



# LA MURAZ

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 2- PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Projet arrêté  
par délibération  
en date du :

11 décembre 2018

Projet approuvé  
par délibération  
en date du:

Vincent BIAYS - urbaniste  
101, rue d'Angleterre - 73000 CHAMBERY - Tél. : 06.800.182.51



# Table des matières

## PRÉAMBULE

## LA PROJET POLITIQUE DE LA COMMUNE

## LE PADD PAR THÈMES

1. Démographie, urbanisation et objectifs de modération de la consommation d'espace
2. Habitat, logement et mixité sociale
3. Équipements publics
4. Déplacement, stationnement et transport
5. Ressources, continuités écologiques, patrimoine et paysage
6. Activités économiques

# PRÉAMBULE

- **L'élaboration du PLU** (Plan Local d'Urbanisme) est l'occasion pour la commune de formuler dans un document unique l'ensemble de la politique d'urbanisme et d'aménagement sur son territoire pour les années à venir.
- **Le PADD s'appuie sur le diagnostic** de la commune établi à l'occasion de la révision du PLU et duquel découlent les enjeux à venir pour la commune. Le PADD relève ces enjeux et traduit une série de volontés pour LA MURAZ.

## LE PROJET POLITIQUE : TROIS GRANDES ORIENTATIONS

### 1/ **Préserver le cadre de vie rural de la commune.**

- Le PLU prend des dispositions pour **garantir la pérennité de l'économie agricole.**
- Le PLU prévoit **deux pôles de densification** au chef-lieu.

### 2/ **offrir une diversité de l'habitat** pour permettre aux différentes générations et catégories de population d'habiter au village.

### 3/ **Engager la commune dans une vision de long terme** respectueuse du site et des paysages, des milieux naturels et de son patrimoine bâti.

- Le PLU **protège et valorise les sites** à valeur écologique et patrimoniale.

# 1 Démographie, urbanisation et modération de la consommation d'espace

## Constat:

- LA MURAZ : une commune rurale caractérisée par une urbanisation éclatée entre de nombreux hameaux mais également dans des secteurs diffus.
- Une croissance démographique très dynamique entre 1999 et 2014 (+ de 50% d'augmentation) qui a tendance à ralentir depuis les années 2010 (on compte 1.074 habitants au 1er janvier 2017).
- Un développement majoritairement résidentiel (2/3 du parc des logements neufs construits au cours des 10 dernières années) avec une consommation d'espace modérée :
  - environ 5,6 ha au cours de la dernière décennie.
  - densité moyenne constatée : 12 logements à l'hectare.



## Objectifs :

- **Contenir la croissance démographique autour de 1,5 % par an**, soit à l'horizon 10 ans environ 160 habitants supplémentaires.
- **Organiser la densification dans 2 pôles au chef-lieu**.
- **Freiner la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain** en fixant un objectif de densité moyenne minimum de 15 logements/ha et en calibrant les **surfaces constructibles pour l'habitat aux environs de 3.1 ha**. Cette surface se répartit entre 2.1 ha environ dans les dents creuses à l'intérieur des enveloppes urbaines et 1 ha environ en extension des enveloppes urbaines (au chef-lieu). Le potentiel global de densification par les divisions parcellaires des terrains déjà bâtis est estimé à 2.6 ha.

## Moyens :

- **Organiser prioritairement le développement dans les pôles de densification au chef-lieu et limiter l'urbanisation dans les espaces urbains périphériques aux seules dents creuses des enveloppes urbaines.**
- **Affirmer la centralité du centre-bourg et renforcer ainsi l'attractivité de LA MURAZ.** La redynamisation du centre-bourg est stratégique pour le devenir communal. Pour cela, la commune souhaite mobiliser les outils du PLU (Orientations d'Aménagement et de Programmation, obligation de mixité ...).
- **Définir les besoins de surface constructibles sur les bases du SCoT, selon une répartition : 50% logements individuels / 35% logements intermédiaires / 15% logements collectifs.**

**Constat:**

- Développement résidentiel majoritairement conçu sous forme d'habitat individuel isolé qui ne permet pas d'accompagner le parcours résidentiel des familles en leur proposant des solutions de logements diversifiées.
- Manque petits logements abordables pour les jeunes primo-accédants.
- Une part de logements locatifs aidés insuffisante par rapport aux besoins et aux objectifs du PLH (12 logements aidés à créer sur la période 2014-2020).

