



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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.

PIECE N°5

Sommaire	
PREAMBULE GENERAL : Que sont les Orientations d'Aménagement et de Programmation ?	p. 1
PIECE N° 5-1 : ORIENTATIONS SECTORIELLES	
SECTEUR N°1 : "Vers les Bans"	p. 3
SECTEUR N°2 : "Les Prés de Rouchaux"	p. 4
SECTEUR N°3 : "Marin Ouest"	p. 10
SECTEUR N°4 : "Blonay / Les Chapelles"	p. 16
PIECE N° 5-2 : ORIENTATIONS PATRIMONIALES	
PREAMBULE	p. 21
FICHES-ACTIONS	p. 31
CARTE DE SYNTHESE	p. 32
PIECE N° 5-3 : ECHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES AU	
PREAMBULE	p. 33
ECHEANCIER PREVISIONNEL	p. 57
PIECE N° 5-3 : ECHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES AU	
PREAMBULE	p. 60
ECHEANCIER PREVISIONNEL	p. 61
	p. 62

Préambule

PREAMBULE : Que sont les Orientations d'Aménagement et de Programmation ?

Selon les articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme :

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) "comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements".

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

- 1° "Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36".

SUR LE FOND :

Elles doivent respecter les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD / Pièce N°2 du PLU).

Elles ont une portée normative : elles s'imposent en termes de compatibilité aux travaux et opérations mentionnées par le Code de l'urbanisme (constructions, lotissements, modifications du sol, plantations, ...), c'est-à-dire que ces opérations doivent en respecter l'esprit, sans les suivre au pied de la lettre (sauf pour mentions particulières portées "à titre indicatif").

Une OAP ne saurait donc avoir légalement pour effet d'imposer une stricte conformité" aux plans ou décisions auxquels il est applicable.

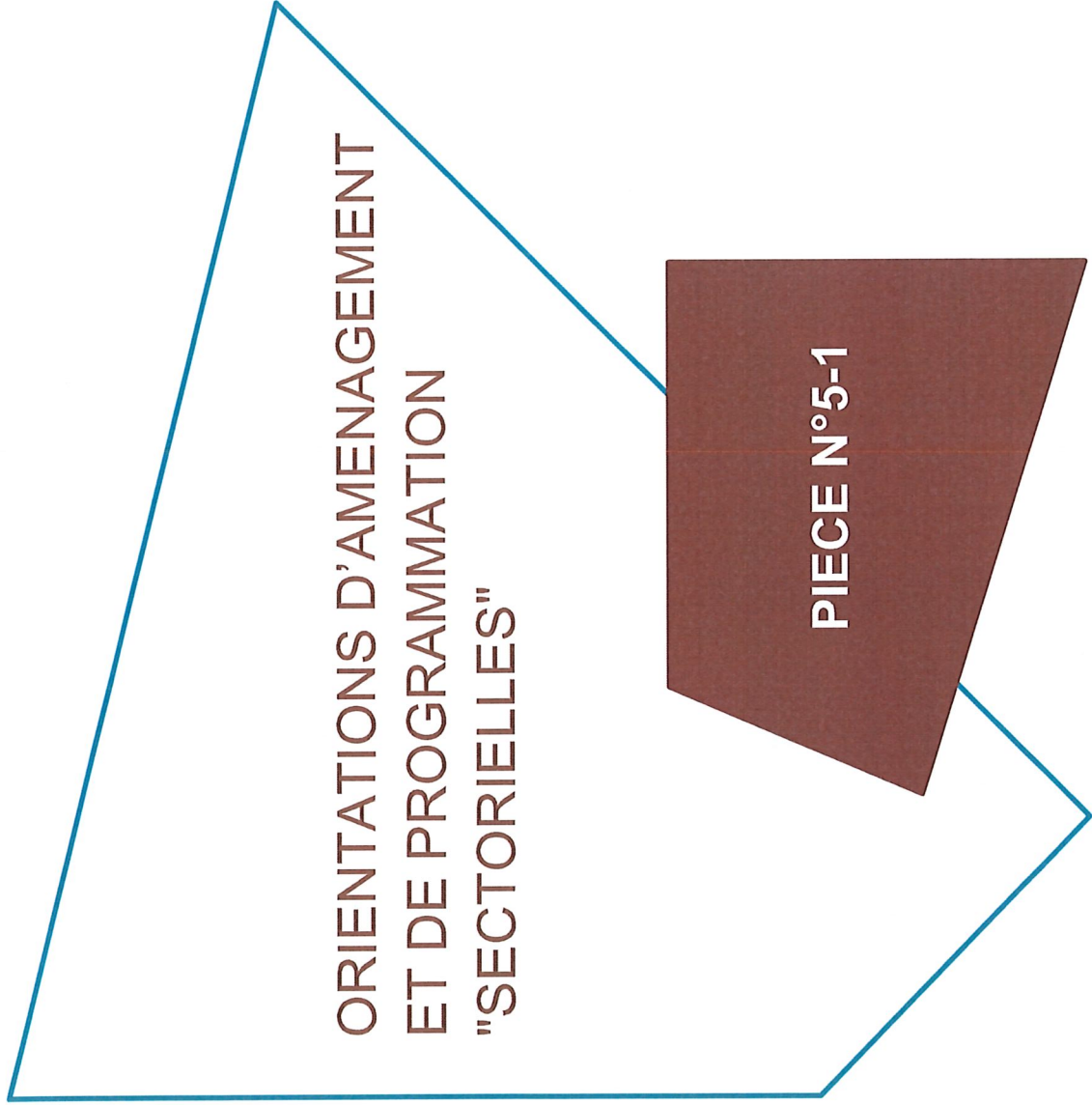
Préambule

LES OAP DE MARIN :

En cohérence avec les orientations générales de son PADD, et bien que le Code de l'urbanisme ne l'impose pas, le PLU de MARIN opte pour un contenu étoffé de ses OAP, qui compte trois volets développés ci-après :

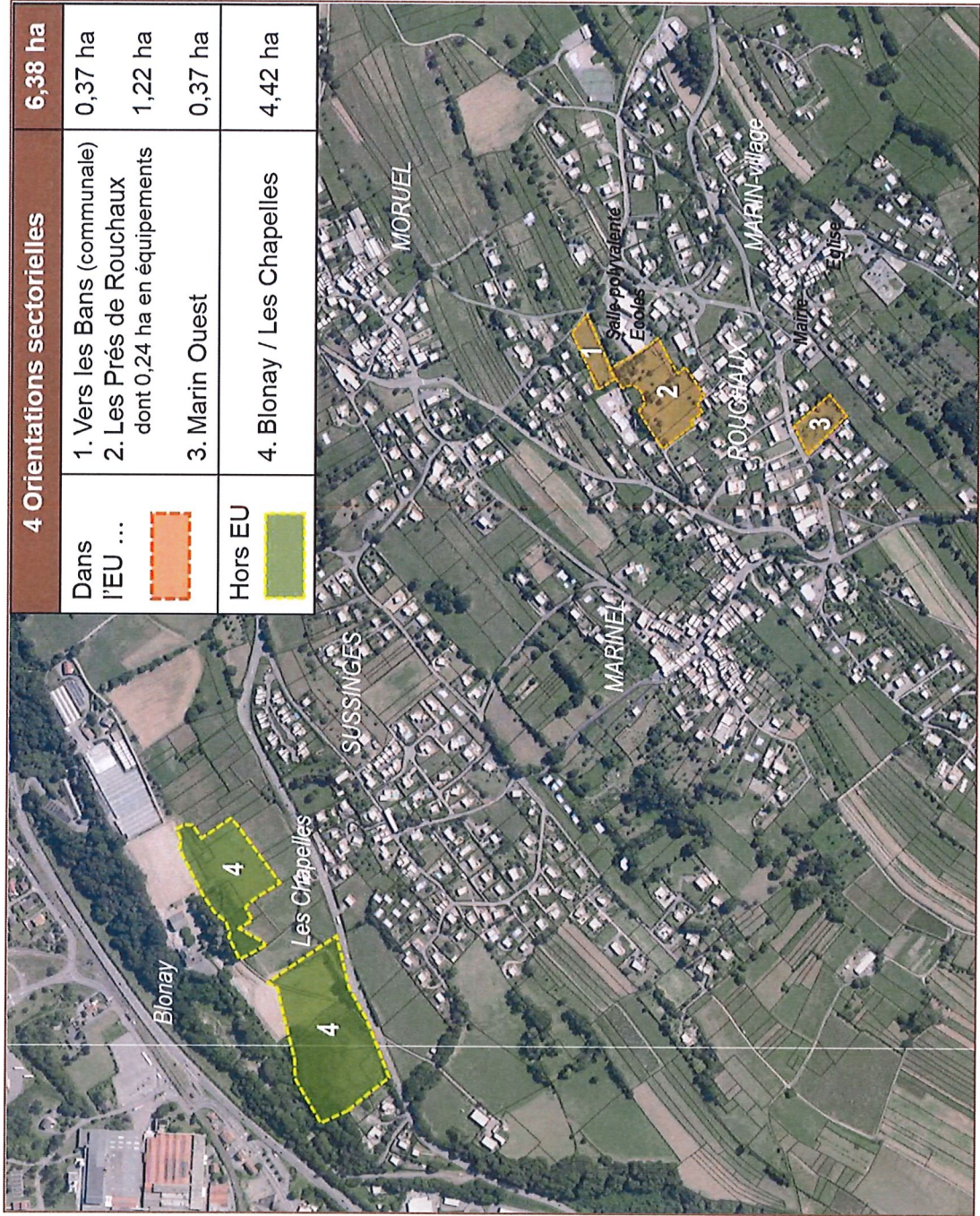
- **Pièce N°5-1** : Orientations portant sur des secteurs à aménager, pour assurer le développement urbain et économique de la commune.
L'état initial du site de chaque secteur est exposé dans le rapport de présentation.
- **Pièce N°5-2** : Actions ou opérations visant à mettre en valeur l'environnement, les paysages et le patrimoine construit.
- **Pièce N°5-3** : Echéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU.





OAP sectorielles

- LOCALISATION DES SECTEURS FAISANT L'OBJET D'UNE OAP -



- SECTEUR N°1 : "Vers les Bans" -

1.1 LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

L'aménagement de ce secteur (propriété communale), vise à la fois à :

- Poursuivre l'urbanisation engagée en confortement du pôle de Rouchaux participant à plusieurs objectifs du PADD :
 - Recentrage de l'essentiel de l'urbanisation future à l'intérieure du « triangle » constitué par Marin Chef-lieu / Marinel / Moruel.
 - Confortement du Chef-lieu de Marin (dans son caractère « bicéphale ») ...
 - Maîtrise de l'évolution du cadre bâti et moindre consommation d'espace.
- Assurer une continuité typo-morphologique de l'urbanisation du secteur avec l'opération d'habitat collectif réalisée en limite ouest.▶
- Poursuivre la diversification engagée de l'offre en logements, participant à la mixité sociale et générationnelle recherchée, et en compatibilité avec :
 - Les orientations du SCoT du Chablais, et de son projet de PADD¹ en matière de structuration du territoire (Orientation 7), de mixité de l'habitat et du logement (Orientation 11) et de poursuivre les tendances actuelles en matière de réduction de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.
 - Les orientations et le programme d'actions du PLH du Pays d'Evian, visant notamment à poursuivre le développement de l'offre de logements locatifs aidés (action 1).
- Assurer des accès et une desserte interne optimisés.



¹ Nouveau PADD du SCoT en révision, débattu le 24 novembre 2016.

1.2 LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

■ Accès et desserte :

- Les accès au secteur sont à assurer :
 - depuis le chemin du Stade en limite Est (voie communale dont l'aménagement et la sécurisation sont projetés à court terme) ;
 - et/ou depuis le chemin existant en limite ouest. ▼



■ Destination :

Le secteur est destiné à une opération d'habitat, devant participer aux objectifs de mixité sociale.²

² Le règlement délimite sur ce secteur un périmètre au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, imposant la réalisation d'un pourcentage de logements à définir dans le respect des objectifs de mixité sociale.

OAP sectorielles

■ Formes urbaines et typologies d'habitat :

- Le secteur accueillera des **formes d'habitat intermédiaire**³, pouvant aller du semi-collectif à l'individuel groupé (maisons mitoyennes), dont les gabarits peuvent s'élever jusqu'à RDC (rez-de-chaussée) ou RDCS (rez-de-chaussée surélevé) + 1 étage + combles aménagés (par exemple).
- Les constructions s'implanteront sur le terrain suivant la trame orthogonale figurant au schéma d'aménagement, en front bâti continu ou discontinu et de façon à bénéficier d'un ensoleillement maximal eu égard au cadre sitologique environnement (talus et végétation ombragée en partie sud).
- La volumétrie des constructions doit être simple et conçue afin de limiter les pertes thermiques.

■ Programme de construction :

Il est attendu la réalisation de 12 à 20 logements intermédiaires, correspondant à un ratio minimum de 33 logements / hectare.⁴

■ Espaces collectifs et de stationnement :

- Le projet urbain doit faire l'objet d'une intégration paysagère et environnementale réfléchie.
- Il est attendu des aménagements extérieurs de qualité et fonctionnels en accompagnement de l'opération.
- En cas de plantations, celles-ci doivent être d'essences locales et contribuer à la biodiversité en milieu urbain. En tout état de cause :
 - Les haies mono végétales sont à proscrire, ainsi que les plantes exotiques envahissantes (voir précisions sous l'OAP Patrimoniale).
 - Des plantations d'alignement de combinant arbres de haute futaie et haies arbustives seront réalisées le long du chemin du Clou.

³ Par habitat "intermédiaire", on entendra : toutes les formes urbaines alternatives à la maison individuelle « 4 faces » et à l'habitat collectif, présentant au moins deux logements mitoyens verticalement ou horizontalement (c'est à dire accolés ou superposés), avec des accès individuels (séparés depuis l'extérieur), un petit espace privatif extérieur (terrasse, balcon, jardin) si possible sans vis-à-vis gênant, et des parties communes réduites et conçues pour une gestion peu coûteuse. Cela va donc de l'habitat individuel groupé (maisons, jumelées, maisons en bande, par exemple) au semi-collectif (logements superposés avec accès individuels).

