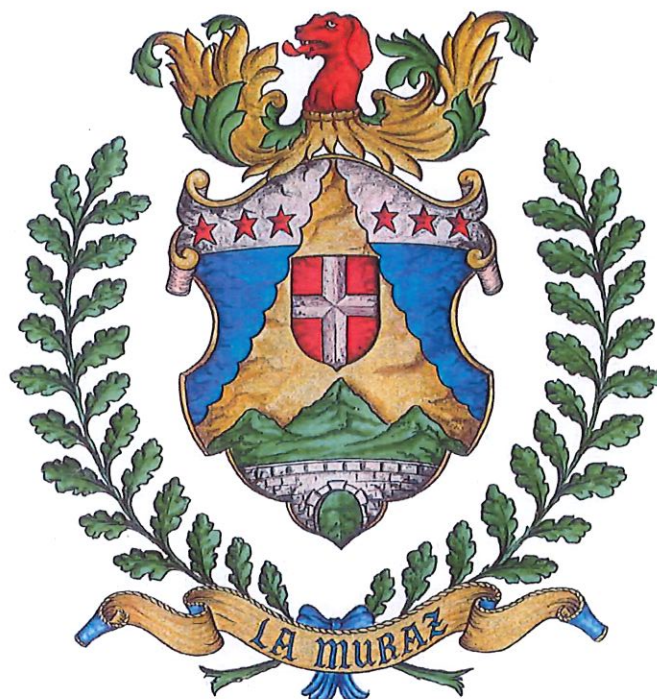


Département de la HAUTE-SAVOIE

---oooOooo---

COMMUNE DE LA MURAZ



ENQUÊTE PUBLIQUE

Du 25 juillet au 5 septembre 2025

N° T.A.: E24000228 / 38

Modification du Plan Local d'Urbanisme

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Jean François MARTIN

et ses CONCLUSIONS MOTIVÉES

RAPPORT

Sommaire

I) <u>I / GÉNÉRALITÉS CONCERNANT L'ENQUÊTE</u>	3
1. Préambule	3
1.1 Présentation géographique de la commune.....	3
1.2 Contexte territorial.....	5
2. Objet de l'enquête.....	7
3. Cadre juridique.....	10
4. Nature et caractéristiques du projet de règlement	11
II) <u>II / ORGANISATION ET DEROULEMENT</u>	15
II. 1. Pièces présentées à la consultation	15
II. 2. Mesures de publicité	16
II. 2.1 Parution dans les journaux.....	16
II. 2.2 Affichage réglementaire.....	16
II. 2.3 Autres formes de publicité et de communication.....	17
II. 3. Modalités de consultation du public.....	17
II. 4. Déroulement de l'enquête et clôture des opérations :.....	18
III) <u>III / ANALYSE DES OBSERVATIONS</u>	19
III.1. Recensement des opérations.....	19
III. 2. Analyse des observations	19
III.2.1. Avis de la Mission Régionale d'autorité environnementale (MRAe)	19
III.2.2. Avis des personnes publiques	20
III.2.3. Observations du public et commentaires du commissaire enquêteur.....	23
III.2.4. Courriers reçus et commentaires du commissaire enquêteur	24
III.2.5. Communes voisines et organismes.....	24
III. 3. Remarques diverses	24
III. 4. Communication au pétitionnaire	25
III.4.1. Modalités de communication.	25
III.4.2. Réponses du pétitionnaire.	26
IV) <u>IV / ANALYSE ET ÉVALUATION DU PROJET</u>	27

I / GÉNÉRALITÉS CONCERNANT L'ENQUÊTE

1. Préambule

1.1 Présentation géographique de la commune

D'une superficie de 1432 ha, La MURAZ est blottie contre le Salève, et s'étage de 547 m à 1310 m. Située à 8 kms d'ANNEMASSE, elle s'étale à l'Ouest sur le versant du Mont Salève et à l'Est sur des versants de collines à pentes douces.

Cette commune de Haute-Savoie (74560), se situe à moins de 10 kms du deuxième pôle économique de Haute-Savoie, ANNEMASSE, et aux portes de GENEVE et de la SUISSE puisque la frontière n'est qu'à 12 kms.

LA MURAZ compte environ 1055 habitants et la croissance de sa population tend à se stabiliser voire à diminuer légèrement. (-0.2% annuel).

C'est une population plutôt jeune (38 ans), avec un revenu moyen au dessus de la moyenne nationale, familiale, diplômée et dynamique.

La commune compte quelques entreprises. La majorité de la population active va travailler hors de la commune. Près de 32% de personnes sont titulaires d'un permis de travail dans le canton de GENEVE. Cela entraîne une forte dépendance aux trajets en voiture individuelle.

La commune comprend plus de 500 logements, dont la grande majorité sont des maisons individuelles. 19 logements sociaux sont proposés sur le territoire de la commune.

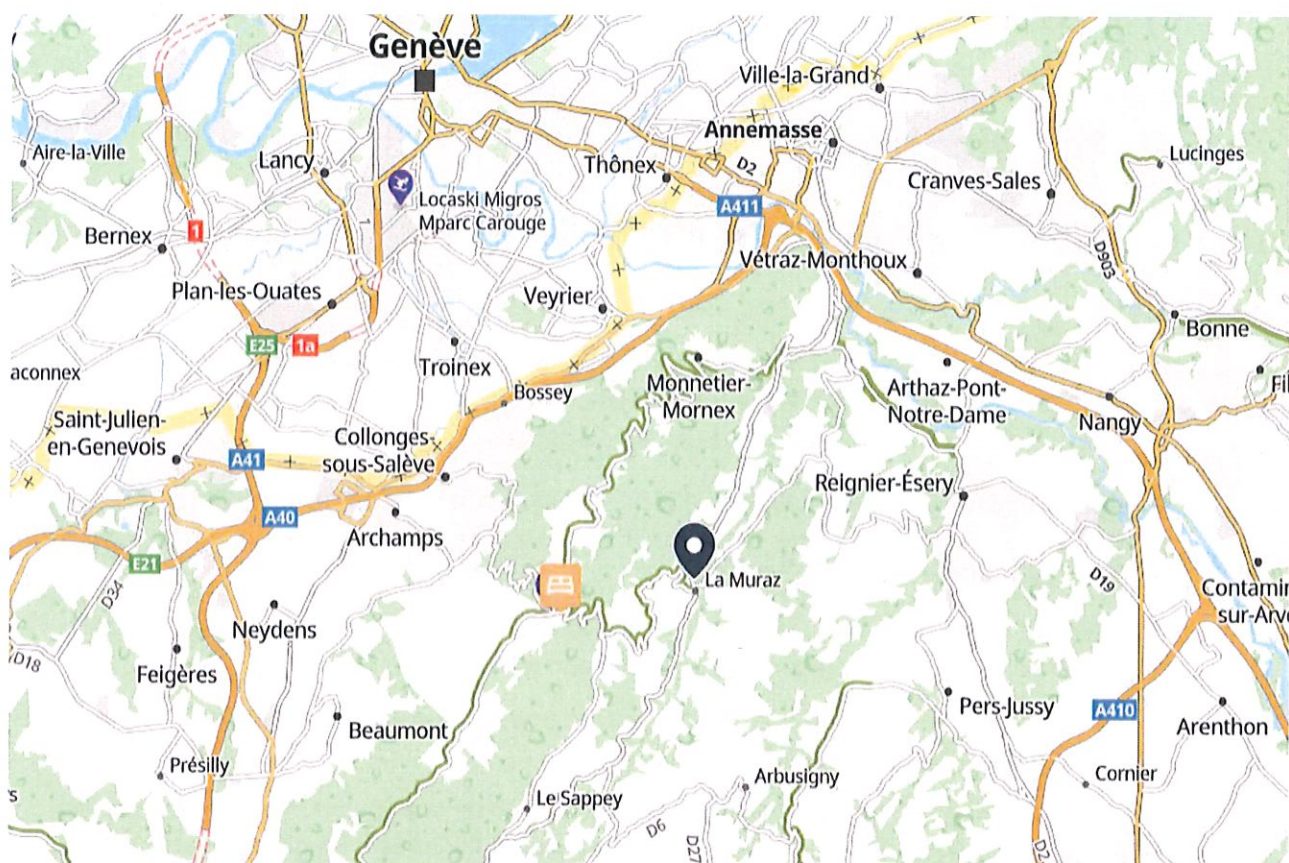
LA MURAZ compte peu de commerce et de service de proximité.

