

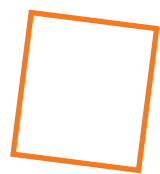


Commune de LA MURAZ

Modification de droit commun n°1

**1- RAPPORT DE
PRÉSENTATION**

20 mars 2025



SOMMAIRE

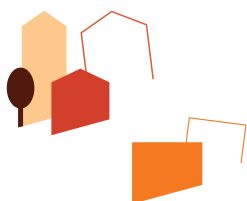
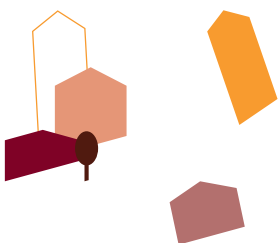
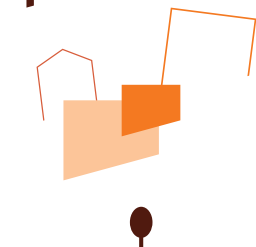
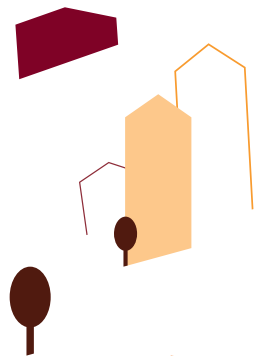
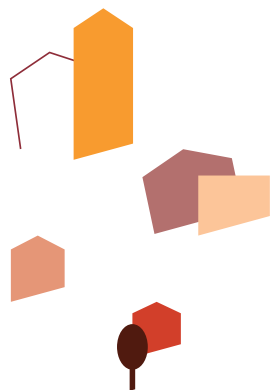
1 - Motifs de la modification de droit commun n°1.....3

2 - Création d'un sous-secteur Ua pour le chef-lieu.....4

3 - Faire évoluer le règlement écrit sur certains points pour apporter des précisions et améliorer son interprétation5

4 - Mise à jour de la liste des bâtiments pour lesquels le changement de destination est autorisé en zone N.... 11

5 - Modification de l'OAP1..... 16





1 -Motifs de la modification de droit commun n°1

Objet de la modification

La commune de la Muraz dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 03 septembre 2019.

Madame le maire a pris l'initiative d'engager une procédure de modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme pour :

- // Créer un secteur Ua au chef-lieu.
- // Faire évoluer le règlement écrit sur certains points pour apporter des précisions et améliorer son interprétation.
- // Mettre à jour l'inventaire des constructions isolées pouvant changer de destination.
- // Modifier l'OAP1.

Article L153-41 du C.U - modification de droit commun

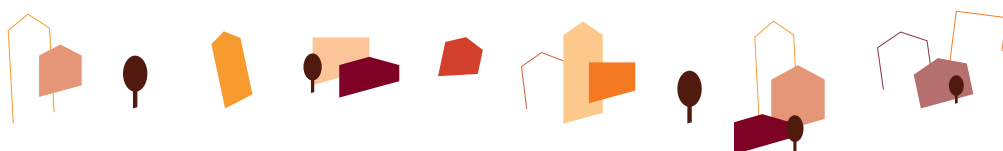
Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- // Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- // Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- // Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

Choix de la procédure

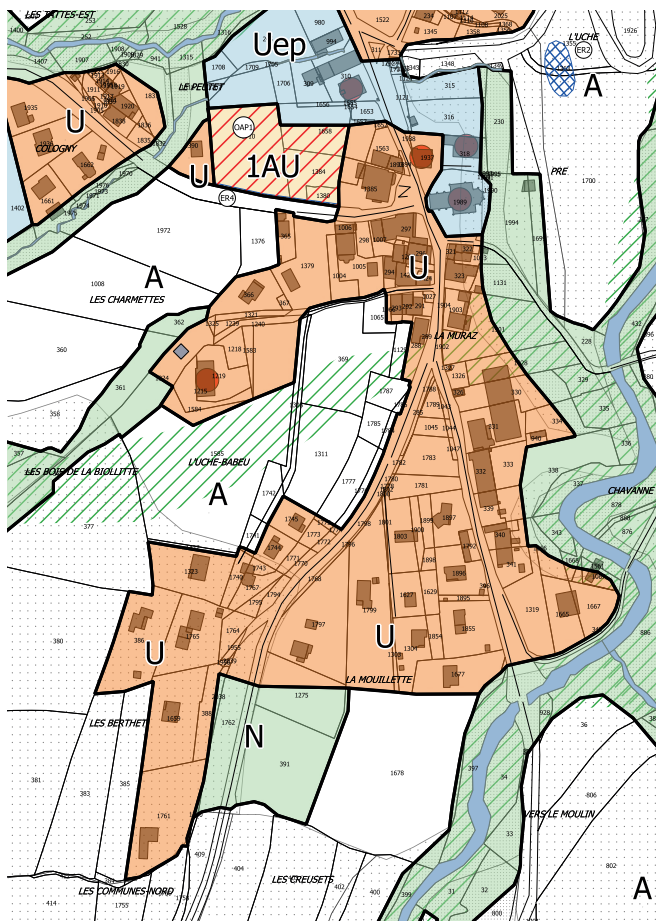
Certains ajustements du PLU majoreront de plus de 20% les possibilités de construire.