⁴ Soit à titre indicatif : environ 180 m² à 300 m² de surface par logement.

OAP sectorielles

- Les aires de stationnement extérieur seront traitées en matériaux perméables et végétalisées (exemple ci-contre), afin de limiter leur impact dans le paysage urbain de proximité et de limiter l'imperméabilisation des sols (pour une gestion optimisée des eaux pluviales).



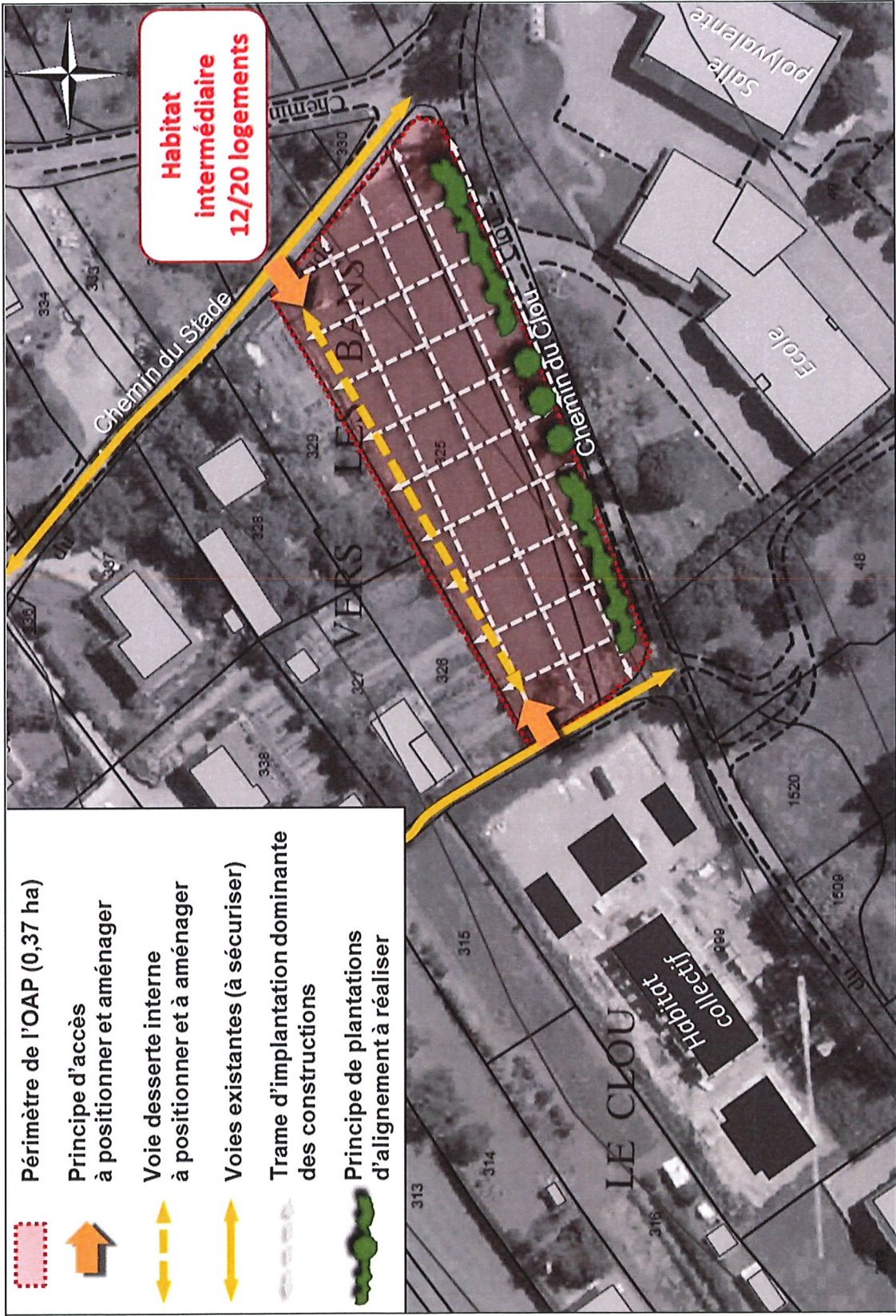
- Les clôtures ne sont pas obligatoires, et si elles existent, elles doivent être visuellement perméables.

- L'opération doit comporter une plateforme de compostage partagée⁵ suffisamment dimensionnée par rapport au nombre de logements, et à positionner au mieux de façon à bénéficier d'un accès piéton commun et à limiter les éventuelles nuisances induites (exemple ci-contre).

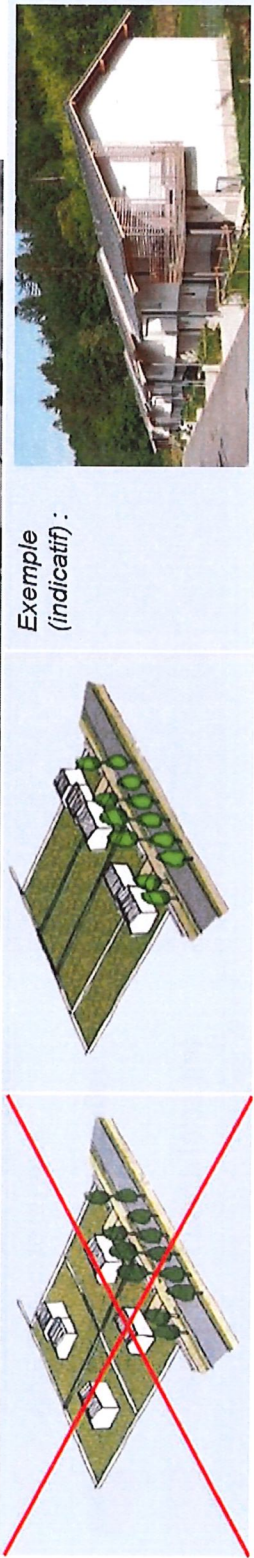
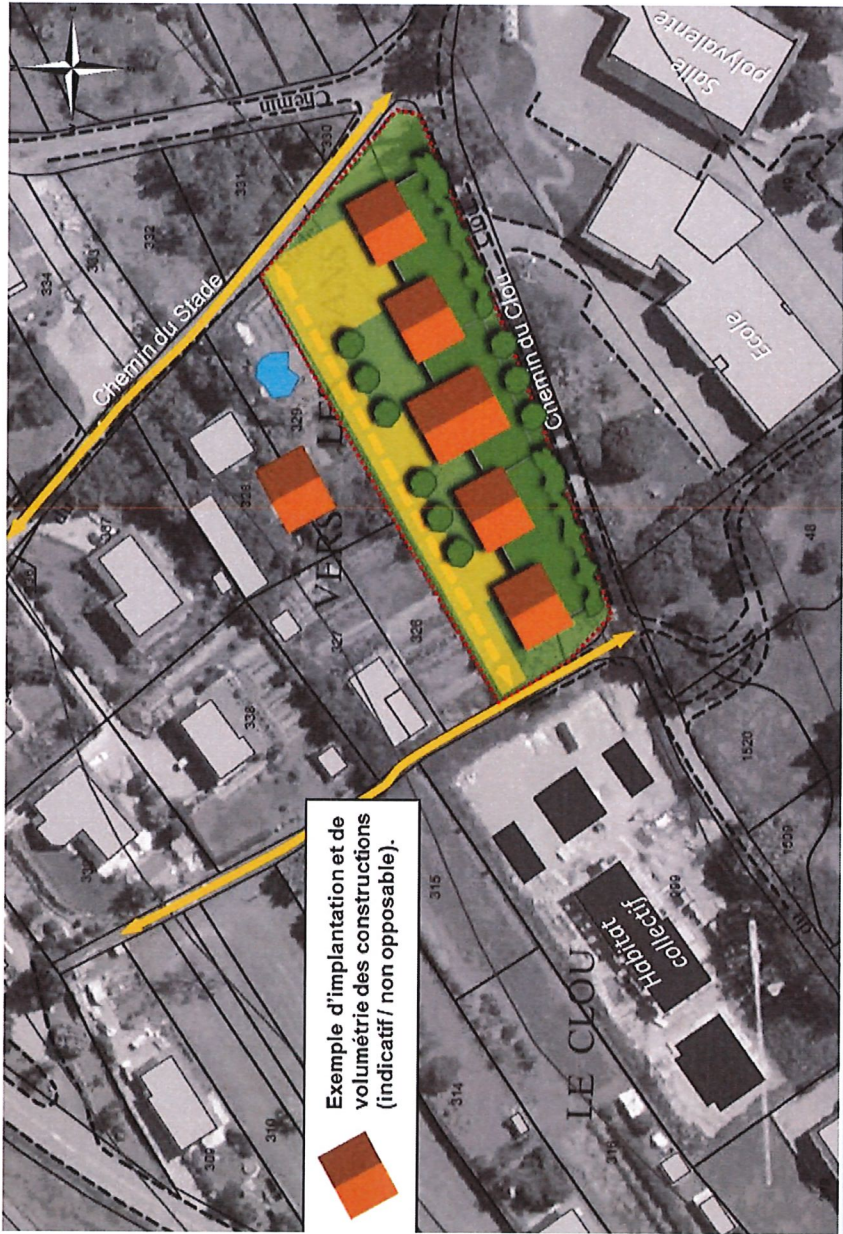


⁵ Pour l'installation et la gestion d'un site de compostage partagé, on pourra se reporter au guide méthodologique du compostage partagé (ou semi-collectif), réalisé par l'Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (ADEME).

1.3 LE SCHEMA D'AMENAGEMENT



- Images possibles (non opposables) –



- SECTEUR N°2 : "Les Prés de Rouchaux" -

2.1 LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

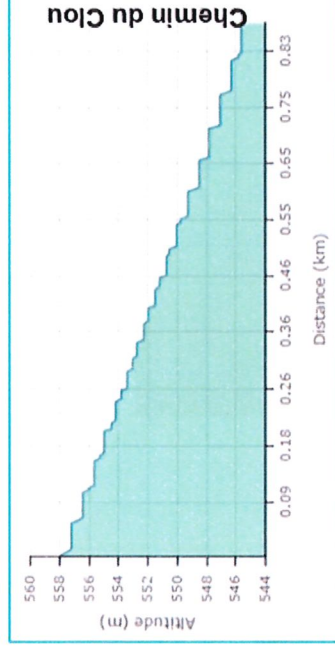
L'aménagement de ce secteur vise à la fois à :

- Poursuivre l'urbanisation engagée en confortement du pôle de Rouchaux participant à plusieurs objectifs du PADD :
 - Recentrage de l'essentiel de l'urbanisation future à l'intérieure du « triangle » constitué par Marin Chef-lieu / Marinel / Moruel.
 - Confortement du Chef-lieu de Marin (dans son caractère « bicéphale ») et notamment, le développement (à poursuivre) des équipements et des espaces publics en extension ouest du pôle scolaire et d'animation existant.
 - Maîtrise de l'évolution du cadre bâti et moindre consommation d'espace.
- Assurer une continuité typo-morphologique de l'urbanisation du secteur avec l'environnement bâti existant, et son adaptation à la déclivité marquée du terrain.



- Poursuivre la diversification engagée de l'offre en logements, participant à la mixité sociale et générationnelle recherchée, et en compatibilité avec :

- Les orientations du SCoT du Chablais en matière de structuration du territoire (Orientation 7), de mixité de l'habitat et du logement (Orientation 11) et de poursuivre les tendances actuelles en matière de réduction de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers ;
- Les orientations et le programme d'actions du PLH du Pays d'Evian, visant notamment à poursuivre le développement de l'offre de logements locatifs aidés (action 1).



2.2 LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Le périmètre de l'OAP comporte 2 secteurs opérationnels.

■ Accès et desserte :

- Un accès automobile unique au secteur est à assurer depuis le chemin du Clou (au niveau de son aire de giration), au nord et à l'aval du secteur, en veillant à l'optimisation de son positionnement, de son orientation et de sa pente, au regard du talus existant.
- Un maillage piéton est à créer en accompagnement de cette desserte, et se connectera au réseau piétonnier du chemin du Clou (à l'aval) ▼ et de la rue des Ecoles (à l'amont).



■ Destination :

- Le secteur S1 (0,24 ha) est destiné à des équipements et des espaces publics (en continuité ouest de ceux existants).
- Le secteur S2 (0,89 ha) est destiné à une opération d'habitat devant participer aux objectifs de mixité sociale.⁶

⁶ Le règlement délimite sur une partie de ce secteur un périmètre au titre de l'article L. 151-15 du Code de l'urbanisme, imposant la réalisation d'un pourcentage de logements à définir dans le respect des objectifs de mixité sociale.

OAP sectorielles

■ Formes urbaines et typologies d'habitat :

- Le secteur S2 accueillera des **formes d'habitat collectif et intermédiaire de type semi- collectif**, dont les gabarits peuvent s'élever jusqu'à RDC (rez-de-chaussée) ou RDCS (rez-de-chaussée surélevé) + 2 étages + combles aménagés (par exemple).
- Les constructions s'implanteront de façon dominante suivant la trame orthogonale figurant au schéma d'aménagement, et selon un épannelage adapté à la pente.
- Les formes collectives (les plus hautes) seront positionnées préférentiellement à l'aval et au nord du site, tandis que les formes intermédiaires seront implantées préférentiellement en partie amont.
- La volumétrie des constructions doit être simple et conçue afin de limiter les pertes thermiques.

■ Programme de construction :

Sur le secteur S2, il est attendu la réalisation de 40 à 50 logements intermédiaires, correspondant à un ratio minimum de 45 logements / hectare.

