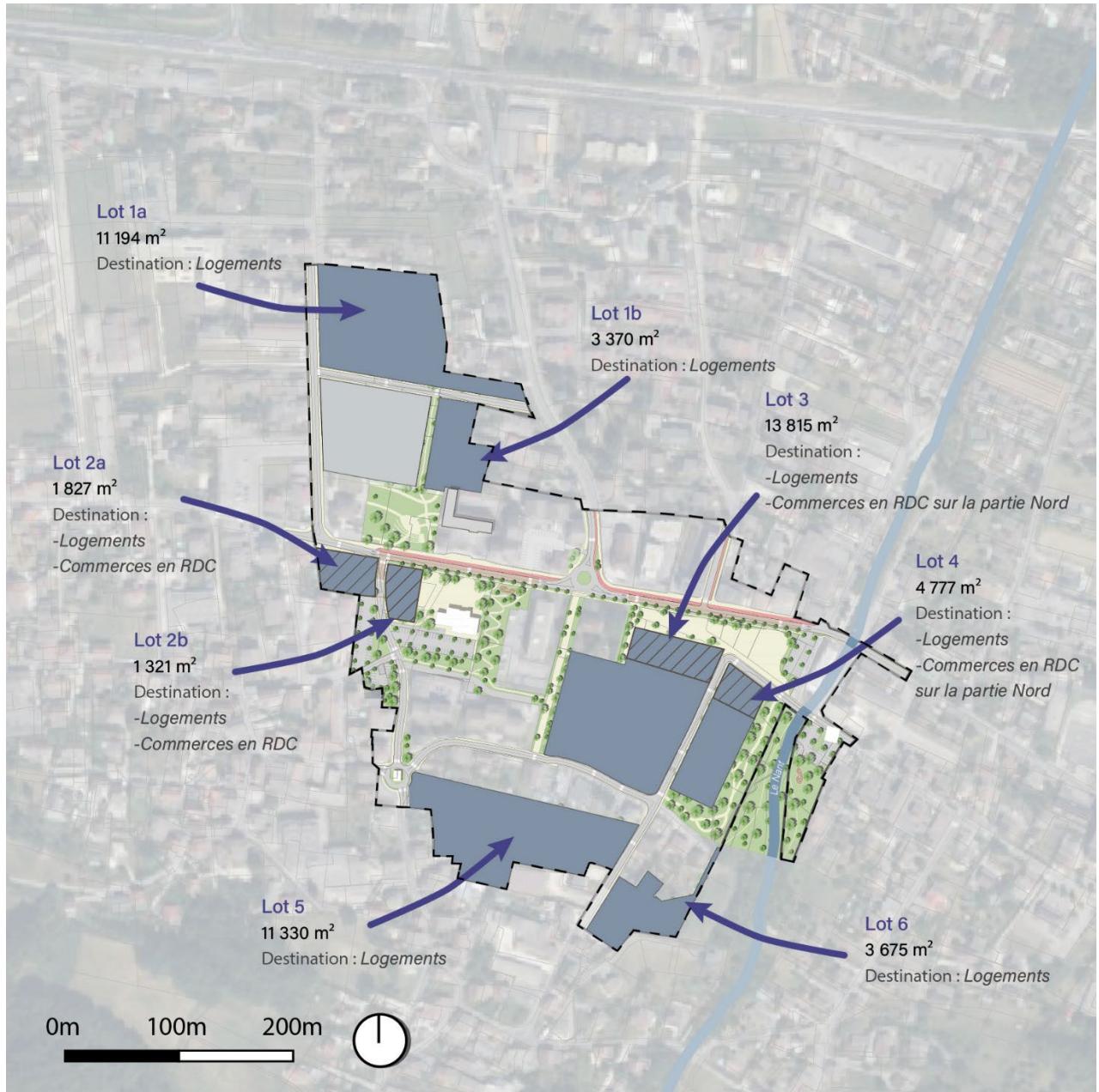
- **Le Parc du Nant**, véritable poumon vert du quartier, jouera un rôle structurant en offrant un espace de nature préservé et accessible à tous.
- **La place commerçante et la place de la mairie** seront repensées pour intégrer davantage de végétalisation et favoriser la convivialité tout en maintenant leur rôle central dans l'animation du quartier.
- **Le verger**, en plus de sa valeur patrimoniale et écologique, constituera un espace pédagogique et de production locale, renforçant ainsi le lien entre les habitants et leur environnement.
- **L'amphithéâtre**, espace de rencontre et d'animation, sera intégré au paysage afin de proposer un cadre agréable pour les événements et activités culturelles.
- **La cour d'école**, pensée comme un espace multifonctionnel, participera à l'éducation à l'environnement tout en offrant un cadre récréatif propice aux apprentissages en plein air.
- **Les espaces de cheminements internes aux lots et externes** seront conçus comme des promenades paysagères favorisant les circulations douces, tout en assurant une continuité écologique et une cohérence visuelle avec l'ensemble du projet.

L'ensemble de ces aménagements contribuera à créer un quartier vivant, harmonieux et respectueux des enjeux environnementaux, où la nature et les usages cohabitent de manière équilibrée.



Plan masse focus paysage / Citadia Conseil

## IV.4 - Les espaces cessibles



## V. LE PROGRAMME GLOBAL PRÉVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS

La ZAC Marnaz Cœur de Ville couvrira un périmètre de 15,2 hectares dans un secteur stratégique du centre-bourg. Ce projet d'aménagement vise à redynamiser le cœur de ville en développant une offre mixte alliant logements, commerces et équipements publics, tout en améliorant la qualité de vie et l'accessibilité.

Les espaces publics requalifiés, tels que la place de la Mairie, la place commerçante et le parc du Nant, structureront l'organisation du quartier et renforceront les connexions entre les différentes polarités urbaines. La création d'un nouveau groupe scolaire ainsi que le développement d'une offre résidentielle et commerciale diversifiée constitueront des éléments clés du projet.

**La programmation prévoit environ 46 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP) supplémentaires, venant compléter le tissu bâti existant.**

L'opération repose sur une approche de requalification urbaine privilégiant la densification maîtrisée et l'intégration architecturale en cohérence avec l'identité montagnarde de Marnaz.

Une forte mixité programmatique est recherchée pour favoriser la diversité des usages et assurer l'attractivité du centre-ville. Ainsi, l'organisation des futurs commerces et services s'articulera autour d'une continuité d'espaces publics en lien avec les infrastructures de transport existantes et futures. L'accessibilité sera renforcée grâce à la requalification de l'axe structurant Avenue de la Libération / Avenue du Mont-Blanc, la promotion des mobilités douces et la connexion avec les pôles économiques de la vallée de l'Arve.

