

COMMUNE DE MARIN

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Compte-rendu de la réunion du Comité de Pilotage du 23 mai 2017

Personnes PRESENTES :	
NOM et Prénom	ORGANISME et fonction
CHEssel Pascal	Maire de MARIN
FOLLIET Olivier	Maire-Adjoint à l'urbanisme
BOSSON David	DDT 74, chargé de mission PLU
MARTIN Christophe	Syndicat Intercommunal d'Aménagement du Chablais (SIAC), chargé de mission SCOT.
MORNEX Pascal	Chambre d'Agriculture
CHAUSSEE Daniel	Maire d'ARMOY
DECONCHE Xavier	Maire-Adjoint de PUBLIER
FALCO Emmanuel	Directeur des Services Techniques, Mairie de PUBLIER
SARTORI Ange	Urbaniste & Architecte, Agence des TERRITOIRES
BOULLET Valérie	Urbaniste, chargée d'études, Agence des TERRITOIRES
Personnes EXCUSEES :	
NOM et Prénom	ORGANISME et fonction
GAGET Gilles	Conseil Départemental Haute-Savoie, arrondissement de Thonon
DELUCA Séraphine	Chambre des Métiers et de l'Artisanat

0 – INTRODUCTION

- **Monsieur le Maire** ouvre la séance en remerciant les personnes présentes et en excusant celles ne pouvant pas y assister.

Il rappelle que la présente réunion du Comité de pilotage a pour objet la présentation de l'avant-projet de PLU.

- **La parole est laissée aux urbanistes de l'Agence des TERRITOIRES.**

- **Madame BOULLET rappelle les points suivants :**

- Le POS en vigueur est devenu caduque (donc inapplicable) depuis le 27 mars 2017.
- L'avant-projet de PADD (dont les grandes lignes sont rappelées aujourd'hui), a été présenté le 20 septembre 2016, aux personnes publiques associées (en Comité de pilotage), débattu le 28 septembre 2016, en séance publique du Conseil Municipal, puis soumis à concertation avec la population, via les différents moyens prévus.

L'analyse faite par le bureau AGRESTIS (ingénieurs environnementalistes) a démontré que les orientations du PADD répondaient bien aux trois grands enjeux environnementaux dégagés du diagnostic.

- Sont présentés successivement (dans le cadre d'un diaporama) :
 - L'avant-projet réglementaire
 - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : sectorielles / patrimoniales.
 - Le premier bilan chiffré du projet : Capacités d'accueil et surfaces.
 - La première évaluation des incidences environnementales du projet.
 - Les points à retenir ...

I – PRESENTATION DE L'AVANT-PROJET REGLEMENTAIRE

Madame BOULLET présente les divers éléments opposables du règlement graphique qui sont répartis sur deux plans complémentaires (pour une meilleure lisibilité (plans 3-2a / 3-2b).

On distingue :

- Les zones agricoles et viticoles (A/Av : plus de 62 % du territoire), bénéficiant d'une protection stricte n'autorisant (sous conditions) principalement, que :
 - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (local de surveillance intégré au bâtiment), point de vente des productions, camping à la ferme, ...), sauf en zone Av.
 - La réfection et l'adaptation des constructions et installations existantes,
 - Une extension limitée des habitations existantes.
 - On distingue en zone A ou Av, trois Secteurs de Taille et de capacités d'Accueil Limitée (STECAL) :
 1. Pour la gestion des terrains familiaux des gens du voyage (existants à « Rimandon).
 2. Pour la construction d'abris sur les jardins familiaux communaux (jardins existants au lieu-dit « au Buis », en zone Av).
 3. Pour la construction d'un rucher-école (équipement d'intérêt collectif), au-lieu-dit « Bois de Fiogey).

**COMMENTAIRES
ET DEBATS**

■ Sur les STECAL :

***Monsieur le Maire** précise les intentions communales concernant le STECAL n°2, des jardins familiaux (4 600 m² environ) : il s'agit d'élargir le nombre de bénéficiaires de ces jardins, en divisant les tènements cultivés par deux (soit des tènements d'environ 350 m²), et en prévoyant la possibilité réglementaire d'édifier des abris de jardin (un par tènement).*

*Concernant le STECAL N°2, **Madame BOULLET et Monsieur le Maire** précisent que sa délimitation (1 600 m²) et sa réglementation, s'inscrivent dans un projet pédagogique global porté par une association d'apiculteurs, sur un site destiné à recevoir un bâtiment d'accueil reproduisant la forme d'une ruche, mais aussi à la plantation d'un verger.*

- Les zones naturelles (N) : près de 19 % du territoire), bénéficiant d'une protection stricte n'autorisant (sous conditions) principalement, que :
 - Certains travaux, aménagements et installations techniques.
 - La réfection et l'adaptation des constructions et installations existantes.