■ Espaces collectifs et de stationnement :

- Le projet urbain doit faire l'objet d'une intégration paysagère et environnementale réfléchie.
 - Une armature d'espaces collectifs de qualité, combinant espaces minéraux et espaces végétaux, doit être recherchée en accompagnement de l'opération.
 - Il est attendu à la fois : une armature verte favorisant la pénétration de la nature, ainsi que des revêtements de sol extérieurs de qualité et fonctionnels et, sauf contrainte technique, majoritairement perméables.
- En tout état de cause :

- **Pour le secteur S2** : Un espace collectif est à positionner et à aménager.
- Des espaces verts collectifs sont à positionner et aménager, en particulier en limite nord de chaque secteur (S1 / S2).
- Le caractère arboré caractérisant la partie aval du secteur est à conserver, par la préservation des arbres de haute futaie existants, ou leur remplacement par des essences comparables, voire des plantations complémentaires, tels que les fruitiers.
- En tout état de cause, les plantations nouvelles doivent être d'essences locales et contribuer à la biodiversité en milieu urbain.



OAP sectorielles

- Les haies mono végétales sont à proscrire, ainsi que les plantes exotiques envahissantes (voir précisions sous l'OAP Patrimoniale).

- Les clôtures ne sont pas obligatoires, et si elles existent, elles doivent être visuellement perméables.



- Les aires de stationnement extérieur seront traitées en matériaux perméables et végétalisées (exemple ci-contre), afin de limiter leur impact dans le paysage urbain de proximité et de limiter l'imperméabilisation des sols (pour une gestion optimisée des eaux pluviales)

- Sauf contrainte technique dûment justifiée, la majeure partie des places de stationnement affectées aux logements sera réalisée en sous-sol, et en tout état de cause, sera intégrée aux constructions.

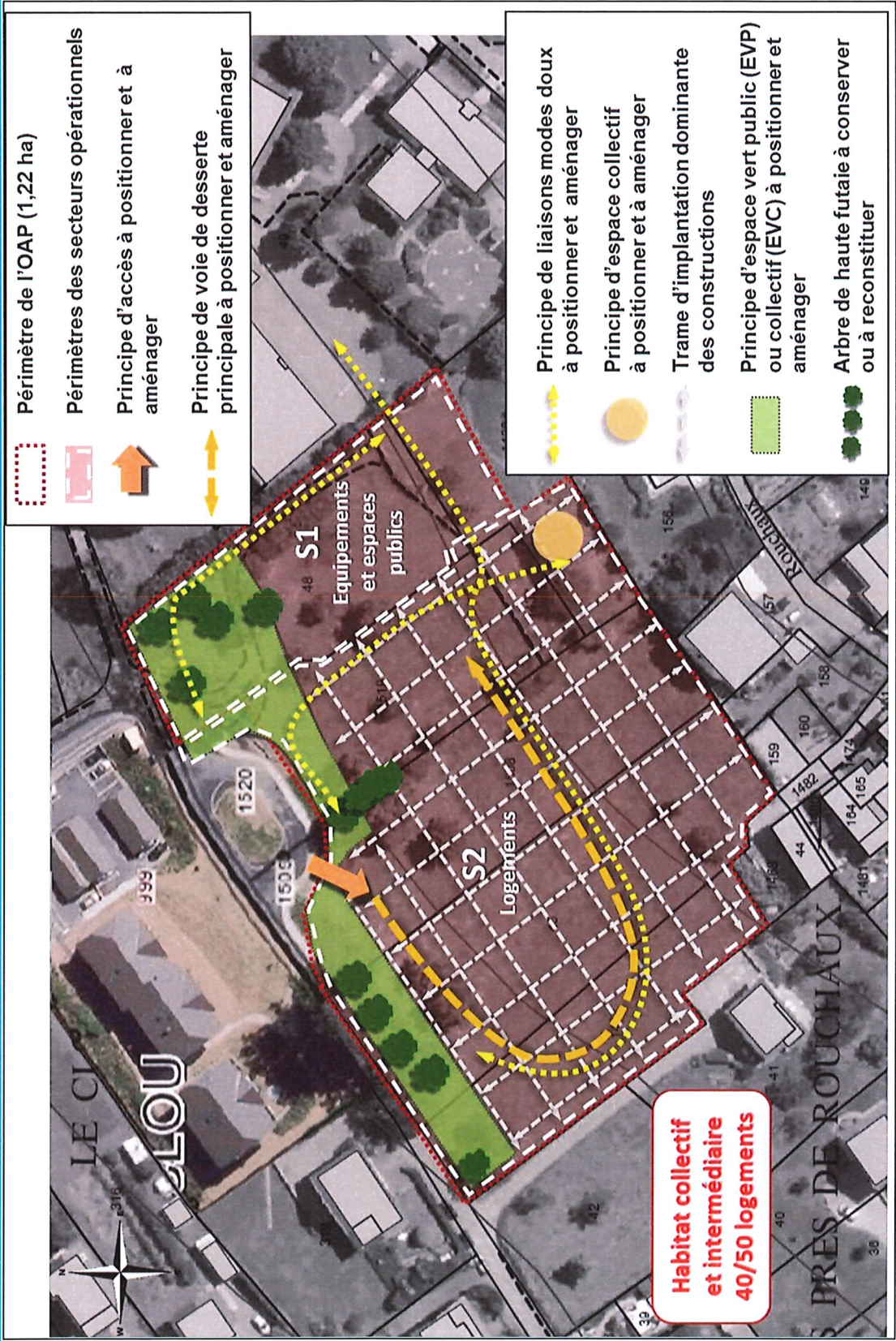
- **Dans le secteur S2** : L'opération d'habitat doit comporter une plateforme de compostage partagée⁷ suffisamment dimensionnée par rapport au nombre de logements créés, et à positionner au mieux de façon à bénéficier d'un accès piéton commun et à limiter les éventuelles nuisances induites.



⁷ Pour l'installation et la gestion d'un site de compostage partagé, on pourra se reporter au guide méthodologique du compostage partagé (ou semi-collectif), réalisé par l'Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (ADEME).

OAP sectorielles

2.3 LE SCHEMA D'AMENAGEMENT



OAP sectorielles

- Image possible (non opposables) -



- SECTEUR N°3 : "MARIN OUEST" -

3.1 LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

L'aménagement de ce secteur vise à la fois à :

- Poursuivre l'urbanisation du village de Marin, participant à plusieurs objectifs du PADD :
 - Recentrage de l'essentiel de l'urbanisation future à l'intérieure du « triangle » constitué par Marin Chef-lieu / Marinel / Moruel.
 - Confortement du Chef-lieu de Marin (dans son caractère « bicéphale ») ...
 - Maîtrise de l'évolution du cadre bâti et moindre consommation d'espace.
- Maîtriser et densifier l'urbanisation en bord de voie structurante (RD 32), ... pour un renforcement de l'urbanité ce tronçon aggloméré du Chef-lieu, tout en :
 - Assurant une continuité typo-morphologique de l'urbanisation du secteur avec l'environnement bâti existant, et son adaptation à la déclivité du terrain.
 - Préservant un point de vue sur le clocher de l'église (depuis la RD 32).
- Poursuivre la diversification engagée de l'offre en logements, participant à la mixité sociale et générationnelle recherchée, et en compatibilité avec :
 - Les orientations du SCoT du Chablais en matière de structuration du territoire (Orientation 7), de mixité de l'habitat et du logement (Orientation 11) et de poursuivre les tendances actuelles en matière de réduction de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.



3.2 LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

■ Accès et desserte :

- Un accès unique au secteur est à assurer depuis la RD 32.
- Depuis cet accès, une voie de desserte interne et à aménager, en s'adaptant au mieux à la déclivité du terrain et en limitant les travaux de soutènement.

■ Destination :

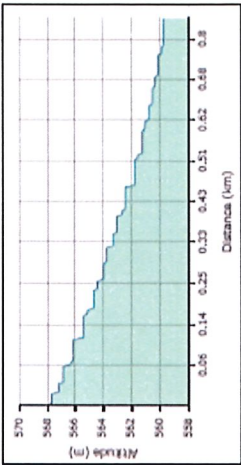
Le secteur est destiné à une opération d'habitat.

■ Formes urbaines et typologies d'habitat :

- Le secteur accueillera des **formes d'habitat intermédiaire**⁸, de type individuel groupé (jumelé, ou en bandes), dont les gabarits n'excéderont pas RDC (rez-de-chaussée) ou RDCS (rez-de-chaussée surélevé) + 1 étage + combles aménageables.
- Les constructions s'implanteront de façon dominante suivant la trame orthogonale figurant au schéma d'aménagement, et selon un épandage adapté à la pente, avec :
 - Des façades principales orientées préférentiellement face à la pente.
 - Des implantations préservant un angle de vue sur le clocher de l'église (perçu depuis la RD 32).
- La volumétrie des constructions doit être simple et conçue afin de limiter les pertes thermiques.

■ Programme de construction :

Il est attendu la réalisation de **8 à 15 logements intermédiaires**, devant correspondre à un ratio minimum de 22 logements / hectare.⁹



⁸ Par habitat "intermédiaire", on entendra : toutes les formes urbaines alternatives à la maison individuelle « 4 faces » et à l'habitat collectif, présentant au moins deux logements mitoyens verticalement ou horizontalement (c'est à dire accolés ou superposés), avec des accès individuels (séparés depuis l'extérieur), un petit espace privatif extérieur (terrasse, balcon, jardin) si possible sans vis-à-vis gênant, et des parties communes réduites et conçues pour une gestion peu coûteuse. Cela va donc de l'habitat individuel groupé (maisons, jumelées, maisons en bande, par exemple) au semi-collectif (logements superposés avec accès individuels).

⁹ Soit à titre indicatif : environ 250 m² à 460 m² de surface par logement.

OAP sectorielles

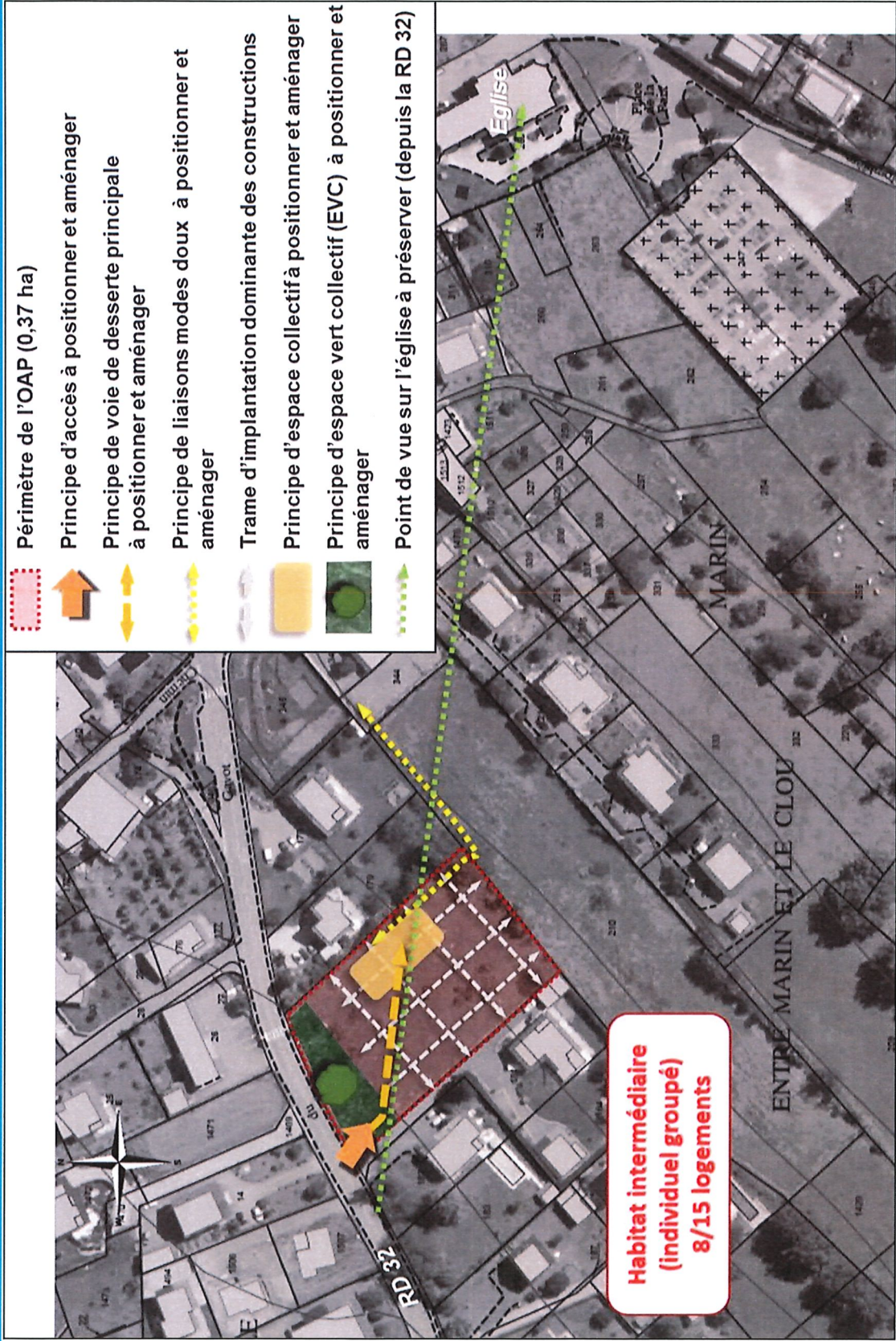
■ Espaces collectifs et de stationnement :

- Le projet urbain doit faire l'objet d'une intégration paysagère et environnementale réfléchie.
- Une armature d'espaces collectifs de qualité, combinant espaces minéraux et espaces végétaux, doit être recherchée en accompagnement de l'opération.
- Il est attendu à la fois : une armature verte favorisant la pénétration de la nature, ainsi que des revêtements de sol extérieurs de qualité et fonctionnels et, sauf contrainte technique, majoritairement perméables. En tout état de cause :
 - Un espace collectif est à positionner et à aménager au cœur de l'opération.
 - Des espaces verts collectifs sont à positionner et aménager, en particulier en bordure de la RD 32.
- Les aires de stationnement extérieur seront traitées en matériaux perméables et végétalisées, afin de limiter leur impact dans le paysage urbain de proximité et de limiter l'imperméabilisation des sols (pour une gestion optimisée des eaux pluviales)
- Les clôtures ne sont pas obligatoires, et si elles existent, elles doivent être visuellement perméables, et ne pas occulter le point de vue sur le clocher de l'église.
- En cas de plantations, celles-ci doivent être d'essences locales et contribuer à la biodiversité en milieu urbain.
- Les haies mono végétales sont à éviter, ainsi que les plantes exotiques envahissantes (voir précisions sous l'OAP Patrimoniale).
- L'opération d'habitat doit comporter une plateforme de compostage partagée¹⁰ suffisamment dimensionnée par rapport au nombre de logements créés, et à positionner au mieux de façon à bénéficier d'un accès piéton commun et à limiter les éventuelles nuisances induites.