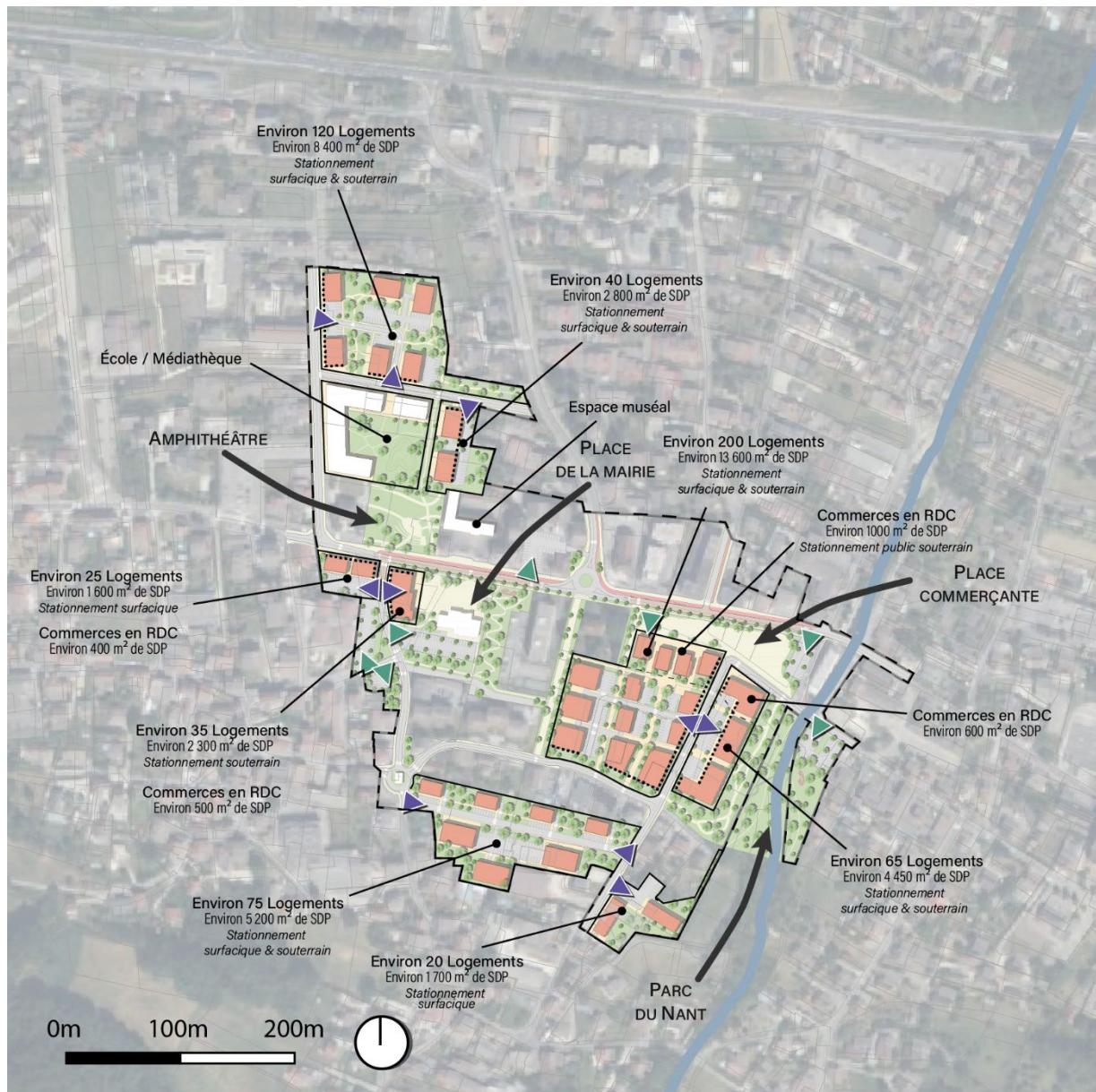
En matière de programmation, la ZAC Cœur de Ville prévoit :

- Environ **40 000 m<sup>2</sup> SDP à dominante résidentielle**, intégrant une offre variée adaptée aux besoins des familles, des jeunes actifs et des seniors.
- Environ **2 500 m<sup>2</sup> SDP à vocation commerciale et servicielles**, permettant d'accompagner le dynamisme économique local, renforçant l'attractivité du centre-ville et favorisant la consommation de proximité.
- Un **groupe scolaire / médiathèque et ses équipements associés, représentant environ 3 500 m<sup>2</sup> SDP**, afin de répondre aux besoins éducatifs liés à la croissance démographique.

En complément, un espace muséal public au sein du bâtiment de l'actuel périscolaire réhabilité sur une surface d'environ 1 500 m<sup>2</sup>.

Des secteurs stratégiques intégreront des socles actifs, garantissant une animation continue des espaces urbains. Une attention particulière sera portée à la mutualisation des espaces de stationnement et à l'optimisation énergétique des bâtiments.

Enfin, la ZAC Marnaz Cœur de Ville ambitionne de créer un quartier vivant et attractif, capable de répondre aux besoins des habitants tout en jouant un rôle de pôle d'animation économique et commerciale à l'échelle de la vallée de l'Arve.



Plan masse constructions et leurs implantations bâties / Citadia Conseil

## VI. JUSTIFICATION DU PARTI D'AMENAGEMENT

### VI.1 - Au regard des documents d'urbanisme en vigueur

#### a - Le PLU

Le PLU de Marnaz a fait l'objet d'une modification n°1 approuvée le 27 septembre 2022.

Les principaux enjeux identifiés pour le territoire au sein du PLU sont :

- La maîtrise de l'étalement urbain et la gestion économe de l'espace
- La préservation des espaces naturels et agricoles
- La gestion des pollutions et nuisances liées aux axes routiers

#### ■ LE PLAN D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune de Marnaz repose sur plusieurs objectifs majeurs :

##### - Amélioration du cadre de vie

- Développer des aménagements urbains intégrant l'environnement et les besoins en équipements, commerces et services.
- Maintenir le lien historique entre les lieux de production et d'habitat.
- Développer un parc de logements diversifié favorisant la mixité sociale.
- Mettre en place des mesures pour améliorer la qualité de l'air (toitures végétalisées, végétalisation des espaces).

##### - Organisation et structuration de l'urbanisation

- Urbaniser de manière économe, mesurée et progressive.
- Intégrer et valoriser les éléments environnementaux (zones humides, paysages, cheminements doux).
- Créer des espaces publics et renforcer les liaisons inter-quartiers.
- Développer une « trame verte » reliant les quartiers et intégrant un projet de centre végétalisé.