En revanche, elle bénéficie de la présence d'un site touristique de rayonnement local et régional, le Salève dont le potentiel touristique mérite d'être valorisé.

La commune n'est pas soumise à l'article 55 de la loi SRU.

L'agriculture occupe une place prépondérante dans l'analyse économique de la commune, puisque plus de 51.25 % du territoire est classé zone Agricole. Les forêts représentent 40,61% du territoire. 7 exploitations agricoles sont recensées et actives.

La commune est concernée par l'Appellations d'Origine Protégées (AOP) « Abondance » et « Reblochon ou Reblochon de Savoie ». Elle appartient aux aires géographiques des indications IGP « Emmental de Savoie », « Raclette de Savoie », « Tomme de Savoie », « Gruyère », « Pommes et Poires de Savoie »,



Carte de localisation de la commune

La commune de LA MURAZ est composée du chef-lieu et de 18 hameaux (Chez Chappé, Les Palatins, Lachat, Chez Deperaz, Chez Joindet, Chef-lieu, La Biollitte, Merdafeu, Les Râches d'en Haut, Bovagne, Grange Gros, Champ de la pierre, Au Fernex, Mont d'en Bas, Mont d'en Haut, Le Beufy, Les Creusets).

La commune fait partie du canton de LA ROCHE sur FORON, de la Communauté de Communes ARVE et SALEVE (CCA&S), de l'arrondissement de SAINT JULIEN en GENEVOIS, et de la troisième circonscription législative.

Elle est entourée des communes de MONNETIER-MORNEX, ARBUSIGNY, REIGNIER, BOSSEY, ARCHAMPS, LE SAPPEY, COLLONGES sous SALEVE.

Elle est traversée par la RD 15, qui relie ANNECY- CRUSEILLES MORNEX et ANNEMASSE, et la RD 48 qui rejoint la station de la Croisette à REIGNIER-ESERY.

La commune est partagée par la rivière Le Viaizon, qui coule dans une vallée boisée et verdoyante, et qui la divise en deux versants, orientés Est et Ouest. Les ruisseaux de la Joie, de Chavanne et de Fernex ont vu leurs abords équipés de repères de crues.

La commune de LA MURAZ compte un site NATURA 2000 directive habitat n°FR8201712 dénommé « Salève » mais la modification envisagée n'a aucune incidence sur ce site.

LA MURAZ n'est pas concernée par une ZNIEFF et n'a pas d'arrêté de protection de biotope sur son territoire.

1.2 Contexte territorial

LA MURAZ a adhéré à la Communauté de Communes ARVE & SALEVE (CCA&S) créée le 1 janvier 1994. 8 communes en font partie, ARBUSIGNY, ARTHAZ-PONT NOTRE-DAME, MONNETIER-MORNEX, NANGY, PERS-JUSSY, REIGNIER-ESERY, SCIENTRIER et LA MURAZ.

La commune est incluse dans le périmètre du SCoT Cœur du Faucigny depuis le 1 janvier 2018. Le SCoT actuellement opposable a été approuvé le 17 juin 2009 par les 8 intercommunalités qui en font partie, pour une durée de 20 ans, à charge au bout de 6 ans de faire une première évaluation des résultats.

Mais la commune a décidé de rejoindre le syndicat du Scot du Genevois Français, ce qui devrait être effectif au 1 janvier 2026.

La commune est couverte par le PLH, Programme Local de l'Habitat, de la CCA&S, approuvé le 6 décembre 2023 pour 2023-2029.

Elle fait partie de plusieurs structures administratives intercommunales :

- Le syndicat des eaux des Rocaille et de Bellecombe,
- Le syndicat intercommunal de Gestion des Terrains d'Accueil,
- Le syndicat mixte de l'Aménagement de l'Arve et de ses Abords, porteur du SAGE de l'Arve,
- Le Syndicat Mixte du Salève,
- Le SDIS, Syndicat Départemental d'Incendie et de Secours,
- Le SIDEFAGE, gestion des déchets du Faucigny Genevois,
- Le SM4CC qui gère les transports scolaires et le transport à la demande,
- Sans oublier la CCA&S.

Le PLU et cette modification n°1 doivent prendre en compte les orientations de ces structures.

En raison de sa situation géographique, la commune fait partie de l'Arc du Genevois, et du Projet d'agglomération franco-valdo-genevois, deux structures transfrontalières.

Elle doit prendre en compte également les orientations prescrites par le SCoT Arve & Salève, le PLH, le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Rhône Méditerranée) ainsi que le SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de l'Arve).

Ce projet de modification n°1 du PLU, n'a aucune incidence sur l'équilibre qualitatif et quantitatif de la ressource en eaux souterraines de la commune.

Les objets de cette modification sont également sans incidence sur la maîtrise de la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Le SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Egalité des Territoires) approuvé par le Préfet le 10 avril 2020 n'a pas relevé de corridor écologique sur la

commune, contrairement au PLU en cours. Le projet de modification n°1 n'a aucune incidence sur les milieux naturels et la biodiversité

Le PLU de LA MURAZ a été approuvé le 3 septembre 2019.