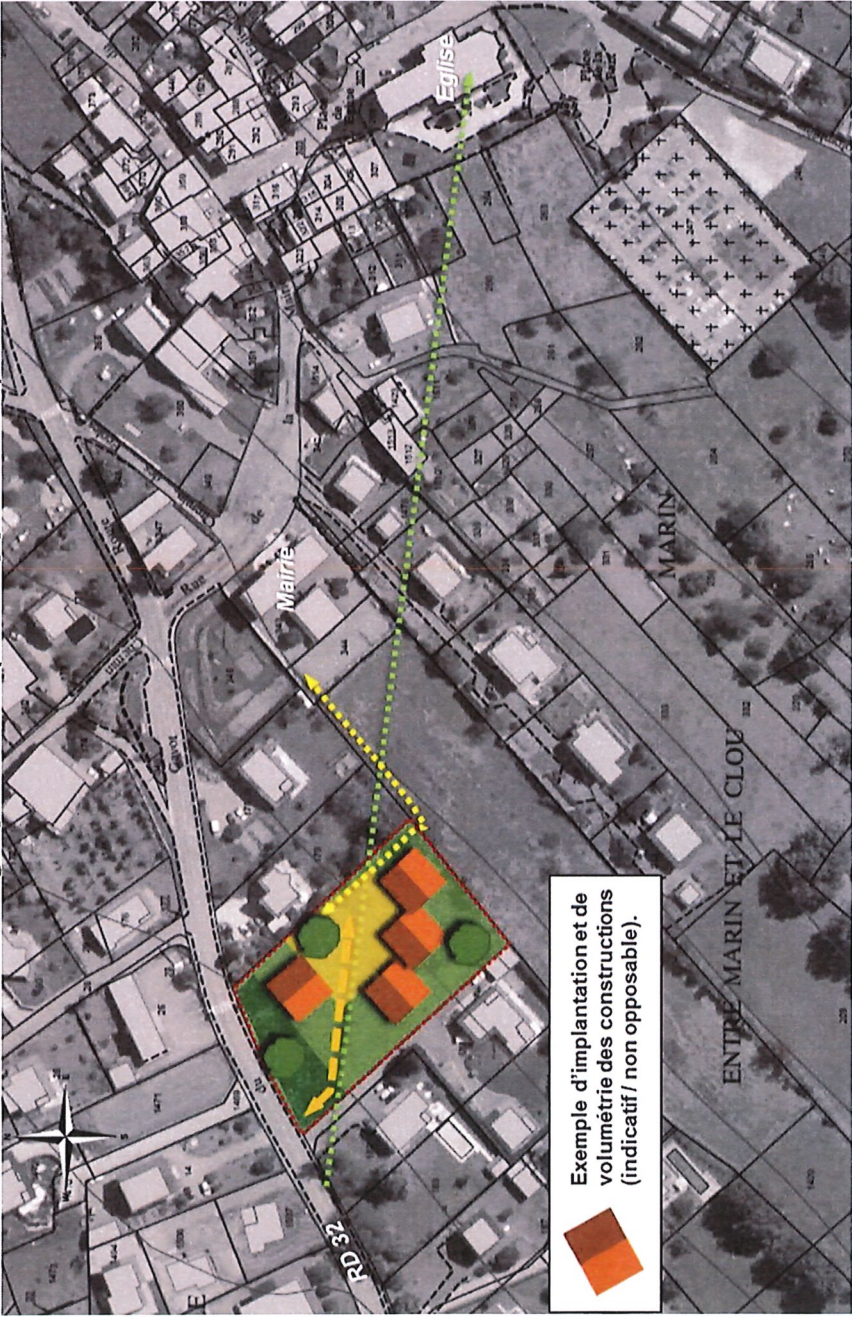
¹⁰ Pour l'installation et la gestion d'un site de compostage partagé, on pourra se reporter au guide méthodologique du compostage partagé (ou semi-collectif), réalisé par l'Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (ADEME).

OAP sectorielles

3.3 LE SCHEMA D'AMENAGEMENT



- Image possible (non opposables) -



...

- SECTEUR N°4 : "BLONAY-LES CHAPELLES" -

4.1 LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

En cohérence avec l'objectif I.1.3 du PADD (à la réalisation desquels ils participent), les orientations propres à ce secteur visent à pérenniser les équipements déjà réalisés et à poursuivre l'aménagement du site (sur la partie concernée du territoire de MARIN), qui est confirmé dans sa vocation d'équipement sportif structurant à l'échelle intercommunale : celui d'un centre d'entraînement au football et de formation aux métiers du sport.

Ceci dans un cadre paysager particulièrement sensible et visible (depuis la RD 32, à l'amont), qui a justifié des principes de préservation et de valorisation du patrimoine naturel (vignes, verger ...) et construit (chapelle Saint-Etienne de MARIN et ses abords, ...).

Par conséquent, les orientations suivantes reprennent celles définies dans le cadre de la révision simplifiée N°2 du PLU, approuvée le 26 avril 2012, en sachant que :

- Certains aménagements figurant sur le schéma ci-après sont déjà réalisés, et doivent être pérennisés).
- La partie ouest du site, non encore aménagée, présente un état de friche préjudiciable à l'image du site.

4.2 LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

■ Accès et desserte :

Outre l'accès routier prévue depuis la voie communale existante sur le territoire de PUBLIER (et raccordée à la RD 32), **l'ensemble du site doit être liaisonné pour à la fois :**

- **Assurer une continuité touristique et de découverte.**
 - **Assurer les dessertes agricoles et viticoles des parcelles environnantes**, qui viennent se raccorder au chemin rural, à l'est et à l'ouest du site :
- Véritable "colonne vertébrale", le chemin d'exploitation agricole existant (qui irrigue le site de Blonay d'Ouest en Est, à partir de son point d'embranchement sur la RD 32) est à conserver, mais avec un tracé dévié depuis les serres, pour contourner les terrains sportifs tout en valorisant les perspectives d'approche sur la Chapelle et son clos.
- Mais aussi : **faciliter et sécuriser l'accès des joueurs aux terrains d'entraînement**, directement depuis la cour d'accueil.
 - La plupart de ces liaisons doivent également **permettre le passage de petits véhicules d'entretien des terrains de sports.**

Le terrain D, éloigné de la cour d'accueil, devra faire l'objet d'un traitement spécifique de manière à éviter le croisement éventuel des joueurs et du public (pour des raisons de sécurité).



OAP sectorielles

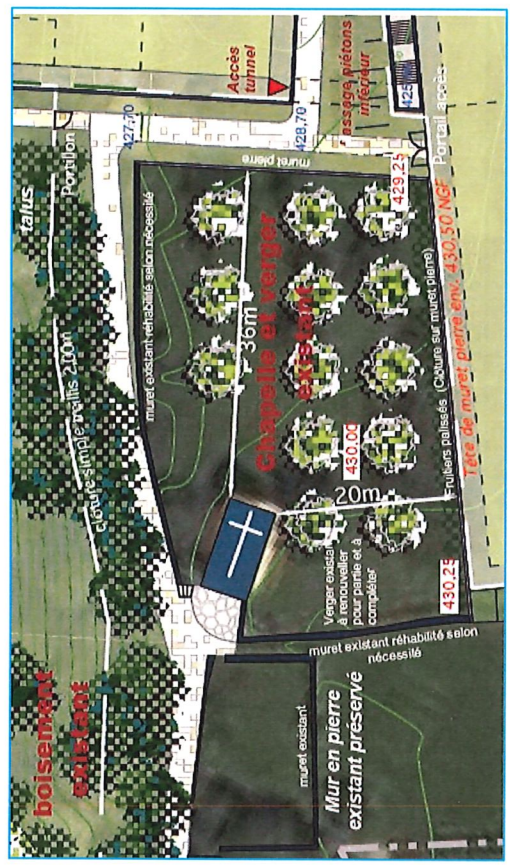
4.3 PRINCIPES DE PRESERVATION ET DE VALORISATION PAYSAGERE ET PATRIMONIALE

Sont à prévoir :

- **Une halte touristique :**
Elle se traduira par un point d'information sur le patrimoine bâti et le paysager local et valorisation du panorama sur le lac Léman.
- **La préservation de la chapelle Saint-Etienne et de ses abords :**
 - La chapelle de Saint-Etienne et le verger attenant doivent faire l'objet de toutes les attentions, s'agissant d'une entité paysagère à part entière, qui est à conforter, avec des cônes de visibilité majeurs à préserver.
 - Le clos (restant dans le domaine public) doit demeurer accessible à tous, par le chemin rural (dont le tracé devra être adapté).
 - Le verger existant aux abords immédiats de la Chapelle est à préserver pour l'ambiance paysagère qu'il apporte et pour l'intérêt écologique qu'il représente (support de biodiversité).
 - Toutefois, son positionnement et ses limites seront adaptés dans les limites fixées au plan d'aménagement.



- Il pourrait être prolongé jusqu'en limite du terrain sportif synthétique (entre le château et les serres), pour créer un filtre paysager.
- Certains arbres pourront, selon leur état, être remplacés ou complétés, par des fruitiers.

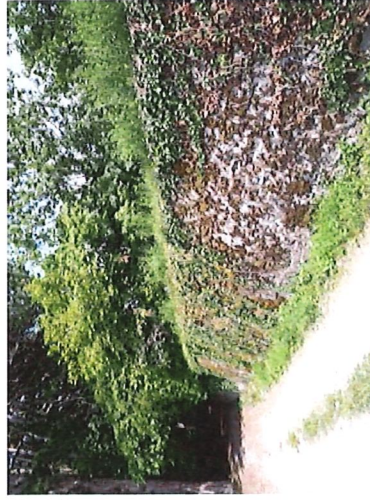


OAP sectorielles

■ La valorisation du petit patrimoine :

- Des murs et murets seront à conserver, à restaurer, ou à réaliser pour venir appuyer les terrains sportifs.
- Les murets et murs de soutènement (à reconstruire ou à réaliser) devront, par leur aspect, respecter "l'esprit des lieux" et l'ambiance paysagère rurale recherchée.
- En tout état de cause :
 - Ils devront être conçus de façon à ménager quelques "niches écologiques" pour la petite faune (mammifères, oiseaux), notamment pour les terrains ouest.
 - Le muret de clos à reconstruire aux abords de la chapelle devra être en pierre sèche, à l'exclusion de tout autre matériau.

Les murs en pierre



OAP sectorielles

- Les murs de soutènement (qui permettent de soutenir et d'intégrer les plateformes des terrains sportifs), devront être, pour la plupart, palissés de végétation.



*Exemples de traitement paysager
des murs et ouvrages de soutènement.*

OAP sectorielles

■ Des principes de "filtre paysager" et de "façade vitrine" :

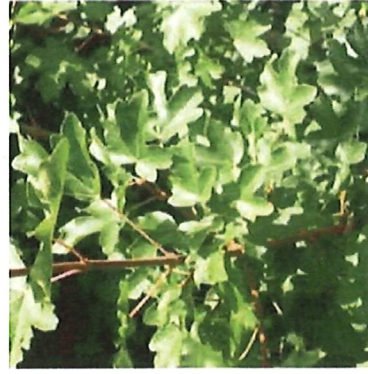
- Des haies vives devront être créées entre les terrains sportifs, comme effet de filtre et de cloisonnement.

Afin de favoriser la biodiversité dans ces formations végétales (milieux très intéressants pour la faune : déplacement, habitat, nourriture), les essences locales et buissonnantes seront privilégiées : cornouiller sanguin, aubépine, prunellier, érable champêtre, etc.

Des bosquets d'arbres de haute tige pourront également être intercalés afin de varier les types d'habitat.



Cornouiller sanguin



Erable champêtre



Prunellier (fruits et floraison)



Aubépine

- Les vignes existantes doivent être préservées, et des vignes supplémentaires peuvent être aménagées, pour maintenir et renforcer l'activité viticole et apporter une qualité paysagère en premier plan.

OAP sectorielles



Vues depuis la RD 32 (état initial avant les premiers aménagements).

- A l'ouest du site, l'unité agricole de premier plan est à préserver, pour maintenir l'ouverture visuelle privilégiée sur la chapelle et son verger, perçus depuis la RD 32.



■ Clôtures et dispositifs de protection :

- Les dispositifs de clôtures doivent prendre en compte plusieurs impératifs :

- Préserver les ambiances rurales des lieux, ainsi que les cônes de vue sur la chapelle et le clos du verger.
- Préserver la continuité écologique de la côteière boisée.
- Rester perméables d'Est en Ouest, pour préserver l'accessibilité au site par les exploitants agricoles et par le public, tout en la "régulant", pour limiter les risques d'incivilités et de dégradation des équipements et des terrains de sport, et ainsi permettre son bon fonctionnement.

Les clôtures devront :

- Etre implantées au plus près des terrains de football, de la lisère boisée et du chemin rural.
- Présenter une transparence visuelle pour arriver à se fondre naturellement dans le site.

Le muret de pierre (à édifier) délimitant le clos de la chapelle et le terrain de sport (D) sera surmonté d'une clôture, et l'ensemble palissé de fruitiers : ceci afin de renforcer l'ambiance rurale du clos de la chapelle, tout en empêchant l'accès public au terrain de sport.

- Les dispositifs de protection des installations sportives :

- Ils doivent être constitués de grillage de teinte vert foncé.
- Les dispositifs pare-ballons seront limités à l'arrière des cages des terrains de football.