De ce fait, la procédure de modification de droit commun s'applique.

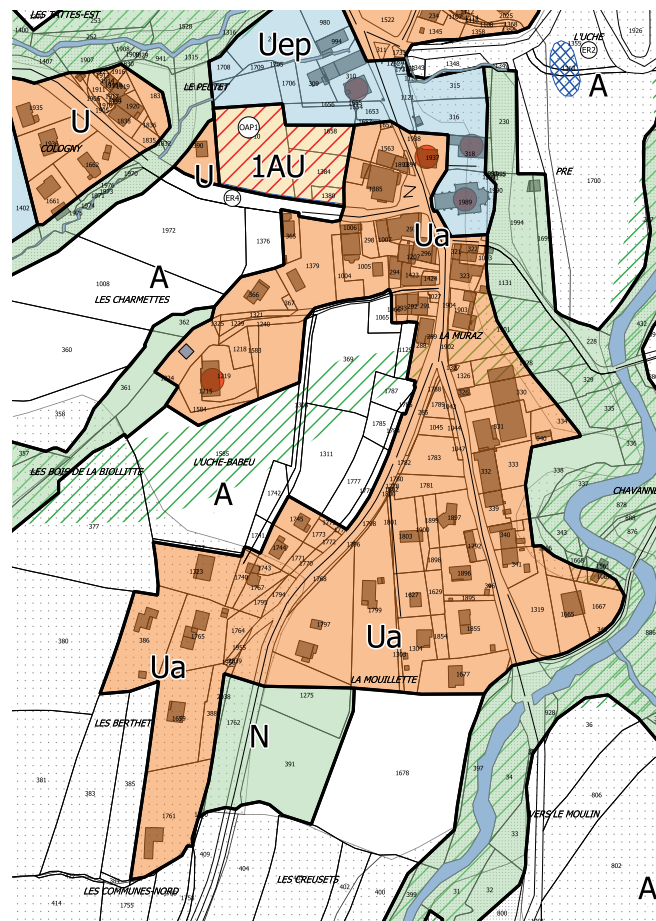




2 - Création d'un sous-secteur Ua pour le chef-lieu



Secteur chef-lieu : zonage initial

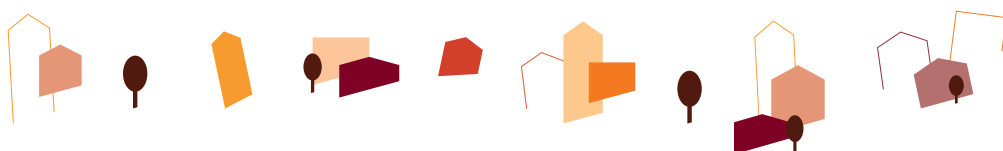


Secteur chef-lieu : zonage modifié

Le PLU approuvé en 2019 a regroupé toutes les zones constructibles, quelles que soient les caractéristiques des tissus urbains, dans une seule zone U.

La zone U du chef-lieu présente toutefois quelques spécificités (hauteur plus importante, densité plus élevée) qui la distingue des autres secteurs urbanisés de la commune.

Pour prendre en compte réglementairement ces particularités un secteur Ua est créé.





3 - Faire évoluer le règlement écrit sur certains points pour apporter des précisions et améliorer son interprétation

Légende :

Texte en rouge barré : texte supprimé

Texte en vert : texte ajouté

RÈGLEMENT INITIAL

U 1.1 - Destinations et sous-destinations interdites

La disposition sur les affouillements et exhaussement du sol est supprimée car sans objet dans la zone U.

- 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.

- 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.