Il n'y a pas de construction existante à gérer en zone naturelle, qui concerne l'environnement de la Dranse, la côtière boisée (en limites sud et ouest), et plus ponctuellement, des zones et milieux humides.

- On distingue en zone N :
 - Les Espaces Boisés Classés (EBC : près de 12 % du territoire), dans lesquels les défrichements sont interdits, et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.
 - Le secteur Ns, qui est maintenu sur le secteur sportif et touristique de Blonay, avec de règles adaptées à une gestion spécifique de ces sites (et à l'achèvement de l'aménagement de Blonay), ainsi qu'une OAP patrimoniale pour la préservation et la valorisation des abords de la chapelle Saint-Etienne de MARIN (monument historique).
 - Le secteur Nes, destiné à la gestion et à l'aménagement et des terrains de sports vers « la Vignette » (en continuité Est de la zone UE), dont l'emprise a été réduite (par rapport au PLU en vigueur), et où certains terrains restent à acquérir (justifiant le maintien d'emplacements réservés), pour conforter ce site et pour permettre notamment, la mise aux normes des terrains de sport.

■ Les zones urbaines à vocation d'habitat (UH / environ 15,6 % du territoire) :

Les limites de ces zones ont été étudiées, sur les bases de l'étude préalable des enveloppes urbaines, et resserrées « au plus près » des constructions existantes (et de celles autorisées récemment), pour à la fois :

- Économiser l'espace agricole,
- Répondre aux orientations du PADD de la commune et du SCOT du Chablais.

Trois types de zones UH ont été distinguées et dotées de règles différenciées (hauteurs, densité, espaces libres, mixité des fonctions, ...), pour une densification modulée, adaptée au caractère des lieux, et cohérent avec le PADD. Certaines constructions, certaines activités et certains usages des sols y sont conditionnés ou limités, en fonction notamment, de la situation du secteur et son niveau de desserte par les réseaux.

Les extraits de plan projetés font apparaître également, les capacités d'accueil en « dents creuses » qui subsistent au sein de ces zones urbaines.

■ Les zones urbaines à vocation d'activités (UA) et d'équipements (UE) :

- La zone UA concerne la zone d'activités économique du Larry (classée « UX » au PLU en vigueur), dont la délimitation a été actualisée.
- La zone UE concerne plusieurs sites ou pôles d'équipements et d'espaces publics : secteur sportif de la Vignette, pôle scolaire et culturel de « Rouchaux », pôle institutionnel du Chef-lieu, et secteur des hangars communaux vers « les Couters », dont les limites ont été réduites (par rapport au PLU en vigueur).

Chacune de ces deux zones fait l'objet d'une réglementation adaptée à une gestion spécifique de ces sites.

■ Les zones A Urbaniser (AUH : 0,55 % du territoire) :

Ces zones d'urbanisation future couvrent :

- 1 secteur d'urbanisation différée (2AUH), situé à l'intérieur de l'enveloppe urbaine
- 4 secteurs préférentiels pour un urbanisme de projet à court ou moyen terme, favorisant la densification et la diversification de l'habitat, et maîtrisant la qualité des aménagements.

Deux de ces secteurs sont couverts par un « périmètre de mixité sociale » (article L151-15 du Code de l'urbanisme), imposant au moins imposant pour chacun, au moins 20 % de logements locatifs aidés.

Un seul secteur, celui de l'OAP3 (Marinel Est), s'inscrit en extension spatiale de l'enveloppe urbaine.

■ La politique foncière, traduite (principalement) par les emplacements réservés :

La commune prévoit d'environ 35 emplacements réservés (dont quelques nouveaux par rapport au PLU en vigueur), destinés à :

- Aménagement / sécurisation de voies et carrefours, parmi lesquels l'aménagement, par le Département, d'un accès sécurisé au domaine de Blonay depuis la RD 32.
- Espaces et équipements publics (extension des terrains de sports, ...).
- Stationnements.
- Aménagement / sécurisation de voies et carrefours.
- Cheminements piétons.
- Bassins de rétention des eaux pluviales.
- Logements locatifs sociaux.

COMMENTAIRES ET DEBATS

■ Sur les emplacements réservés :

Monsieur FALCO s'enquière de la localisation du projet de bassin de rétention des eaux pluviales (ER N°26) qui constitue également un enjeu pour la commune de PUBLIER, à l'échelle du bassin versant.

Il interpelle également l'assistance, sur le projet de voie de désenclavement du sud-est lémanique, qui est à mettre en lien avec les réflexions en cours sur le secteur du Larry, dont le pont sur la Dranse est de plus en plus engorgé, avec le rond-point d'aboutissement du contournement de Thonon, qui constitue aujourd'hui un « goulet d'étranglement »

Il est donc question d'un pont supplémentaire sur la Dranse (le scénario avancé de deux ponts supplémentaires est peu probable) et d'un nouvel accès sur le giratoire.

