

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

COMMUNE DE MARIN

Modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme

NOTE DE PRESENTATION

Certifié conforme, et vu pour
être annexé à la délibération
du Conseil Municipal en date
du 8 juillet 2025, approuvant
la modification simplifiée n°2
du Plan Local d'Urbanisme
de Marin,

Le Maire
Pascal CHESSEL

Pièce n°1

Territoires
—demain

Table des matières

I - LE CONTEXTE GENERAL	p.3
1.1 – Localisation et positionnement de la commune	p.3
1.2 – Le contexte territorial	p.3
1.3 – Le PLU de Marin	p.4
 II - L'OBJECTIF ET LA JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE	 p.6
2.1 – Modifications et adaptations du règlement écrit	p.6
2.2 – Modifications et adaptations des OAP	p.6
2.5 – la procédure de modification simplifiée	p.8
 III - LE CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLU	 p.9
3.1 – Les adaptations à apporter au règlement écrit du PLU	p.9
3.2 – Les adaptations à apporter aux OAP du PLU	p.10

LE CONTEXTE GÉNÉRAL

1. LOCALISATION ET POSITIONNEMENT DE LA COMMUNE

Marin est une commune rurale de Haute Savoie.

Proche de Thonon et d'Evian, située à une altitude moyenne de 550 mètres, elle s'étend sur une superficie de 558 hectares, où prairies, vignes et cultures céréalières ou maraichères s'étagent entre espaces naturels préservés et forêt, parsemés des hameaux qui la composent, Pont de Dranse en bordure du fleuve, puis en grimpant sur le coteau Sussingex, Avonnex, Moruel, Marinel, le chef-lieu et plus haut encore Chullien et Cornellaz.

Sa population est estimée à 1941 habitants (recensement 2021, entré en vigueur au 1^{er} janvier 2024). La commune connaît une croissance démographique soutenue depuis 1968.

Indicateurs démographiques	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2010	2010 à 2015	2015 à 2021
Variation annuelle moyenne de la population en %	1,1	2,5	0,8	0,1	1,9	1,7	1,6
due au solde naturel en %	0,7	0,4	0,4	0,5	0,2	0,6	0,6
due au solde apparent des entrées sorties en %	0,4	2,1	0,4	-0,4	1,8	1,1	1,0
Taux de natalité (‰)	14,3	13,6	13,7	13,6	8,5	11,4	12,0
Taux de mortalité (‰)	7,6	9,4	9,3	8,7	6,6	5,6	5,8

La commune est dotée d'un capital naturel et culturel d'une grande richesse, lié au cadre rural et montagnard, une vue en balcon sur le Lac Léman depuis la majeure partie du territoire, mais fragile, qui participe à son identité, son attractivité et la qualité du cadre de vie de ses habitants et de ses visiteurs.

2. LE CONTEXTE TERRITORIAL

Marin appartient à la Communauté de Communes du Pays d'Evian et de la Vallée d'Abondance (CCPEVA), qui regroupe 22 communes, et plus de 41 600 habitants.

La CCPEVA appartient par ailleurs au Syndicat Intercommunal d'Aménagement du Chablais, qui porte le SCOT du Chablais, approuvé le 30 janvier 2020.

Ce SCOT couvre l'ensemble du territoire du Chablais, soit 62 communes, 3 EPCI, pour environ 145 000 habitants.



3. LE PLU DE MARIN

La commune de Marin a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par une délibération du Conseil Municipal en date du 22 mai 2018. Une modification simplifiée a été approuvée par une délibération du Conseil Municipal en date du 28 mai 2024.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU a défini des orientations générales d'urbanisme, à partir des trois orientations stratégiques, répondant à une ambition générale : « *Une vie à organiser entre lac et montagne, dans le cadre d'une intercommunalité renforcée (la CCPEVA) et du Schéma de Cohérence Territoriale du Chablais* » :

I : Conforter MARIN dans ses fonctions de lieu de vie et dans son rôle de village au sein du Chablais.

- Conforter les trois pôles principaux d'origine que sont Marin, Marinel et Moruel,
- Conforter le Chef-lieu de MARIN dans son "caractère bicéphale" (centre historique & Rouchaux), dans ses fonctions institutionnelles et de pôle principal de l'habitat et des équipements et services à la population.
- Conforter les autres sites d'équipements de la commune.
- Améliorer et sécuriser les déplacements "dans et via" le territoire de MARIN.
- Faciliter le déploiement et l'accès aux réseaux et aux Technologies de l'Information et de la Communication ...

