



Commune de LA MURAZ

Modification de droit commun n°1

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION (OAP)

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1
Approuvée par délibération
en date du 09 octobre 2025

1. SYNTHÈSE DU PROGRAMME

Rappel des objectifs du PADD

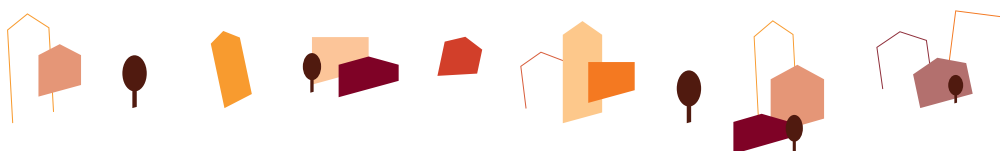
L'urbanisation doit évoluer dans l'esprit des principes suivants :

- Principe d'équilibre entre aménagement et protection,
- Principe de diversité sociale et urbaine,
- Principe d'une utilisation économe de l'espace.

La commune entend régénérer le tissu urbain existant et développer des projets dans ce sens : maîtriser la densité d'occupation des sols en respectant l'harmonie du développement urbain, promouvoir les formes urbaines peu consommatrices d'espace et lutter contre le mitage. Ainsi, l'urbanisation doit se développer et se renforcer en priorité dans le secteur central de la commune, afin d'accroître son attractivité.

Objectifs en matière de logements :

Tableau de synthèse des Orientations d'Aménagement	Surface (m ²)	Nbre Logts	Nbre Logements sociaux	Densité (logts/ha)
OAP 1 - Cœur de Village	4 500	20	5	44
OAP 2 - Cologny	5 800	24	6	42
Total	10 300	44	11	43



1. OBJECTIFS PROGRAMMATIQUES SPÉCIFIQUES À L'OAP

L'opération prévoit un programme de logements.

Objectifs en matière de déplacement

Le secteur est situé à proximité de l'arrêt de la ligne de transport scolaire.

2. ENJEUX DU SITE

Lignes de force du paysage et éléments majeurs d'insertion urbaine

Le site est caractérisé par une topographie relativement plate. Il est directement visible depuis la RD 48. Le site est partiellement boisé avec la présence d'arbres fruitiers.

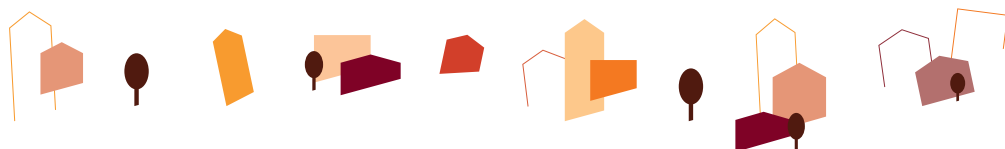
Relation du site avec son environnement proche

Le tissu urbain environnant est constitué :

- Au nord par des équipements publics (école, bibliothèque),
- À l'est par le vieux village (tissu dense avec de grosses maisons à R+1+Combles, implantées en ordre relativement continu),
- À l'ouest par une maison individuelle isolée,
- Au sud par des terrains agricoles.

La zone n'est pas identifiée comme secteur soumis à des risques naturels.

Proximité immédiate des réseaux techniques : EU, AEP, moyenne tension, communications numériques et Télécoms.



3. LE PROJET

Vocation du site :

Habitat.

Composition de la palette d'offre en habitat :

20 logements minimum dont 25 % sous forme de BRS.

Modalités d'insertion urbaine et de desserte :

Le secteur sera desservi par un accès unique sur la RD 48. Pour limiter l'artificialisation des sols et réduire la vitesse, on mettra en oeuvre des voies internes étroites (largeur de chaussée de 3 mètres maximum) avec création de créneaux de croisement selon les besoins.

La voie de desserte interne à l'opération sera prolongée jusqu'en limite de la zone des équipements publics.

Pour permettre de rejoindre la salle polyvalente directement depuis l'école, un chemin piétonnier sera créé à travers l'opération jusqu'à la RD 48.

La volumétrie des constructions s'intégrera dans l'environnement urbain et la hauteur ne devra pas dépasser R+2+Combles.

Principes d'aménagements paysagers du site et place de la nature et de l'environnement dans les espaces communs :

On s'efforcera de conserver les arbres existants dans les secteurs qui ne seront pas impactés par les constructions futures et leurs infrastructures.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

Opération d'aménagement d'ensemble.