A la demande des urbanistes, il est précisé que le PLU de PUBLIER (récemment approuvé) a inscrit sur son territoire, une réserve foncière (emplacement réservé) pour le contournement sud du Chef-lieu. Pour les élus de PUBLIER, cette réserve foncière mériterait d'être prolongée sur le territoire de MARIN à l'amont de la route de Publier (RD 61), pour se raccorder à la RD 32 (lieu-dit « aux Hutins »).

Il est concédé toutefois, que ce projet de contournement du Chef-lieu de PUBLIER ne constitue pas en soi le tronçon d'une éventuelle future voie de désenclavement de l'est lémanique.

Monsieur MARTIN précise à ce sujet, que l'avant-projet de PADD du SCOT (en cours de révision) a laissé la porte ouverte à un tel projet routier (sans l'évoquer explicitement), qui sera sans doute abordée lors des ateliers de travail sur l'écriture du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO).

Monsieur le Maire et les urbanistes considèrent que ce projet est encore trop incertain, et qu'il n'a d'ailleurs pas prise en considération « officiellement » par le Conseil Départemental, même si le Maire de PUBLIER lui a adressé un courrier en ce sens.

En tout état de cause, il apparaît trop prématuré de prévoir des dispositions particulières dans le prochain PLU de MARIN, d'autant qu'il s'agit d'un projet trop impactant, notamment sur les espaces agricoles et les paysages, et que le secteur concerné est classé en zone agricole d'intérêt paysager.

Si les études de ce projet routier devaient aboutir, et que ce projet devait être reconnu d'utilité publique (et inscrit au SCOT du Chablais), le PLU de MARIN pourra toujours faire l'objet, en temps utile, d'une procédure de mise en compatibilité.

■ Sur les logements locatifs aidés projetés :

Monsieur le Maire précise que l'ER L1, vise à acquérir le bâtiment en ruine de l'ancien bar de MARIN, pour y reconstruire un bâtiment affecté à des logements locatifs sociaux, permettant ainsi de satisfaire aux objectifs du PLH du pays d'Evian pour la commune de MARIN (soit, 12 LLS sur les 6 années d'application du PLH).

Il rappelle par ailleurs, que la commune offre déjà environ 70 logements locatifs sociaux.

- Les sentiers de promenade et de randonnée à conserver (article L.151-38 du CU), en référence au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR).
- Les autres secteurs et périmètres réglementés au titre de l'article L.151-23 du CU, et qui font par ailleurs l'objet d'OAP « patrimoniales » :
 - Corridor écologique (2 ha, en zones A / N).
 - Secteurs d'intérêt écologique (réservoirs de biodiversité : 104 ha), comprenant principalement l'environnement de la Dranse, et la côtière boisée, ainsi que les espaces de fonctionnalité de quelques cours d'eau et des zones humides (pour près de 28 ha).
 - Armature végétale : haies, bosquets, vergers, hutins (plus de 8 ha).
 - Plages agraires d'intérêt paysager, dans lesquelles aucune nouvelle construction n'est admise, même agricole).
 - Constructions et ensembles bâtis d'intérêt patrimonial ou architectural, dotées de dispositions dérogatoires ou alternatives pour inciter une réhabilitation respectueuse. Y figure en particulier, le périmètre de préservation de la chapelle (clos et verger).

Concernant le règlement écrit, madame BOULLET rappelle que la commune de MARIN (bien qu'elle n'y soit pas obligée) a opté pour l'application du contenu modernisé du PLU, et des nouvelles dispositions réglementaires du Code de l'urbanisme (issues du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015). Une délibération sera prise prochainement à ce sujet.

Ce choix offre au règlement écrit une architecture renouée, et d'un dispositif plus simple, plus flexible, mais aussi, offrant plus de possibilités : ces possibilités sont à l'étude dans le cadre de l'écriture (en cours) du règlement :

- Rédiger des règles différentes dans une même zone :
 - Par destination de construction,
 - Par sous-destination de construction,
 - Pour des constructions nouvelles ou des constructions existantes.
 - Entre les rez de chaussées et les niveaux supérieurs (pour favoriser la mixité sociale ou fonctionnelle, ou prendre en compte les risques d'inondation).
- Prévoir des règles alternatives (au sein d'une zone, ou dans un secteur particulier à délimiter).
- Définir des règles exclusivement graphiques.
- Fixer des règles minimales de hauteur et d'emprise au sol (CES).
- Fixer des règles maximales de stationnement.
- Définir des OAP sans règlement (en zones U et AU).