##### - Protection des paysages et espaces naturels

- Préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers, notamment en amont de la route du Reposoir.
- Mettre en valeur le grand paysage et protéger les points de vue.
- Conserver les entités paysagères remarquables et les éléments du patrimoine industriel.

##### - Développement économique et habitat

- Diversifier les activités économiques en intégrant habitat et entreprises (ex. Z.A.C. Ecotec Marnaz).
- Favoriser un habitat mixte (social et haut de gamme) et de nouvelles formes de logements (éco-quartiers, habitat intermédiaire).
- Densifier les secteurs urbains tout en optimisant l'organisation des espaces.

##### - Transports et déplacements

- Développer les modes de déplacement doux (cheminements piétons/vélos).
- Mettre en place un réseau de circulation intégrant des alternatives à la voiture.

- Développer des infrastructures comme une « autoroute vélos » et des itinéraires le long de l'Arve.

#### **- Transition écologique et numérique**

- Promouvoir les énergies renouvelables et l'efficacité énergétique.
- Déployer la fibre optique et réduire les zones blanches.
- Intégrer des pratiques durables dans l'aménagement urbain et la gestion des déchets.

#### **- Lutte contre l'étalement urbain**

- Optimiser l'usage du foncier en augmentant la densité des constructions.
- Encourager la réhabilitation et le renouvellement urbain plutôt que l'expansion des zones bâties.
- Maintenir l'équilibre entre zones constructibles et espaces naturels/agricoles.

En résumé, le PADD de Marnaz vise un développement harmonieux et durable, conciliant croissance urbaine, protection de l'environnement et amélioration du cadre de vie des habitants.

**>> Le projet de ZAC Marnaz Cœur de Ville participe à la mise en œuvre des objectifs du PADD du PLU de la commune de Marnaz. Il est donc justifié au regard du PADD.**

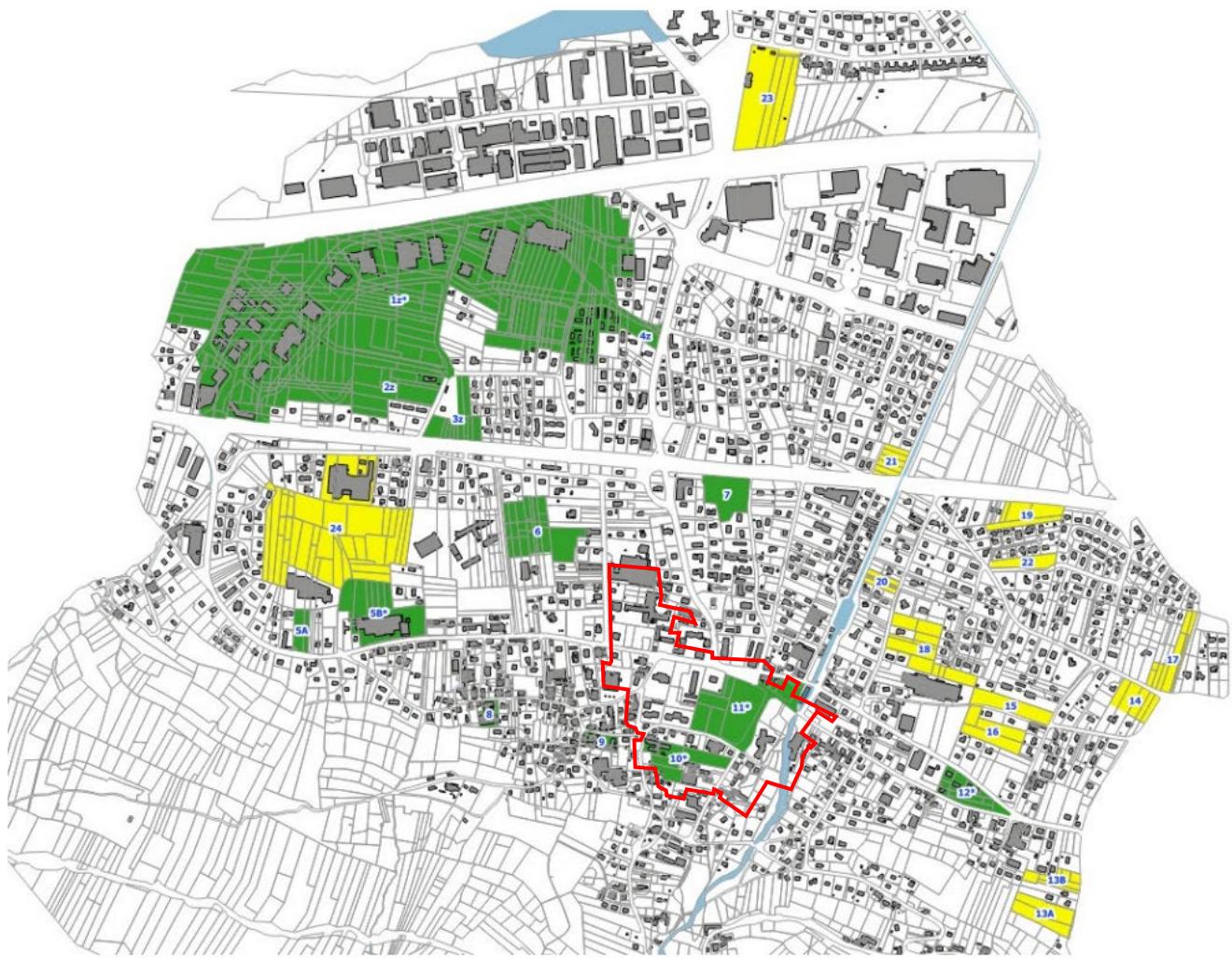
#### **■ ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)**

Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU de Marnaz visent à :

- Étendre les pôles existants : Créer de véritables projets urbains organisant la nature et la fonction des espaces.
- Organiser l'urbanisation : Définir les conditions de développement, notamment la voirie principale.
- Renouveler l'urbain : Réhabiliter les bâtiments et les intégrer dans le tissu existant

Le PLU de Marnaz identifie 24 OAP, chacune avec des objectifs spécifiques, notamment créer une organisation cohérente de l'urbanisation, valoriser les entrées de quartier, renforcer la mixité sociale et fonctionnelle des espaces, créer des espaces verts et des cheminements doux et organiser la densification urbaine.

Le périmètre de la ZAC Marnaz Cœur de Ville comprend deux OAP : l'OAP 10 « Le Bruaz » et l'OAP 11 « Centre – Le Loisir ».