Le PLU n'a jamais fait l'objet de procédure d'évolution :

La CCA&S a en compétences obligatoires, la charge de l'aménagement du territoire et le développement économique. D'autres compétences lui sont attribuées comme la politique du logement et du cadre de vie, les déchets, les transports, l'action sociale entre autre...

La commune bénéficie d'un PPR (Plan de Prévention des Risques) approuvé le 14 octobre 1996.

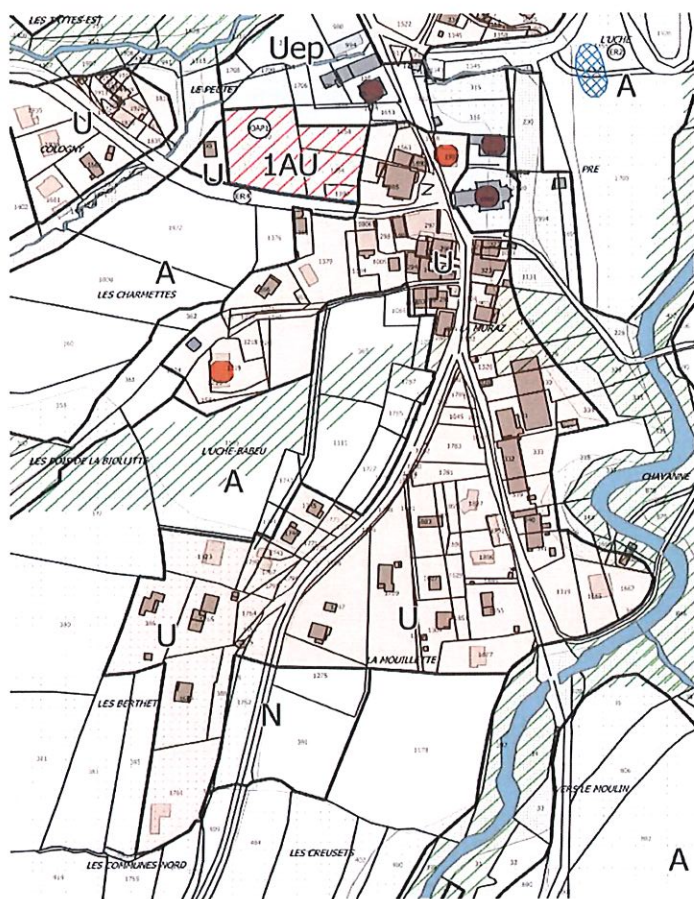
Cette modification n°1 doit respecter les prescriptions de la loi montagne, et notamment être dimensionnée en cohérence avec les diverses sensibilités écologiques et paysagères du site.

2. Objet de l'enquête

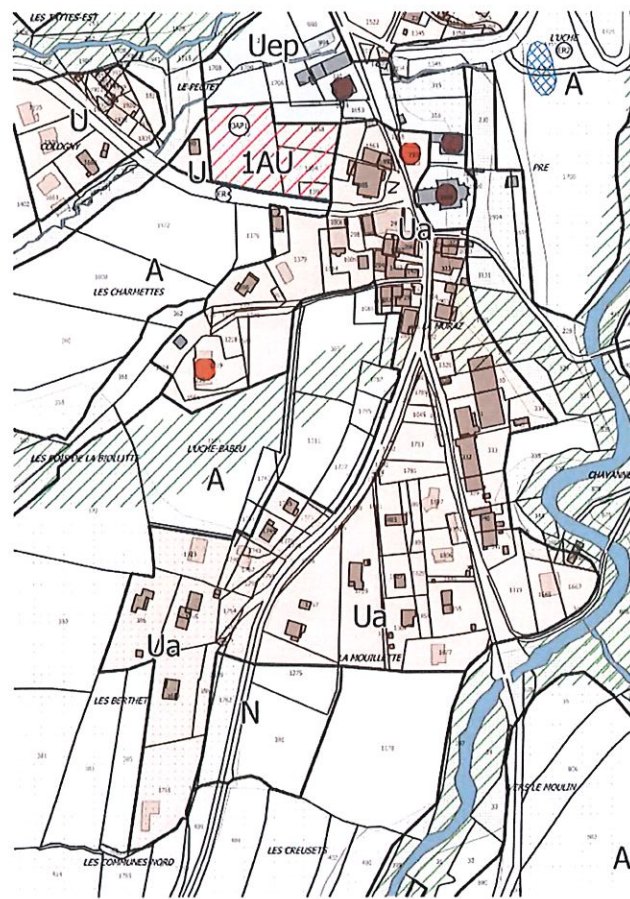
Si le PLU a été adopté en 2019, les modifications apportées ci-après sont basées sur le PLU actuellement opposable approuvé le 3 septembre 2019.

Le projet de modification de droit commun n°1 porte sur les points suivants :

- ❖ Création d'un sous-secteur Ua pour le chef-lieu.
Le PLU en cours a regroupé toutes les zones constructibles du chef-lieu en U et ce quelles que soient les caractéristiques des tissus urbains.
Pour prendre en compte les spécificités et particularités qui la distingue des autres zones urbanisées, il est envisagé de créer une zone Ua.



Secteur chef-lieu : zonage initial



Secteur chef-lieu : zonage modifié

- ❖ Faire évoluer le règlement écrit pour apporter des précisions et améliorer son interprétation.
Cela concerne en particulier la hauteur des constructions, le stationnement, les

destinations et sous-destinations interdites, les caractéristiques architecturales, les dispositions concernant les eaux pluviales, les caractéristiques paysagères,

- ❖ Mettre à jour l'inventaire des constructions isolées pouvant changer de destination.
 - Les bâtiments agricoles inscrits à l'inventaire et ayant déjà fait l'objet d'aménagements sont à retirer de cet inventaire.
Ils sont construits sur la parcelle C1328 à Champ de la Pierre, sur la parcelle C643 Chez Biron, sur les parcelles E1221 et 1222 Chez Briard et E726 aux Molliets.
 - En revanche, 3 nouveaux bâtiments situés en zone N peuvent changer de destination. Ce sont deux granges et un hangar à matériel, en bordure de route déneigée l'hiver, qui sont raccordés ou peuvent l'être à une desserte d'eau potable, et pour qui l'assainissement sera individuel.



Secteur Jacquier, Bâtiments 1 et 2, sur les parcelles C482 et 1027
Ce sont des constructions anciennes traditionnelles typiques.