Une précision est apportée sur le caractère des dépôts. S'ils sont définitifs, ils sont interdits. S'ils sont temporaires, ils peuvent être autorisés

RÈGLEMENT MODIFIÉ

U 1.1 - Destinations et sous-destinations interdites

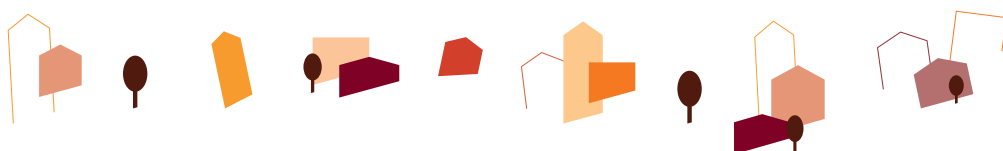
- Les constructions à destination d'exploitation agricole et d'exploitation forestière.

- 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.



RÈGLEMENT INITIAL

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 maximale des constructions en zone U est remontée d'un mètre pour bénéficier d'un peu plus de latitude pour réaliser des constructions à R+1+C.

Dans le secteur Ua la hauteur est fixée à 11 mètres pour tenir compte de la réalité urbaine. De nombreuses constructions traditionnelles connaissent déjà cette hauteur.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 m.

RÈGLEMENT MODIFIÉ

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.

RÈGLEMENT INITIAL

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.

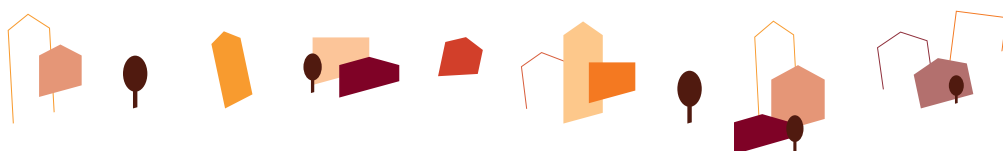
Correction d'une coquille

RÈGLEMENT MODIFIÉ

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.



RÈGLEMENT INITIAL

U 2.5-Caractéristiques architecturales

Toitures :

La modification supprime la règle qui impose d'intégrer les panneaux solaires dans l'épaisseur de la toiture.

Cette disposition est beaucoup trop restrictive et contrarie la réalisation de nombreux projets.

La pente de toit des annexes n'est plus réglementée dans la mesure où la majorité des annexes sont vendues dans le commerce avec des pentes de toit très faibles.

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.

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.

RÈGLEMENT MODIFIÉ

U 2.5-Caractéristiques architecturales

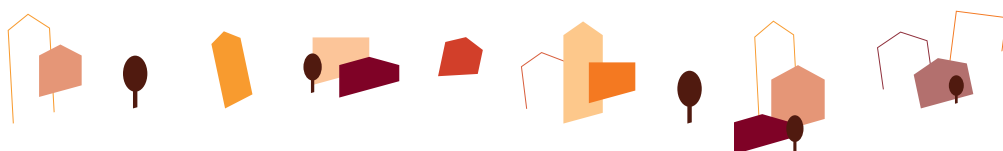
Toitures :

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.



RÈGLEMENT INITIAL

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.

Correction d'une coquille

RÈGLEMENT MODIFIÉ

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.

RÈGLEMENT INITIAL

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.

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% 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.

La modification introduit des dispositions relatives à l'usage des murettes et murs de soutènement. Il s'agit d'encadrer une pratique qui ne l'est pas aujourd'hui.

La zone Ua ayant vocation à être densifiée, le coefficient d'espace vert de pleine terre est abaissé.

RÈGLEMENT MODIFIÉ

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.

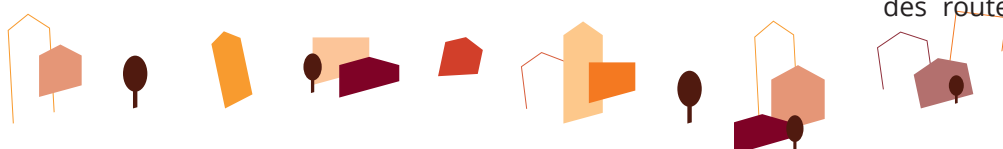
Les murs de soutènement ou enrochements destinés à stabiliser les terres sont autorisés dans la limite de 3 mètres de hauteur.

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% 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.

RÈGLEMENT INITIAL

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, il sera exigé 3 places de stationnement dont au moins 2 places extérieures (couvertes ou non).

A 2.4 et N4 - Stationnement

Une étude spécifique sur les besoins en stationnement devra être produite à l'appui de la demande d'autorisation de construire.

RÈGLEMENT MODIFIÉ

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.

