

Service Aménagement et Risques
Pôle aménagement

Annecy, le 3 JUIL. 2025

Affaire suivie par Frédéric Auget

Le directeur départemental des territoires

Tél. : 04 50 33 78 98

à

Mél. : frederic.auget@haute-savoie.gouv.fr

Madame le Maire de la Muraz

Objet : Modification n° 1 du PLU de la commune de la Muraz

Le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de la Muraz a été notifié et réceptionné à la préfecture le 22/05/2025, conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme.

La commune de la Muraz dispose d'un PLU approuvé le 03/09/2019. Le territoire est couvert par le SCoT de la communauté de communes Arve et Salève approuvé le 17/06/2009 (actuellement en cours de révision/élaboration avec le ScoT Cœur de Faucigny)

La modification n°1 du PLU de la Muraz pour objet de :

- modifier l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle n°1 « *centre-village* » (zone 1AU) pour :
 - modifier le schéma de desserte et d'implantation des constructions ;
 - remplacer les logements locatifs sociaux par des baux réels solidaires (BRS) ;
- modifier le règlement graphique pour :
 - concernant l'OAP n°1, supprimer l'emplacement réservé (ER) n°17 et réduire l'ER4 à une emprise de 1,5 m de largeur ;
 - créer un secteur Ua au chef-lieu, en lieu et place de la zone U ;
 - actualiser la liste des constructions isolées pouvant changer de destination, retrait de quatre bâtiments et ajout de quatre bâtiments :
 - trois bâtiments, parcelles 0C482, 0C1027 et 0C1390, secteur Chez Jacquiez, zone N ;
 - un bâtiment, parcelle 0B1216, secteur L'Ilette, zone N ;
- modifier le règlement écrit notamment pour :

- concernant l'OAP n°1, supprimer l'emplacement réservé (ER) n°17 et réduire l'ER4 à une emprise de 1,5 m de largeur ;
- dans la zone Ua :
 - fixer la hauteur maximale à 11 m (au lieu de 10 m en zone U) ;
 - fixer le coefficient de pleine terre à 10 % (au lieu de 35 % en zone U) ;
 - dans la zone U :
 - supprimer l'interdiction de constructions à destination d'entrepôt ;
 - supprimer l'interdiction des affouillements et exhaussements du sol non liés directement à la réalisation d'une construction ou installation autorisée ;
 - autoriser les dépôts de toute nature temporaires ;
 - augmenter la hauteur maximale (passe de 9 à 10 m) ;
 - supprimer la règle qui impose d'intégrer les panneaux solaires dans l'épaisseur de la toiture ;
 - préciser que la pente de toit des annexes n'est pas réglementée ;
 - préciser que le débit de fuite des ouvrages devra respecter les dispositions du schéma de gestion des eaux pluviales (SGEP) joint en annexe du PLU ;
 - préciser que les murettes maçonnées sur lesquelles sont posées les clôtures doivent avoir une hauteur qui ne doit pas excéder 0,6 m ;
 - préciser que la hauteur des murs de soutènement ou enrochements destinés à stabiliser les terres est limitée à 3 mètres ;
- dans la zone AU : modifier les règles de stationnement ;
- dans les zones A et N : modifier les règles de stationnement.

La modification n°1 appelle les observations suivantes :

Règlement :

Les modifications sur la partie réglementaire tiennent compte du retour d'expérience depuis l'approbation du PLU et ont pour objet de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme sur divers points.

Parmi ceux-ci, il est à noter l'ajout d'une limitation liée aux dépôts de toute nature, lorsque ceux-ci le sont à demeure. Cette précision ne semble pas opportune dans la mesure où à l'usage, il sera difficile d'apprécier le caractère permanent ou non d'un dépôt et de déclencher la mise en œuvre d'une procédure à l'encontre du responsable sur ce seul critère. En outre, il est à rappeler qu'un dépôt de toute nature est par principe illégal, et il est du ressort du maire qui détient différents pouvoirs de police administrative et judiciaire, de faire cesser et de sanctionner les atteintes à la salubrité, la sûreté et la sécurité publique, ainsi que les atteintes à l'environnement liées à l'abandon ou aux dépôts illégaux de déchets.

La modification de la servitude de mixité sociale dans l'OAP n°1 prévoit que le logement locatif social soit remplacé par des logements en accession sociale de type BRS. Si le PLH 2023-2029 prévoit 16 logements abordables à produire sur 6 ans dont 8 en accession sociale, il aurait été opportun de prévoir une servitude de mixité sociale ou un emplacement réservé dédié à du logement locatif social pour permettre à la collectivité d'atteindre les objectifs fixés dans le PLH.

Il serait également opportun d'ajouter dans le glossaire la définition suivante du logement locatif social afin que les logements locatifs sociaux réalisés au titre des obligations de mixité sociale soient pérennes.

Appellation	Produits logement correspondant
Logement locatif social pérenne	Logement conventionné au titre de l'APL sur une durée d'au moins 30 ans (pouvant être ramenée à 15 ans pour les programmes comportant moins de 3 logements locatifs sociaux).

Enfin, il y aurait lieu d'exprimer la servitude de mixité sociale en pourcentage du nombre de logements prévus sur la zone mais également en pourcentage de la surface de plancher, afin d'éviter des dévoiements de la règle.

Plusieurs bâtiments situés en zone naturelle sont repérés au règlement graphique pour être autorisés à changer de destination. Pour rappel, l'avis de la CDNPS sera requis au stade de l'autorisation administrative pour permettre ce changement, afin de vérifier notamment que le possible changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, n'entrave pas le développement ou le maintien des exploitations agricoles à proximité selon la règle de réciprocité (art. L. 111-3 du code rural) ;

OAP

S'agissant des modifications apportées à l'OAP n°1, il y a lieu de préciser que bien que cette dernière entre dans sa phase opérationnelle, suivant les dispositions de l'article L.151-6-1 du code de l'urbanisme issu de la loi Climat et Résilience du 22/08/2021, la définition d'un échancier d'ouverture à l'urbanisation pour les zones à urbaniser est obligatoire lorsqu'elles font l'objet d'une évolution. Il convient donc de définir la temporalité d'ouverture de cette OAP (ouverture immédiate, à court, moyen ou long terme, sous conditions, avec ou sans date précise...) en cohérence avec le projet communal.

Les autres évolutions liées à cette modification n'appellent pas d'observations de notre part.

En synthèse, j'émet un avis favorable au dossier de modification n°1 du PLU de la Muraz et je vous invite à prendre en compte les remarques formulées ci-avant.

Par ailleurs, en ce qui concerne le règlement graphique, la version électronique requise en application de l'article L. 133-4 du code précité, devra aussi être produite à l'approbation. La version (CNIG) compte en effet, parmi les pièces à remettre en préfecture.

Enfin, je vous informe, qu'en qualité d'autorité compétente pour publier le PLU, votre collectivité devra le mettre en ligne sur le géoportail de l'urbanisme (GPU). Pour toute procédure d'évolution de PLU approuvée après le 1^{er} janvier 2023, la publication sur le géoportail de l'urbanisme est une formalité obligatoire pour qu'elle devienne opposable.

Il conviendra de vous assurer, au moment du téléversement du PLU sur le GPU, qu'il corresponde bien au document opposable papier, et qu'il comporte, notamment, la modification que vous approuverez prochainement.

Mes services restent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Pour le directeur départemental des territoires
l'adjointe au chef du service aménagement et
risques

A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, connected strokes.

Signature numérique 

Copie : Préfecture - BAFU