**Objectifs :**

- **Retenir un programme global de construction aux environs de 65/70 logements** pour les dix prochaines années, en cohérence avec la prospective démographique.
- **Comprenant une offre de logements locatifs aidés (12 unités)** répartie dans les pôles de densification.

**Moyens :**

- **Développer de nouvelles formes d'habitat** moins consommatrices d'espace et qui permettent de faciliter le parcours résidentiel :
  - + ou - 45 logements collectifs et intermédiaires dans les 2 pôles de densification du chef-lieu.
  - + ou - 20 logements individuels «classiques» dans les dents creuses diffuses de l'enveloppe urbaine et en renouvellement urbain.
  - + ou - 5 logements en renouvellement urbain (bâti inoccupé transformé en logements).
- **Adapter les prescriptions architecturales** pour concilier harmonie des villages et innovation dans un bâti « durable » (toitures végétalisées, utilisation du bois, des énergies renouvelables, gestion de l'eau)

### 3 Équipements publics

#### Constat :

- Une offre de services publics communaux diversifiée et globalement adaptée aux besoins de la population.
- Une nécessaire adaptation de l'école (extension et restructuration en cours de réalisation) ...

#### Objectifs :

- **Poursuivre l'aménagement du centre** autour de ses équipements et rendre les espaces de vie et de rencontre conviviaux afin de **renforcer le coeur de village**.
- **Préserver le foncier nécessaire pour permettre une évolution future du pôle d'équipement scolaire + bibliothèque**.
- **Valoriser le développement du réseau de fibre optique** (Noyau de Raccordement Optique) sur l'axe le Cruseilles/Annemasse.

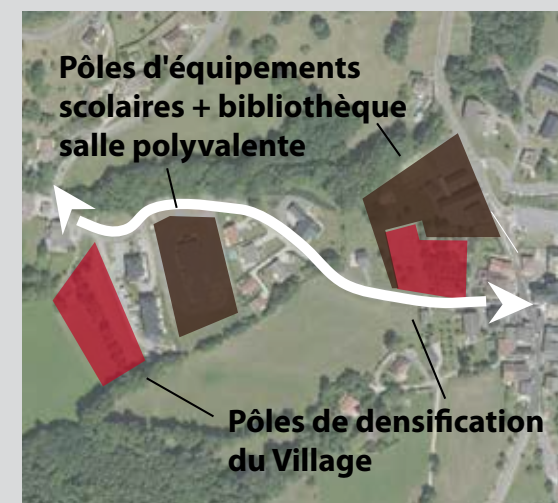
### 4 Déplacements, stationnement et transports

#### Constat :

- La commune est traversée par deux axes de transit d'enjeu local : la RD 15 et la RD48.
- Le recours presque systématique à la voiture individuelle s'explique par la dépendance du territoire vis-à-vis des pôles extérieurs voisins.
- Une offre de transports en commun régulière inexistante. Un service de transport à la demande : «Proximiti».
- Une offre de stationnements publics satisfaisante autour des différents pôles d'équipements (centre-bourg, salle polyvalente ...).

#### Objectifs :

- **Sécuriser le cheminement Chef-lieu/Cognoy (création d'un trottoir - liaison douce )**.
- **Sécuriser la RD15 dans la traversée du village**.

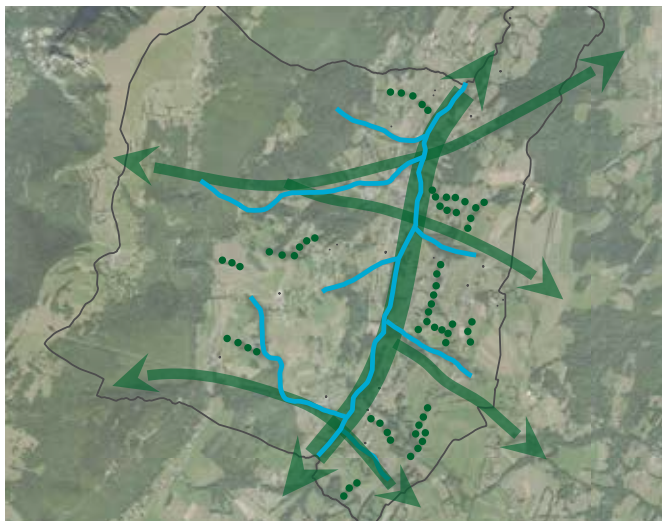




## 5 Ressources, continuités écologiques, patrimoine et paysages

### Constat:

- LA MURAZ bénéficie d'un réseau écologique riche (Natura 2000 ...), diversifié et préservé.
- Une occupation du sol partagée entre la forêt et l'agriculture.
- Une richesse historique et culturelle.
- Un territoire modérément exposé aux risques naturels.
- La commune est intégrée dans la directive paysagère du Salève.