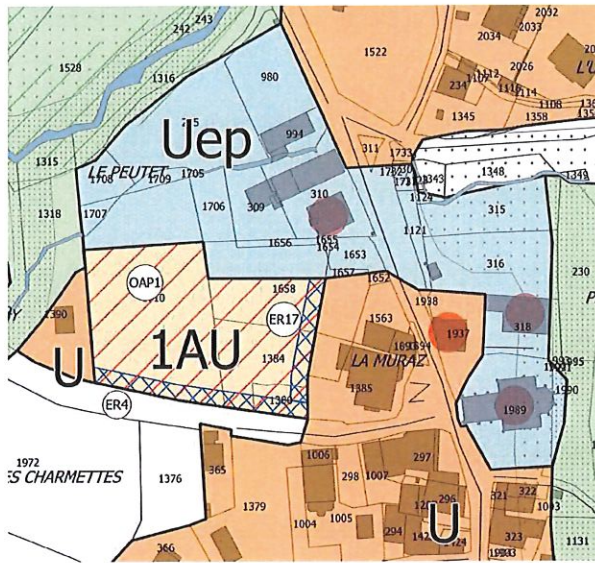
Bâtiment 3 sur la parcelle C1390, secteur Jacquier
C'est une construction partiellement habitée, l'autre partie est une grange sans activité agricole.
C'est une construction ancienne traditionnelle typique.



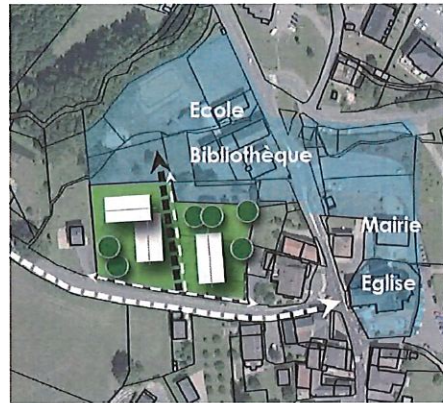
Bâtiment 4 parcelle C1216 située dans le secteur de l'Ilette.
C'est une construction contemporaine sans caractère patrimonial qui sert actuellement de hangar à matériel agricole.

❖ Modification de l'OAP n°1

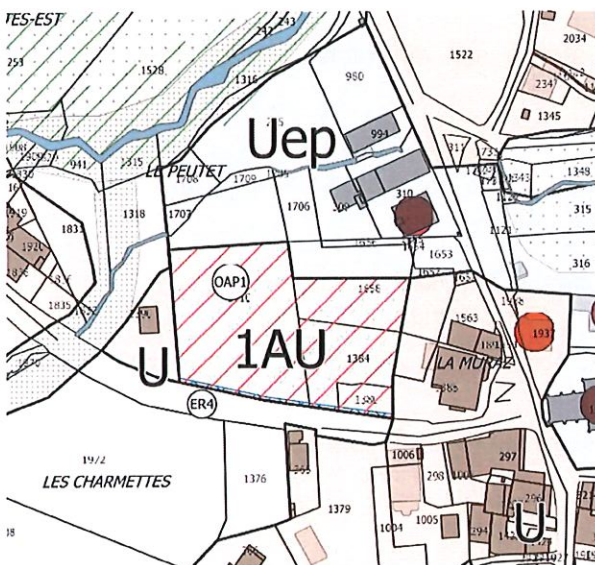
- ✓ L'OAP 1 située en zone 1AU au chef-lieu, entre en phase de réalisation opérationnelle, et quelques ajustements sont nécessaires.
- ✓ L'ER 17 (création d'un fossé de 6m pour la gestion des eaux pluviales) est supprimé et l'ER4 (création d'un trottoir et un fossé pour la gestion des eaux pluviales) est réduit à une emprise de 1,5.m de largeur.
- ✓ Le schéma de desserte et d'implantation des constructions est adapté au projet en cours d'étude.
- ✓ Dans le programme de logements, les logements locatifs sociaux sont remplacés par des BRS.



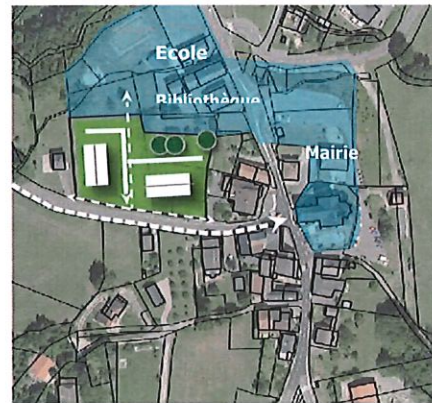
Zonage initial, Centre Village



Centre village, extrait de l'OAP1



Zonage modifié centre village



Extrait de l'OAP1 modifiée centre village

3. Cadre juridique

Les dispositions législatives et réglementaires, relatives à la modification d'un PLU, sont codifiées par les articles L123-1 et suivants, et R123-1 et suivants du code de l'environnement, ainsi que par les articles L153-36 et suivants du code de l'urbanisme.

Le territoire de la commune de LA MURAZ est organisé par un PLU datant du 3 septembre 2019

Ce projet de modification du Plan Local d'Urbanisme, doit aux termes de l'article L 123-9 du Code de l'Urbanisme, s'inscrire dans le projet du SCoT Cœur du Faucigny adopté le 30 janvier 2012 duquel il fait partie. Mais la commune devrait au 1 janvier 2026 intégrer le Syndicat du Genevois Français et son SCoT.

Selon l'article L.123-13-1 et 2 du Code de l'Urbanisme il n'est pas nécessaire d'effectuer une concertation préalable, en revanche une notification doit être effectuée aux PPA. Une lettre recommandée avec AR leur a été adressée le 7 mai 2025.

La PLU de la commune de LA MURAZ est concerné par un site Natura 2000, mais les secteurs faisant l'objet du projet n'étant pas concernés par un site Natura 2000, cette modification est soumise à une procédure dite de « cas par cas AD'HOC » auprès de l'autorité environnementale, en l'occurrence la MRAe.

Le PADD qui structure le PLU avait été adopté le 3 septembre 2019.

Le PADD de LA MURAZ s'articule autour des trois orientations suivantes qu'il doit appréhender dans son ensemble :

- 1 Préserver le cadre rural de la commune, garantir la pérennité de l'économie agricole, et donc prévoir 2 pôles de densification du 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 paysages, des milieux naturels et de son patrimoine bâti. Le PLU doit protéger et valoriser les sites à valeur écologique et patrimoniale.

La présente modification n'a aucune incidence sur ces orientations puisque la définition des secteurs constructibles ne sont pas modifiés.

Ces mesures envisagées respectent, participent, précisent et complètent la traduction réglementaire du PADD.

Sans remettre en cause son PADD, la commune souhaite mettre à jour son PLU et adapter certaines de ses dispositions.

4. Nature et caractéristiques du projet de règlement

Le règlement fait partie des pièces du dossier du PLU. Il se compose de 4 grandes zones (Urbaine, à urbaniser, agricole et naturelle).

