

Rapport à la CDPENAF

au titre des articles L.153-17 et L.151-12

du code de l'urbanisme

ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA MURAZ

Séance du 21 mars 2019



Sommaire

<u>1. CONTEXTE GLOBAL DE L'ÉLABORATION DU PLU</u>	3
<u>2. LA SURFACE TOTALE DES ZONES OUVERTES À L'URBANISATION</u>	3
<u>3. ESPACES ARTIFICIALISÉS ET IMPACTS SUR L'AGRICULTURE</u>	3
<u>4. LA PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS</u>	4
<u>4.1. LA PRISE EN COMPTE DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS</u>	4
<u>4.2. LE RÉGLEMENT DES ZONES AGRICOLE ET NATURELLE</u>	5
<u>5. CONCLUSION</u>	5

Avertissement

Le présent rapport est un document préparatoire à l'avis de la CDPENAF. Cet avis, qui sera formalisé dans un procès-verbal, devra être versé au dossier d'enquête publique, en application de l'article R.153-8 du code de l'urbanisme.

Il ne constitue pas non plus l'avis de l'État, qui, rendu en application de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme et notifié indépendamment de l'avis de la CDPENAF, fera lui aussi partie du dossier d'enquête publique.

Le présent rapport d'instruction ne doit pas être versé à l'enquête publique.

1. Contexte global de l'élaboration du PLU

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.

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.

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.

Par délibération du 11 décembre 2018, reçue en préfecture le 2 janvier 2019, la commune a arrêté son PLU, qu'elle soumet à l'avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), au titre de :

- l'article L.153-17 du code de l'urbanisme, la commune étant couverte par un SCoT approuvé avant la promulgation de la loi du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAF) ;
- l'article L.151-12 dudit code, pour avis sur les dispositions du règlement des zones A et N.

2. La surface totale des zones ouvertes à l'urbanisation

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).

3. Espaces artificialisés et impacts sur l'agriculture

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

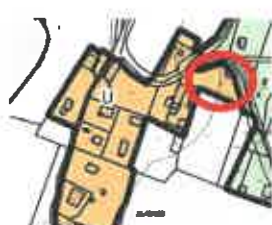
La surface agricole utile (SAU) déclarée en 2018 dans le registre parcellaire graphique (RPG) s'élève à 577 ha soit 40 % de la surface communale. La majorité de cette surface est en herbe : 86 % de prairies permanentes et 8 % de prairies temporaires. Le reste est pâturé en alpage pour 3 %, cultivé en céréales pour 2 %, et les autres cultures représentent 1 %.

L'activité agricole est encore très présente, avec 12 sièges d'exploitation. 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 0,26 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.

Sept exploitations auraient une perte de surface représentant une diminution de 0,1 à 3,5 % de leur surface totale exploitée.

La commune s'est efforcée de conduire un travail de délimitation de l'enveloppe urbaine diffuse. Pour tenir compte notamment de secteurs en assainissement médiocre ou mauvais, il est toutefois demandé de reclasser les parcelles ci-dessous en zone naturelle ou agricole afin de ne pas aggraver la situation au regard de l'assainissement



Au Fernex



Champ Reboud



Monet

4. La protection des espaces agricoles, naturels et forestiers

4.1. La prise en compte des espaces naturels, agricoles et forestiers

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU de La Muraz fixe trois grandes orientations qui ont guidé la réflexion communale :

- préserver le cadre de vie rural en garantissant la pérennité de l'activité agricole et en densifiant deux pôles au chef-lieu,
- offrir une diversité de l'habitat,
- engager la commune dans une vision de long terme respectueuse du site et des paysages, des milieux naturels et du patrimoine bâti.

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.

En outre, le site de *La Croisette* propose un panorama emblématique sur 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 U devra retrouver un zonage N.



4.2. Le règlement des zones agricole et naturelle

La zone agricole A, composée des secteurs agricoles (A) et des secteurs d'alpages (Aa), représente une superficie totale de 736,9 ha.

Le secteur Aa dispose de règles spécifiques interdisant, en plus, les travaux et aménagements incompatibles avec l'activité pastorale.

Quant à la zone naturelle N, elle représente une superficie totale de 641,5 ha (RP p.122).

En zones A et N, seuls sont autorisés :

- une extension de 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 50 m² ;
- des annexes et piscines implantées à moins de 15 m de la construction principale, et dont l'emprise au sol cumulée est inférieure à 30 m² concernant les annexes.

Les secteurs indicés -zh, en présence de zones humides, disposent de règles spécifiques.

Enfin, 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.

À l'exception de cette dernière remarque, les règlements des zones A et N sont satisfaisants.

5. Conclusion

Au vu des éléments analysés, il est proposé à la CDPENAF de donner au PLU arrêté de La Muraz un avis favorable, sous réserve de :

- redessiner l'enveloppe urbaine à *La Croisette* pour préserver un cône de vue emblématique;
- reclasser en zone A ou N des parcelles situées au *Fernex*, à *Champ Reboud* et à *Monet* en raison notamment de la mauvaise aptitude des sols à l'assainissement ;
- rectifier le périmètre de la zone Natura 2000 en veillant au classement dans sa totalité en N ;
- revoir le règlement des zones A et N en restreignant l'autorisation des « locaux techniques et industriels des administrations publiques » aux seules zones de moindre enjeu agricole et environnemental.

Le directeur départemental des territoires

Francis CHARPENTIER