Ils doivent être réduits au minimum nécessaire aux pratiques envisagées (sur chacun des terrains concernés), et devront être rendus amovibles.

4.4 GESTION INTEGREE DES EAUX PLUVIALES :

Les eaux pluviales et de ruissellement devront être drainées, collectées et recyclées (réutilisées), notamment pour l'arrosage des espaces verts et sportifs.

L'aménagement de noues paysagères pourrait être envisagé en certains endroits : il permettrait de créer un type de milieu supplémentaire sur le site, pouvant favoriser des espèces appréciant les lieux humides.

OAP sectorielles

4.5 ELEMENTS DE BASE DU PROGRAMME (voir schéma d'aménagement ci-apres) :

Les terrains de sports à réaliser, ou à pérenniser et à entretenir, doivent être positionnés suivant le plan ci-joint, à savoir :

- Sur la plaine ouest : un demi-terrain d'entraînement des gardiens de but (45 m. X 70 m.) et deux terrains de sport (B & C) ;
- ces trois plateformes devant être positionnées parallèlement, mais sur des paliers différents, et séparés de haies vives (sur la longueur des terrains), limitant ainsi les impacts sur le terrain naturel et le paysage.
- Au sud de la chapelle Saint-Etienne de Marin, et positionné entre les vignes existantes : un terrain de sport (D)¹¹, de même dimension que les terrains A¹², B¹³ et C (68 m. X 105 m.), c'est-à-dire conforme au règlement officiel.

Etat d'aménagement du site de Blonay en mars 2016 (clichés ADT).



Terrains A et D.



Terrain B.

¹¹ L'aménagement du terrain D (aujourd'hui réalisé) a nécessité la démolition de la construction existante à l'est de la chapelle.

¹² Terrain Synthétique A aujourd'hui réalisé.

¹³ Terrain B aujourd'hui réalisé.

4.3 LE SCHEMA D'AMENAGEMENT





PREAMBULE

La définition et le cadre juridique des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été présentés en préambule du document N°5-1.

Le présent volet (N°5-2) traite, d'orientations à caractère transversal, portant sur les thèmes du paysage et de l'environnement au sens large ; On les qualifie d'OAP "patrimoniales".

En effet, et comme le prévoit le Code de l'urbanisme (article L151-6), les OAP peuvent, notamment :

"Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine" [...] ;

Tout comme les OAP sectorielles, l'expression de cette OAP patrimoniale est à la fois graphique et littérale.

Chaque espace, élément ou ensemble d'éléments identifié sur la cartographie renvoie à une ou plusieurs "fiches-actions". Certains espaces ou certaines thématiques font l'objet de fiches-actions, sans repérages cartographiques.

Dans l'esprit, cette OAP transversale se présente comme un "encouragement à bien faire" en matière d'environnement et de paysage; mais elle n'en est pas moins opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme dans un rapport de compatibilité ; Ce qui laisse aux maîtres d'ouvrage une marge de manœuvre pour réaliser l'action ou l'opération d'aménagement plus ou moins importante selon la nature des projets et le degré d'avancement des études.

Les orientations applicables à certains espaces ou éléments identifiés graphiquement s'articulent parfois avec les prescriptions du règlement écrit (pièce N°3-1), au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, principalement.

On précisera que les orientations figurant sous les fiches-actions 3.1 à 3.4 s'appliquent également aux secteurs (UH et 1AUH) faisant l'objet d'orientations sectorielles (pièce N°5.1).

OAP patrimoniales

Les fiches-actions applicables aux espaces ou thématiques reconnus à enjeux dans le contexte propre de MARIN sont les suivantes :

N° DE LA FICHE-ACTION	SECTEUR, ESPACE OU ELEMENT CONCERNE	Contenu de l'orientation
FICHE ACTION 1	Secteurs de sensibilité écologique / TRAME VERTE ET BLEUE à protéger ou restaurer ...	Textes + Cartes
1.1	Zones humides / cours d'eau.	
1.2	Corridors écologiques / réservoirs de biodiversité / Espaces-relais et d'extension des réservoirs de biodiversité identifiés.	
FICHE ACTION 2	SECTEUR D'INTERET PAYSAGER ET ECOLOGIQUE à préserver et valoriser ...	Texte + Carte
2.1	Plages ou "glacis" agraires visuellement sensibles	
2.2	Armature végétale	
FICHE ACTION 3	CADRE BÂTI ET ABORDS, à maîtriser et valoriser ...	Texte
3.1	Nature en milieu urbain	
3.2	Patrimoine bâti et abords	
3.3	Construction neuve et abords (zones U & 1AU)	
3.4	Constructions agricoles et abords (zone A)	Texte

FICHE-ACTION	ORIENTATIONS
1.1	Secteur de sensibilité écologique / Trame verte et bleue à protéger ou restaurer ... ZONES HUMIDES (au sens des articles L. 214-7-1 et R 211-108 du Code de l'environnement)
En préambule : La politique de gestion de l'eau doit être réfléchie de façon : - Intégrée, en considérant tous les enjeux (inondations, ressources en eau, milieu naturel...) et tous les usages potentiels ou effectifs (énergie, eau potable, loisirs...). Et globale (à l'échelle du bassin versant).	
Pour les zones humides identifiées : - Le fonctionnement de l'hydrosystème (fonctionnement hydraulique et biologique) de ces zones humides doit être préservé. - Aucun aménagement en amont ou en aval de la zone humide ne doit créer de dysfonctionnement de l'hydrosystème, notamment en perturbant l'alimentation de la zone humide et/ou en provoquant son assèchement. - Les connexions hydrauliques et biologiques avec un réseau de zones humides ou de milieux naturels complémentaires environnants, doivent être préservées, ou le cas échéant, rétablies. - Les aménagements légers favorisant l'accès, la découverte et la mise en valeur de ces milieux naturels spécifiques sont envisageables. Ces aménagements doivent viser : • le guidage et l'orientation des usagers : plaques de signalétique, bornes de guidage, plan d'orientation, Fil d'Ariane, signaux d'éveil de vigilance aux ruptures d'itinéraire, etc. ; • l'information par rapport au site et sa découverte : pictogrammes de réglementation, plaques d'information, plates-formes d'observation, fenêtres de vision, etc. ; • le confort et la sécurité des usages : bancs ou miséricordes (assis-debout, garde-corps, etc.). - La couverture végétale existante en bordure de ces zones humides, doit être maintenue et entretenue. En cas de plantations nouvelles dans ces zones humides, elles doivent être composées d'espèces adaptées à l'écosystème naturel environnant sur le sol, et participer à leur renaturation. Il ne s'agira pas obligatoirement d'une plantation d'arbres.	

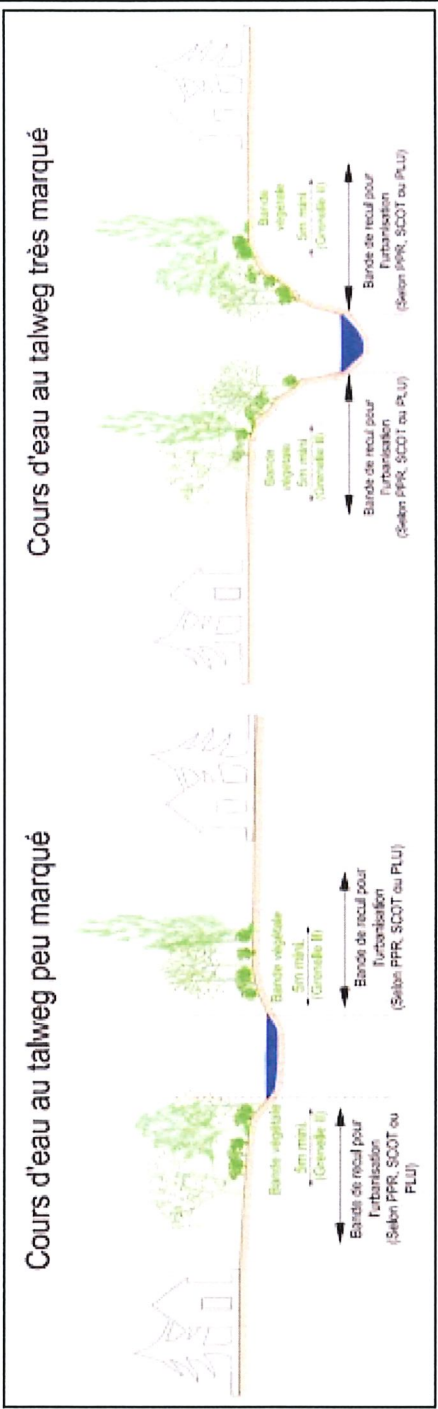
OAP patrimoniales

FICHE-ACTION	ORIENTATIONS
1.1	Secteur de sensibilité écologique / Trame verte et bleue à protéger ou restaurer ... COURS D'EAU.

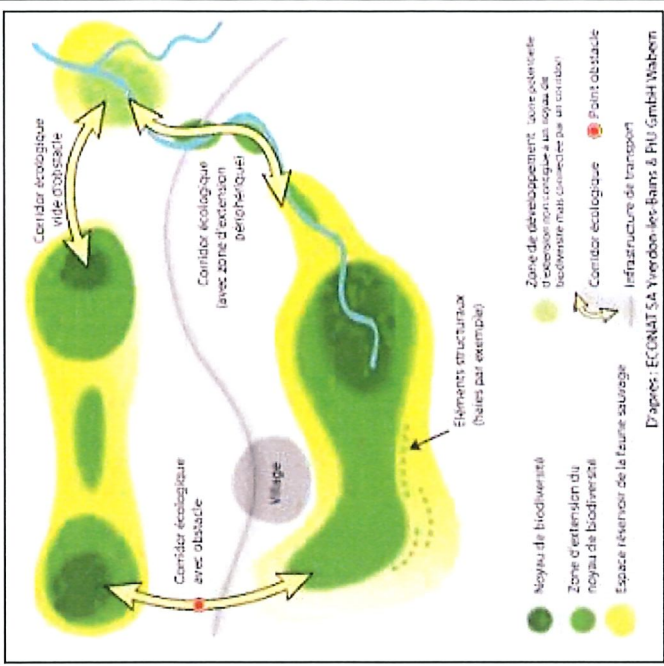
Le long des cours d'eau identifiés :

- Le caractère naturel des berges doit être maintenu ou restauré sur une largeur minimale de cinq mètres à partir de la rive, à adapter en fonction des situations topographiques et du caractère naturel des lieux, à l'appui du schéma ci-dessous.
- Dans la mesure du possible, les berges déjà imperméabilisées ou occupées par des bâtiments, cours, terrains clos de murs, devront être renaturées (c'est-à-dire réaménagées dans un caractère naturel).
- La couverture végétale existante en bordure de ces cours d'eau, ainsi que des zones humides, doit être maintenue et entretenue. En cas de plantations nouvelles sur les berges de ces cours d'eau ou dans ces zones humides, elles doivent être composées d'espèces adaptées à l'écosystème naturel environnant sur le sol, et participer à leur renaturation. Il ne s'agira pas obligatoirement d'une plantation d'arbres.
- L'aménagement de sentiers piétons et cyclables le long des berges est envisageable, dans le respect de leur caractère naturel (à préserver ou à restaurer).
- Tous travaux ou aménagements autorisés (sous conditions particulières définies par le règlement) ne devront pas contrarier voire devront faciliter, la mise en œuvre des actions engagées par le SIAC dans le cadre du contrat de rivière des Dranses et de l'Est lémanique."

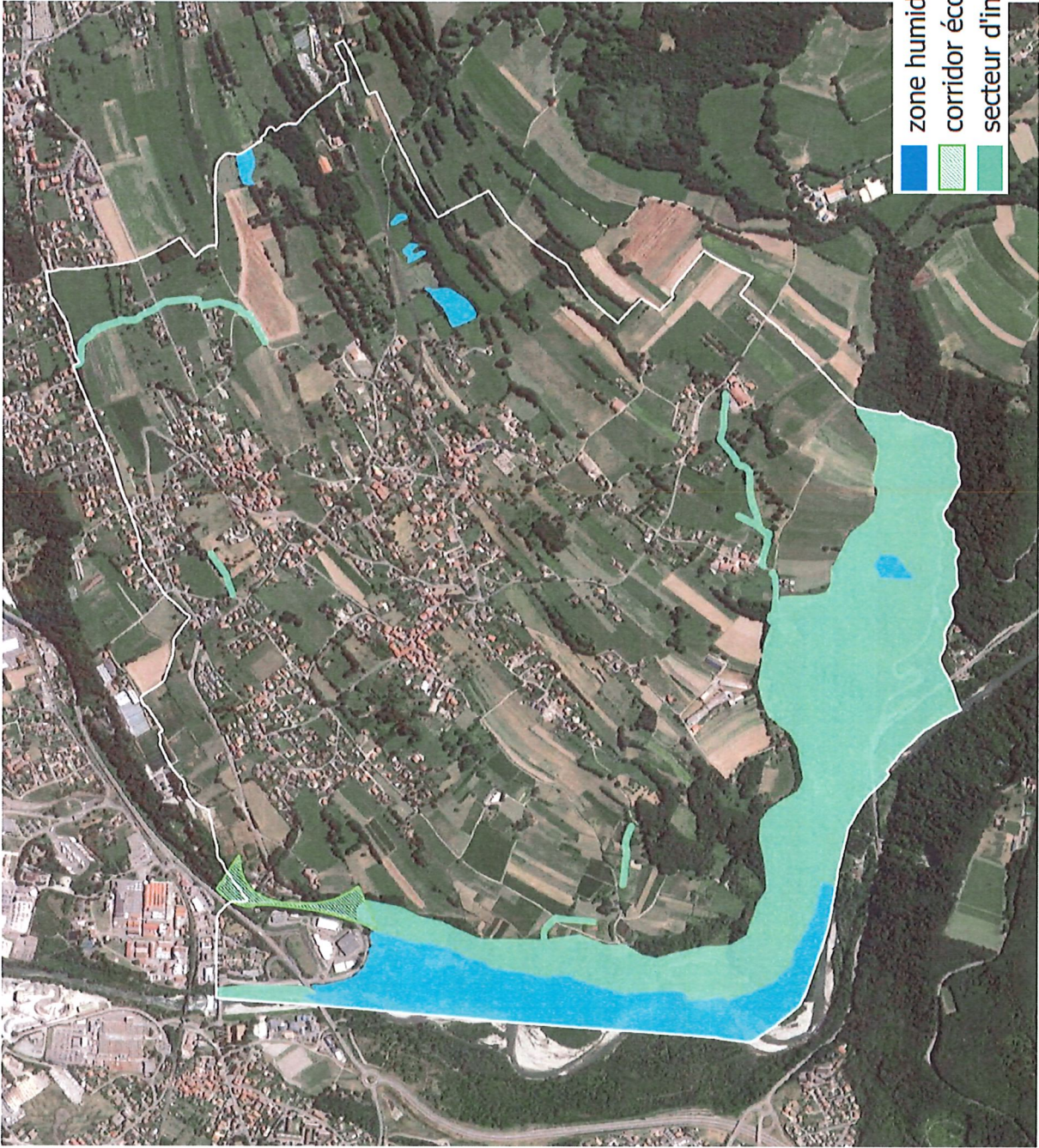
SOURCE : Cabinet NICOT, Ingénieurs Conseils : Eau, Assainissement, Environnement