#### LEGENDE :

- "trame bleue"
- corridor écologique
- haies remarquables à protéger

### Objectifs :

- **Préserver et valoriser l'ensemble du patrimoine naturel et bâti** pour conserver un cadre de vie rural, élément fort de l'identité communale.
- **Conserver les qualités paysagères** liées à l'équilibre entre les secteurs bâtis des hameaux et les séquences naturelles et agricoles.
- **Protéger les continuités écologiques** en reconnaissant le maillage fonctionnel des espaces naturels.
- **Préserver les continuités de haies** et plus largement la diversité paysagère des surfaces agricoles.
- **Valoriser les ressources d'énergies renouvelables.**



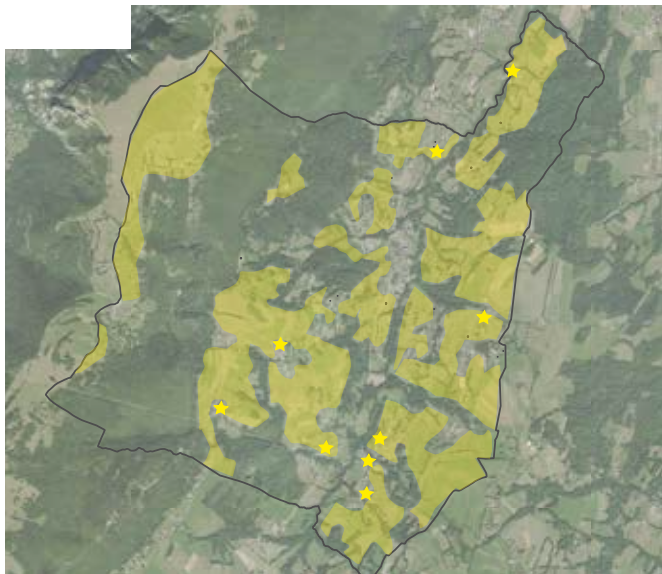


## 6 Activités économiques



### ■ AGRICULTURE

#### Constat:

- une activité agricole très présente et dynamique : une quinzaine de sièges d'exploitations professionnelles et patrimoniales



#### LEGENDE :

-  espaces agricoles majeurs
-  siège d'exploitation agricole

#### Objectifs :

- **Assurer la pérennité du développement agricole** dans les meilleures conditions possibles.

#### Moyens :

- **Consolider l'activité agricole** en garantissant la destination des terres, en protégeant les sièges d'exploitation de tout risque d'enclavement, en prenant en compte les projets de développement des exploitants à court et moyen terme.
- **Mise en place de limites claires entre les parties urbanisées et les zones agricoles** s'appuyant le plus possible sur des éléments physiques du paysage (routes, chemins, haies, boisements, cours d'eau).