Le futur règlement sera rédigé suivant la structuration suivante ►

CHAPITRE I : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités	
Article 1	Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
	1-1 Sont interdits ...
	1-2 Sont soumis à conditions particulières ...
Article 2	Mixité fonctionnelle et sociale
CHAPITRE II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Article 3	Volumétrie et implantation des constructions <i>... et règles alternatives éventuelles</i>
	3-1 Emprise au sol (CES)
	3-2 Hauteur maximale ou minimale
	3-3 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques
	3-4 Implantation par rapport aux limites séparatives
	3-5 Implantation sur une même propriété
CHAPITRE II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Article 4	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère <i>... et règles alternatives éventuelles</i>
	4-1 Aspect des façades
	4-2 Aspect des toitures
	4-3 Clôtures
	4-4 Performances énergétiques et environnementales des constructions
Article 5	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions <i>... et règles alternatives éventuelles</i>
	5-1 Espaces verts
	5-2 Plantations
	5-3 Gestion de la pente
	5-4 Espaces perméables
Article 6	Stationnement
	6-1 Stationnement des véhicules automobiles
	6-2 Stationnement des vélos
CHAPITRE III : Equipements et réseaux	
Article 7	Accès et voirie
	7-1 Les accès
	7-2 La voirie
Article 8	Desserte par les réseaux
	8-1 Alimentation en eau potable
	8-2 Assainissement des eaux usées
	8-3 Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement
	8-4 Électricité, téléphone et télédistribution
	8-5 Collecte des déchets
8-6 Infrastructures et réseaux de communication électroniques	

II – PRESENTATION DES OAP

Le projet de PLU propose des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles, mais aussi patrimoniales.

■ Pour les orientations sectorielles :

Quatre secteurs d'aménagement (classés AUH, pour l'essentiel) sont identifiés, qui répondent à plusieurs objectifs du PADD :

- I.1. Conforter les trois pôles principaux d'origine que sont Marin, Marinel et Moruel.
- I.2. Conforter le Chef-lieu dans son caractère « bicéphale », dans ses fonctions institutionnelles et de pôle principal de l'habitat et des équipements et services à la population.
- III.1. Maîtriser l'évolution du cadre bâti et des paysages de Marin.

Pour chacun de ces secteurs, sont précisés :

- L'état initial du site.
- Les enjeux et objectifs d'aménagement.

- Les principes d'aménagement en termes :
 - D'accès et de desserte.
 - De destination.
 - De formes urbaines et typologies d'habitat.
 - De programme attendu.
 - D'espaces collectifs et de stationnement.

Chaque secteur fait l'objet d'un schéma d'aménagement (opposable), et d'« images possibles » (non opposables).

**COMMENTAIRES
ET DEBATS**

■ Sur les secteurs d'OAP :

***Monsieur SARTORI** commente les OAP, en particulier sur l'OAP 3 de Marinel Est, qui est divisé en trois sous-secteurs opérationnels : il s'agit d'un hameau et d'un secteur attractifs, mais contraint par sa pente de l'aménagement des stationnements, envisagé en partie nord et aval (du fait du talus existant). Mais il y a matière à réaliser une opération d'habitat intéressante (à laquelle s'ajoute un projet de gîte), quoique plus complexe, plus exigeante, et sans doute plus coûteuse à mettre en œuvre, que dans les autres secteurs.*

***Madame BOULLET** précise, que les 4 secteurs d'OAP, classés en zone 1AUH, ainsi que la zone 2AUH, devraient faire l'objet d'un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation, qui est encore à l'étude.*

■ Pour les orientations patrimoniales :

Ces orientations constituent en quelque sorte un « encouragement à bien faire » en matière d'environnement et de paysage, mais comme les OAP sectorielles, elles s'imposent en termes de compatibilité aux travaux et opérations mentionnées par le Code de l'urbanisme.

Elles se traduisent sous la forme de fiches-actions :

- Pour le patrimoine naturel et paysager existant, mais aussi ...
- Pour le cadre bâti de demain.

Elles s'articulent avec les prescriptions du règlement écrit (au titre des articles L.151-19 et L. 151-23 du CU, principalement).

On retrouve dans les OAP patrimoniales, des espaces, des milieux ou des éléments (bâties ou non bâties, identifiés dans le règlement, à savoir :

- Les corridors écologiques : à préserver, à conforter ou à restaurer (fonctionnalité / perméabilités des corridors).
- Les secteurs d'intérêt écologique et les zones humides : à préserver, à conforter ou à restaurer (fonctions écologiques / espaces de fonctionnalité des cours d'eau / (re)naturation des berges / Fonctions écologiques, hydrologiques, voire pédagogiques, des zones humides).
- La trame végétale : maintien de l'ambiance et du caractère végétalisé initial / conservation des éléments identifiés, ou remplacement par des essences comparables.
- Le patrimoine bâti et ses abords : Réfection / réhabilitation respectueuses des caractéristiques architecturales d'origine (façades, percements, toitures ...) / Préservation ou traitement adapté des abords (jardins, fruitiers, murs, murets ...) / Orientations spécifiques aux abords de la Chapelle Saint-Etienne de Marin.
- Les plages agraires d'intérêt paysager : nouvelles plantations admises qu'en remplacement de celles existantes, et par des essences comparables / pas d'installation ou d'occupation du sol qui perturberait la lisibilité du panneau paysager considéré.