Il s'agit poursuivre les efforts déjà engagés pour faire de Marin :

- Un village à part entière, un lieu de vie plus significatif, qui soit à la fois plus attractif, "habité" et animé par des services et des équipements de proximité.
- Un véritable petit pôle reconnu comme tel de l'extérieur, et dans un cadre de planification intercommunal (le Schéma de Cohérence Territoriale du Chablais et la grande Communauté de Communes du Pays d'Evian et Val d'Abondance).

II : Conserver et conforter un cadre économique adapté et équilibré.

- Favoriser le maintien de l'agriculture existante, dans son dynamisme et ses spécificités économiques. L'encourager dans sa diversification et son adaptation au contexte local péri-urbain), ainsi qu'aux enjeux environnementaux.
- Promouvoir les activités touristiques et de loisirs de proximité, adapté au cadre rural et aux atouts patrimoniaux (naturels et culturels) de la commune.
- Permettre le maintien et l'installation d'un artisanat local, de commerces et services de proximité, dans des conditions satisfaisantes de fonctionnement, d'intégration au cadre de vie et de voisinage avec l'habitat.

Il s'agit d'opter pour un développement économique qui soit adapté à l'échelle, aux potentialités et aux sensibilités propres de MARIN, c'est-à-dire principalement :

- Qui respecte le cadre de vie et les sensibilités propres de la commune (paysages, espaces naturels, points de vue, risques et nuisances, accessibilité).
- Qui participe aux enjeux reconnus à l'échelle communautaire et plus globalement dans le cadre du SCoT du Chablais, à savoir : "Renforcer les différentes facettes de l'économie du Pays".

III : Préserver et valoriser un cadre de vie de qualité.

- Maîtriser l'évolution du cadre bâti et des paysages de MARIN.

- Protéger et valoriser les éléments les plus représentatifs du patrimoine local, naturel ou culturel.
- Prévenir et limiter les sources de risques et de nuisances, sur notre santé et notre environnement.

Il s'agit globalement, de mieux fonder le développement et la gestion du territoire de MARIN sur :

- Les structures physiques et paysagères du site (qu'elles soient naturelles ou construites) ;
- Ses valeurs identitaires propres, conjuguant une position particulière en belvédère sur le lac (et l'agglomération de Thonon-Evian), et un attachement historique, social et culturel au Pays de Gavot (à l'identité rurale encore marquée) ;
- Les sensibilités environnementales en présence, en considérant qu'elles sont sources de qualité de vie et d'image, et donc sources d'attractivité et d'identité pour la commune ;
- Les impératifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ;
- Ainsi que sur les adaptations imposées par le changement climatique et la transition énergétique.

L'OBJECTIF ET LA JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

1. MODIFICATIONS ET ADAPTATIONS DU REGLEMENT ECRIT

➤ Concernant les modalités de calcul des espaces perméables

Afin de permettre le maintien d'une part plus importante d'espaces perméables au sein des projets, en zone urbaine et plus spécifiquement le secteur UH1 (secteur de faible densité), en réponse aux enjeux de limitation de l'imperméabilisation des sols et de gestion des eaux pluviales, le mode de calcul des espaces perméables est revu.

A ce titre, la part d'espaces perméables s'applique à la surface totale de l'assiette foncière du projet considéré, et non à la surface des espaces libres de toute construction.

Pour mémoire, en secteur UH1, la part d'espaces perméables imposée est de 70 %.