## ■ ENTREPRISES, COMMERCE ET TOURISME

**Constat:**

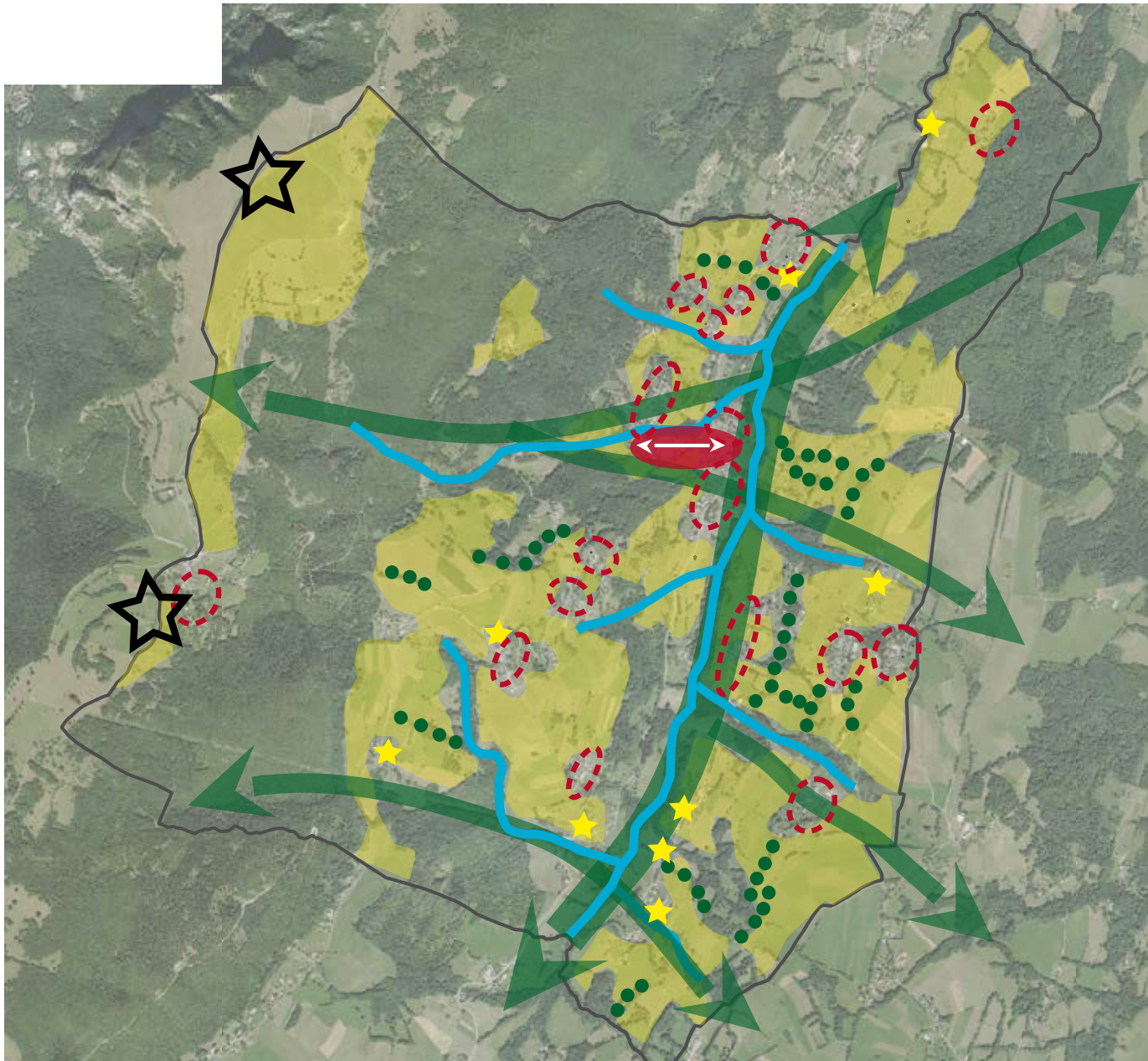
- une activité commerciale de proximité développée au chef-lieu et à la Croisette.
- Un site touristique de rayonnement local et régional : le mont Salève.

**Objectifs :**

- **Renforcer l'économie locale** : services et commerces de proximité.
- **Favoriser la mixité des fonctions urbaines** : autoriser les activités non nuisantes dans les secteurs urbains.
- **Valoriser le potentiel touristique**, notamment à la Croisette et au Mont Salève : promouvoir le tourisme été/hiver, l'agro-tourisme et le tourisme vert, le cyclotourisme, sports de nature et aérien.

**Moyens :**

- **Développement d'un pôle de centralité** au coeur du village permettant l'accueil de commerces de proximité, de services, de logements autour d'espaces publics de qualité.
- **Protection et valorisation des éléments du patrimoine** naturel et bâti, pour la promotion d'un tourisme de proximité.



LEGENDE :

- "trame bleue"
- corridor écologique
- haies remarquables à protéger
- espaces agricoles majeurs
- ★ siège d'exploitation agricole
- espaces de densification
- espaces urbains périphériques :  
urbanisation limitée aux dents creuses  
des enveloppes urbaines
- ↔ liaison douces à valoriser
- ★ pôle touristique