Les orientations patrimoniales portent également sur :

- Le non bâti (en zone urbaine ou à urbaniser) :
 - Limitation de l'artificialisation des sols (matériaux perméables pour les stationnements, ...)
 - Végétalisation des espaces urbanisés ou urbanisables.
 - Plantations nouvelles des jardins et limites de propriétés (espèces végétales locales adaptées au milieu).
 - Lutte contre la prolifération des espèces végétales invasives.
- Le bâti :
 - Adaptation des accès et des constructions au terrain naturel, traitement des talus (enrochements interdits, ...).
 - Insertion paysagère.

**COMMENTAIRES
ET DEBATS**

■ Sur les OAP :

Monsieur SARTORI rappelle le sens et la portée des OAP (sectorielles et patrimoniales), et en particulier l'obligation de compatibilité (qui diffère de la conformité), impliquant une certaine intelligence dans l'appréciation et l'instruction des projets (qu'ils soient soumis à autorisation, ou à déclaration).

III – 1^{er} BILAN CHIFFRE (provisoire)

■ Sur les capacités d'accueil du projet :

Les capacités de densification et de renouvellement urbain analysées et évaluées « en amont » (dans le cadre du diagnostic), ont influé sur les capacités d'accueil du PLU (limites de constructibilité, dispositions réglementaires, OAP).

On distingue :

- Les Dents Creuses potentiellement mutables (DC) : autour de 90 logements, pour une surface cumulée d'environ 6,3 ha (parcelles de moins de 2 000 m²).
- Les Espaces Interstitiels (EI) :
 - 3 zones 1AUH-oap (1/2/4) : 1,72 ha.
 - 1 zone 2AUH : 0,55 ha
- Les extensions de l'enveloppe urbaine 1 zone 1AUH-oap 3 : 0,82 ha.

Ainsi, avec ces 4 zones AUH, la consommation foncière pour l'habitat s'élève à 3,1 ha pour 100 à 135 logements estimés.

- Le bâti potentiellement réhabilitable : évalué à +/- 30 logements à l'échéance du PLU (soit environ 1/3 du potentiel estimé des 30 logements vacants recensés), du fait des contraintes techniques et financières, ainsi que du rythme très faible observé, des opérations de réhabilitation.

Au total, les capacités d'accueil estimées se situent entre 200 et 235 logements possibles, dont 85 à 120 dans les quatre secteurs d'OAP.

■ Sur les surfaces constructibles :

L'avant-projet de PLU opère une réduction des surfaces constructibles (zones UH / AUH) de plus de 11 ha par rapport au PLU en vigueur.

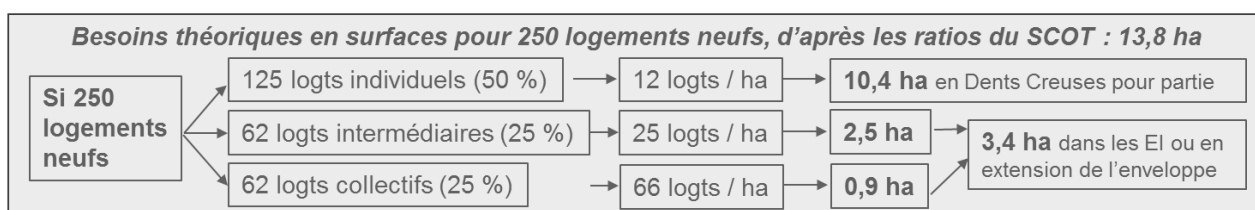
Une réduction qui se justifie à plusieurs niveaux :

- A l'échelle nationale (suite au Grenelle de l'environnement de 2010) :

Réduire la consommation des espaces agricoles et naturels de – 50 % (par rapport à la décennie antérieure).