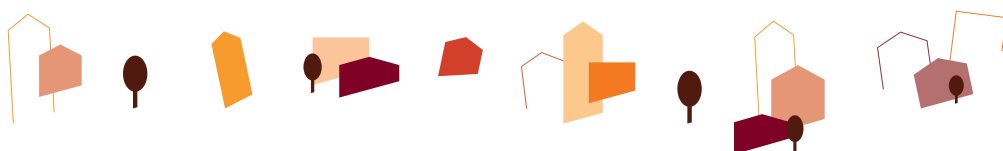
Pour les réhabilitations de l'habitat ancien, il sera demandé :

- 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

La règle sur les stationnements est modifiée pour offrir la possibilité de faire plus de stationnements en souterrain dans l'objectif de libérer des espaces verts en surface.

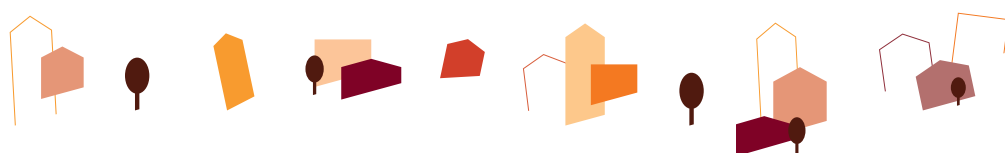
La règle sur le stationnement dans les zones A et N est jugée trop succincte.

Des dispositions complémentaires sont ajoutées.



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



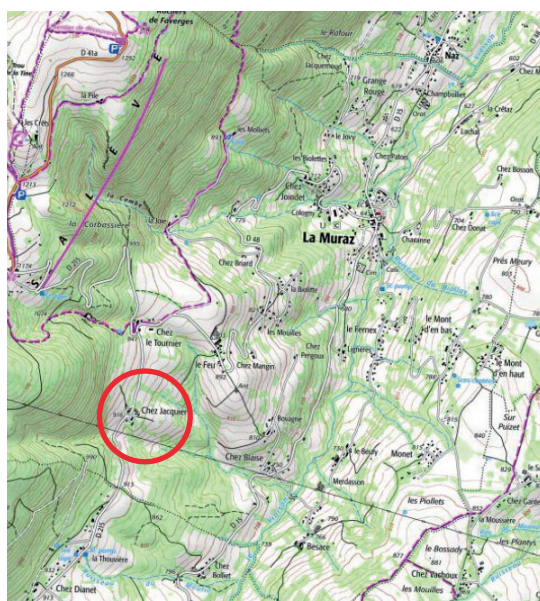


4 - Mise à jour de la liste des bâtiments pour lesquels le changement de destination est autorisé en zone N.

Bâtiments ajoutés à l'inventaire

La modification du PLU intègre plusieurs constructions à l'inventaire des bâtiments situés en zone N dont le changement de destination est autorisé.

Ces constructions sont repérées sur les plans par un triangle bleu.



Secteur Jacquier



Bâtiments 1 et 2

Bâtiment 1 et 2 - parcelles C482 et C1027



Destination actuelle de la construction :

- Grange.

Accès :

- Route communale en bordure . Accès déneigé l'hiver.

Desserte en eau potable :

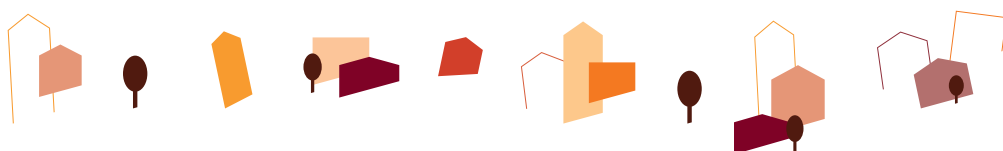
- Possibilité d'être raccordé.

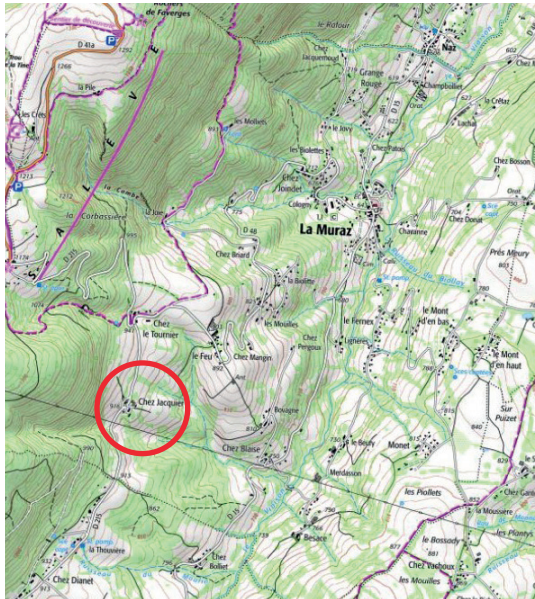
Assainissement :

- Possibilité d'assainissement individuel .