FICHE-ACTION	ORIENTATIONS
1.2	Secteur de sensibilité écologique / Trame verte et bleue à protéger ou restaurer ... CORRIDORS ECOLOGIQUES / RESERVOIRS DE BIODIVERSITE / ESPACES-RELAIS ET D'EXTENSION DES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE.
Pour les réservoirs de biodiversité identifiés : - Les travaux ou opérations d'aménagements autorisés (sous les conditions particulières définies par le règlement) doivent prendre en compte les sensibilités écologiques et paysagères de ces secteurs et garantir leur préservation, ou être de nature à conforter leur fonction écologique et leur caractère naturel.	
Pour les corridors écologiques, espaces-relais et d'extension des réservoirs de biodiversité identifiés : - Les travaux ou opérations d'aménagements autorisés ne doivent pas, par leur conception et leur mise en œuvre, exercer de pressions anthropiques significatives supplémentaires, accentuer le fractionnement des milieux naturels et perturber les déplacements de la faune sauvage. - En cas de nouvelle construction sur le tènement foncier, une attention particulière devra être portée sur son implantation, en fonction des axes de déplacements de la faune identifiés. Les éventuelles constructions et installations autorisées doivent prendre en compte la valeur et la dynamique écologique des espaces identifiés et participer à leur maintien, leur confortement et/ou leur remise en état, notamment par un projet de naturalisation sur le tènement foncier, par des espèces locales (haies, bosquets, vergers, zones humides...), de maintien des perméabilités sur ce tènement (traitement des clôtures, espace vert,...), la réalisation d'ouvrages de franchissement des infrastructures routières pour la faune, etc...	



OAP patrimoniales



OAP patrimoniales

FICHE-ACTION	ORIENTATIONS
2.1	Espaces de "nature ordinaire" à préserver et à mettre en valeur pour leurs fonctions paysagères, mais aussi écologiques ... PLAGES OU "GLACIS" AGRICOLES VISUELLEMENT SENSIBLES / ARMATURE VEGETALE.
	Au sein des plages ou "glacis" agricoles visuellement sensibles identifiés : - Les nouvelles plantations ne sont admises qu'en remplacement des plantations existantes, et ne doivent pas, dans le choix des espèces locales, perturber l'équilibre du panneau paysagé considéré. - Les éventuels travaux et installations liés à l'activité agricole (autorisés par le règlement écrit sous conditions particulières) ne devront pas perturber l'équilibre de composition des unités de grand paysage décrites à l'état initial de l'environnement, en évitant, notamment, de créer des points focaux qui perturbent la lisibilité de l'unité de grand paysage concernée.



"Le paysage appartient à celui qui le regarde" (Upton SINCLAIR).

OAP patrimoniales

FICHE-ACTION	ORIENTATIONS
2.1	Espaces de "nature ordinaire" à préserver et à mettre en valeur pour leurs fonctions paysagères, mais aussi écologiques ... PLAGES OU "GLACIS" AGRICOLES VISUELLEMENT SENSIBLES / ARMATURE VEGETALE.

Pour les éléments identifiés de l'armature végétale :

- L'ambiance et le caractère végétalisé initial du site doivent être maintenus.
- La conservation de la majorité des éléments végétaux identifiés, ou leur restauration, doit être intégrée à l'aménagement des espaces libres de constructions et installations autorisées.
- L'implantation des constructions sur le tènement doit rechercher en priorité la préservation de ces éléments végétaux et les faire participer à l'agrément du projet.
- Ils doivent s'intégrer dans un réseau de "milieux naturels" diversifiés et, le cas échéant, être mis en connexion avec les milieux naturels ou les espaces verts extérieurs au tènement à proximité.
- En cas de destruction de ces habitats naturels, qui doit être dûment justifiée, ils doivent, dans la mesure du possible, être restaurés prioritairement sur le tènement, ou en cas d'impossibilité, il doit être mis en œuvre un principe de compensation avec la restauration d'habitat sur des secteurs proches et propices à leur développement.
- Les arbres qui pourraient être considérés en mauvais état sanitaire ne seront enlevés que s'il est avéré qu'ils ne constituent pas un habitat propice à certaines espèces animales protégées.



OAP patrimoniales



OAP patrimoniales

FICHE-ACTION	ORIENTATIONS
3.1	Cadre bâti et abords, à préserver et à valoriser ... PRISE EN COMPTE DE LA NATURE EN MILIEU URBAIN OU AMENAGE.
Pour la prise en compte de la nature en milieu urbain (en zones UH, UE, AUH, Nes) : - Une limitation de l'artificialisation des sols aux stricts besoins du projet doit être privilégiée. - Le maintien de surfaces en pleine terre ou en matériaux drainants doit être privilégié : • au sein des projets de construction ou d'aménagement privés, sur la base minimum du règlement du PLU en la matière dans les secteurs concernés, • au sein des projets de construction ou d'aménagement publics. - Ces espaces doivent être aménagés en espaces verts, perméables et plantés d'espèces locales. - La végétalisation et la plantation des pieds de façades des constructions, et en fonction des impératifs du projet, est à privilégier. - Pour la végétalisation des toitures, des sols profonds (de plus de 30 cm) sont à privilégier. - En cas d'ouvrages nécessaires à la rétention des eaux pluviales, et en fonction des contraintes du projet et de la superficie du terrain, la réalisation d'aménagements paysagers et à dominante naturelle doit être privilégiée, et de types fossés, noue ou dépression du terrain naturel ou existant. Sur ces aménagements, en cas de plantation, des espèces végétales adaptées aux milieux hydro-morphes doivent être privilégiées. - La perméabilité des haies ou des clôtures pour la petite faune doivent être pris en compte dans les aménagements envisagés (ex: laisser des espaces entre le sol et la clôture, prévoir un passage à faune sous les nouvelles infrastructures si cela s'impose...). - L'emploi de matériaux perméables pour l'aménagement des places de stationnement extérieures doit être privilégié (exemples ci-dessous).	
	

FICHE-ACTION	ORIENTATIONS	
3.1	Cadre bâti et abords, à préserver et à valoriser ...	
	PRISE EN COMPTE DE LA NATURE EN MILIEU URBAIN OU AMENAGE.	
Pour les éléments végétaux identifiés :		
- Les éléments végétaux identifiés doivent être pris en compte dans l'aménagement des espaces concernés, et si possible conservés, sous réserve de leur état sanitaire. - La composition du projet d'aménagement ou de construction doit rechercher en priorité la préservation de ces éléments végétaux et les faire participer à l'agrément du projet. - En cas de destruction de ces éléments végétaux justifiée par le projet, ils devront être dans la mesure du possible replantés.		  
Pour tout aménagement paysager :		
La qualité et l'importance des aménagements paysagers doivent être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants. - Sont à éviter : les haies mono-végétales et continues sur l'ensemble du pourtour des limites séparatives, ainsi que les plantations de hautes tiges disposées en murs rideaux. - Les espèces locales, et l'association de différentes espèces adaptées aux caractéristiques pédologiques, climatiques et paysagères du secteur doivent être privilégiées, en particulier pour la constitution de haies paysagères en limites séparatives : ceci pour contribuer à la diversité biologique des végétaux et ainsi garantir la pérennité de l'ensemble, mais aussi pour offrir une diversité de formes, de couleurs et de senteurs. - Les haies mono-végétales et continues sur l'ensemble du pourtour des limites séparatives, ainsi que les plantations de hautes tiges disposées en murs rideaux doivent être évitées.		

OAP patrimoniales

FICHE-ACTION	ORIENTATIONS		
3.1	Cadre bâti et abords, à préserver et à valoriser ... PRISE EN COMPTE DE LA NATURE EN MILIEU URBAIN OU AMENAGE.		
-	Toute plantation d'espèces végétales invasives est à proscrire (capables de se répandre naturellement et durablement sans nouvelles introductions par l'Homme), dont la prolifération crée des dommages aux écosystèmes naturels ou semi-naturels. ¹⁴		
-	Les espèces végétales à privilégier, notamment pour concurrencer les espèces invasives¹⁵ , sont les suivantes (d'après leur nom vernaculaire) :		
ESPECES VEGETALES PRECONISEES POUR LES PLANTATIONS			
ARBRES		ARBUSTES	HERBACEES
Aubépine, Aulne Glutineux et Aulne blanc, Bouleau verruqueux, Charme commun, Châtaignier, Chêne Sessile, Chêne pédonculé, Cormier, Erable champêtre, Erable sycomore, Frêne élevé, Hêtre, Marronnier (acclimaté), Merisier, Noyer, Orme Commun, Peuplier blanc, Peuplier d'Italie (acclimaté), Platane (acclimaté), Poirier, Pommier, Prunier, Robinier (acacia), Saule blanc, Saule osier, Sorbier des oiseaux, Tilleul à grandes feuilles, Tilleul à petites feuilles, Epicéa, If commun.		Amélanchier, Aubépine monogyne et Aubépine épineuse, Bourdaine, Buis, Chèvrefeuille, Cornouiller mâle, Cornouiller sanguin, cotonéaster, Églantier, Epine-vinette, Erable champêtre, Framboisier, Fusain d'Europe, Genêt, Groseillier commun, Houx, Noisetier, Prunelier, Ronce bleuâtre, Ronce commune, Saule cendré, Saule Marsault, Sorbier des oiseaux, Sureau noir, sureau à grappes, Troène commun, Viorne lantane, Viorne Obier.	Graminées (Fétuques, Houlques, ...), Légumineuses (trèfles, lotier,...), Chèvrefeuille des haies, Chèvrefeuille des bois, Clématite, Houblon, Lierre terrestre.

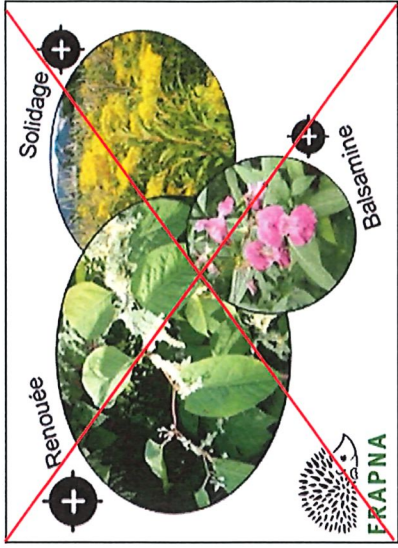
¹⁴ En Haute-Savoie, six espèces invasives ont été identifiées prioritairement : les Renouées géantes (*Reynoutria japonica*, *Reynoutria sachalinensis*, *Reynoutria x bohemica*), les Balsamines (*Impatiens balfourii*, *Impatiens glandulifera*), les Solidages (*Solidago gigantea*, *Solidago canadensis*), le Buddleia (ou Arbre à papillons, *Buddleia davidii*), la Berce du Caucase (*Heracleum mantegazzianum*) et l'Ambroisie à feuilles d'Armoise (*Ambrosia artemisiifolia*). Ces deux dernières espèces présentent des risques sanitaires et peuvent nécessiter des équipements de protection individuelle lors de leur gestion (impérativement pour la Berce du Caucase).

¹⁵ D'après la liste établie en 2011 par la FRAPNA.

FICHE-ACTION	ORIENTATIONS
3.1	Cadre bâti et abords, à préserver et à valoriser ... PRISE EN COMPTE DE LA NATURE EN MILIEU URBAIN OU AMENAGE.

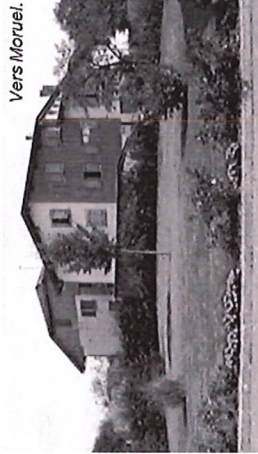
Recommandations (non opposables) pour la lutte contre la prolifération d'espèces végétales invasives
Les techniques de gestion des invasives sont à adapter aux espèces en présence. - Des panneaux et/ou plaquettes informatifs ciblés sur les usages du site et les risques associés pourraient être produits. - Selon les espèces considérées, des campagnes d'arrachage/bâchage par toile en fibre de bois avec bouturage d'une essence adaptée, ou des techniques mécaniques visant à décontaminer les terres par criblage et concassage des matériaux peuvent être mises en œuvre. - Dans tous les cas, les milieux perturbés et/ou remaniés ne doivent pas être laissés nus : il s'agira rapidement de coloniser les terres et favoriser dans les jardins une végétation dense et vigoureuse (voir ci-avant, les essences préconisées pour concurrencer les espèces invasives). - Il est également recommandé de faucher en dehors des périodes de montées en graines, et de sécher les déchets de coupe. - Leur évacuation vers un centre d'incinération ou en plateforme de compostage agréée, est préférable à leur dépose en déchetterie (notamment pour les renouées invasives), et en veillant à ne pas les disséminer lors du transport, en couvrant les déchets de coupe d'une bâche. - Le pâturage est également possible en début de végétation, selon les espèces et leur appétence. Dans tous les cas, ces actions sont à répéter pendant plusieurs années. - Un suivi des terres pourra être réalisé.