- Zone U, secteur déjà urbanisé. Une zone Uep englobe tous les services publics.
- Zone AU, destinée à être urbanisée.
- Zone A, préservée pour l'agriculture,
- Zone N, naturelle et forestière à protéger

Dans chaque zone il y a 3 sections.

- Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol,
- Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol,
- Possibilités d'occupation du sol.

Le règlement définit les règles applicables en cohérence avec le PADD, à l'intérieur de chacune des zones.

Le règlement voté pour l'adoption du PLU est toujours en vigueur. Mais quelques modifications sont proposées

: Ajout au règlement en **vert**.
Suppression en **rouge barré**.)

U 1.1 - Destinations et sous-destinations interdites

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et d'exploitation forestière.
- Les constructions à destination d'industrie **et d'entrepôt**.
- ~~Les affouillements et exhaussement du sol non liés directement à la réalisation d'une construction ou installation autorisée dans la zone.~~
- Les dépôts de toute nature **à demeure**.
- Dans le secteur Uep les constructions de toutes destinations sont interdites, à l'exclusion des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectifs et de services publics.

U 2.3 - Hauteur des constructions

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder **10 m en secteur U et 11 m en secteur Ua**.

U 2.4 et 1AU - Stationnement

Pour les destinations qui **ne** rentrent pas dans les cas prévus ci-dessus, une étude spécifique sur les besoins en stationnement devra être produite à l'appui de la demande d'autorisation de construire.

U 2.5-Caractéristiques architecturales

Toitures :

Elles sont à 2 ou 4 pans, la pente aura une inclinaison de 40% minimum. ~~La pente de toit des vérandas et annexes aura une inclinaison de 30% minimum.~~ Les toitures composées de panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisées ~~si les équipements sont intégrés dans l'épaisseur de la toiture.~~ Les versants de toit déchargeant sur le domaine public doivent être équipés d'arrêts de neige.

Le débord de toiture des constructions principales sera de 0.80 mètre minimum.

Les toitures plates, végétalisées ou non, sont limitées à 20% de l'emprise au sol totale du bâtiment existant.

La pente de toit des annexes n'est pas réglementée.

~~Pour les annexes accolées à la construction principale, sont également autorisées :~~

~~- les toitures à 1 pan (pente 30 % minimum);~~

~~- les toitures plates (dans la limite de 30% de l'emprise au sol de la construction principale.~~

~~Pour les annexes non accolées à la construction principale : la totalité de la toiture peut être plate.~~

U 3.5- Dispositions concernant les eaux pluviales...

La mise en place d'un dispositif de gestion et d'évacuation des eaux pluviales est obligatoire et doit permettre :

- Leur collecte (gouttière, réseaux),
- Leur rétention (citerne ou massif de rétention)
- ~~Et/ou~~ leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent.

- Le débit de fuite des ouvrages devra respecter les dispositions du Schéma de Gestion des Eaux Pluviales (SGEP) joint en annexe du PLU.

-

U 2.6-Caractéristiques paysagères

La hauteur maximale des clôtures ne doit pas dépasser 1.80 mètre, sauf dans le secteur Uep où elle n'est pas réglementée.

Lorsque la clôture est posée sur une murette maçonnée, la hauteur de cette dernière ne doit pas excéder 0,60m.

Les murs de soutènement ou enrochements destinés à stabiliser les terres sont autorisés dans la limite de 3 mètres de hauteur.

- Le long des voies publiques, il est fortement conseillé d'appliquer un recul de 1m pour implanter la clôture afin de faciliter les opérations de déneigement.

- Pour la sécurité des usagers, il est fortement conseillé d'implanter le portail avec un recul de 5 m par rapport à la limite de l'emprise de la voie publique.
- Afin de préserver la possibilité de gérer les eaux pluviales par infiltration dans la parcelle, une surface d'espaces verts de pleine terre correspondant à 35% correspondant à 35% et 10% en secteur Ua de la surface du tènement foncier est exigée.
- L'implantation des dispositifs de clôture (qu'ils soient édifiés ou végétaux) le long des routes départementales ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie et en diminuant la visibilité à l'approche des carrefours. A proximité des carrefours et des accès, la hauteur de ces dispositifs de clôture ne devra pas excéder la cote de 0,80 mètre en tout point du dégagement de visibilité.

1AU 2.4- Stationnement

Rappel :

- Les places de stationnement devront respecter les dimensions minimales de 5m * 2,5m.
- Les places de stationnement en « enfilade » ne sont pas prises en compte.
- Pour chaque logement créé dans une construction nouvelle ou dans une construction rénovée dans un volume existant, il sera exigé 3 places de stationnement dont au moins une sera couverte.

A 2.4 et N4 - Stationnement

Rappel :

- Les places de stationnement devront respecter les dimensions minimales de 5m * 2,5m.
- Les places de stationnement en « enfilade » ne sont pas prises en compte.

Pour les réhabilitations de l'habitat ancien, il sera demandé :

- Création de 1 logement : 2 places de stationnement.
- Création de 2 logements : 3 places de stationnement.
- Pour chaque logement supplémentaire, à partir du 3ème : 1,5 place (arrondi au chiffre supérieur).
- Pas d'obligation de stationnement couvert.

En cas d'impossibilité technique pour réaliser les places de stationnement sur le foncier de l'opération, lesdites places pourront être construites sur un autre terrain situé en discontinuité de l'opération.

Pour les destinations qui ne rentrent pas dans les cas prévus ci-dessus, une étude spécifique sur les besoins en stationnement devra être produite à l'appui de la demande d'autorisation de construire.

En conclusion, cette modification n°1 du PLU de LA MURAZ :

- Ne touche pas aux orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable
- N'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- N'a pas pour effet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance

Madame le Maire a pris l'arrêté n°2025-54 en date du 25 juin 2025 prescrivant la mise à l'enquête publique de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de LA MURAZ, conformément aux articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants du Code de l'Environnement, et aux articles L.153-41 et suivants du code de l'Urbanisme.

