

Syndicat Mixte
Administration générale
Affaire suivi par : Guillaume DEGIULI
Tél : 04 50 35 55 85
courriel :
contact@coeurdufaucigny.com

Mairie de La Muraz
Madame le Maire
1, Place de la Mairie
74560 La Muraz

Faucigny le 21 Février 2019

Objet : Compatibilité du PLU de la commune de La Muraz

Réf : BF/GD 2019-02-07

Madame le Maire,



Le projet de PLU de votre commune a été arrêté par délibération du Conseil Municipal 11 Décembre 2018 et vous me l'avez adressé le 2 Janvier 2019

En application de l'article L.132-9 et L.153-16 du Code de l'Urbanisme, votre projet a été examiné par le bureau du SCoT Cœur du Faucigny le 20 Février 2019 pour émettre un avis en tant que personne publique.

Le Président rappelle le déroulement de la procédure de PLU. Il rappelle que le PLU doit être compatible avec le SCoT en vigueur sur le périmètre d'exercice de la CCAS en attente de l'approbation du futur SCoT Cœur du Faucigny.

Le débat qui s'est tenu a essentiellement porté sur les points suivants :

ORIENTATION n°1 ; Organisation générale de la mobilité :

1a - Privilégier le recentrage de l'urbanisation ;

Le PLU lutte efficacement contre l'étalement urbain. Il poursuit ainsi complètement les objectifs du SCoT en évitant la constitution de nouveau hameau à vocation d'habitat et évite toute extension d'urbanisation à partir de construction isolée. Ainsi, le PLU propose d'affirmer un projet de structuration et de confortement par un développement maîtrisé du centre bourg.

Un travail minutieux a été produit sur la constitution d'OAP précises et quantifiés. Il inscrit ainsi l'OAP Cœur de Village et l'OAP de Cologny qui vise la construction de 44 logements sur une surface de 10300 m² soit une densité moyenne de 43 logements à l'hectare, compatible en tous points avec l'objectif de densité poursuivi. Un effort considérable a été observé par le PLU qui propose le maintien des secteurs constructibles au plus proche du centre bourg et des hameaux déjà existant.

1d - Assurer la Cohérence avec le Schéma Commercial ;

Afin de permettre aux acteurs locaux de développer leurs activités et de maintenir l'existants il est proposé des dispositions réglementaires particulières concernant les services et commerces de proximités par le développement d'un pôle de centralité au cœur du village.

1e - Prévoir l'implantation des grands équipements ;

Le SCoT admet la possibilité d'implantation d'équipements publics ou collectifs répondant notamment à des besoins scolaires, sportifs, culturels, sanitaires ou sociaux. Dans ce cadre la commune a choisi d'implanter dans son centre village son pôle d'équipement scolaire et de bibliothèque ainsi qu'à proximité immédiate, celui de sa salle polyvalente. Dans le but de proposer une réglementation adéquate, la prise en compte de ces spécificités se traduit à la fois dans le règlement écrit et graphique par l'instauration de deux zones Uep, nommées également secteurs d'équipements publics.

ORIENTATION n°2 ; Développement économique à l'échelle du territoire :

2a - Sécuriser l'activité agricole ;

Conformément à l'un des objectifs forts, inscrit dans le PADD de ce PLU, la pérennité du développement agricole est assurée dans les meilleures conditions possibles. Au sein des espaces agricoles, le PLU de La Muraz de par la rédaction de son règlement dans ces secteurs, sécurise les possibilités de constructions et d'installations en les restreignant à une destination prioritairement agricole. Ainsi, la mise en place de limites claires entre parties urbanisées et zones agricoles ou encore le recensement exhaustif des sièges d'exploitations professionnels ont permis cet exercice.

2c - Promouvoir un tourisme dynamisé, structuré et intégré ;

La protection et la valorisation des éléments du patrimoine naturel et bâti visent la promotion d'un tourisme de proximité. Il est complémentairement, poursuivi la valorisation et la promotion du tourisme été/hiver, l'agro tourisme et le tourisme vert, le cyclotourisme ainsi que la pratique des sports de nature et aérien, sur les sites de la Croisette et du Mont Salève.