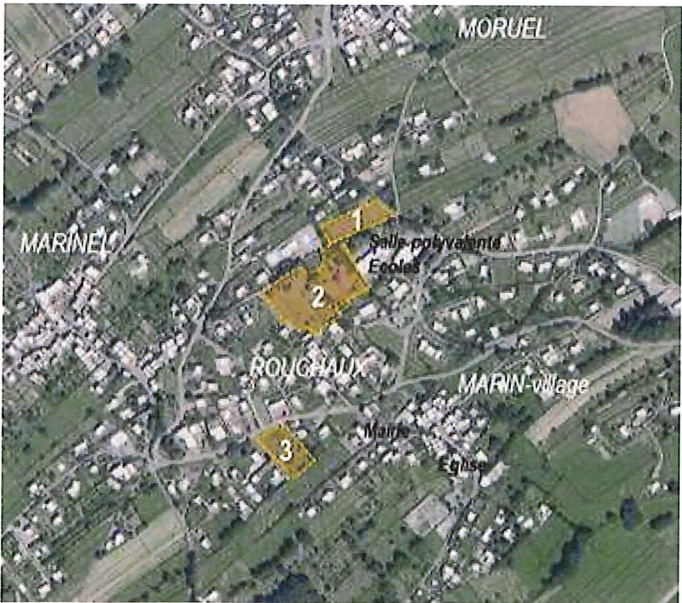
2. MODIFICATIONS ET ADAPTATIONS DES OAP

➤ Concernant l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation des OAP

Trois OAP à vocation de développement de l'offre en logements sont actuellement inscrites au PLU :

- OAP 1 « Vers les Bans » (foncier communal), sur une surface d'environ 0,37 ha, qui prévoit la réalisation de 12 à 20 logements intermédiaires.
- OAP 2 « les Prés de Rouchaux », sur une surface d'environ 1,22 ha, qui prévoit la réalisation de 40 à 50 logements collectifs et intermédiaires, ainsi qu'un programme d'espaces et équipement publics.
- OAP 3 « Marin Ouest », sur une surface d'environ 0,37 ha, qui prévoit la réalisation de 8 à 15 logements intermédiaires.

... soit une capacité, au sein des OAP, d'environ 60 à 85 logements.



4 Orientations sectorielles		6,38 ha
Dans l'EU ...	1. Vers les Bans (communale)	0,37 ha
	2. Les Prés de Rouchaux dont 0,24 ha en équipements	1,22 ha
	3. Marin Ouest	0,37 ha

Localisation des secteurs d'OAP à vocation d'habitat.

Les OAP mises en œuvre par le PLU, ainsi que les secteurs classés en zone d'urbanisation future à long terme, n'ont pas été réalisées. Dans le cadre de l'analyse des résultats de l'application du PLU, cela montre que le développement de la commune, en matière de démographie et de logements, s'est réalisé de manière diffuse au sein des zones urbaines, et non par la mise en œuvre des projets initialement programmés.

A ce titre, il convient de réexaminer les modalités de développement des OAP, pour mieux préparer le développement futur de la commune, dans un contexte de forte pression foncière, et pour prendre en compte le fait que l'échéancier actuellement mis en œuvre dans le PLU n'est plus adapté. En effet, il inscrit des échéances qui sont aujourd'hui dépassées.

Un nouvel échéancier est donc introduit pour les zones d'urbanisation futures faisant l'objet d'une OAP. Il répond par ailleurs aux enjeux de maîtrise de la consommation d'espace, dans l'attente d'un positionnement du SCOT sur la répartition de la consommation d'espace et la mutualisation l'échelle intercommunale de la consommation d'espace liée aux projets d'intérêt intercommunal.

Au regard des caractéristiques opérationnelles des OAP, et de leur localisation par rapport au Chef-lieu, les OAP devront se réaliser dans l'ordre suivant :

- L'OAP 1 peut se réaliser immédiatement,
- L'OAP 3 ne peut être réalisée qu'après l'obtention de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux des permis de construire de l'OAP 1.
- L'OAP 2 ne peut être réalisée qu'après l'obtention de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux des permis de construire de l'OAP 3.

3. LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Le champ d'application de la modification :

Conformément aux articles L.153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification simplifiée apparaît justifiée car elle :

- ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et ne met pas en place une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de l'établissement public de coopération intercommunal compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

De plus, le projet de modification ici présenté n'est pas soumis à enquête publique, et peut être adopté selon une procédure simplifiée, car il ne permet pas :

- de majorer de plus de 20% les possibilités de construire résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- de diminuer ces possibilités de construire,
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Le choix de la procédure de modification simplifiée du PLU apparaît donc justifié.

Le régime juridique de la modification simplifiée : Le projet de modification simplifiée doit être mis à disposition du public pendant un mois, avant d'être approuvé par délibération du Conseil municipal.

Enfin, certaines formalités doivent être accomplies pour que la modification ait un caractère exécutoire.

LE CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 DU PLU

1. LES ADAPTATIONS À APPORTER AU REGLEMENT ECRIT DU PLU

➤ Concernant les modalités de calcul des espaces perméables

DISPOSITIONS GENERALES

[...]