- A l'échelle du Chablais :

- Être compatible avec les orientations du SCOT (principal document de référence pour le PLU), pour la commune (« pôle de proximité ») :
- Tendre vers les ratios d'habitat (en intégrant l'existant) et des consommations moyennes (par type de logement) suivants :



- A l'échelle du PADD : Respecter les objectifs définis, et notamment les objectifs chiffrés :

- Tendre vers une moyenne de l'ordre de 500 m² de terrain par logement neuf (moyenne générale, tous types confondus, hors VRD).
- Contenir la consommation des surfaces agricoles et naturelles à 5 ha au maximum à l'échéance du PLU (soit 4 200 m²/an sur 12 ans) pour la satisfaction des besoins d'habitat et d'équipements du territoire.
- Cette consommation s'entend comme :
 - Comprenant les espaces interstitiels de l'enveloppe urbaine entre 2000 et 6 000 m² (parcelles seules ou ensembles parcellaires).
 - Ne comprenant pas les dents creuses de moins de 2 000 m².
 - Comprenant des (éventuelles) extensions spatiales de l'enveloppe urbaine, la principale d'entre elles étant l'extension Est du hameau de Marinel.

Sous réserve de dernières évolutions à la marge, les surfaces des zones du PLU se répartissent comme suit :

- Zones U : 94,7 ha, 17 % du territoire.
- Zones AU : 3,1 ha, 0,6 % du territoire.
- Zones A / Av : 347,2 ha, 62,4 % du territoire.
- Zones N / Ne / Nes : 110,9 ha, 20 % du territoire.

IV – LES POINTS A RETENIR

D'une façon globale, l'avant-projet de PLU répond aux besoins économiques et d'habitat, tout en respectant l'environnement (au sens large) et le principe d'équilibre entre les différents espaces.

On retiendra en particulier :

- Un PADD (rédigé et illustré) couvrant un champ thématique élargi, même si certains objectifs ne peuvent pas encore trouver leur traduction réglementaire dans le PLU ...
- Une dimension de projet, offerte par les 4 OAP sectorielles, et permettant de s'orienter vers ...
- Plus de mixité et de diversité,
 - Dans les fonctions de MARIN, « pôle de proximité » (habitat / commerce et services / équipements).
 - Dans l'habitat futur, et donc, favorisant une plus grande mixité sociale (typologies d'habitat définies dans les OAP sectorielles, périmètres de mixité sociale, dispositions réglementaires incitatives, ...).

- Une préoccupation accrue en faveur :

- de la sécurité des déplacements (sécurisation / aménagement de voiries),
- du développement des modes doux (piétonniers),

qui se traduit principalement dans les OAP sectorielles, le règlement, et par ...

- Une politique foncière volontariste : 35 emplacements réservés (ER) projetés (dont 4 nouveaux), participant au PADD.

Ces réserves foncières sont peu consommatrices d'espaces agricoles et naturels, et sans incidences sur leurs fonctionnalités :

- 15 ER en zone A : \approx 1,3 ha (emprises linéaires pour l'essentiel) dont 0,11 ha pour l'aménagement de la RD 32 (par le département) et 0,4 ha pour la rétention des eaux pluviales.
- 2 ER en zone Nes : \approx 0,73 ha pour l'extension et la mise en conformité des terrains sportifs.

On rappellera l'ER inscrit pour la préservation d'espaces nécessaires aux continuités écologiques (4 500 m²).

- La préservation des conditions de pérennité de l'agriculture et de la viticulture :

- [par rapport au PLU] Une augmentation de la surface des zones agricoles (zones A / /Av) : + 48,35 ha.
- Le maintien et la gestion réglementaire adaptée d'une zone viticole (Av) correspondant à l'aire délimitée de l'AOP "Vin de Savoie".
- Une zone agricole "expurgée" d'une grande partie de l'habitat diffus (non rattachables aux enveloppes urbaines de MARIN).
- Une gestion réglementaire spécifique et limitative des (nombreuses) habitations existantes en zone agricole (classées en zone « Nb » au PLU en vigueur).
- Des STECAL limités en nombre (3), en surfaces (0,8 ha) et en capacités d'accueil :

- La recherche d'une moindre et d'une meilleure consommation d'espaces, et un développement urbain mieux maîtrisé :

- Une optimisation des enveloppes urbaines (EU) et une réduction significative de la surface des zones constructibles (en extension spatiale de ces enveloppes), par :
 - Remplissages des « dents creuses » (90 logements possibles).
 - Densification raisonnée et adaptée au caractère des espaces urbanisés (ayant justifié trois types de zones UH).

- Projets d'urbanisation structurée de 4 secteurs soumis à OAP (dont un seul en extension des enveloppes urbaines), localisés dans le triangle de centralité Marin /Marinel / Moruel (village et hameaux structurants).
- **Des enveloppes urbaines délimitées au plus près** du foncier bâti ou artificialisé), suivant la méthode définie par le SCoT.
- **Une consommation d'espace plus « vertueuse »** que les objectifs chiffrés du PADD (et du SCoT), avec une réduction des surfaces constructibles :
 - Par rapport aux surfaces urbanisées et urbanisables du PLU (zones U /AU : - 11,4 ha).
 - Par rapport à la consommation d'espaces observée sur la période antérieure (2008-2016 : 1,1 ha / an) : 3,8 ha soit 0,32 ha / an (sur 12 ans).
 - Pour l'habitat : 3,1 ha de terrains nus (dont 0,82 ha en extension de l'EU).
 - Pour les espaces sportifs (en zone Nes) : 0,73 ha.

