



PRÉFECTURE DE LA HAUTE-SAVOIE

Annecy, le 29 MARS 2019

**POLE DE COMPETENCE
« AMENAGEMENT DU TERRITOIRE »**

Direction départementale des territoires
Préfecture
Unité départementale de l'architecture et du patrimoine Savoie - Haute-Savoie
Agence régionale de santé
Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement
Secrétariat général de la préfecture de Haute-Savoie
Sous-préfecture de Bonneville
Sous-préfecture de Saint-Julien-en-Genevois
Sous-préfecture de Thonon-les-Bains

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de La Muraz

**Avis des services de l'État
sur le projet de PLU arrêté**

La commune de La Muraz est soumise aux dispositions du règlement national de l'urbanisme, depuis la caducité de son plan d'occupation des sols (POS) au 27 mars 2017, en application de l'article L.174-3 du code de l'urbanisme.

Par délibération du 11 décembre 2018, reçue en préfecture le 2 janvier 2019, le conseil municipal de La Muraz a arrêté son projet de plan local d'urbanisme (PLU). Par délibération expresse du 3 mai 2018, il a décidé que les articles R.151-1 à 55 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016 s'appliquaient au PLU arrêté.

D'une superficie de 1438 ha, La Muraz compte 1059 habitants (source INSEE 2015). Elle a connu une forte évolution démographique : 2,62 % depuis 1999. Elle fait partie du bassin de vie du Genevois. La commune fait partie de la communauté de communes Arve et Salève (CCAS) où un schéma de cohérence territoriale (SCoT) du même nom est applicable depuis 2009. Ce document identifie la commune en tant que « pôle rural » et admet, à l'horizon 2024, une consommation maximale de 20 ha. Le territoire est désormais intégré au périmètre du nouveau SCoT « Coeur de Faucigny ».

Ce territoire est également couvert par un programme local de l'habitat (PLH), sans toutefois être soumis à l'article 55 de la loi SRU.

La loi montagne, ainsi que la directive du Salève, s'appliquent sur l'intégralité du territoire communal.

La commune a soumis le projet de PLU à l'avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), en application des articles L.153-17 et L.151-12 du code de l'urbanisme. Lors de sa séance du 21 mars 2019, cette commission a émis un avis favorable en demandant quelques évolutions du document d'urbanisme.

La synthèse des enjeux exprimés par l'État, le 25 avril 2016, insistait sur la nécessité de pérenniser les terres agricoles et protéger les milieux naturels, limiter la consommation de l'espace, respecter la loi montagne et la directive du Salève, favoriser la mixité de l'habitat et prendre en compte le parc privé ancien.

Le projet de PLU, au regard notamment des enjeux identifiés, appelle de ma part les observations suivantes.

Le parti d'aménagement et son impact sur la consommation de l'espace agricole, naturel et forestier

Basé sur une croissance démographique de 1,5 %, le projet de PLU est dimensionné pour accueillir 160 habitants supplémentaires à l'horizon 2029. Il envisage la réalisation de 65 logements, sur une surface d'environ 5,7 ha, dont 2,1 ha dans les dents creuses de l'enveloppe urbaine, 1 ha en extensions situées au chef-lieu, et 2,6 ha en densification (division parcellaire de terrains déjà bâtis).

Le projet de PLU s'inscrit dans un objectif de modération de la consommation de l'espace, en appliquant les préconisations du SCoT et en augmentant la densité de logements par rapport à celle constatée les années précédentes. En effet, la commune affiche une volonté de mieux structurer l'urbanisation par le confortement du chef-lieu. Ces secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP). De plus, le travail d'identification du foncier mobilisable au sein de l'enveloppe urbaine a été réalisé avec sérieux, complété notamment par le repérage de 32 bâtiments autorisés à changer de destination (RP p.121).

Prise en compte des espaces naturels et agricoles, de l'environnement et des paysages

Évaluation environnementale

Indépendamment du présent avis de l'État, le projet est soumis à l'avis de l'autorité environnementale. Dans l'hypothèse où l'autorité environnementale, qui a été saisie le 28 décembre 2018, n'aurait pas rendu son avis dans le délai réglementaire de trois mois, l'attention de la commune est appelée sur le fait qu'un avis tacite de l'autorité environnementale est réputé « sans observation », mais qu'il ne l'exonère

pas de tenir compte des observations émises dans l'avis de l'État sur la prise en considération, par le PLU, des enjeux environnementaux.

L'état initial de l'environnement (zonages réglementaires et d'inventaires, ...) est satisfaisant et identifie pleinement les enjeux. La dynamique écologique est bien abordée et déclinée sur la base du contrat corridors Salève-Voirons, du SCoT Arve et Salève, ainsi que du schéma régional de cohérence écologique (SRCE) Rhône-Alpes.