ORIENTATION n°3 ; Protection des espaces et des sites naturels ou urbains :

3a - Préserver et valoriser les sites et les paysages ;

Le PLU et notamment son règlement graphique, permet une localisation des principaux sites et espaces naturels à protéger. Il s'agit également de l'identification d'espaces ou de milieux d'enjeux locaux (par exemple prise en

Vallée Verte – Quatre Rivières – Arve et Salève – Faucigny Glières

Schéma de Cohérence Territoriale Cœur du Faucigny

Siège : 44, place du Village – 74130 Faucigny Bureau : 28, chemin de la ferme Saillet – 74250 Fillinges
Téléphone : 04 50 35 55 85 Site : www.coeurdufaucigny.com

compte du secteur Natura 2000 du mont Salève et protection de la ZNIEFF de type 1 qui lui est associée).

ORIENTATION n°4 ; Grands équilibres à garantir :

4a - Prendre en compte les risques et nuisances de toutes natures ;

Le PPR de La Muraz, approuvé le 14/10/1996 et modifié en date du 09/03/2017 est directement retranscrit dans l'ensemble des pièces composant ce PLU. On retrouve notamment dans le règlement graphique une représentation idoine sous forme de deux secteurs prenant en compte les risques naturels forts, modérés et faibles le tout complété par un règlement écrit limitant au mieux l'ensemble des réalisations possible dans le but d'éviter l'augmentation des risques existants.

4b - Assurer les équilibres sociaux ;

Le PLU de La Muraz propose des typologies d'habitats moins consommatrices d'espace cependant suffisantes en nombres et en diversités. Pour exemple, conformément aux orientations du SCoT, il existe par le jeu des densités minimales et des typologies d'habitat autorisés, des objectifs poursuivis de réalisation de 15% de petit collectif, 35% d'habitat intermédiaire et 50% d'habitat individuel. De plus, grâce à ces capacités d'accueil théorique du projet de PLU, avec l'application de ces densités, il est poursuivi un objectif total d'environ 65 à 70 logements sur 10 ans. Ce qui correspondrait à environ 45 logements collectifs ou intermédiaires dans les deux pôles de densification du chef-lieu ; 20 logements individuels en dent creuse au sein de l'enveloppe urbaine actuelle et en renouvellement urbain et 5 logements en renouvellement urbain pur comprenant au total une offre de logements locatifs aidés de 12 unités. L'ensemble de ces dispositions vise à contenir la croissance démographique autour de 1,5% annuel soit pour cet horizon plus 10 ans d'un total de 160 habitants supplémentaires.

4c - Assurer l'équilibre entre les espaces ;

Le SCoT régule la consommation d'espace nécessaire au développement et principalement à la création de logements et des infrastructures qu'ils nécessitent. Le seuil maximal de consommation spatiale est ainsi de 20 ha pour La Muraz. La commune a consommé environ 5,6 ha depuis 10 ans. L'objectif affiché de ce PLU est de freiner la consommation d'espace et de lutter contre l'étalement urbain en fixant une densité moyenne minimum de 15 logements à l'hectare et en calibrant les surfaces constructibles pour l'habitat aux environs de

3,1 hectares. Cette surface se répartit entre 2,1 hectares environ dans les dents creuses à l'intérieur des enveloppes urbaines et 1 hectare 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 hectares. Ces 5,7 hectares sont donc compatibles avec les chiffres du SCoT.

Dans son ensemble le PLU de La Muraz proposé dans sa version arrêt projet est compatible aux objectifs fixés par le SCoT Arve et Salève. Le travail de la commune de La Muraz doit être souligné, notamment du fait des évolutions importantes du cadre réglementaire.

Les membres du bureau considère donc que le projet de PLU arrêté par la commune de la Muraz s'inscrit en compatibilité avec le SCoT Arve et Salève.

Les services et les membres du bureau restent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, et nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations les plus cordiales.



Le
Président



Bureau
FOREL