II / ORGANISATION ET DEROULEMENT

II. 1. Pièces présentées à la consultation

Le dossier qui a été mis à la disposition du public lors de la consultation, était constitué des documents suivants :

- Un registre d'enquête (coté et paraphé par mes soins).(Pièce n°1)
- Un dossier d'enquête contenant :
 - Rapport de Présentation. (Pièce n° 2) comprenant :
 - Motifs de la modification.
 - Création d'un sous-secteur Ua.
 - Evolution du règlement intérieur.
 - Liste des changements de destination de bâtiments.
 - Modification de l'OAP1.
 - Plan de Zonage d'ensemble au 1/6500.
 - Plan de Zonage au 1/3000 Est de la commune.
 - . Plan de Zonage au 1/3000 de la commune, Secteur chez Chappé – Le Feu et la Croisette.
 - Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale. (Pièce n°4).
 - Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) ou consultées.
 - Avis de la Préfecture de la Haute-Savoie, DDT 74, Service Aménagement et Risques. (Pièce n°3).
 - Avis de l'INAO. (Pièce n°5).
 - Avis de la CCA&S, Communauté de Communes ARVE et SALEVE (Pièce n°6).
 - Avis de la Commune d'ARCHAMPS. (Pièce n°7).
 - Arrêté de Madame le Maire n° 2025-06 du 4/02/2025 prescrivant la modification de droit commun du PLU sur la commune. (Pièce n°8)
 - Arrêté relatif à l'organisation de l'EP sur le projet de PLU du 02/04/2019. Pour info (Pièce n°9).
 - Arrêté de Mise à l'Enquête publique de la modification n°1 du PLU, n°2025-54, signé le 25 juin 2025 par Madame le Maire. (Pièce n°10).
 - Annonces Légales. (Pièces n°11).
 - Le Messenger Faucigny du 3 juillet 2025. Publication annonces légales. (Pièce n°11.2).
 - Le Dauphiné du 4 juillet 2025. Publication annonces légales. (Pièce n°11.1)
 - Dauphiné Libéré du 31 juillet 2025. (Pièce n°11.4)
 - Le Messenger du 31 juillet 2025. (Pièce n°11.3)
 - Affiche de l'Avis de l'Enquête publique (Pièce n°12)
 - Certificat d'affichage signé par Madame le Maire. (Pièce n°13)

II. 2. Mesures de publicité

II. 2.1 Parution dans les journaux

❖ 1^{ère} parution

- Le Dauphiné libéré : vendredi 4 juillet 2025
- Le Messenger édition Faucigny : jeudi 3 juillet 2025

❖ 2^{ème} parution

- Le Dauphiné libéré : jeudi 31 juillet 2025.
- Le Messenger Genevois : jeudi 31 juillet 2025.

Les originaux de chacun de ces documents font partie des pièces présentées à la consultation.

II. 2.2 Affichage réglementaire

A l'occasion de sa permanence en mairie, le commissaire enquêteur a pu vérifier que l'affichage avait été assuré correctement selon les prescriptions figurant dans l'arrêté municipal.

Il a ainsi constaté que l'avis légal était disposé notamment sur le panneau d'affichage municipal sur la place de la Mairie et sur les différents panneaux d'affichage des 18 hameaux de la commune.



De plus l'enquête a été publiée sur le panneau lumineux de la commune pendant toute sa durée.

Un certificat d'affichage a été dressé par Madame le maire de la commune et fait partie du dossier.

II. 2.3 Autres formes de publicité et de communication

Dans son bulletin municipal semestriel n°69 du 20 janvier 2025, la commune informe ses habitants de la tenue de l'enquête publique pour modification de son PLU, qui devrait avoir lieu en fin du 1^{er} semestre 2025.

Une page est consacrée à cette modification n°1 dans le bulletin municipal n°70, et distribué à tous les habitants.

Sur le site de la commune, dans les actualités, la commune informe également ses administrés de l'enquête publique et de la procédure de modification n°1 du PLU. Cette information est restée sur le site pendant toute la durée de l'enquête.

Tout au long de la procédure, la population a été informée via la mise à jour et en ligne sur le site de la commune de tous les documents approuvés.

II. 3. Modalités de consultation du public

Cette enquête publique s'est déroulée pendant 43 jours consécutifs, du vendredi 25 juillet à 13h00 au vendredi 5 septembre à 18h00 en mairie de LA MURAZ.

Pendant cette période, le public pouvait prendre connaissance du dossier et formuler ses observations aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux :

- Le mardi de 13h00 à 19h00.
- Le jeudi de 9 à 12h00.
- Le vendredi de 13 à 18h00.

En accord avec Madame Le Maire, le commissaire enquêteur s'est tenu trois fois à la disposition du public en mairie :

- Le vendredi 25 juillet 2025 de 13h00 à 18h00,
- Le jeudi 7 août 2025 de 9h00 à 12h00,
- Le vendredi 5 septembre 2025 de 13h00 à 18h00.

Une adresse de messagerie dédiée à l'enquête publique a été mise à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête : plu-enquetepublique@lamuraz.fr

Sur la page d'accueil du site de la mairie, un encart spécifique renvoie à la page dédiée du site : <https://www.la-muraz.com>.

II. 4. Déroulement de l'enquête et clôture des opérations :

Après réception de la décision en date du 7 janvier 2025, de désignation du commissaire enquêteur par Monsieur Stéphane WEGNER, Vice-président au Tribunal Administratif de Grenoble, le commissaire enquêteur a pris contact le 13 février 2025 avec Madame Sylvie REYNAUD, Secrétaire de Mairie, pour déterminer les modalités du déroulement de l'enquête publique et prendre connaissance du dossier dans la mesure du possible

Après étude, j'ai coté et paraphé les pièces qui ont été présentées au public car elles m'apparaissaient suffisamment explicites et compréhensibles par quiconque.

La visite sur les lieux

Pour me rendre compte des conséquences réelles de cette modification, je me suis rendu le mardi 24 juin 2025 à 14H30, sur les lieux visés, en compagnie de Madame le Maire Nadine PERINET

Pour une meilleure connaissance de la commune, pour mieux appréhender les projets, je me suis rendu plusieurs fois sur les lieux envisagés de cette modification.

Climat de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée conformément à la réglementation en vigueur. Accueilli par Madame Sylvie REYNAUD, Secrétaire de mairie, les dispositions matérielles ont été tout à fait satisfaisantes. L'enquête s'est déroulée dans un climat serein et calme, aucun incident à signaler.

Clôture de l'enquête.

L'enquête s'est terminée le vendredi 5 septembre à 18 h 00. J'ai clos le registre d'enquête et j'ai pris possession :

- Du registre d'enquête publique,
- Du dossier soumis à l'enquête.

---oooOooo---

III / ANALYSE DES OBSERVATIONS

III.1. Recensement des opérations

Au cours de cette enquête, j'ai reçu un total de 7 personnes.
Certaines n'ont laissé aucune observation, après avoir compris l'objet de cette modification.

III. 2. Analyse des observations

III.2.1. Avis de la Mission Régionale d'autorité environnementale (MRAe).

Le projet de modification n°1 du PLU de la commune de LA MURAZ n'est pas soumis à évaluation environnementale.

La demande d'avis relative à la modification n°1 de son plan local d'urbanisme (PLU) enregistrée sous le n°2025-ARA-AC-38727, a été présentée le 7 mai 2025 par la commune de LA MURAZ (74),

La MRAe rappelle que la commune de LA MURAZ compte 1057 habitants sur une superficie de 14,4 km² (données Insee 2021), qu'elle fait partie de la communauté de communes Arves & Salève, qu'elle est couverte par le schéma de cohérence territoriale (Scot) du même nom dont l'armature territoriale la qualifie de pôle rural, elle est soumise à la loi montagne.

