



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Délibération 2017 09 01

Objet : Débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Le Conseil Municipal de la Commune de LA MURAZ régulièrement convoqué le 02 novembre 2017 s'est réuni en session ordinaire sous la présidence de Nadine PERINET le :

Mardi 07 novembre 2017 à 20h00 en Mairie, salle consulaire.

Nombre de Conseillers : en exercice : 15 présents : 14 votants : 14

Présents : Nadine PERINET, Yves JACQUEMOUD, Gianni GUERINI, Marie-Ange DUPONT, Marie-Édith LOCHER, Étienne TOULLEC, Alexis BOVAGNE, Marie-Noëlle BOVAGNE, Jean-Pierre DURET, Yannick JANIN, Cindy JANVRIN, Jean-François LARUAZ, Denis MEYNET, Christian ZANOLLA

Excusée : Sylvie VIRET **Procurations :** 0 **Absent :** 0 **Public :** 0
Secrétaire de séance : Yannick JANIN

Un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est un document écrit qui répond à plusieurs objectifs :

- il fixe les orientations générales du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et exprime donc **l'intérêt général**. Il ne s'agit pas d'un document juridique opposable aux tiers.
- il est une pièce indispensable de la procédure, sa réalisation est préalable au projet de PLU. Il justifie le plan de zonage et le règlement d'urbanisme, par des enjeux de développement et des orientations d'aménagements.

L'article L 153-12 du code de l'urbanisme stipule « qu'un débat ait lieu au sein du conseil municipal sur les orientations générales du PADD au plus tard 2 mois avant l'examen du projet du PLU ».

Monsieur Vincent Biays du Cabinet d'Urbanisme Territoires Composés, en charge de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU), rappelle que l'assemblée a débattu du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) initial lors de la séance du Conseil Municipal du 9 février 2017.

Cependant cette première version a, compte tenu d'échanges avec la Direction Départementale des Territoires (DDT), connu une modification substantielle qui implique un nouveau débat au sein du Conseil Municipal.

Monsieur Vincent Biays présente le nouveau PADD (powerpoint). Il rappelle les 3 grands objectifs arrêtés par les membres de la Commission d'Urbanisme :

- **Préserver le cadre de vie rural** de la Commune
 - o Le PLU prend des dispositions pour garantir la pérennité de **l'économie agricole**
 - o Le PLU prévoit deux pôles de densification
- **Offrir une diversité de l'habitat** pour permettre aux différentes générations et catégories de population d'habiter au village
- **Engager la Commune dans une vision de long terme respectueuse** du site et des paysages, des milieux naturels et de son patrimoine bâti.
 - o Le PLU protège et valorise les sites à valeur écologique et patrimoniale.

Les objectifs conservés sont les suivants :

- Contenir la croissance démographique autour de 1.5% par an pour les 10 prochaines années, soit + 150 habitants sur 10 ans selon les objectifs du Plan Local de l'Habitat et du Schéma de Cohérence Territoriale Arve et Salève (SCoT)
- Freiner la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain (pas d'extension dans les hameaux) : surface urbanisable nécessaire de moins de 6 ha, dont 4.7 ha dans les dents creuses situées dans les enveloppes urbaines actuelles
- Retenir un programme global de construction aux environs de 65/70 logements (dont 12 locatifs aidés)
 - o Environ 45 logements collectifs et intermédiaires (Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP))
 - o Environ 20/25 logements individuels dans les dents creuses.
- Préserver l'offre des services publics
- Prévoir 2 Orientations d'Aménagement et de Programmation.

L'objectif modifié est le suivant :

- Organiser les **deux pôles de densification en extension urbaine au chef-lieu** : l'un au lieudit cadastral La Muraz/Le Peutet, l'autre au lieudit cadastral Cologny/Les Bois de Cologny (surface d'1.04 ha).

L'OAP projetée à Champ Bénit aurait nécessité un passage en Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites, commission dont le rapporteur est la DDT. Hors, au fil de ses échanges avec ce service de l'État, la commission communale PLU a ressenti une issue de plus en plus incertaine (voire défavorable).