Architecture / patrimoine :

- Construction ancienne traditionnelle typique.





Secteur Jacquier



Bâtiment 3

Bâtiment 3 - parcelle C1390



Destination actuelle de la construction :

- Une partie habitée, l'autre partie est une grange (plus d'activité agricole).

Accès :

- Route départementale en bordure . Accès déneigé l'hiver.

Desserte en eau potable :

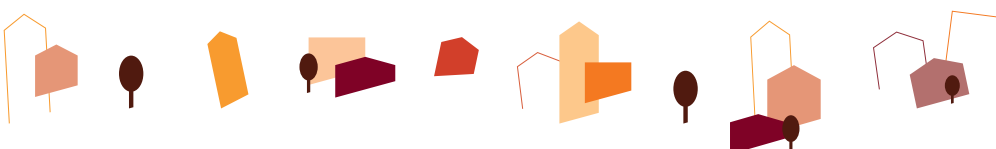
- Raccordée.

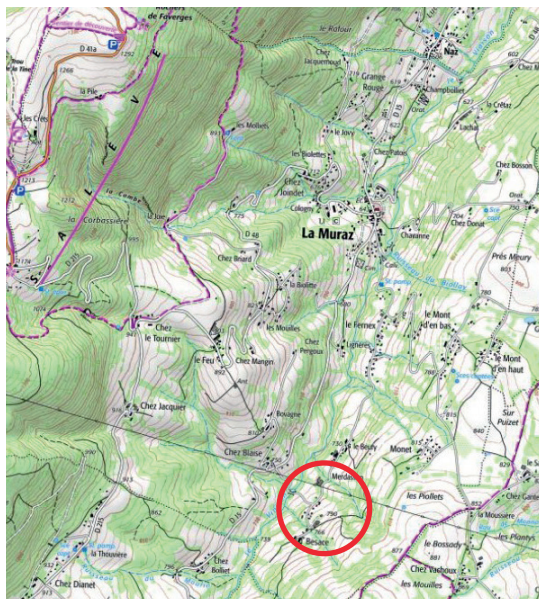
Assainissement :

- Assainissement individuel .

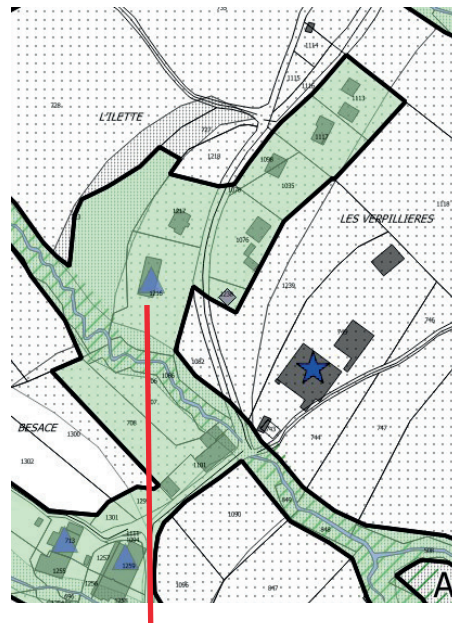
Architecture / patrimoine :

- Construction ancienne traditionnelle typique.





Secteur l'Ilette



Bâtiment 4

Bâtiment 4 - parcelle C1216



Destination actuelle de la construction :

- Hangar à matériel agricole.

Accès :

- Route communale en bordure . Accès déneigé l'hiver.

Desserte en eau potable :

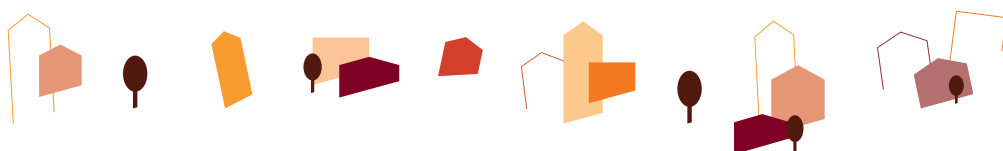
- Possibilité d'être raccordé

Assainissement :

- Possibilité d'assainissement individuel .