Localisation des OAP sur le territoire communal de Marnaz – Source : PLU de Marnaz

(En vert, les orientations d'aménagement existant avant la révision N°3, en jaune les orientations d'aménagement et de programmation créées à l'occasion de la révision et modifiées par la modification n°1 du PLU)

- OAP n°10 : Le Bruaz

Cette OAP est localisée au Sud du secteur d'étude de la ZAC Marnaz Cœur de Ville et a une assiette de 0.9 ha. Dans le zonage du PLU, cette OAP correspond à la zone AUb.

- Objectifs et principes

L'objectif principal de la zone est l'organisation urbaine à dominante piétonne, créant des liaisons douces avec les quartiers environnants.

Les opérations d'aménagement doivent respecter les principes suivants le schéma de principe ci-après :

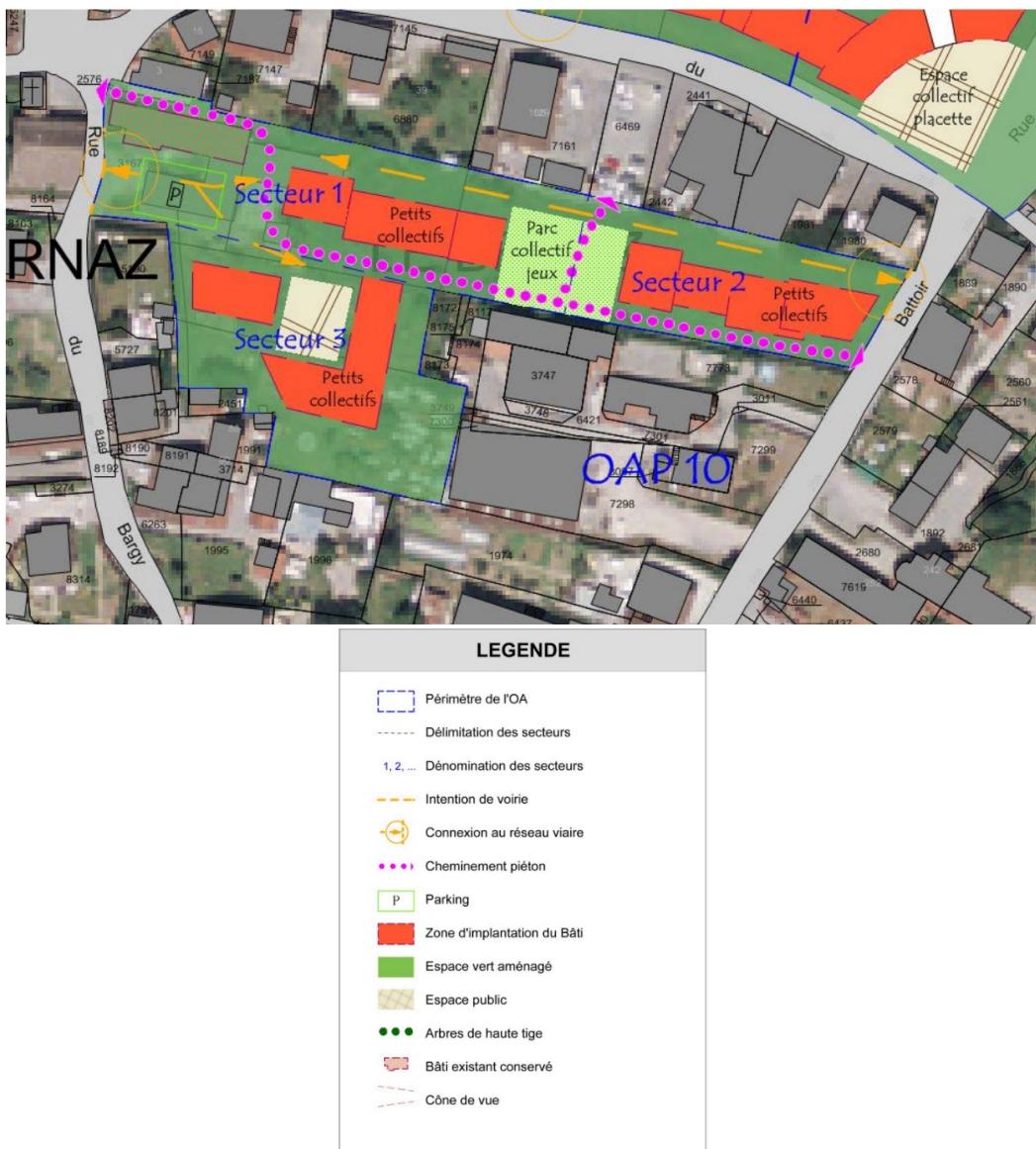


Schéma de principe d'aménagement de la zone de l'OAP 10 « Le Bruaz » - Source : PLU de Marnaz

Le nombre de constructions n'est pas à respecter à l'unité, le schéma étant indicatif.

Les opérations d'aménagement doivent porter sur la totalité de chaque secteur. L'opération d'aménagement peut commencer indifféremment par le secteur 1 ou 2. Le secteur 3 ne peut être engagé qu'une fois l'un des premiers secteurs (1 ou 2) réalisé

□ Prescriptions particulières d'aménagement à respecter :

Les prescriptions particulières d'aménagement à respecter concernent la qualité environnementale, la prévention des risques ainsi que l'insertion architecturale, urbaine et paysagère. Les constructions, constituées d'habitat collectif, devront dessiner un espace libre prolongeant l'espace public de la rue, à vocation de placette, qui ne sera pas clôturé. La totalité du stationnement sera satisfaite en souterrain, à l'exception de places banalisées pouvant occuper l'espace collectif. L'objectif de mixité fonctionnelle et sociale impose une servitude sur l'ensemble de l'assiette foncière pour la réalisation de programmes de logements comprenant au moins 30 % de logements sociaux (collectifs), conformément à l'article R.151-8 alinéa 2 du Code de l'Urbanisme, avec un seuil maximal de 33 %. Enfin, en dehors de ces prescriptions particulières, les règles applicables restent celles de la zone AUb.

