

# LA MURETTE

## Elaboration du Plan local d'urbanisme

EXPOSITION PUBLIQUE N° 3



# RAPPEL

## LE CONTENU DU P.L.U.



### ○ Un rapport de présentation

le diagnostic du territoire,  
l'état initial de l'environnement,  
l'exposé des motifs et l'évaluation des incidences du plan sur l'environnement ainsi que les mesures prises pour sa préservation et sa mise en valeur,  
La justification des orientations du projet et des règles applicables sur le territoire

### ○ Le PADD

le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** expose les orientations générales d'aménagement et de développement de la commune

### ○ les O.A.P.

Les orientations d'aménagement et de programmation sur des secteurs spécifiques

### ○ le règlement

**Règlement graphique**, les zones :

- A : agricole,
- N : naturelle,
- U : urbaine,
- AU : à urbaniser

**Règlement écrit**

- 16 articles pour chaque zone et secteurs dont 2 sont obligatoires

### ○ des annexes

# LES ORIENTATIONS DU PROJET COMMUNAL

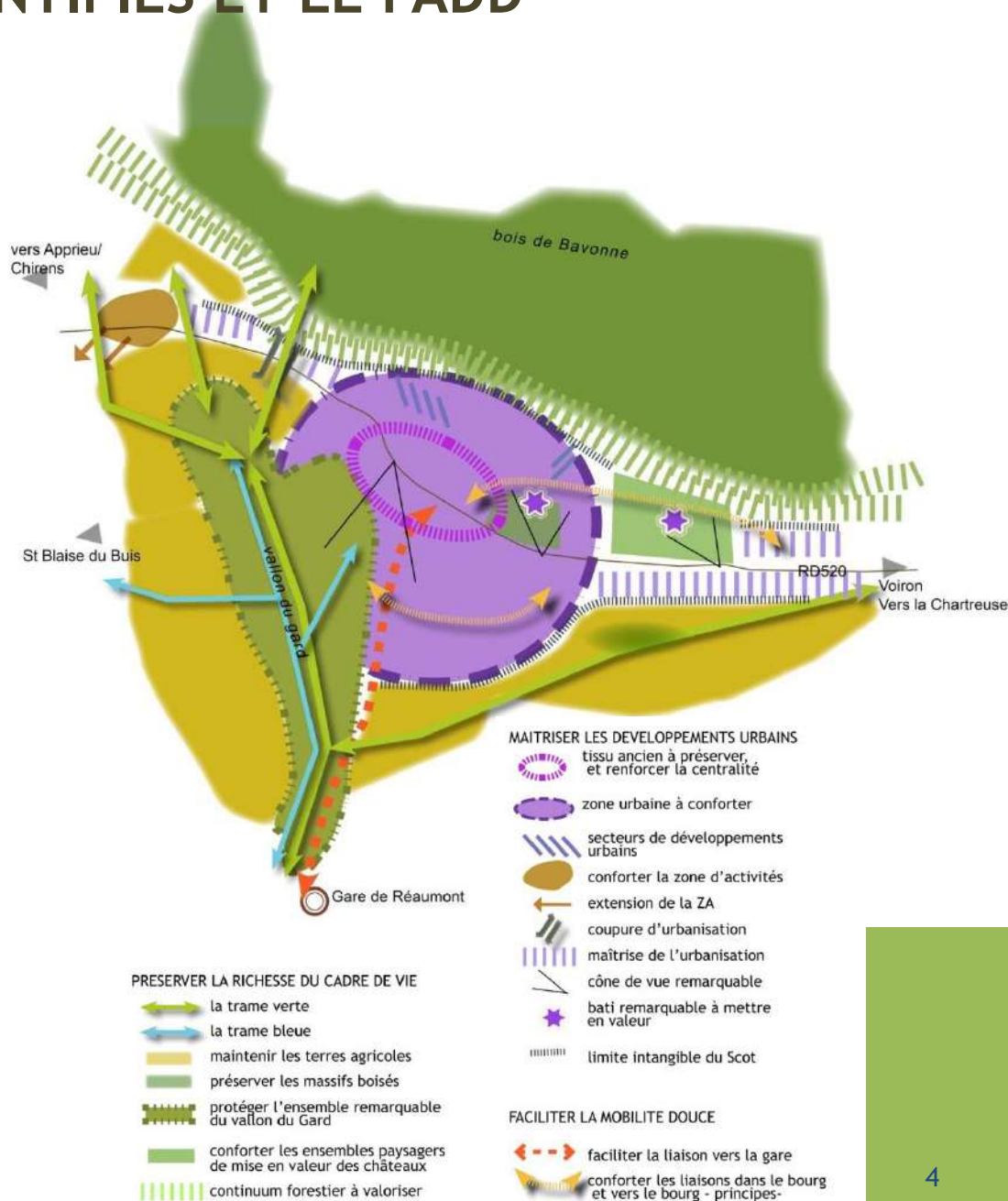
*Le PADD arrête les orientations générales retenues pour l'ensemble de la commune concernant :*