Un plan localise les principales zones U et AU restituées à l'espace agricole, ou plus ponctuellement à l'espace naturel.

- Une prise en compte novatrice et « plus fine » des sensibilités environnementales et paysagères du territoire, à travers :
 - Le règlement écrit et graphique du PLU,
 - Les OAP patrimoniales : sorte d'« encouragement à bien faire » et véritable « plus-value environnementale » pour le PLU, ...
- Des incidences environnementales limitées, après évaluation du PADD, et de sa traduction réglementaire (voir ci-après).
- Des capacités d'accueil répondant à l'évolution démographique prévisionnelle :
 - +1,4 % par an pour près de 2 200 habitants à l'horizon 2030 (+ 440 habitants à compter de 2013).
 - Jusqu'à 280 logements supplémentaires.

L'avant-projet de PLU de MARIN s'avère compatible le SCOT du Chablais en vigueur.

V – LES INCIDENCES DU PROJET (1^{ère} évaluation)

Comme cela a été fait pour le PADD, l'avant-projet de PLU a fait l'objet d'une analyse des incidences sur l'environnement, par le bureau AGRESTIS en charge de la démarche d'évaluation du projet.

Madame BOULLET rappelle, qu'un dossier d'examen, dit « au cas par cas », est sur le point d'être envoyé à la mission régionale de l'Autorité Environnementale, quant à la nécessité ou non, de procéder à une démarche plus approfondie d'« évaluation environnementale » (conformément à l'article R104-29 du code de l'urbanisme).

La réponse de l'Autorité Environnementale est attendue pour fin juillet.

L'absence de décision au terme de ce délai vaudrait obligation de réaliser une évaluation environnementale.

Mais cela ne devrait pas être le cas, considérant que les différents volets du projet de PLU ne sont pas de nature à justifier la réalisation d'une évaluation environnementale.

Le bureau AGRESTIS a pu constater, que des mesures d'intégration des enjeux avaient bien été prises, dans les principales pièces du PLU, du projet politique (PADD), aux règlements écrit et graphique, au sein des OAP sectorielles, et surtout grâce à l'OAP patrimoniale.

Ont été soulignés :

- Une prise en compte différenciée du paysage et de la trame verte et bleue grâce à/aux :
 - Périmètres de protection spécifiques au titre des articles L151-23 du CU ou .151-19 du CU :
 - Identification des éléments naturels composant la trame végétale (haies, bosquets, vergers, ...),
 - Identification de secteurs d'intérêt écologique (cours d'eau et leur ripisylve, espace de bon fonctionnement, zones humides).
 - Identification d'un corridor écologique.
 - Identification de secteurs d'intérêt paysager, avec des règles adaptées : autorisation des constructions sous conditions en zones N et A, espaces perméables (art. 5), clôtures, ...
 - Espaces Boisés Classés (EBC),
 - Fiches actions de l'OAP patrimoniale, notamment aux abords de la Chapelle de Marin (classée Monument Historique).
 - OAP sectorielles (intégration d'espaces verts collectifs à aménager, caractère arboré à conserver, arbres de haute futaie à conserver ou reconstituer, aires de stationnement végétalisées...).
 - STECAL : jardins familiaux et rucher-école du « Bois de Fiogey ».
- Prise en compte du corridor écologique :
 - Identification du corridor au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.
 - Identification de la trame végétale, support des déplacements de la faune au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.
 - Classification du secteur en zone naturelle (N).
- Prise en compte des « zones à caractère humide » identifiées dans le PPRn (zones de risque fort) :
 - Critères de classification dans la PPRn :
 - « Marais (terrains imbibés d'eau) constamment humides, petites mares, flaques pérennes. Présence d'une végétation typique (joncs, saules, ...) de circulation d'eau préférentielle. »
 - Identification de ces terrains hydromorphes, au même titre que les zones humides recensées à l'inventaire départemental.
- Prise en compte de l'exposition de la population aux risques d'inondation, par :
 - La préservation des fonctions hydrologiques des cours d'eau et des zones humides, par leur identification en tant que secteurs d'intérêt écologique.
 - La restitution en zone N, d'espaces précédemment classés constructibles (Pont de Dranse), en zones à risques fort au PPRn.
 - La conformité aux dispositions prescrites en application des annexes sanitaires en termes de gestion des eaux pluviales.
 - Des règles concernant les espaces libres de constructions et la perméabilité des sols :
 - Article 5-1 : pourcentage minimal d'espaces verts pour toute opération de construction.
 - Article 5-4 : pourcentage minimal d'espaces perméables, utilisation de matériaux perméables pour les stationnements ...
 - Fiches-actions de l'OAP patrimoniale (préservation des zones humides / restauration des berges imperméables / utilisation de matériaux perméables pour les stationnements, ...).
 - OAP sectorielles (intégration d'espaces verts collectifs à aménager, des revêtements de sols extérieurs perméables, ...).