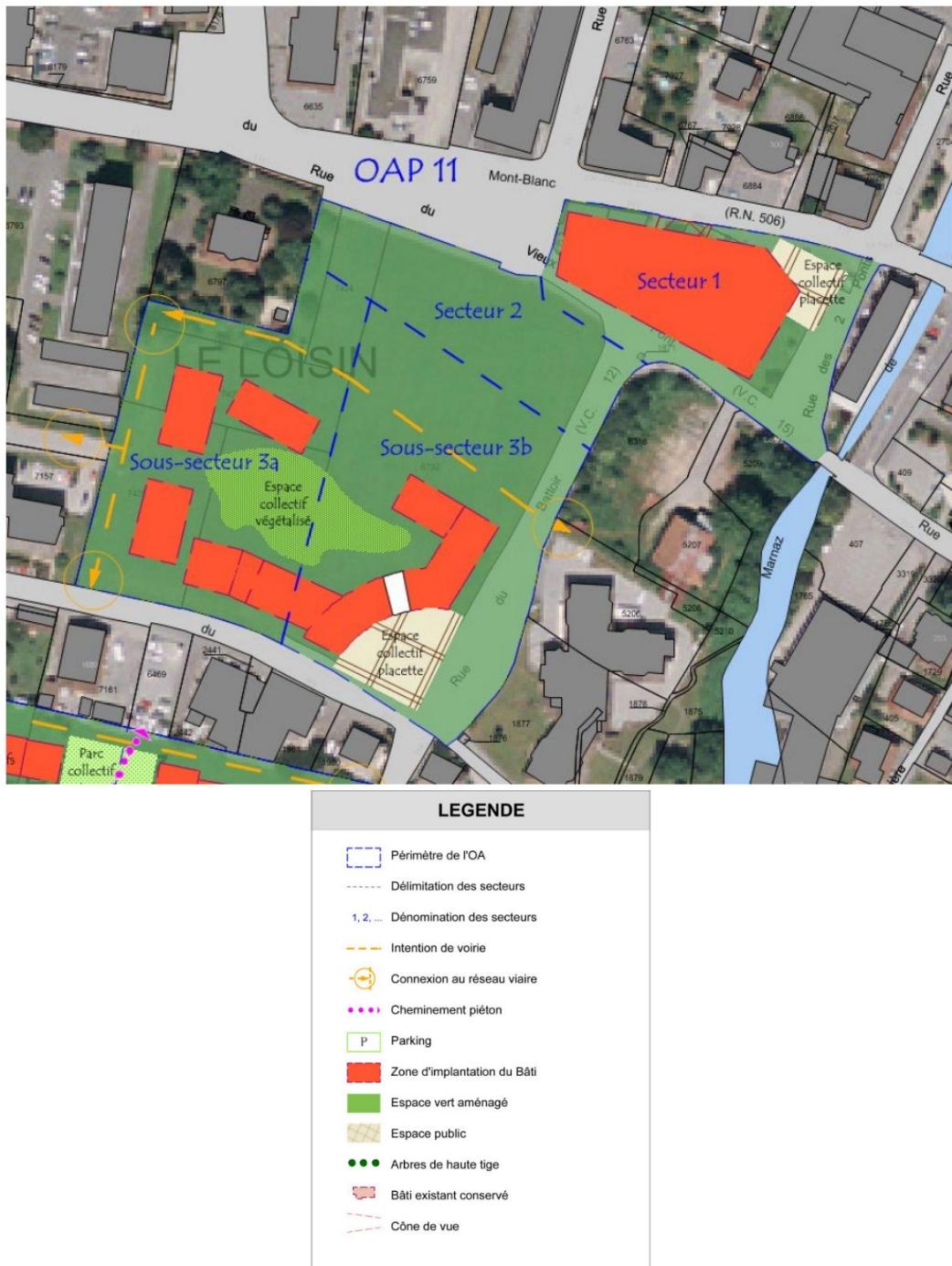
- OAP n°11 : Le Centre « Le Loisin »

Cette OAP est située au Centre-Est de la zone de la ZAC Cœur de Ville de Marnaz, et a une superficie de 2,32 ha. Cette zone est couverte par plusieurs zonages dans le PLU.

- Objectifs et principes

L'objectif principal de cette OAP est la création d'un nouveau quartier résidentiel à proximité d'un futur parc public proposant des espaces urbains de qualité.

Les opérations d'aménagement doivent respecter les principes suivants et le schéma de principe ci-après :



*Schéma de principe d'aménagement de la zone de l'OAP 11 « Centre – Le Loisin » - Source : PLU de Marnaz*

Le nombre de constructions n'est pas à respecter à l'unité, le schéma étant indicatif.

Les opérations d'aménagement doivent porter sur la totalité de chaque secteur. Il n'est pas défini d'ordre d'ouverture à l'urbanisation.

Le secteur 1 est à vocation de commerce et d'habitation. Le secteur 2 correspond à la réalisation d'un parc public. Il concerne la collectivité. Les secteurs 3 est à vocation de logements.

□ Prescriptions particulières d'aménagement à respecter :

Les prescriptions particulières d'aménagement concernent la qualité environnementale, la prévention des risques et l'insertion architecturale, urbaine et paysagère. La desserte du secteur 1 s'effectue à partir des voies publiques existantes, tandis que celle du secteur 3 doit permettre un bouclage entre la rue du Loisin et la rue du Battoir.

Le secteur 1 doit adopter une structure d'îlot urbain, avec des façades principales alignées sur les voies et un espace à vocation de placette au nord-est. Le secteur 3 doit accueillir des immeubles parallèles aux rues existantes et futures, autour d'un espace central végétalisé, avec une placette à l'angle sud-est. Les immeubles situés au nord du secteur 3 devront être limités à R+2 avec combles pour préserver l'impact paysager.

L'îlot du secteur 1 sera dédié aux commerces sur les deux premiers niveaux, et les logements supérieurs disposeront de terrasses orientées sud. Dans le secteur 3, les constructions seront parallèles aux rues et présenteront des variations de hauteur, notamment aux angles. Les clôtures en rez-de-chaussée seront de type urbain, telles que des murets ou des grilles.

Une servitude impose que 30 % des logements dans les secteurs 1 et 3 soient des logements sociaux, avec une tolérance maximale de 33 %, selon l'article R.151-8 alinéa 2 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions devront respecter l'esprit du schéma d'aménagement et pourront s'implanter en limite du domaine public, notamment autour de la placette. La hauteur maximale autorisée est de 16 mètres, mesurée à l'égout du toit pour les toits rampants ou à l'acrotère pour les toits-terrasses, avec prise en compte de la déclivité du terrain pour éviter la création d'un étage supplémentaire en aval.

Le stationnement dans le secteur 1 sera principalement souterrain, avec quelques places en surface. Pour les secteurs 3a et 3b, il est requis deux places par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, dont 50 % couvertes, plus une place visiteurs par 200 m<sup>2</sup>, et un espace de 1 m<sup>2</sup> par logement pour les deux-roues pour les projets de cinq logements et plus.

En dehors des prescriptions particulières énoncées ci-dessus, les règles applicables aux secteurs 1 et 2 sont celles de la zone AUa. Les zones au sein du secteur 3 de cette OAP sont entièrement régis par les prescriptions listées ci-avant. Elles sont classées en zone AUoap en référence à l'article R151-20 du Code de l'Urbanisme. Elles ne sont pas complétées par des dispositions réglementaires.