Elle rappelle l'objet de la modification, à savoir :

- 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'ER n°4 à une emprise de 1,5m 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 ajouts de quatre bâtiments :
 - Trois bâtiments, parcelles OC 482, OC1027 et OC1390, secteur chez Jacquier, zone N ;
 - Un bâtiment parcelle OB1216 secteur L'Ilette, zone N ;
- Modifier le règlement écrit pour :
 - Dans la zone Ua
 - Fixer la hauteur maximale à 11m (au lieu de 10m 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 des affouillements 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 temporaire
- 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 règlementée,
- 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 0.6m,
- Préciser que les hauteurs des murs de soutènement ou enrochements destinés à stabiliser la terre est limitée à 3 mètres.
- Fixer la hauteur maximale à 11m (au lieu de 10m en zone U)
- Dans la zone AU modifier les règles de stationnement ;
- Dans les zones A et N modifier les règles de stationnement.

Compte tenu qu'aucune des parcelles supportant les 4 bâtiments pour lesquels un changement de destination est autorisé n'intersecte une zone humide ou est située à proximité de celle-ci, ni n'est concernée par un arrêté de protection de biotope ou un site Natura 2000

Considérant que l'évolution projetée du PLU n'apparaît pas susceptible d'effets négatifs notables sur l'environnement notamment la biodiversité ;
l'examen des évolutions projetées du PLU n'apparaissent pas susceptibles d'avoir des incidents notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001.

Enfin, compte tenu des informations fournies, le projet de modification n°1 du PLU de LA MURAZ n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001.

Elle ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

(Décision n°2025-ARA-AC-3872 du 7 juillet 2025)

III.2.2. Avis des personnes publiques

L'ensemble des pièces du dossier a été adressé aux PPA (Personnes Publiques Associées) le 7/05/2025 par un courrier recommandé avec AR, signé par Madame le Maire, les invitant à manifester leurs commentaires et à donner leur avis sur le projet.

La Chambre d'agriculture (Agricultures et Territoires), la Chambre de Commerce et d'Industrie, le Conseil Régional Auvergne-Rhône-Alpes, le Conseil Départemental de Haute-Savoie, la Chambre de Métiers et de l'Artisanat, le Centre Régional de la Propriété Forestière, les Communes limitrophes, n'ont pas fait part de leur avis.

□□ **La Préfecture de Haute-Savoie à travers la DDT 74 et le service Aménagement et Risques.**

■ **Règlement.:**

Les modifications tiennent compte du retour d'expérience depuis l'approbation du PLU en 2019.

S'il est à noter l'ajout d'une limitation liée aux dépôts de toute nature, lorsque ceux-ci le sont à demeure, cette précision n'est pas opportune. Un dépôt de cette nature est par principe illégal et il appartient au maire 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 de 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 aurait été opportun d'ajouter dans le glossaire la définition du logement locatif social pérenne à savoir « 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 a 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 étant prévus pour un changement de destination, la CDNPS sera requise pour l'autorisation administrative afin que ceux-ci ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère.

■ **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 échéancier 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.

CONCLUSION :

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

En synthèse Avis favorable au dossier de modification n°1 du PLU de LA MURAZ en prenant compte des remarques formulées.

□□ **Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO)**

La commune est située dans les aires géographiques des Appellations d'Origine Protégées (AOP) « Abondance » et « Reblochon ou Reblochon de Savoie ».

Elle appartient aux aires géographiques des indications IGP « Emmental de Savoie », « Raclette de Savoie », « Tomme de Savoie », « Gruyère », « Pommes et Poires de Savoie », ainsi qu'à celle de l'IG de boisson spiritueuse « Génépi des Alpes ».

L'INAO sera particulièrement vigilant à ce que les projets de changement de destination des bâtiments ne nuisent pas à l'activité agricole.

Pas d'opposition au projet dans la mesure où celui-ci a une incidence limitée sur les AOP et IGP concernées

□□ **La Commune d'ARCHAMPS**

Après avoir développé le rapport de présentation du projet de modification du PLU de la commune de LA MURAZ et avoir rappelé les modifications envisagées, la commune a émis son avis sur les modifications du Plan Local d'Urbanisme de la commune de LA MURAZ

Avis favorable à l'unanimité

□□ **La Communauté de Communes Arve & Salève (CCA&S).**

- ✓ Au regard de la compétence habitat, dans le cas de l'objet « Maitriser le développement Habitat », et plus particulièrement l'axe opérationnel « Mieux qualifier le logement abordable et social, en tenant compte des obligations réglementaires (SRU-3DS) et en développant des produits en accession maitrisée ».
- ✓ L'évolution de l'OAP n°1 « Centre-village » permettant la réalisation de logement en Bail Réel Solidaire (BRS) et conforme aux objectifs définis par le Programme Local de l'Habitat (PLH) n°3 en vigueur.
- ✓ Cette modification permet de répondre aux objectifs en matière de logements sociaux, et offre la possibilité de diversifier l'offre de logements sur son territoire

Avis favorable à l'unanimité

Avis du Commissaire Enquêteur :

Les Personnes Publiques Associées ayant répondu donnent un avis favorable à la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de LA MURAZ. Les diverses observations doivent être prises en compte.

III.2.3. Observations du public et commentaires du commissaire enquêteur

Observations déposées dans le registre.

Peu de personnes sont venues lors des permanences. Les questions posées lors des permanences ou par courrier font rarement partie de l'objet et du but de cette modification.

Observations faites pendant les permanences.

Le commissaire enquêteur a expliqué les buts d'une enquête publique aux personnes venues lors des permanences, et expliqué l'objet de la modification, constatant souvent que les personnes venaient pour d'autres sujets.

R01- Monsieur BOCHATON Christian

Demande à ce que la parcelle 000^E1275 (La Mouillette) soit intégrée dans sa totalité à la zone U/Ua. Elle est actuellement coupée au milieu.

Réponse du commissaire enquêteur. Cette modification de zonage, ne fait pas partie de cette enquête. Cette parcelle reste donc partagée entre U/Ua et N. Qui plus est, le cimetière est accolé à la partie N de la parcelle.

R02-Monsieur LEMAIRE Michel.

- Demande de panneaux solaires en surimpression.
- Division parcellaire 1042. Restera t'elle constructible entièrement après division ?

Réponse du commissaire enquêteur.

- Le projet de modification du règlement, dans sa partie « U2.5 caractéristiques architecturales », supprime l'intégration des panneaux solaires dans l'épaisseur de la toiture.
- Une parcelle U, reste constructible même après sa division.

Avis favorable.

R03- Monsieur Christophe JOLY-POTTUZ.

Propriétaire de la parcelle 2011, 2012, 2013 et 2014.