Architecture / patrimoine :

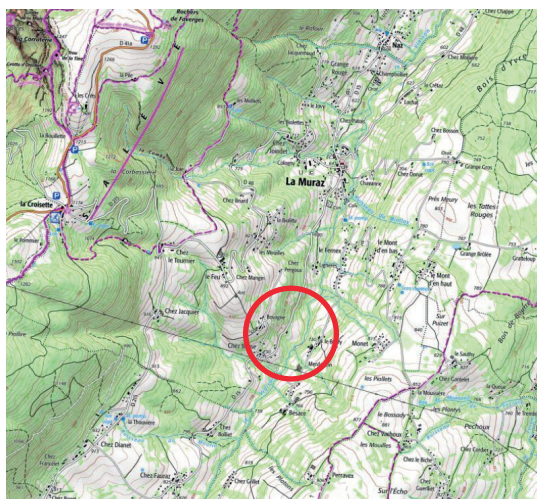
- Construction contemporaine sans caractère patrimonial.



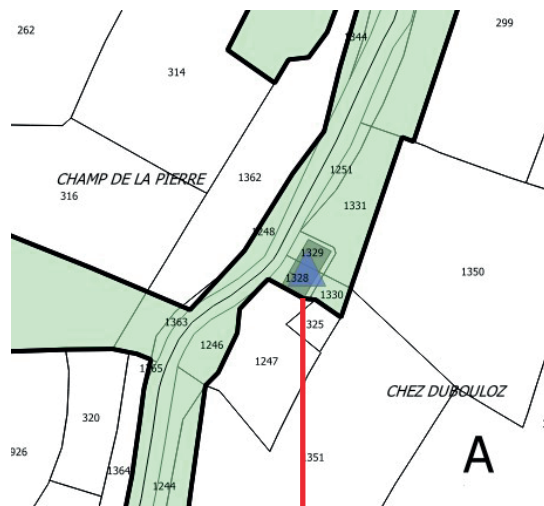
Bâtiments retirés de l'inventaire

Plusieurs
bâtiments n'ont
plus de volume
aménageable.

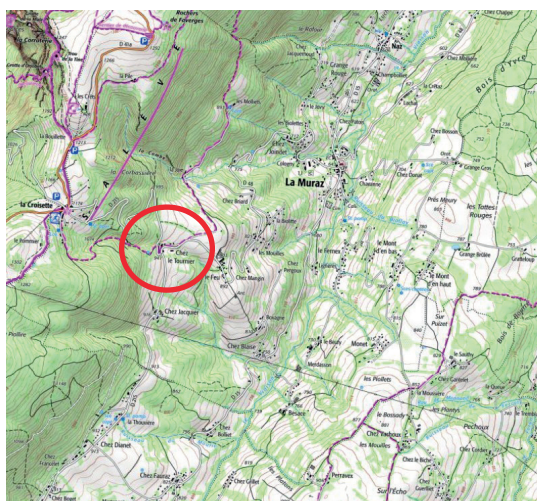
En conséquence
ils sont retirés de
l'inventaire des
changements
de destination
autorisés.