La DDT estime que ce **secteur est en totale discontinuité** par rapport à l'urbanisation existante, compte tenu de la Loi Montagne.

Sur ce point le Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté de Communes Arve et Salève (Scot) est moins catégorique et précise que cette zone d'urbanisation en extension est possible. Le Scot donne la priorité au recentrage mais ne s'opposerait a priori pas à l'urbanisation de ce secteur non situé à côté d'une seule maison isolée et/ou ne créant pas un nouveau hameau.

Soucieuse de ne pas prolonger à tort la procédure PLU en cours, durant l'été la commission a privilégié l'abandon de l'OAP dans le secteur de Champ Bénit et s'est recentrée sur le classement des différentes autres zones également étudiées pour s'arrêter sur le secteur de Cologny/Les Bois de Cologny.

À la lumière de cette présentation et des explications dispensées, Madame le Maire invite l'assemblée à en débattre, laissant la parole à chacun(e).

Elle explique l'attachement de la commission au secteur de Champ Bénit : outre les critères favorables de proximité des réseaux, de la voirie, de l'exposition, de la possibilité d'accueillir un nombre importants de logements... cette parcelle E 1508 a été acquise par la commune pour une valeur de 250 000 Francs (alors qu'elle en valait 400 000 Francs) en vue d'opération d'aménagements futurs (délibération du 25 mars 1999). A l'époque elle était située en zone Na1 (zone d'urbanisation future) du Plan d'Occupation des sols approuvé en 1998. Un ensemble de logements, sociaux pour certains, aurait concrétisé le projet des élus prévoyants de l'époque (encore pour certains présents autour de la table aujourd'hui).

Monsieur Jean-Pierre DURET rappelle tout le travail d'analyse des 8 différentes zones susceptibles d'accueillir de l'urbanisation, analyse basée sur de nombreux critères et ayant abouti à un classement de celles-ci. Le secteur de Champ Bénit arrivait en seconde place.

Il précise que lors du dernier mandat un bail à ferme a été conclu pour cadrer les obligations réciproques entre l'exploitant agricole actuel et la commune, notamment la fin de cette mise à disposition.

Aucune autre remarque n'étant formulée, Madame le Maire clos le débat sur le PADD.

Conformément à l'article L 153-12 du code de l'urbanisme, le Conseil Municipal a débattu des orientations générales du PADD. Le projet de PADD est annexé à la présente délibération qui prend acte de la tenue du débat sur le PADD au sein du conseil.

Monsieur Vincent Biays présente aussi le plan de zonage du PLU :

Zones Urbaines (U)

Les zones urbaines sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre U. Ce sont les zones équipées et constructibles immédiatement, sous condition toutefois du respect du règlement écrit.

- La zone Ua sera caractérisée par de l'habitat ancien, dense...
- La zone Ub sera caractérisée par de l'habitat collectif
- La zone Uc sera caractérisée par de l'habitat pavillonnaire, moins dense...
- La zone Uep sera caractérisée par des équipements publics...

Zones à Urbaniser (AU)

Il s'agit de zones à caractère naturel destinées à être ouvertes à l'urbanisation à court, moyen ou long terme. Ces zones manquent d'équipements, et pourront être urbanisées sous réserve d'opération d'ensemble (par les propriétaires eux-mêmes, par un promoteur ou sous contrôle de la Mairie).

Zones agricoles (A)

Les zones agricoles équipées ou non permettent la protection des terres agricoles en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique.

Zones Naturelles (N)

Les zones naturelles et forestières équipées ou non, permettent la protection des sites en raison soit de leur qualité, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique, écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Ce plan de zonage :

- prend en compte le Plan de Prévention des Risques approuvé le 14 octobre 1996
- se limite aux enveloppes urbaines (contour rapproché des constructions existantes, dans le village et dans les hameaux)...

Le Maire certifie le caractère
exécutoire du présent acte,
affiché le : 14/11/2017
transmis au Représentant
de l'État le :

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus,
Pour extrait conforme,
Le Maire,

Nadine PERINET