Le PLU assure la protection des boisements rivulaires et des continuités écologiques par une trame sur le règlement graphique assortie de règles écrites, au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Cette disposition est de nature à préserver les espaces forestiers de manière satisfaisante.

Toutefois, la délimitation de la zone spéciale de conservation Natura 2000 « Le Salève » doit être revue en s'assurant d'intégrer l'intégralité de cette zone, particulièrement sensible aux équipements ou transformations, dans un secteur sans zonage urbain. En tout état de cause, le lieu-dit « Le Jovy » devra être classé en N.

Espaces agricoles

Tout en participant à la constitution d'un cadre paysager très qualitatif, l'activité agricole constitue le volet économique déterminant de la commune.

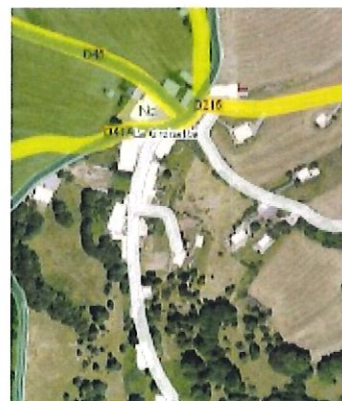
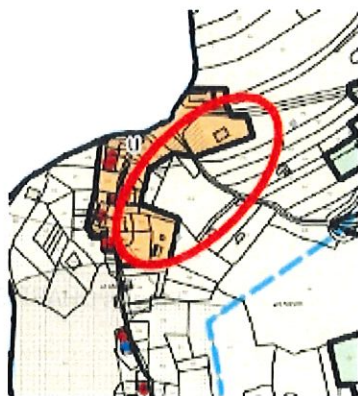
La surface agricole utile (SAU) déclarée en 2018 dans le registre parcellaire graphique (RPG) s'élève à 577 ha soit 40 % de la surface communale. 12 sièges d'exploitation sont présents sur le territoire communal.

En comparaison avec le RPG 2008, la surface agricole considérée comme artificialisée entre 2008 et 2018 est estimée à 3,3 ha, soit une moyenne annuelle de 0,33 ha.

Le projet d'élaboration du PLU de La Muraz impacte 2,3 hectares de surfaces agricoles potentiellement vulnérables : 0,7 ha de zones AU et 1,6 ha de zones U.

Paysage et cadre de vie

Le site de *La Croisette* propose un panorama emblématique de la Haute-Savoie, et, à ce titre, constitue un cône de vue à préserver de toute banalisation. L'ensemble des parcelles au sud du secteur devra être déclassé de la zone U avec un zonage N accompagné d'un règlement adapté à l'enjeu paysager en ne permettant que des aménagements au sol le cas échéant.



Prise en compte du programme local de l'habitat (PLH)

Le PLH prévoit, pour La Muraz, 12 logements locatifs sociaux (LLS) sur 6 ans (période 2014-2020), soit 20 LLS sur la période du PLU (10 ans).

Aucun LLS n'a été produit depuis l'approbation du PLH. 11 LLS sont prévus dans le PLU au niveau des OAP (5 LLS minimum dans l'OAP « Cœur de village », et 6 LLS minimum dans l'OAP « Coligny »).

Aussi, il convient d'augmenter la production de LLS ou tout du moins de logements sociaux au sens large (LLS ou logements en accession sociale).

Afin de diversifier l'offre de logement, il est proposé de retenir le terme « logement social » dans les secteurs de mixité sociale « Centre-Village » et « Coligny ». Cette notion englobe les LLS et l'accession sociale.

Pour augmenter le nombre de logements sociaux dans les deux secteurs de mixité sociale, devrait être retenu un pourcentage minimal de logements sociaux de 35 % plutôt que de 25 %. Le règlement écrit pourrait être alors écrit de la manière suivante : « dans les secteurs « Centre-Village » et « Coligny », un objectif de mixité sociale est fixé en application de l'article L.151.15 du code de l'urbanisme : 35 % du programme global de construction devra être destiné à des logements sociaux (logements locatifs sociaux, logements en accession sociale. »

Déchets inertes

Compte tenu des constructions en cours ou projetées sur ce territoire à l'échéance du PLU, il pourrait être opportun d'identifier un site propice pour le stockage des déchets inertes, non valorisables, issus de ces chantiers.