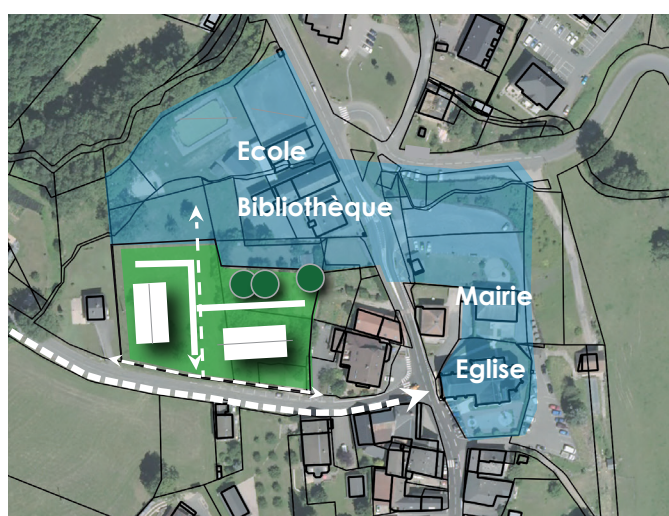
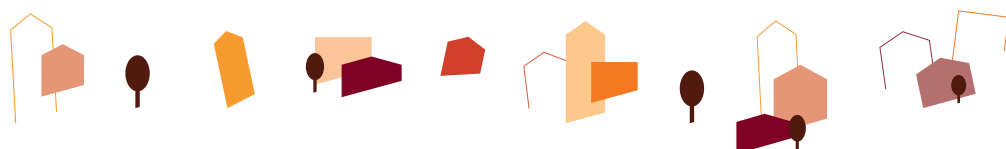


Schéma de principe de composition urbaine, sans valeur réglementaire.



1. OBJECTIFS PROGRAMMATIQUES SPÉCIFIQUES À L'OAP

L'opération prévoit un programme de logements.

Objectifs en matière de déplacement

Le secteur est assez éloigné de l'arrêt de la ligne de transport scolaire mais un cheminement piéton sécurisé existe jusqu'au chef-lieu.

2. ENJEUX DU SITE

Lignes de force du paysage et éléments majeurs d'insertion urbaine

Le site est caractérisé par une topographie assez plate. Il est visible depuis la RD 48. Le site présente un boisement assez dense en limite sud.

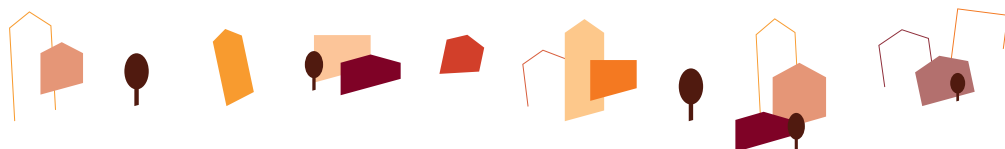
Relation du site avec son environnement proche

Le tissu urbain environnant est constitué :

- Au nord par le vieux hameau de Coligny (tissu assez dense avec quelques grosses maisons à R+1+Combles, implantées en ordre discontinu),
- À l'est par la copropriété «les terrasses de Coligny», d'une hauteur de R+2+Combles,
- À l'ouest et au sud ce sont des terrains agricoles.

La zone n'est pas identifiée comme secteur soumis à des risques naturels.

Proximité immédiate des réseaux techniques : EU, AEP, moyenne tension, communications numériques et Télécoms.



3. LE PROJET

Vocation du site :

Habitat.

Composition de la palette d'offre en habitat :

24 logements minimum dont 25 % de logements locatifs sociaux.

Modalités d'insertion urbaine et de desserte :

Le secteur sera desservi par la voie de desserte existante de la copropriété «les Terrasses de Cologny».

La volumétrie des constructions s'intégrera dans l'environnement urbain et la hauteur ne devra pas dépasser R+2+Combles.

Par assurer la bonne gestion des eaux pluviales, il sera nécessaire de créer, à l'intérieur du périmètre d'opération, plusieurs fossés ainsi que différents ouvrages (Voir Schéma de Gestion des Eaux pluviales).

Principes d'aménagements paysagers du site et place de la nature et de l'environnement dans les espaces communs :

Le boisement en limite sud d'opération sera conservé.

Qualité de vie dans l'habitat :

Chaque logement devra disposer d'une cave ou d'un cellier d'au moins 6 m².
Les boîtes aux lettres seront regroupées en un bloc et accessibles de l'extérieur.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

Sans objet.



Schéma de principe de composition urbaine, sans valeur réglementaire.