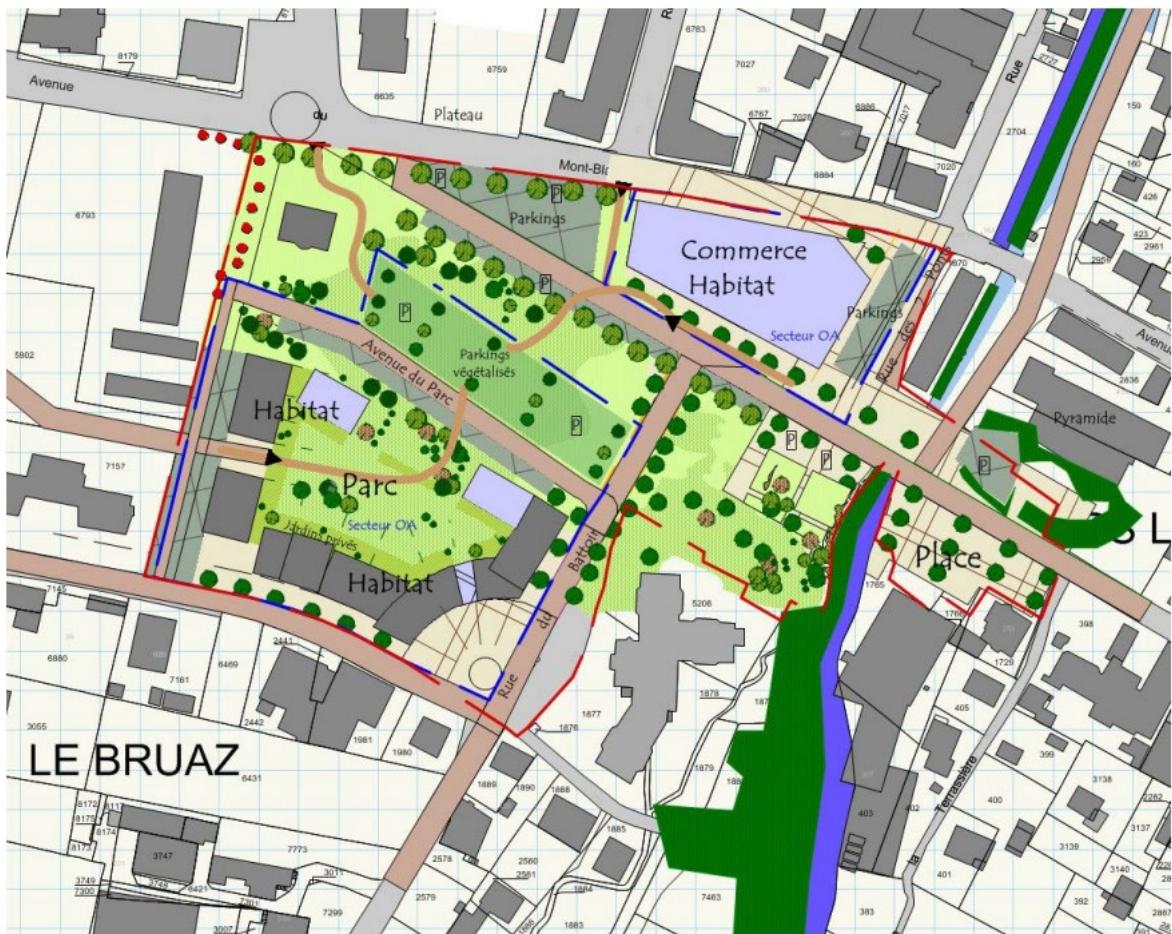


Schéma illustrant les aménagements du parc public – Source : PLU de Marnaz

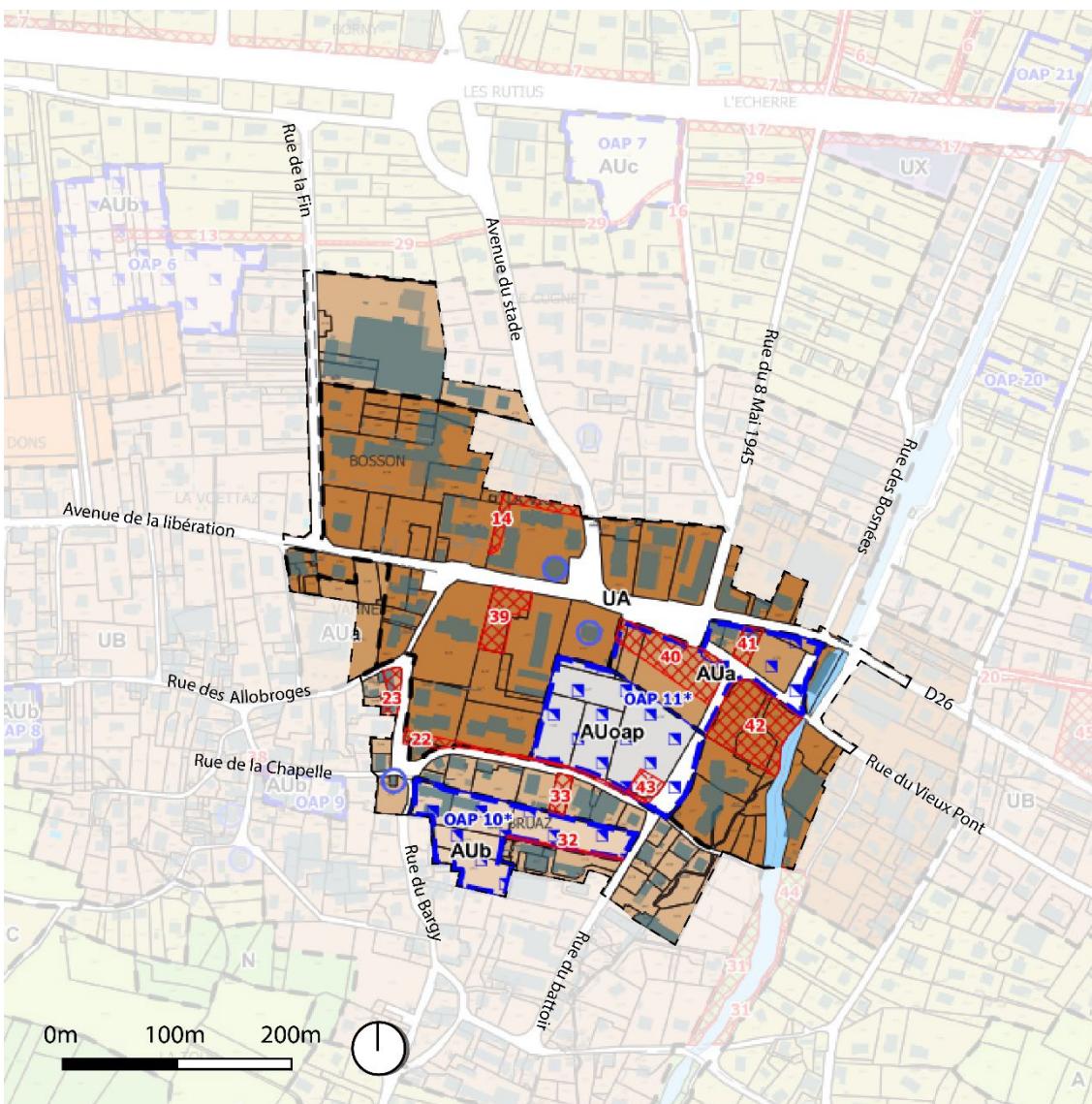
- Programmation

L'échéancier prévisionnel prévoit une durée de 15 ans, à compter de l'approbation de la présente révision, pour l'achèvement des opérations dans les secteurs 1 et 2. Pour le secteur 3, l'achèvement de l'opération est fixé à 7 ans à partir de cette même date d'approbation.

- **REGLEMENT DE ZONAGE**

- Zonage

Le site d'étude est soumis aux dispositions suivantes d'après le plan de zonage du PLU de Marnaz :



Cartographie du périmètre de projet / PLU de la commune de Marnaz

## **Zonage UA : Urbanisation de forte densité**

La zone UA correspond à l'hypercentre de Marnaz, caractérisé par une urbanisation dense. Elle regroupe des constructions variées, principalement à usage d'habitation, mais intègre également des bureaux, des commerces et des services. Un secteur spécifique, UAe, est dédié aux équipements publics et aux constructions d'intérêt collectif

## Hauteur des Bâtiments

Les constructions en zone UA peuvent atteindre une hauteur maximale de 15 mètres, mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet de la panne sablière ou de l'acrotère

#### Densité et Occupation du Sol

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas strictement réglementé, mais les constructions doivent être en cohérence avec l'environnement urbain existant. Les bâtiments doivent respecter les alignements et préserver la continuité urbaine

## Espaces Végétalisés et Qualité Urbaine

Espaces végétalisés et qualité urbaine  
Les projets doivent intégrer des espaces verts et respecter des prescriptions paysagères. Les parkings en surface doivent être arborés à raison d'un arbre pour quatre places.

#### Interdictions et Restrictions

Certaines constructions sont interdites, notamment les activités industrielles polluantes, les dépôts de matériaux et les établissements de grande logistique. Les commerces et bureaux sont autorisés sous réserve de ne pas engendrer de nuisances pour les riverains

#### **Zonage UB : Urbanisation dense, en périphérie du centre**

La zone UB correspond aux secteurs périphériques de l'hyper centre de Marnaz, caractérisés par un bâti dense mais de hauteur plus modérée que celui de la zone UA. L'objectif de cette zone est de poursuivre la densification tout en respectant la morphologie urbaine existante.

#### Hauteur des Bâtiments

Les constructions en zone UB peuvent atteindre une hauteur maximale de 9 mètres, mesurée depuis le terrain naturel jusqu'au sommet de la panne sablière ou de l'acrotère. Pour les bâtiments à usage artisanal ou industriel situés à proximité de la ZAC Ecotec, la hauteur maximale est portée à 15 mètres.