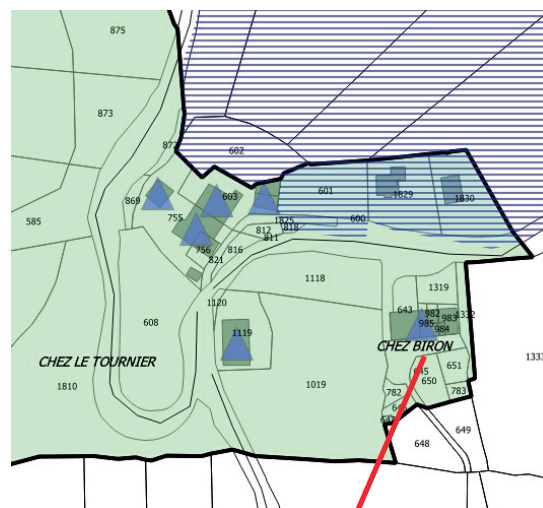
Secteur Champ de la Pierre



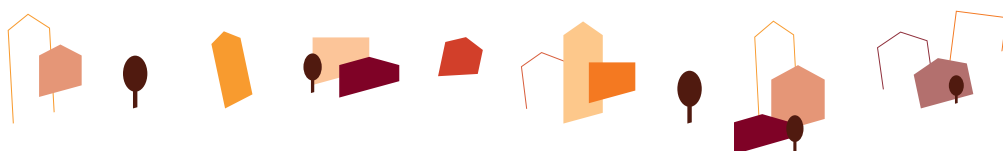
Bâtiment sur parcelle C1328

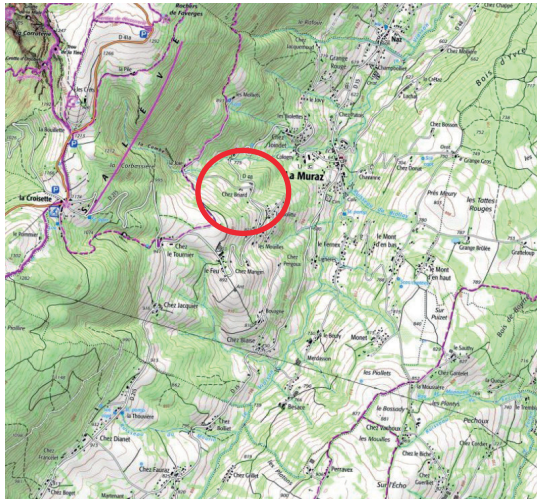


Secteur Chez Biron

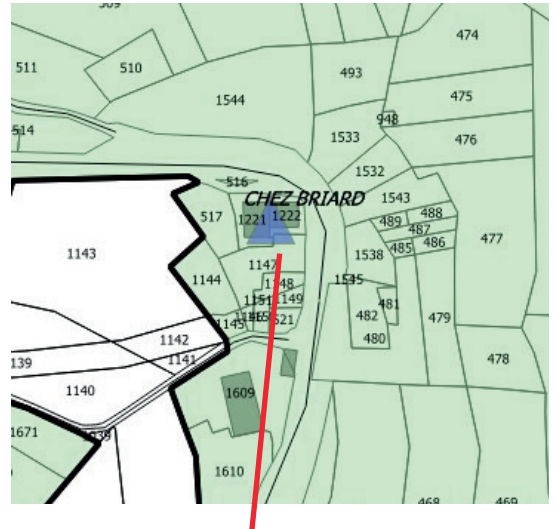


Bâtiment sur parcelle C643

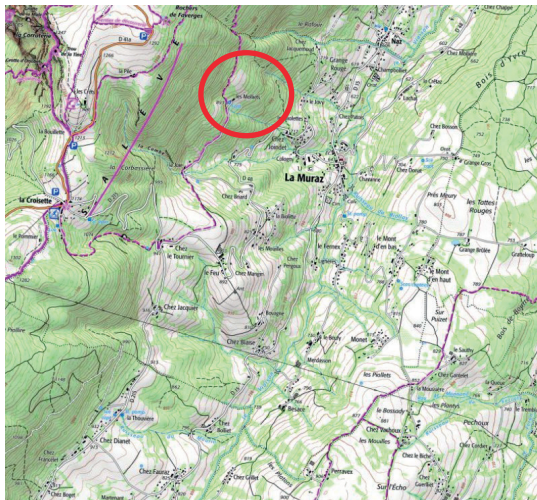




Secteur Chez Briard



Bâtiment sur parcelle E 1221 et 1222

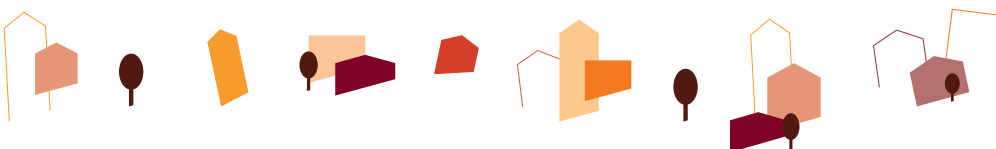


Secteur Les Molliets



Bâtiment sur parcelle E726

Construction non raccordée au réseau d'eau potable.





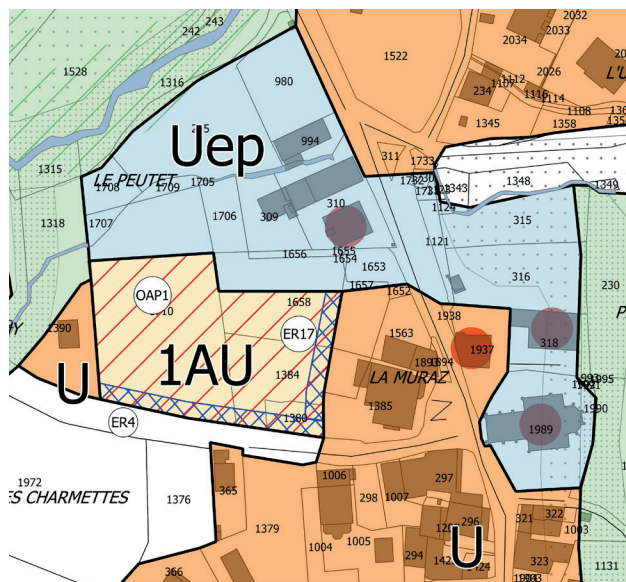
5 - Modification de l'OAP1.