Modalités de calcul des espaces perméables

La part d'espaces perméables s'applique à la surface des espaces libres de toute construction, **excepté en secteur UH1, ou cette part s'applique à la surface de l'assiette foncière concernée par l'opération.**

Sont compris dans les espaces perméables :

- les espaces verts de pleine terre d'une superficie minimum de 10 m² d'un seul tenant, répartis au sol, sur une profondeur minimum d'1 m et non couverte ;
- les cheminements piétonniers indépendants d'une voirie, réalisés en matériaux ou procédés perméables ;
- les terrasses réalisées en matériaux ou procédés perméables ;
- les stationnements réalisés en matériaux ou procédés perméables ;
- les murs de soutènement et les murs de remblai ;
- les constructions, travaux ou ouvrages hors champ d'application des autorisations d'urbanisme.

[...]

ZONE UH / 5-4 – Espaces perméables

Toute opération de construction doit comporter un minimum d'espaces perméables correspondant à une part de la surface des espaces libres de toute construction :

- **dans le secteur UH3** : au moins 20%.
- **dans le secteur UH2** : au moins 50%.

Dans le secteur UH1, toute opération de construction doit comporter un minimum d'espaces perméables correspondant à 70 % de la surface de l'assiette foncière de ladite opération.

~~— dans le secteur UH1 : — au moins 70%.~~

Ces espaces perméables doivent être clairement identifiables et quantifiés dans les demandes d'autorisation d'urbanisme.

[...]

2. LES ADAPTATIONS À APPORTER AUX OAP DU PLU

L'échéancier suivant est introduit.

Comme le prévoit l'article **L.151-6-1** du Code de l'urbanisme :

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

En ce qui concerne l'aménagement, les OAP peuvent notamment :

3° — Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

Cet affichage offre une **meilleure lisibilité du phasage possible et souhaitable de l'urbanisation future**, qui a pu être établi en considérant, à la fois :

- l'état d'avancement de certaines études ou de certains projets sur les zones considérées ;
- les contingences ou contraintes liées au foncier (occupation actuelle du sol, morcellement parcellaire, ...) ;
- les équipements et réseaux (VRD) existants ou projetés, voire déjà programmés ;

L'échéancier proposé concerne les zones 1AUH **et 2AUH** du PLU concernées par une OAP, et non réalisées, dont le classement a été motivé et justifié dans le rapport de présentation, **et qui ont toutes pour point commun, un niveau d'équipement insuffisant (dans des proportions variables)**

Comme stipulé par le Code de l'urbanisme, **cet échéancier reste "prévisionnel"** (avec par conséquent, une part d'incertitude), car dépendant d'éléments de faisabilité relevant fréquemment de l'initiative privée, sur laquelle la commune n'a que des moyens d'influence limités.

Cet échéancier a été déterminé pour conditionner certaines OAP de la commune à la finalisation d'autres opérations portées par d'autres OAP. A noter que pour l'application de l'échéancier, la réalisation du projet correspond à l'obtention de la déclaration d'achèvement et de conformité des permis de construire.

Cet échéancier est établi comme suit.

Zone stratégique de développement de l'urbanisation		Ouverture à l'urbanisation	
Dénomination de l'OAP	Zonage au règlement graphique	immédiate	Différée sous conditions
Vers les Bans (n°1)	1AUH-oap1	oui	
Les Prés de Rouchaux (n°2)	1AUH-oap2		Ouverture à l'urbanisation possible suite à la DACT de l'OAP n°3.
Marin Ouest (n°3)	1AUH-oap3		Ouverture à l'urbanisation possible suite à la DACT de l'OAP n°1.

En effet, seule la zone 1AUH-oap1 bénéficie d'une maîtrise foncière communale.