#### Densité et Occupation du Sol

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,50, sauf dans le secteur du « Vieux Marnaz » où il n'est pas limité. Un coefficient de biotope de 30 % est requis, incluant les surfaces végétalisées sur sol naturel et les toitures terrasses végétalisées.

#### Espaces Végétalisés et Qualité Urbaine

Les constructions doivent intégrer des espaces verts et respecter des règles d'insertion paysagère. Les parkings aériens doivent être arborés (un arbre pour quatre places) et les clôtures, bien que non obligatoires, doivent être sobres et adaptées au paysage environnant.

#### Interdictions et Restrictions

Sont interdits dans la zone UB : les bâtiments agricoles, les entrepôts commerciaux et certaines installations industrielles. Les commerces, bureaux et activités artisanales sont admis sous conditions, notamment de ne pas nuire aux habitations voisines en termes de bruit et de pollution.

#### **Zonage AUa : Secteurs d'Urbanisation Future Régis par les Règles de l'UA**

La zone AUa correspond aux secteurs à urbaniser dans le futur, mais dont les règles d'aménagement sont déjà alignées sur celles de la zone UA. Ce zonage anticipe une urbanisation dense similaire à l'hyper centre, avec une mixité fonctionnelle incluant des logements, des commerces et des services.

#### Hauteur des Bâtiments

Les constructions doivent respecter les hauteurs maximales de la zone UA, soit 15 mètres, mesurées depuis le terrain naturel jusqu'au sommet de la panne sablière ou de l'acrotère.

#### Densité et Occupation du Sol

Le coefficient d'emprise au sol est conforme aux règles de la zone UA, avec une densité adaptée à un centre urbain dense.

#### Espaces Végétalisés et Aménagements

Les projets doivent intégrer des espaces verts et respecter les prescriptions paysagères de la zone UA. Les parkings en surface doivent être arborés avec un arbre pour quatre places.

#### Interdictions et Restrictions

Les interdictions et restrictions d'usages sont identiques à celles de la zone UA, notamment l'interdiction des activités industrielles polluantes et des dépôts de matériaux. Les commerces, bureaux et services sont autorisés sous conditions de ne pas générer de nuisances.

#### **Zonage AUb : Secteurs d'Urbanisation Future Régis par les Règles de l'UB**

La zone AUb correspond aux secteurs à urbaniser dans le futur, appliquant les mêmes règles que celles de la zone UB. Ces secteurs, situés en périphérie de l'hyper centre, sont destinés à accueillir une densification progressive tout en respectant la morphologie urbaine existante.

#### Hauteur des Bâtiments

Les bâtiments en zone AUb peuvent atteindre une hauteur maximale de 9 mètres, à l'exception des constructions artisanales ou industrielles proches de la ZAC Ecotec, qui peuvent aller jusqu'à 15 mètres

#### Densité et Occupation du Sol

L'emprise au sol est limitée à 0,50 et un coefficient de biotope de 30 % est requis, intégrant les surfaces végétalisées et toitures végétalisées.