OAP patrimoniales

Recommandations (non opposables) pour la lutte contre la prolifération d'espèces végétales invasives	
Dans le cas spécifique des Renouées invasives : - Des arrachages précoces doivent être organisés pour, au moins, limiter l'extension de l'espèce. Le fauchage doit être réalisé au moins 4 fois par an. - Cet arrachage précoce doit être effectué sur de jeunes plantules à un stade où le rhizome n'est pas trop développé. Il s'agit de creuser autour de la plante afin d'atteindre le rhizome, en prenant garde à ne pas le couper. Le plus important lors de ce type d'intervention est de bien veiller à retirer l'intégralité du rhizome afin d'éviter toute reprise de la plante. Il faut bien distinguer le rhizome des racines, car ces dernières n'ont aucun pouvoir de régénération. Il n'est donc pas nécessaire de se fatiguer à les arracher totalement tant que le rhizome a bien été retiré. - L'exercice requiert ainsi un minimum de délicatesse. Lors de l'arrachage, il est également fondamental de bien veiller à ne pas faire tomber de fragments de rhizomes ou de tige dans le cours d'eau. - Une fois arraché, le plant de Renouée est récupéré, mis dans un grand sac pour être ensuite entreposé sur une plateforme de stockage. Il s'agit bien sûr d'éviter toute nouvelle contamination (Extrait des actes des journées techniques pour la gestion et la lutte des Renouées du Japon – Association Rivières Rhône-Alpes). - Des techniques mécaniques visant à traiter les terres contenant des rhizomes de Renouée par criblage, concassage des matériaux et bâchage peuvent être mises en œuvre.	

46

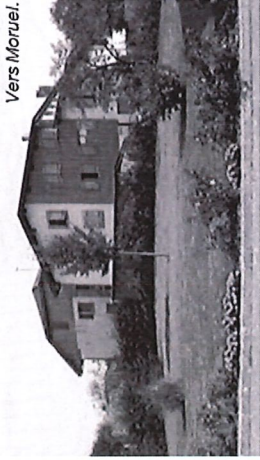
OAP patrimoniales

FICHE-ACTION	ORIENTATIONS
3.2	Cadre bâti et abords, à préserver et à valoriser ... ELEMENTS OU ENSEMBLES BATIS D'INTERET HISTORIQUE OU ARCHITECTURAL, à préserver et à mettre en valeur, pour « conjuguer le passé au présent ».
Pour la REHABILITATION du bâti d'intérêt patrimonial identifié (suite) : - En cas de réfection ou de modification des FAÇADES : • Les volets doivent être à battants, et selon les caractéristiques architecturales de la construction, soit avec planches jointives fixées sur des pentures (écharpes biaises interdites), soit à panneaux comportant ou non une jalousie partielle. Cependant les volets roulants seront tolérés pour la fermeture de certaines ouvertures de dimensions importantes en rez-de-chaussée, ou dans le cas d'ouvertures de grandes dimensions. • Dans la conception du projet, le maintien des ouvertures traditionnelles existantes doit être privilégié. S'il y a besoin de percements nouveaux, ils doivent préserver l'équilibre des proportions existantes de la façade concernée, notamment dans le rapport des pleins et des vides. • En cas de réfection totale des menuiseries extérieures, elles doivent : • soit reprendre la modénature des menuiseries traditionnelles, • soit exprimer une modénature plus contemporaine (un seul ventail en plein cadre). • L'emploi de l'aluminium naturel, de matériaux réfléchissants et de verres teintés n'est pas recommandé. • L'ajout éventuel d'un appendice devra être étudié dans le prolongement logique du volume, dans le respect des pentes et des matériaux. • L'éclairage sera préféré en pignon, plutôt qu'en toiture.	
	

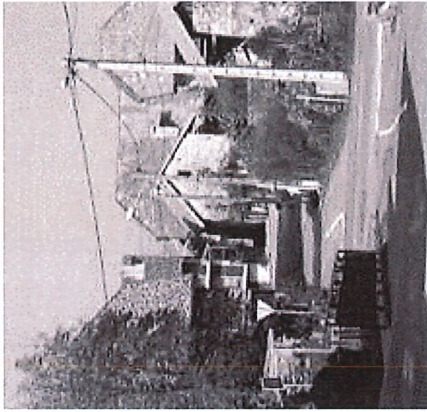
FICHE-ACTION	ORIENTATIONS
3.2	Cadre bâti et abords, à préserver et à valoriser ... ELEMENTS OU ENSEMBLES BATIS D'INTERET HISTORIQUE OU ARCHITECTURAL, à préserver et à mettre en valeur, pour « conjuguer le passé au présent ».

Pour la REHABILITATION du bâti d'intérêt patrimonial identifié (suite) :

- En cas de réfection ou modification des **TOITURES** :
 - L'orientation du ou des nouveaux faîtages doit tenir compte de l'environnement bâti de proximité sans porter atteinte à son homogénéité.
 - Les toitures doivent être en tuile ou en matériaux d'aspect similaires. Toutefois, l'emploi de la tôle ou de tavaillon peut être autorisé pour les chalets traditionnels de montagne, suivant les caractéristiques architecturales de la construction.
 - Des pentes inférieures ou supérieures à celles autorisées par le règlement peuvent être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture...
 - En cas de réalisation d'ouvertures en toiture :
 - L'emploi de fenêtres de toit doit être limité en nombre et surface ; elles doivent être plus hautes que larges et positionnées de manière ordonnancée et composées sur les pans de la toiture pour prendre en compte les perceptions visuelles proches ou lointaines de la construction. Elles peuvent être regroupées en verrières, et sont à éviter sur les croupes (pans cassés).
 - L'emploi de verrières ainsi que les lucarnes de type jacobines, rampantes ou autres utilisées régionalement, est à privilégier.

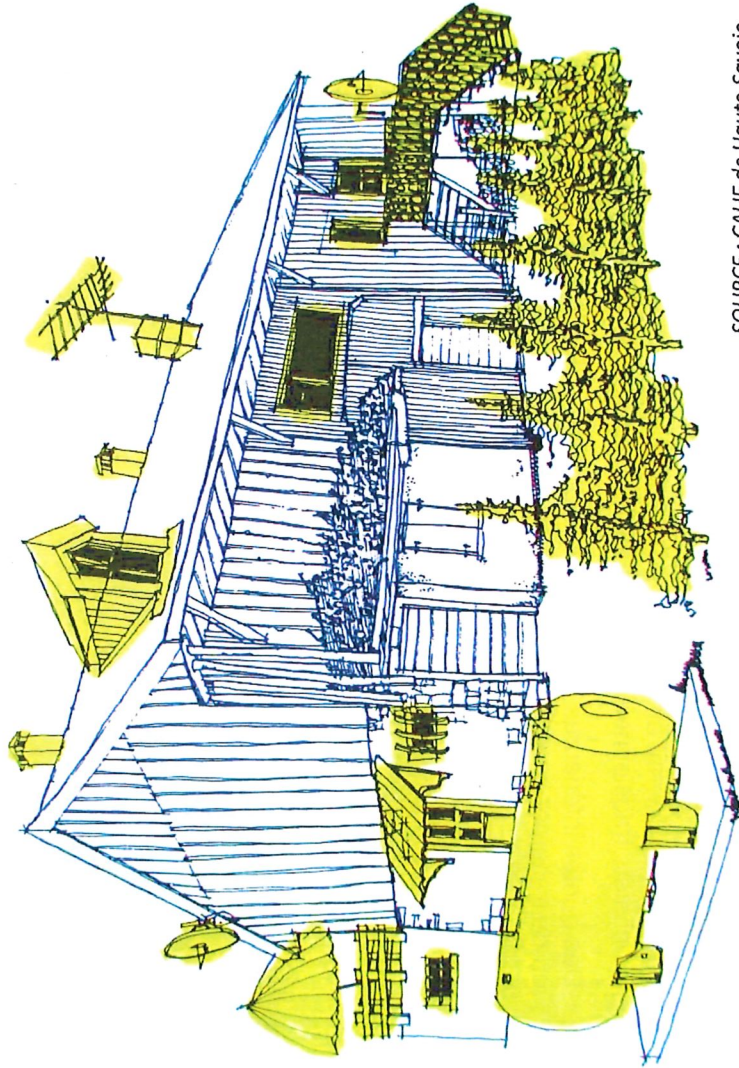


Vers Moruel.



OAP patrimoniales

REHABILITER LE PATRIMOINE BÂTI : CE QU'IL FAUT EVITER ...

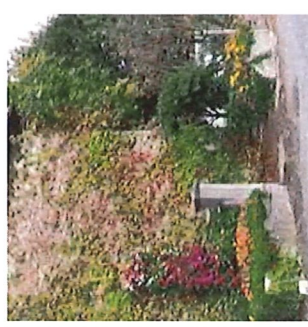


SOURCE : CAUE de Haute-Savoie

Bâti traditionnel en Pays de Gavot : Conservation du caractère / Réhabilitation (1993).

Toute réhabilitation du bâti patrimonial identifié EVITERA :

- De surélever le volume d'un niveau.
- Les terrasses à l'étage.
- De modifier la pente de toiture (sauf pour retrouver celle d'origine).
- De changer la couverture traditionnelle par des matériaux d'aspects trop différents.
- De multiplier les souches de cheminées.
- Des percements en toiture qui en détruisent l'échelle et/ou sont étrangers au pays : grosses lucarnes ou multitude de petites lucarnes, lucarnes rampantes, fausses entrées de foin.
- Des percements hors d'échelles en façades.
- Différents type d'encadrement ou de menuiserie sur une même façade.
- Des fenêtres et portes en cintre, ou dont seul le linteau est en bois.
- De décrépir systématiquement les murs (et encore moins sur un seul mur ou en tranches horizontales).
- Les cicatrices dans la reprise des enduits extérieurs.
- Les volets roulants (si non doublés par des volets à battants).
- Les portes d'entrées à motifs ajourés.
- La pose de bardages là où il n'y en avait pas.
- Du petit lambris en bardage (préférer des planches).
- Un avant-toit au-dessus d'une porte.
- Les vérandas (surtout les vérandas type « serre »).

FICHE-ACTION		ORIENTATIONS	
3.2		Cadre bâti et abords, à préserver et à valoriser ... ELEMENTS OU ENSEMBLES BATIS D'INTERET HISTORIQUE OU ARCHITECTURAL, à préserver et à mettre en valeur, pour « conjuguer le passé au présent ».	
Pour le TRAITEMENT DES ABORDS atour des éléments ou au sein des ensembles bâtis d'intérêt historique ou architectural :			
		- Dans la mesure du possible, le caractère des lieux doit être préservé (petits jardins, petits parcs, vergers, hutains, ...). - Dans le cas d'aménagements nouveaux, la simplicité doit être la règle, et ils doivent être en rapport avec la ruralité des lieux ou son caractère historique. - Une attention particulière doit être portée à la réalisation d'espaces aménagés spécifiques, notamment pour les espaces privatifs compris entre le pied de façade de la construction et le domaine public, dans l'objectif de préserver les caractéristiques des ambiances rurales du bourg et des hameaux traditionnels de la commune. - Les espaces dédiés au stationnement extérieur doivent être limités. - Les murs et murets existants doivent être conservés dans leur intégralité, et même reconstitués si besoin est, à l'exception des percements utiles aux accès; dans ce cas, leur hauteur existante pourra être conservée. - Des nouveaux murets ou murs pleins d'une hauteur maximale de 1,50 m. peuvent être autorisés s'ils répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée. Dans ce cas, ils doivent être soit en pierre du pays maçonnée ou pas selon les caractéristiques locales, soit revêtus d'un enduit taloché de teinte grise, ou s'harmonisant avec l'environnement bâti. - La végétalisation des abords doit être limitée (ponctuelle), afin d'en préserver l'ambiance minérale dominante ; en tout état de cause, les haies monovégétales et continues, sur le pourtour des limites parcellaires, ainsi que les plantations de haute tige disposées en mur rideaux sont à proscrire.	
			
			
			

OAP patrimoniales



OAP patrimoniales

FICHE-ACTION		ORIENTATIONS	
3.2		Cadre bâti et abords, à préserver et à valoriser ... ELEMENTS OU ENSEMBLES BATIS D'INTERET HISTORIQUE OU ARCHITECTURAL, à préserver et à mettre en valeur, pour « conjuguer le passé au présent ».	
En cas de construction neuve au sein des périmètres bâtis d'intérêt historique ou architectural délimités :		   <i>Exemples indicatifs.</i>	
- Dans le cas d'une expression architecturale à connotation régionale, il est demandé de composer des volumes, des façades et des toitures qui ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes, notamment dans les proportions des ouvertures et l'emploi des matériaux et des teintes, en façades et en toiture. - En tout état de cause, l'aspect minéral doit être dominant en façades. - Dans le cas d'une expression architecturale résolument contemporaine, un argumentaire étayé et développé doit être produit justifiant de la bonne insertion architecturale du projet, dans le site et l'environnement bâti. - Dans les deux cas ci-dessus, l'intérêt des lieux doit être préservé : vues dominantes sur le patrimoine bâti existant, silhouettes, caractère des lieux,...			
On se reportera également à la fiche action 3.3 ci-après.			
 <i>Cher lieu, vu depuis la rue des Ecoles.</i>		 <i>Monuel, vu du chemin des Bans.</i> A éviter	

« L'intérieur de ta maison t'appartient, mais l'extérieur appartient aux passants ». Proverbe chinois.