- Une organisation du territoire participant à la stratégie énergétique globale, grâce à :
 - Des dispositions participant à une limitation des déplacements en voiture :
 - Une orientation de l'urbanisation autour des 3 pôles principaux : Marin, Marinel et Moruel.
 - La mixité des fonctions, favorisée au sein du secteur de l'OAP n°3 « Marinel Est » (développement de l'habitat, des équipements).
 - Les OAP sectorielles, qui intègrent des liaisons « modes doux » dans leur schéma d'aménagement.
 - Des cheminements piétons à conserver identifiés au plan de zonage.
 - Des emplacements réservés liés à la création d'infrastructures favorisant les modes doux (ER n°30, 19, 21).
 - Le stationnement des deux-roues, favorisé et réglementé pour les constructions ou installations à destination d'habitation et toutes autres destinations (suivants les besoins des opérations ...).
 - L'installation de plateformes de compostage dans les OAP sectorielles.
 - Des dispositions non pénalisantes, voire incitatives à la performance environnementale (gestion des eaux pluviales) et énergétique des bâtiments.

III – QUESTIONS DIVERSES ET CONCLUSION

- **Monsieur MARTIN, (SIAC)** souligne l'intérêt des OAP sectorielles proposées, notamment sur les questions de mixité de l'habitat, ainsi que des OAP patrimoniales, notamment sur le volet paysager.

Il demande si la zone UH1, malgré sa moindre vocation à la densification, peuvent malgré tout générer de l'habitat intermédiaire.

Les urbanistes répondent par l'affirmative, en précisant que les différentes formes de l'habitat intermédiaires sont admissibles (de l'habitat individuel groupé au semi-collectif), dans la mesure où elles respectent notamment les conditions d'emprise au sol (CES), de hauteur, ainsi que les pourcentages d'espaces verts et d'espaces perméables.

- **Monsieur SARTORI** souligne pour sa part, que dans un contexte de réductions des surfaces des lots constructibles, le développement de l'habitat intermédiaire sera toujours préférable en terme de « résultat urbain » que des maisons individuelles « 4 faces » sur des terrains de 500 m² 400 m².
- **Monsieur MORNEX** (Chambre d'Agriculture) constate l'intérêt du projet de PLU, notamment de ses OAP, et la cohérence du projet de zonage. Au vu des éléments présentés ce jour, il n'émet pas de réserve particulière sur le projet.
- Il est débattu de l'évolution récente de certains sièges d'exploitation (supprimés ou délocalisés), qui n'apparaît pas dans le diagnostic agricole réalisé en 2014.
- **Monsieur le Maire** relate la demande faite par certains agriculteurs, de déclasser leurs bâtiments d'exploitation.
- **Monsieur MORNEX** précise sur ce point que la Chambre d'Agriculture n'a pas compétence à « classer » ou « déclasser » un bâtiment agricole, même à la demande de l'exploitant. Mais la Chambre d'Agriculture peut néanmoins constater (préalablement à un éventuel reclassement) vérifier et constater la réalité fonctionnelle dudit bâtiment, et la bonne application du principe de réciprocité.

- **Monsieur BOSSON** (DDT) n'émet pas de remarques de fond sur l'avant-projet présenté ce jour. Il rappelle les points juridiques ou procéduraux suivants :
 - La numérisation des documents d'urbanisme et des servitudes d'utilité publique devra s'effectuer conformément aux standards de numérisation validés (format CNIG).
 - La consultation et l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) sont requis sur les STECAL et sur la consommation spatiale.

- **Madame BOULLET** rappelle pour sa part, l'obligation d'organiser une enquête publique dématérialisée, résultant des nouvelles dispositions du Code de l'environnement (ordonnance du 3 août 2016). La dématérialisation consiste à prévoir la mise à disposition du dossier d'enquête sur un site internet, et la possibilité pour le public, de communiquer ses observations par voie électronique. Dans le cadre de l'organisation de l'enquête, il s'agira également de prévoir un accès gratuit au dossier d'enquête publique sur un poste informatique situé dans un lieu ouvert au public. Ces modalités d'organisation ont été précisées par la circulaire préfectorale du 3 février 2017.

Au terme de la présentation et des débats, **Monsieur le Maire** remercie l'assistance et clôt cette séance du Comité de pilotage.

Le projet de PLU devrait être arrêté en septembre prochain.