- *l'habitat,*
- *les transports et les déplacements,*
- *le développement des communications numériques,*
- *l'équipement commercial,*
- *le développement économique*
- *les loisirs*

*Le PADD fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

# RAPPEL / LES ENJEUX IDENTIFIÉS ET LE PADD

- Recentrer les développements urbains dans le bourg
  - optimiser les espaces construits ;
  - réhabiliter le tissu ancien vacant,
  - urbaniser en priorité les espaces non construits à l'intérieur des zones urbaines
- Préserver les espaces naturels, les continuités écologiques
- Préserver l'économie locale, notamment l'agriculture
- Diversifier le parc de logements
- Gestion des risques naturels et des eaux pluviales

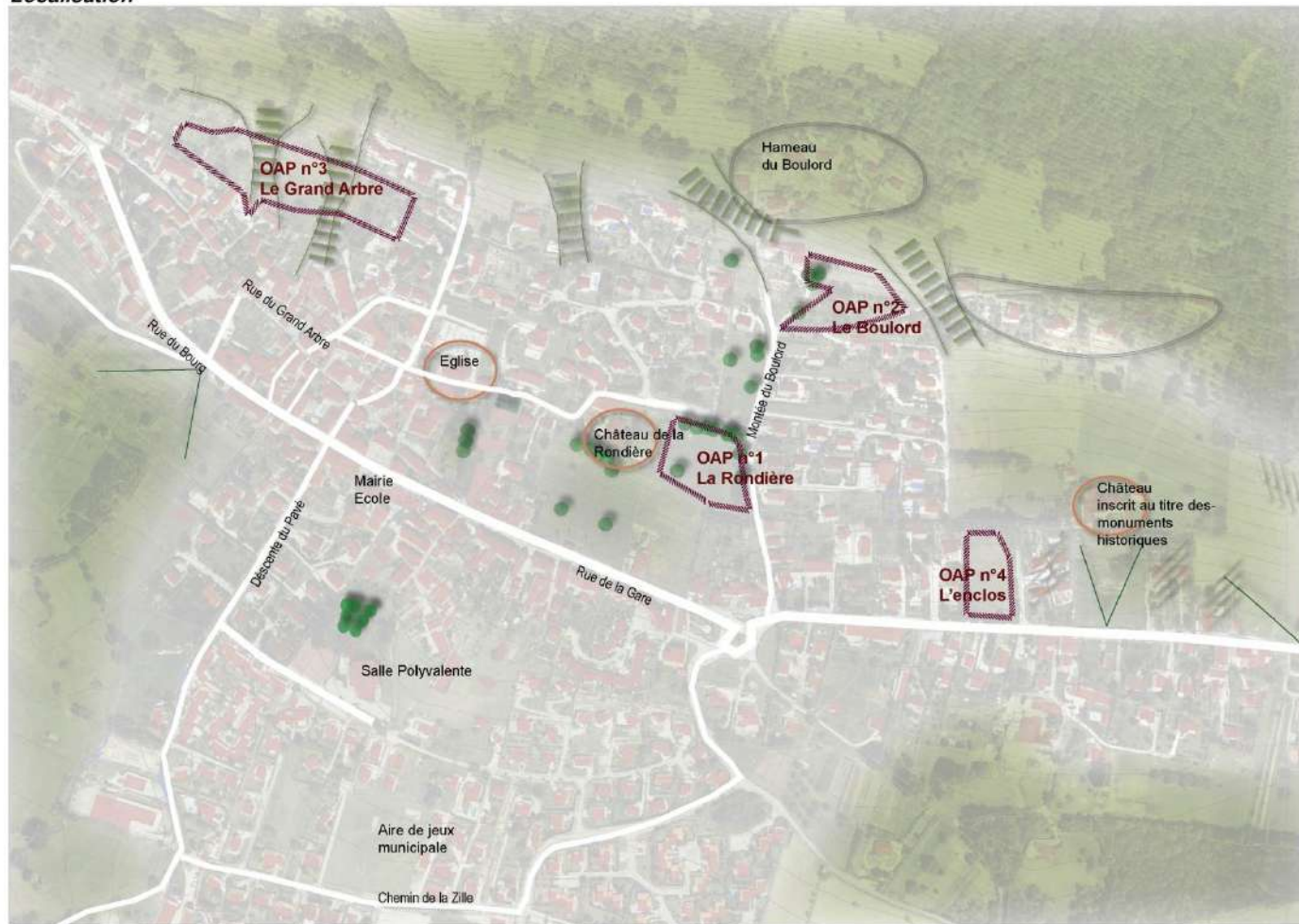


# LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les orientations sur des secteurs spécifiques de la commune, c'est-à-dire les zones à urbaniser et les zones U les plus importantes

# LOCALISATION DES OAP DE LA MURETTE

## Localisation



Les orientations d'aménagement et de programmation du P.L.U de La Murette, conformément aux articles L. 123-1-4 et R. 123-3-1 du Code de l'Urbanisme, visent à définir les conditions d'aménagement de certains quartiers ou secteurs de la commune, qu'il s'agisse de secteurs déjà urbanisés destinés à être renouvelés, ou de secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

4 orientations d'aménagement ont été définies sur le territoire de La Murette et concernent les secteurs localisés sur le schéma ci-contre.