#### Espaces Végétalisés et Aménagements

Les aménagements doivent prévoir des espaces verts, et les parkings doivent comporter un arbre pour quatre places. Les clôtures doivent être discrètes et adaptées au paysage.

#### Interdictions et Restrictions

Les constructions agricoles, entrepôts commerciaux et certains établissements industriels sont interdits. Les activités artisanales, commerces et bureaux sont autorisés sous conditions, notamment de ne pas générer de nuisances sonores ou environnementales.

#### **Zonage AUoap : Secteurs d'Urbanisation Future Couvert par des OAP**

La zone AUoap désigne des secteurs à urbaniser soumis aux prescriptions spécifiques des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Ce zonage vise une urbanisation planifiée, respectant les schémas d'aménagement et les objectifs définis dans les OAP correspondantes.

#### Hauteur des Bâtiments

Aucune hauteur maximale n'est expressément réglementée, mais elle doit être adaptée à l'usage et aux impératifs d'intégration dans l'environnement.

#### Densité et Occupation du Sol

Les règles de densité et d'emprise au sol sont définies dans chaque OAP et doivent respecter les orientations d'aménagement, incluant des espaces paysagers et des cheminements doux.

#### Espaces Végétalisés et Aménagements

Les projets doivent intégrer des espaces verts, et les parkings doivent respecter les standards de végétalisation imposés dans les OAP. Les clôtures et les aménagements paysagers doivent s'intégrer harmonieusement au contexte urbain et environnemental.

#### Interdictions et Restrictions

Les règles de la zone AUoap suivent les prescriptions des OAP concernées, interdisant les constructions incompatibles avec les plans d'aménagement et les risques naturels ou technologiques identifiés. Les projets doivent se conformer aux schémas d'aménagement pour garantir une cohérence urbaine et environnementale.

- Emplacements réservés

Le périmètre de la ZAC Marnaz Cœur de Ville contient 10 emplacements réservés, les emplacements 14, 22, 23, 32, 33, 39, 40, 41, 42 et 43.

Les emplacements 32, 40, 41 et 43 sont liés aux OAPs du secteur.

**>> Bien que le projet de ZAC Cœur de Ville soit conforme aux enjeux du PADD, il sera nécessaire de faire évoluer le PLU (OAP + règlement de zonage)**

## VI.2 - Au regard de l'insertion du projet dans son environnement

- ⊕ Des traitements paysagers qui viennent améliorer la qualité du site et son attractivité pour les habitants

(0)	(1)	(2)	(3)
++	+	+	-
<p>Renforcement de la végétalisation des espaces publics et conservation d'une grande partie du patrimoine végétal.</p> <p>Aménagement du Parc du Nant, pour créer un nouvel espace de respiration dans le centre-ville</p> <p>Conservation et valorisation de bâtiments de grandes qualités architecturales.</p>	<p>Bien que des espaces verts (milieux ouverts et espaces naturels / prairies) soient détruits pour la construction des logements, le projet met en place des espaces verts et naturels et des services de proximité pour augmenter l'attractivité du site.</p>	<p>L'endiguement, à terme, permettra de protéger le paysage des environs</p>	<p>Les impacts paysagers du projet sont qualifiés de négligeables, grâce aux mesures ERC : plantation de haies, restauration de la ripisylve de l'Arve, génie végétal...</p>

L'effet cumulé des projets est positif concernant les traitements paysagers. En effet, les différents projets permettent de conserver, de protéger ou de valoriser le paysage au sein de leurs sites respectifs. Aucune incidence cumulée négative n'a été relevée.

- ⊕ Un travail sur l'insertion paysagère des nouvelles constructions, avec une amélioration de la perception paysagère et une diversification des formes urbaines

(0)	(1)	(2)	(3)
++	+	/	/
<p>Une hauteur maîtrisée des nouveaux bâtiments et une implantation réfléchie pour les intégrer d'une manière optimisée et pour valoriser les perspectives sur le grand paysage. Des démolitions permettant d'ouvrir de nouvelles vues sur le grand paysage.</p>	<p>Des percées visuelles seront maintenues et les constructions seront organisées en cascade pour tenir compte du tissu pavillonnaire existant.</p>	<p>/</p>	<p>/</p>

L'effet cumulé des projets est positif concernant l'insertion paysagère des nouvelles constructions, avec un travail de cohérence et de percées visuelles dans les deux quartiers concernés. Aucune incidence cumulée négative n'a été relevée.

### ⊖ Une destruction partielle du patrimoine végétal existant

(0)	(1)	(2)	(3)
--	--	--	--
Un abattage d'arbres nécessaire à la restructuration du quartier et une imperméabilisation localisée pour la construction de logements.	Les logements sont implantés sur des milieux ouverts et naturels, impliquant leur destruction.	Impact fort des travaux, destruction d'arbres et d'arbustes (2,9 ha).	Impact fort des travaux, destruction d'arbres et d'arbustes, de milieux ouverts et aquatiques.

L'effet cumulé des projets est négatif concernant la destruction du patrimoine végétal existant. Chaque projet doit mettre en place la destruction d'arbres ou d'arbustes pour les travaux et les restructurations. Cependant, il est important de noter que les projets ne sont pas localisés au même endroit, et donc les effets cumulés se feront moins ressentir. Des arbres et autres strates végétales seront réimplantés au sein des deux ZAC et sur les abords de l'Arve.

### ⊖ Une évolution brutale des paysages en phase chantier

(0)	(1)	(2)	(3)
+	--	-	-
Au cours de la phase travaux, les perceptions du centre-ville évolueront, du fait des démolitions et des emprises chantier, cependant, le maintien de bâtiments emblématiques permet de garder l'identité du lieu intacte.	Au cours de la phase travaux, la plaine (milieu ouvert) se verra transformée par la construction de logements, causant une évolution brutale du paysage pour les riverains.	Impact modéré des travaux, car à proximité d'une zone industrielle et d'une ripisylve majoritairement conservée	Impact faible, car à proximité de l'A40.

Aucune incidence cumulée négative n'a été relevée concernant l'évolution du paysage en phase chantier, même si les travaux des différents projets impacteront les paysages, ceux-ci sont éloignés les uns des autres.

## VII. REGIME FINANCIER DE LA ZAC

La ZAC Marnaz Cœur de Ville est exclue de la taxe d'aménagement, le coût des équipements publics étant financé par les ventes de charges foncières et/ou les participations, en vertu de l'article L.311-4 du Code de l'Urbanisme.

## **VIII. MODE DE REALISATION DE LA ZAC**

La réalisation de la ZAC Marnaz cœur de ville se fera par concession d'aménagement.



[www.citadia.com](http://www.citadia.com) • [www.citadiavision.com](http://www.citadiavision.com)