OAP patrimoniales

FICHE-ACTION	ORIENTATIONS
3.2	Cadre bâti et abords, à préserver et à valoriser ... ELEMENTS OU ENSEMBLES BATIS D'INTERET HISTORIQUE OU ARCHITECTURAL, à préserver et à mettre en valeur, pour « conjuguer le passé au présent ».
En cas de construction neuve au sein des périmètres bâtis d'intérêt historique ou architectural délimités :	
- Dans le cas de constructions mitoyennes, la mitoyenneté doit être réalisée par le pignon. - En matière de façades, sont à éviter : • Les balcons sur les façades pignons. • La mise en œuvre de placages en pierre apparente, car elles se trouvent être un contresens puisque les façades maçonnées étaient enduites. • L'aspect pierre brute ou rejointée, les parements pierre rapportés, les enduits de finition inappropriés. • Le recours à l'ossature bois apparente. • pour les balcons : des balcons d'angles, ponctuels, interrompus, ou qui dépassent les avant-toits. • pour les balcons : le recours aux garde-corps en aluminium, ou vitrés. • pour les ouvertures, les éléments d'architecture de style étranger à la région. - En matière de façades, sont à privilégier : • pour le bois neuf, un bois pré grisé, brun ou à vieillir. • pour les enduits, une texture lisse plutôt que trop texturée. • pour les balcons, des teintes similaires aux teintes des façades, menuiseries, etc. L'acier et le bois peuvent être notamment privilégiés. - En matière de toitures, sont à éviter : • l'absence de prise en compte de l'environnement bâti immédiat pour l'orientation du faîtage. • les toitures plus complexes que le 2 pans. • les retraits de façades dits « attiques » non couverts par la toiture qui s'avèrent très banalisants pour le paysage. • les éléments et matériaux de couverture qui sont de gabarit trop important pour la surface de la toiture, les tuiles à rabat.	

OAP patrimoniales

- les teintes de toit trop sombres, et/ou sans rapport avec l'environnement bâti.
- l'utilisation du PVC pour les habillages de toiture.
- Les velux sursuméraires, les lucarnes, les crevées de toit, les « retroussis » et autres accidents volumétriques qui hérissent et contredisent la simplicité des toitures.
- En matière de toitures, sont à privilégier :
 - soit la mise en œuvre d'un système constructif traditionnel, soit une solution contemporaine intégrée dans le paysage.
 - depuis une vue aérienne, que rien ne dépasse du toit.
 - les teintes de la tuile rouge vieilli ou brune.
 - les zingueries en zinc.
- Les architectures et techniques contemporaines permettant à la fois discrétion et création architecturale sont à privilégier.

OAP patrimoniales

FICHE-ACTION	ORIENTATIONS
3.3	Cadre bâti et abords, à préserver et à valoriser ... INSERTION DES CONSTRUCTIONS NEUVES ET ABORDS

Rappel : Nonobstant les dispositions du règlement écrit du PLU, et en particulier son article 4 :

"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales"
(article R.111-27 du code de l'urbanisme).

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur architecture, leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs, notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes desdites constructions.

Pour l'implantation des constructions :

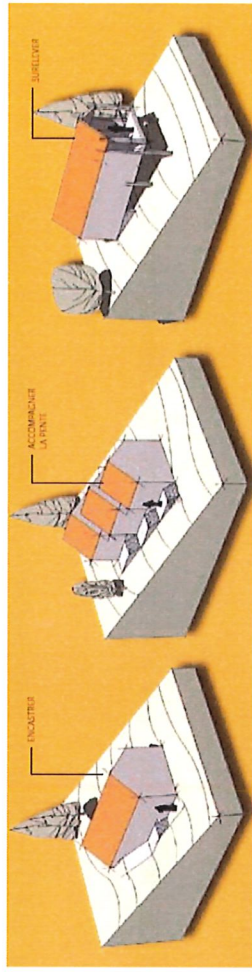
L'intelligence de l'implantation est la première garantie d'une insertion réussie.

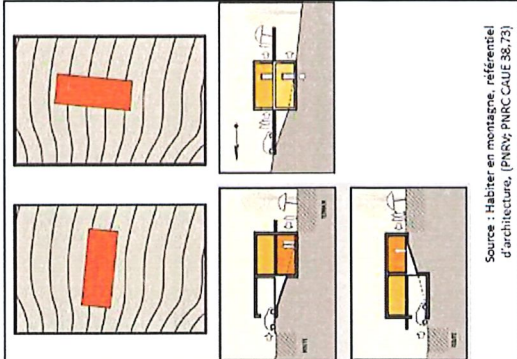
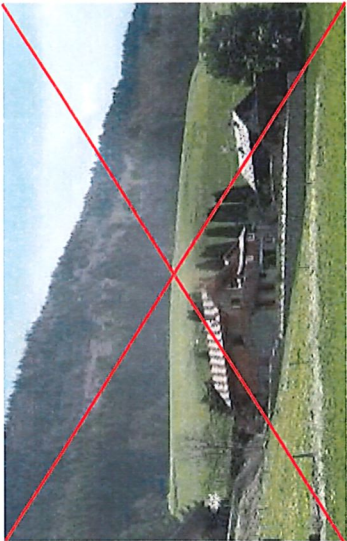
Afin d'optimiser l'usage de l'espace et de s'insérer au mieux dans un site de relief, la construction doit s'adapter au terrain naturel ou existant (et non l'inverse), sans modification importante des pentes de celui-ci.

L'intégration des constructions dans la pente doit être réalisée :

- Soit par encastrement dans le terrain (enterrement partiel).
- Soit en accompagnant la pente (étalement en cascade, avec succession de niveaux ou de demi-niveaux suivant le degré d'inclinaison).
- Soit en surélévation (sur pilotis).

SOURCE : Espace Belledonne / Construire en montagne.



FICHE-ACTION		ORIENTATIONS	
3.3		Cadre bâti et abords, à préserver et à valoriser ... INSERTION DES CONSTRUCTIONS NEUVES ET ABORDS	
Pour l'implantation des constructions (suite) : La construction dans une pente impose toujours un terrassement (exhaussement / remblais), plus ou moins important. Ainsi, il est souhaitable de privilégier un sens d'implantation du bâtiment parallèlement ou perpendiculairement aux courbes de niveau. Le choix étant sujet à la volumétrie des constructions voisines, ou aux critères privilégiés dans la construction : accès et accessibilité, orientations et "vues", isolation thermique... NOTA : dans le cas d'une construction perpendiculaire aux courbes de niveau l'influence du ruissellement et d'accumulation de neige seront moindres.			
Pour les accès : L'accès des véhicules (aux espaces de stationnement) doit tenir compte de la topographie du terrain et privilégier un chemin le plus court possible et en pente douce. NOTA : un chemin court et "doux" permet une meilleure gestion des contraintes hivernales (déneigement, verglas... ainsi que de consommer le moins d'espace possible sur la parcelle).			
En cas de modification (dûment justifiée) du terrain naturel : - Les déblais-remblais doivent être limités, en s'adaptant au mieux au terrain naturel et aux accès. - Les talus doivent se rapprocher de formes naturelles et, dans la mesure du possible, être maintenus en simples prés. - Tout ouvrage de soutènement doit faire l'objet d'une attention particulière. - En tout état de cause, les enrochements « cyclopéens » non maçonnés sont à proscrire.			

« Bâtir est un acte délicat qui exige de sublimer ce que nous a offert la géologie » [Christian Girard, architecte.](#)

FICHE-ACTION	ORIENTATIONS
3.4	Cadre bâti et abords, à préserver et à valoriser ... INSERTION DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS AGRICOLES NOUVELLES (EN ZONE A)

La conception, l’implantation et l’orientation de la construction ou du bâtiment doivent être conçus en rapport avec son environnement proche (qu’il soit bâti ou non bâti), mais aussi avec les perceptions lointaines dont il peut faire l’objet, ainsi qu’avec et les conditions climatiques locales (ensoleillement, exposition au vent, ...).

Pour l’adaptation au terrain naturel et le traitement des abords :

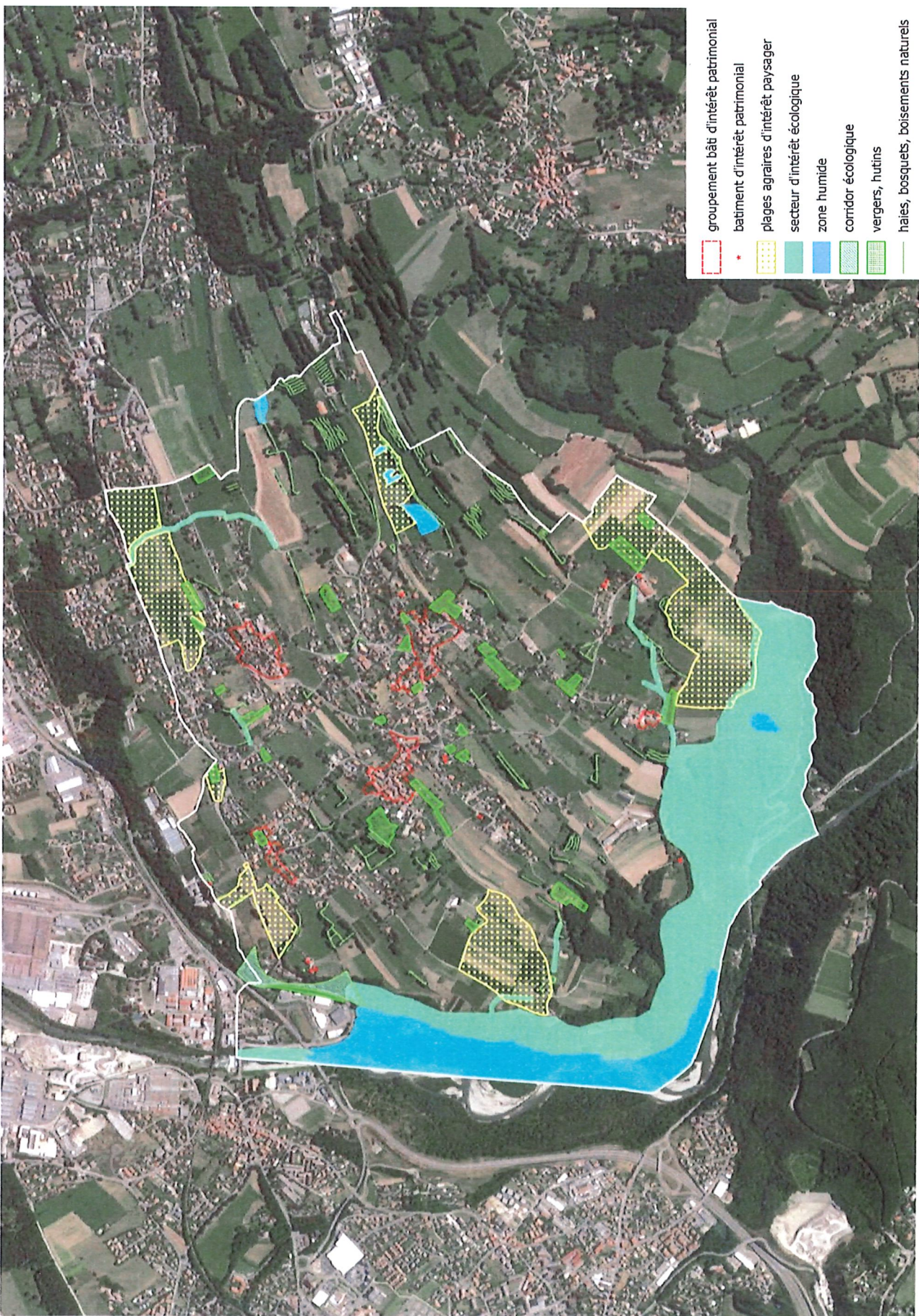
- Les terrassements doivent être limités, en s'adaptant au mieux au terrain naturel et aux accès.
- Les talus peuvent être végétalisés, et se rapprocher de formes naturelles.
- Tout ouvrage de soutènement doit faire l'objet d'une attention particulière.
- Les plantations d'arbres (notamment fruitiers) ou d'arbustes peuvent favoriser une meilleure intégration des installations. Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille doivent prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bosquets, vergers, arbres isolés).

Pour le traitement des façades :

- Les façades peuvent être constituées de plusieurs types de matériaux, qui contribueront à la cohérence générale du bâtiment.
 - Les ensembles des matériaux doivent présenter un aspect fini, ce qui n'exclut pas l'utilisation de matériaux bruts, sous réserve d'une mise en œuvre soignée.
 - Les couleurs (des façades mais aussi de la toiture) peuvent faire référence au paysage proche (l'emploi fréquent du brun n'est pas forcément le plus approprié). Les teintes adaptées sont souvent sombres, et peuvent associées plusieurs couleurs (gris, verts rouille, ...), même si ponctuellement, des éléments plus clairs sont présents (soubassements, menuiseries, ...).
- En tout état de cause, les teintes blanches, vives, claires et les matériaux réfléchissants sont à éviter.
- Les teintes foncées sont recommandées sauf s'il s'agit de bois, pour lequel le vieillissement naturel est accepté, et des soubassements en maçonnerie qui seront de ton sable ou pierre du pays.

OAP patrimoniales

FICHE-ACTION	ORIENTATIONS
3.4	Cadre bâti et abords, à préserver et à valoriser ... INSERTION DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS AGRICOLES NOUVELLES (EN ZONE A)
Pour le traitement des toitures : - Les couvertures métalliques ou fibrociment doivent faire l'objet d'un traitement de coloration, en harmonie avec les teintes dominantes des toitures environnantes. - Les teintes claires ou brillantes sont interdites. - Le vieillissement naturel des matériaux est accepté. -	



- groupement bâti d'intérêt patrimonial
- batiment d'intérêt patrimonial
- plages agraires d'intérêt paysager
- secteur d'intérêt écologique
- zone humide
- corridor écologique
- vergers, hutins
- haies, bosquets, boisements naturels

ECHEANCIER PREVISIONNEL
D'OUVERTURE A
L'URBANISATION
DES ZONES AU

PIECE N°5-3

Echéancier prévisionnel

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.

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 du PLU concernées par une OAP, et non réalisées, dont le classement a été motivé et justifié dans le rapport de présentation.

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

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

PLU de la commune de MARIN – Orientations d'Aménagement et de Programmation (Pièce N°5)

Le Maire,
Pascal CHESSEL