Conclusion

Au regard de l'analyse qui précède, j'émet un avis favorable au projet de PLU arrêté de la commune de La Muraz. Toutefois, la commune doit faire évoluer ce projet avant de l'approuver pour tenir compte de l'ensemble des observations contenues dans le présent avis, notamment pour :

- ajouter des dispositions favorisant la mixité sociale ;
- préserver le cône de vue emblématique à la Croisette en déclassant de la zone U l'ensemble des parcelles au sud du secteur avec zonage N accompagné d'un règlement adapté à l'enjeu paysager ;
- veiller au classement de la totalité la zone Natura 2000 en N.

*Le responsable du pôle de compétence
Le directeur départemental des territoires*

Francis CHARPENTIER



Annexe comportant des réflexions et suggestions sur certaines pièces du dossier

Le droit de préemption urbain

La commune devra délibérer sur l'institution ou la mise à jour du DPU, le cas échéant. Cette formalité pourra avoir lieu en même temps que l'approbation du PLU ; dans cette hypothèse, la délibération instaurant le DPU ne prendra effet que lorsque le PLU sera opposable.

Sécurité incendie

Le service départemental d'incendie et de secours attire l'attention de la commune sur la nécessité de renforcer le réseau, améliorer la défense incendie, s'assurer des dimensionnements des réservoirs dédiés à la défense incendie (120 m³ minimum), renforcer la défense extérieure contre incendie dans les zones de développement (étude spécifique pour le calcul des besoins en eau), s'assurer du dimensionnement de la défense extérieure contre les incendies dans les zones de développement et s'assurer du dimensionnement des besoins en eau nécessaires à la défense des exploitations agricoles.

Les différentes pièces constitutives du dossier

Règlement écrit

Les dispositions réglementaires adoptées pourraient, le cas échéant, être revues, en raison de la publication de l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par les règlements des plans locaux d'urbanisme.

Le règlement autorise les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés en zones A et N. Cette disposition interroge, dans la mesure où l'installation de tels équipements offre la possibilité de modifier l'état ou l'aspect des milieux et porte atteinte aux fonctionnalités écologiques. Il semble plus adapté de contenir ces équipements dans les zones de moindre enjeu. En tout état de cause, cette disposition doit être revue.

Afin de ne pas contraindre inutilement les opérations de rénovation thermique, le règlement écrit doit stipuler que ne sont pas compris dans le respect des distances d'implantation par rapport aux emprises publiques aux voies et aux limites séparatives, des limites de hauteur, les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes. Cette remarque est également valable pour les aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

En cohérence avec le PADD, il paraîtrait opportun d'imposer sur les OAP ou les opérations de plus de 8 logements qu'une part de l'énergie consommée par les bâtiments soit renouvelable et produite sur site comme le permet l'article L.151-21 du code de l'urbanisme.

Les emplacements réservés n°23 et 24, destinés à « la conservation d'un axe d'écoulement à moindre dommage et la réalisation d'un bassin de rétention des crues », sont situés dans la zone rouge n°A1 dans laquelle toute occupation et utilisation de sol sont interdites. La description des projets étant peu précise, il conviendra de s'assurer que seuls les travaux et aménagements de nature à réduire les risques seront admis en zone rouge (règlement A) à condition de ne pas aggraver les risques, de ne pas en provoquer pas de nouveaux, et de présenter une vulnérabilité restreinte.

Règlement graphique

Les parcelles situées dans les périmètres de protection immédiate et rapprochée des captages de *Chez Donnat, La Joie, Les Vernes, La Montagne, Carroussel, Les Carrières (ou De Paray) et Raffour*, devront être tramées spécifiquement pour garantir leur inconstructibilité et la préservation de la ressource en eau.

Alors que le rapport de présentation fait bien état de la modification du PPR approuvée le 9 mars 2017, la trame risque du plan de zonage n'intègre pas la modification apportée sur le secteur de Cologny. Une actualisation s'avère nécessaire pour l'approbation.

Servitudes d'utilité publique

La liste des servitudes d'utilité publique, actualisée le 24 septembre 2018 et jointe au présent avis, devra être annexée au PLU approuvé.

Annexes

La carte d'aptitude des sols à l'infiltration et de capacité des milieux hydrauliques superficiels est manquante, elle devra être intégrée aux annexes du PLU approuvé.

La résolution de la carte (p. 30) de l'annexe sanitaire devra être améliorée et garantir que toutes les parcelles U et AU soient zonées en assainissement.

Alors que le rapport de présentation fait bien état de la modification approuvée le 9 mars 2017, la carte réglementaire du PPR n'est pas la dernière version opposable. Une actualisation s'avère nécessaire pour l'approbation.

PLU (version dématérialisée)

À l'approbation du PLU, la commune sera tenue, d'une part, de remettre à l'État l'intégralité du PLU au format CNIG, et d'autre part, de le mettre en ligne sur le géoportail de l'urbanisme (GPU) au moyen du compte utilisateur que vous pouvez activer dès à présent.