L'OAP 1 entre en phase de réalisation opérationnelle et quelques ajustements sont nécessaires vis à vis de certaines dispositions du PLU.

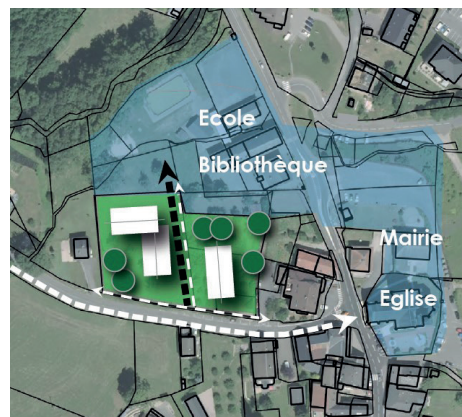
L'ER17 est supprimé, l'ER4 est réduit à une emprise de 1.50m de largeur.

Le schéma de desserte et d'implantation des constructions est adapté au projet en cours d'étude.

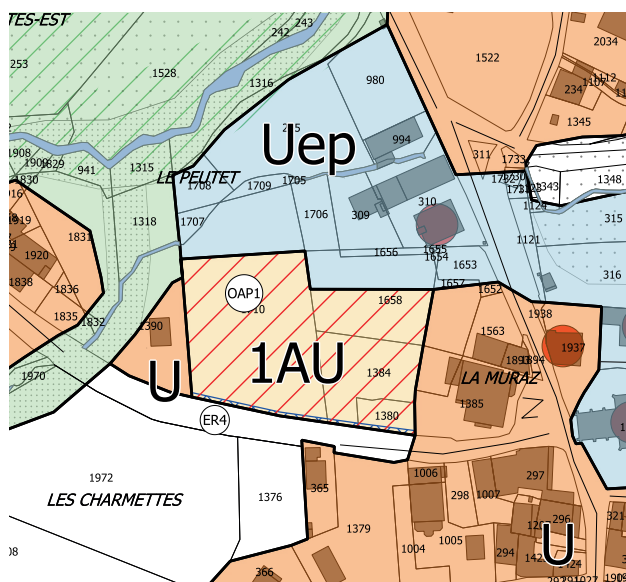
Dans le programme de logement, les logements locatifs sociaux sont remplacés par des BRS



Secteur centre-village : zonage initial



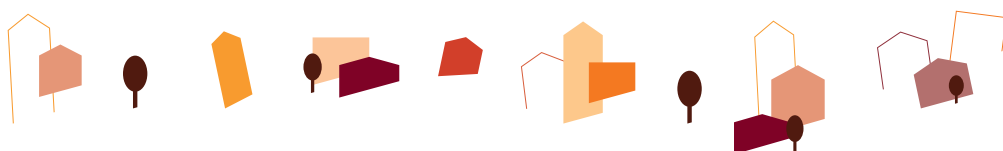
Extrait de l'OAP1initiale «centre-village»



Secteur centre-village : zonage modifié



Extrait de l'OAP1modifiée «centre-village»



OAP INITIALE

3. LE PROJET

Vocation du site :

Habitat.

Composition de la palette d'offre en habitat :

20 logements minimum dont 25 % de logements locatifs sociaux.

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.

OAP MODIFIÉE

3. LE PROJET

Vocation du site :

Habitat.

Composition de la palette d'offre en habitat :

20 logements minimum dont 25 % de logements 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.

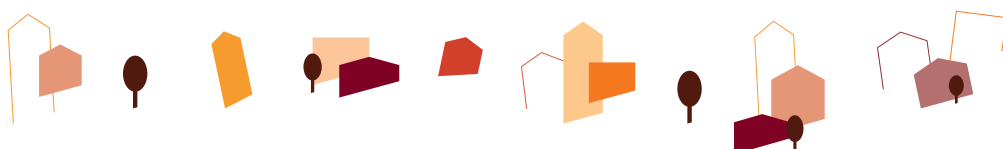
La volumétrie des constructions s'intégrera dans l'environnement urbain et la hauteur ne devra pas dépasser R+2+Combles.

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.





Vincent Biays

217 rue Marcoz,
73000 Chambéry
vincent.biays@orange.fr
06 80 01 82 51

Siret 335 214 698 0007B
APE 742A