Ces terrains étaient constructibles, dents creuses au milieu de bâtiments construits et ne le sont plus dans le PLU en cours. Demande à ce qu'ils le redeviennent surtout que les taxes de succession et donation ont été payées sur la base de terrains constructibles.

Réponse du commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur comprend la demande mais ne peut y répondre, cela ne fait pas partie du projet de modification n°1 du PLU.

Attendre la prochaine révision du PLU pour renouveler cette demande.

R04- Madame MEGEVAND Jocelyne, née FASEL.

Propriétaire en indivision des terrains 1138, 1140, voudrait que la parcelle 462 devienne constructible.

Réponse du commissaire enquêteur. Cela ne fait malheureusement pas partie du sujet de l'enquête sur la modification n°1 du PLU. Attendre la prochaine révision.

III.2.4. Courriers reçus et commentaires du commissaire enquêteur

C01- Monsieur Christophe JOLY-POTTUZ

Courrier reçu sur la boîte mail <plu-enquetepublique@la muraz.fr> »

- En 2011 une autorisation d'aménager aux Palatins a été délivrée aux consorts JOLY-POTTUZ pour construire sur 4 lots, les 2011, 2012, 2013 et 2014.
- Ces terrains sont au milieu de zones constructibles, et au moment de contacter les entreprises, la mairie de l'époque nous a averti que ces terrains n'étaient plus constructibles.
- Outre les taxes réglées sur des terrains constructibles, la dent creuse que représente ces terrains, nous ne comprenons pas la décision de transformer le zonage de ces parcelles en zone agricole lors du PLU de 2019.
- Nous regrettons que la municipalité de l'époque n'ait eu que peu de considération pour nous.
- Demandons à ce que ces terrains redeviennent constructibles et que nous puissions bâtir dessus.

Réponse du commissaire enquêteur. Cela ne fait pas partie de l'enquête sur la modification n°1 Idem réponse R-03.

III.2.5. Communes voisines et organismes.

Conformément aux articles L123.8 et R123-16 du code de l'urbanisme, des organismes pouvaient à leur demande être consultés au cours de la procédure.

Il s'agit des communes voisines, les ECPI voisins, les associations compétentes en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement, d'architecture et d'habitat, de déplacement, les associations locales d'usagers agréées de protection de l'environnement. (Art L123.8 et L 121.5 du CU et L141.1 du code de l'environnement).

De même, dans la mesure où ils sont concernés, le Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF), l'Institut National des Appellations d'Origine (INAO) et la Chambre d'Agriculture ont pu être consultés.

III. 3. Remarques diverses

Cette enquête a peu mobilisé la population de LA MURAZ.

Toutes les questions posées sauf une lors des permanences par les quelques habitants venus, ne concernaient que des terrains à transformer en constructibles ou des litiges à régler avec la commune.

III. 4. Communication au pétitionnaire

III.4.1. Modalités de communication.

A l'issue de l'enquête publique, le 5 septembre, lors d'une réunion à la Mairie avec Madame le Maire, Nadine PERINET, et, Madame Sylvie REYNAUD secrétaire de Mairie, j'ai fait part des diverses questions et interrogations suscitées par le public et moi-même lors de cette enquête. Le 9 septembre j'ai fait parvenir mon procès-verbal de synthèse, résumant cet échange.

Les questions et réponses ont été reportées ci-dessous.

MODIFICATION N°1 du PLU de LA MURAZ

Enquête Publique n° 24000228/38

Du 25 juillet au 5 septembre 2025

Procès-Verbal de Synthèse

L'enquête publique s'est déroulée pendant 42 jours consécutifs, dans des conditions très appréciables.

Cette modification n°1 du PLU, concerne la création d'un secteur Ua au chef-lieu, une évolution de certains points du règlement, un changement de destination de bâtiments et une modification de l'OAP1.

On ne peut pas dire qu'elle ait motivé les habitants de LA MURAZ, mais l'enjeu n'était pas primordial.

Quelques personnes, concernées par le changement de destination de leur immobilier, auraient pu faire le déplacement, il n'en a rien été.

Sept (7) personnes sont venues me voir. Une seule pour une question concernant la modification (panneaux solaires). La réponse était dans le projet de modification du règlement.

Les autres sont venues pour la constructibilité de leurs terrains, ce qui est hors sujet dans le cadre de cette enquête.

Il en est de même pour le courrier recommandé avec AR et le mail reçu sur l'adresse de l'enquête.

Aucun incident à déclarer, tout le monde a bien compris l'objet de cette enquête, et j'ai conseillé aux personnes venues pour le zonage de se manifester lors d'une prochaine révision du PLU.

Je n'aurai donc qu'une question, qui concerne le changement de destination de certains bâtiments.

Lors de ma visite sur le terrain avec Madame le Maire, j'ai pu voir tous les bâtiments inscrits dans le projet pour changer de destination.

J'ai bien compris que 4 d'entre eux étaient à retirer de l'inventaire car ils sont déjà aménagés et occupés.

Mais je ne trouve pas, sauf erreur, et excepté celui des « Molliets » trace du changement de destination de ces bâtiments dans le PLU en cours. Qu'en est-il exactement ?

Dans l'attente d'un éclairage de votre part,

Cordialement,

Jean François MARTIN

Commissaire enquêteur

III.4.2. Réponses du pétitionnaire.

Les réponses me sont parvenues par mail du cabinet d'urbanisme, le 9 septembre, confirmées par la mairie de LA MURAZ le 23 septembre.

Bonjour

Les bâtiments retirés de l'inventaire des changements de destination, correspondent à des bâtiments qui dans le PLU en vigueur sont repérés par un logo qui autorise un changement de destination.

Ainsi les plans des pages 14 et 15 correspondent à des extraits du plan de zonage en vigueur.

Ces bâtiments n'ont plus de possibilité d'aménagement puisque le changement de destination a déjà été réalisé. Ils sont retirés de l'inventaire. Les triangles bleus qui autorisent le changement de destination seront donc supprimés dans le plan de zonage modifié pour ces bâtiments.

Cordialement

Je n'ai rien à ajouter aux réponses et commentaires même s'ils ne répondent pas tout à fait à ma question.

IV / ANALYSE ET ÉVALUATION DU PROJET

Les aspects positifs du projet

- Une large information à la population.
- Un avis favorable des personnalités consultées ayant répondues.

Les aspects qui mériteraient d'être approfondies

- Un dossier un peu léger

---oooOooo---

Enfin, le Commissaire enquêteur a rédigé son avis sur le Projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de LA MURAZ et ses conclusions motivées, qui font l'objet de la seconde partie du rapport :

Conclusions motivées du commissaire enquêteur

Fait à ANNECY, le 24 septembre 2025

Le commissaire Enquêteur
Jean François MARTIN