Cet échéancier a été déterminé selon **trois "termes" possibles**, s'inscrivant tous logiquement, à l'échéance du PLU (+/- 10 ans):

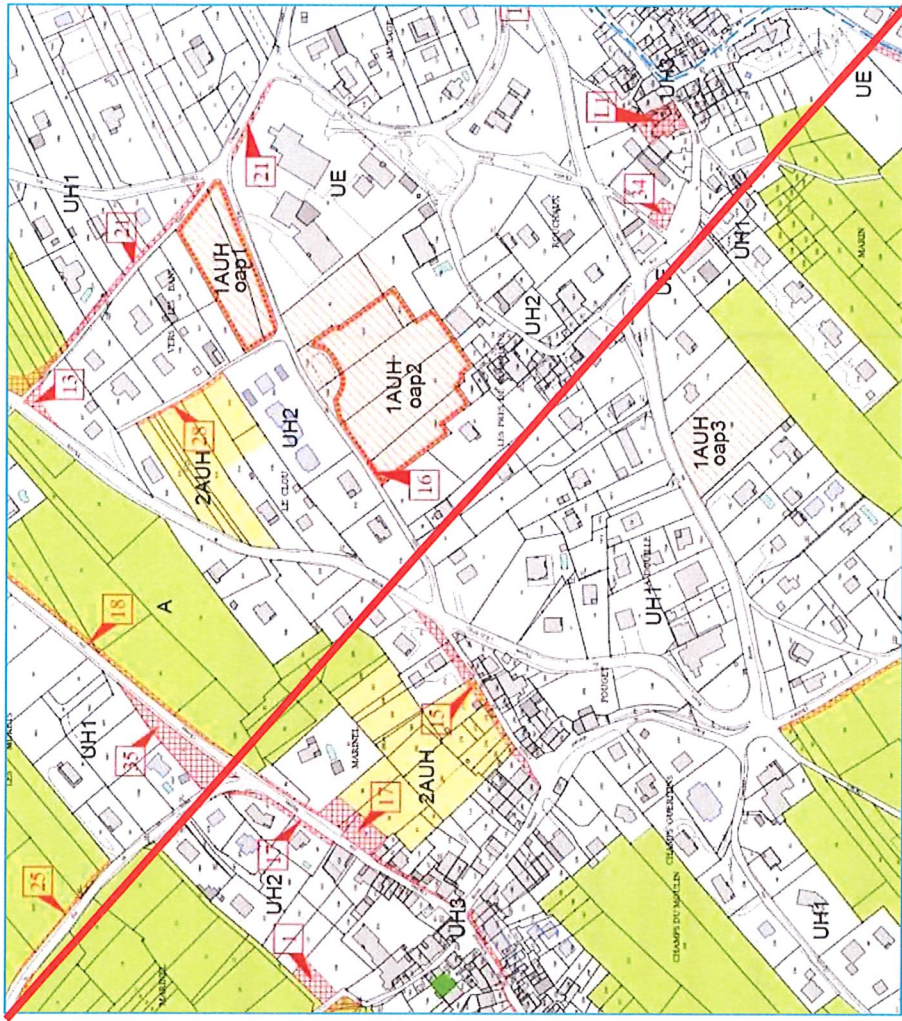
Le court terme, _____ pouvant se situer entre 0 et 3 ans:

Le moyen terme, _____ pouvant se situer entre 3 et 6 ans:

Le long terme, _____ pouvant se situer entre 6 et 10 ans

Les zones 1AU (constructibles), ont, à priori, vocation à être urbanisées avant les zones 2AU (inconstructibles), mais en sachant :
Que des contraintes liées au foncier (principalement), pourraient retarder l'urbanisation de certaines zones 1AU ;
Et à l'inverse, que certaines contraintes pourraient être levées plus rapidement que prévu, pour l'urbanisation de l'une des zones 2AU (qui pourraient, alors, être rendues constructibles par une procédure allégée d'évolution du PLU):
Que la programmation de l'extension ou de la réalisation de certains réseaux pourrait évoluer:

A l'appui des extraits cartographiques ci-joints, cet échéancier prévisionnel est établi comme suit :



ZONES A URBANISER	SURFACES (en hectares)	TERME PREVISIONNEL		
		COURT (0/3 ans)	MOYEN (3/6 ans)	LONG (6 ans ou plus)
1AUH-oap1 « Vers les Bans »	0,37 ha	X		

1AUH-oap2 « Les Prés-de Rouchaux »	1,22 ha		X	
1AUH-oap3 « Marin-Ouest	0,37 ha	X		
2AUH « le Clou »	0,55 ha			X
2AUH « Marinel Est »	0,97 ha			X
TOTAL	3,48 ha			

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal
n° 2025 07 08 03

Le secrétaire de séance,
Mme Carmen VINUELAS
3 -ème adjointe



Le Maire,
Pascal CHESSEL