# LA RONDIERE

**Rappel du contexte**

**les enjeux**

- préserver la mise en valeur du château de la Rondière, prisé en raison du patrimoine du château inscrit (fortifications du château) ;
- préserver le quartier paysager de l'entrée de village ;
- préserver les vues vers le centre ;
- prendre en compte les arbres remarquables ;
- développer une extension de village respectant le forçage : maisons individuelles denses

Le rue de Village, donnée d'une hache dorée et d'un hêtre créé site de la Rondière.

**RAPPEL AUCIEN POS**

**Alignement des constructions sur route en section transversale, arbres remarquables**

Le château de la Rondière est classé de puis, mis en valeur sur des espaces paysagers soignés en pré.

**Belle ouverture sur le centre et le château depuis la rue de la Gare.**

**les enjeux**

- hache et boisements existants
- hache à préserver
- arbres à préserver
- arbres à planter
- hache ancien

**Alignement sur rue en ordre discontinu**

**Arbres à préserver**

**Arbres à planter**

**Desserte de l'espace naturel à maintenir**

**Zones constructibles secteur Rondière**

**Zone potentielle d'équipements publics peu impactante sur la mise en scène du Château**

**Zones de risques forts (inconstructibles)**

**Possibilité de mutations des emprises de jardins (adaptation, désenclavement...)**

## Synthèse des contraintes

- Contraintes paysagères importantes :**
- impact fort dans le paysage
  - maintien de la perspective sur le château, préservation des basements
  - maintien d'une zone tampon paysagère autour du château
- Contraintes urbanistiques :**
- desserte par la rue du village trop impactante dans le talus sauf au droit du mur du château
  - préserver une liaison au sud du tènement à urbaniser pour maintenir un accès aux prés
- Contraintes environnementales :**
- zone de risques V1 (ruissellement) sur une partie du secteur
  - zone risque V2 (ruissellement) inconstructible limitée au pourtour du secteur.



## OAP n°1 / la Rondière

### Schéma de principe de composition urbaine

#### Principes d'implantation à l'ouest du château :

- Création d'une voie de desserte et/ou cour commune pour distribuer les constructions
- Préservation des arbres remarquables
- Maintien d'un **espace non aedificandi** entre le château et les constructions nouvelles : gestion privée en espace de jardins

#### Typologie des constructions :

- maison de village, maisons groupées par 2 ou 3 unités dans des volumes simples de R+1+C
- Réceptivité estimée environ 18 logt/ha logements

#### Estimation du nombre de logements :

10 à 15 logts individuels groupés et intermédiaires.



**Alignement sur rue en ordre discontinu**

**Arbres à préserver**

**Arbres à planter**

**Zone tampon avec le clos du château à re-paysager**

**Zone paysagère de mise en scène du château**

**Cheminement piéton à créer**

**Parkings et espaces communs paysagers**

**principe de desserte des logements**

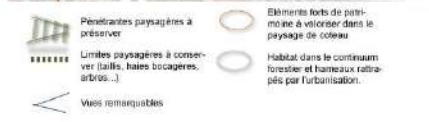
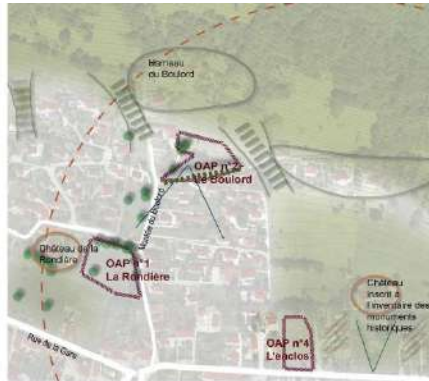
**Secteur potentiel d'équipement (centre aéré ou restaurant scolaire) à long terme**

**Principe d'implantation des logements**

**Desserte de l'ensemble de l'opération**

**Desserte de l'espace naturel à créer en compensation de celui fermé au nord**

# LE BOULORD



## OAP n°2/ le BOULORD

### Schéma de principe de composition urbaine

#### Principes d'implantation à l'ouest du château :

- Création d'une voie de desserte et placette pour distribuer les constructions
- création d'une cour commune pour stationnement des visiteurs
- Préservation des arbres remarquables

#### Typologie des constructions :

- maisons individuelles densifiées, dont certaines sont groupées groupées par 2 dans des volumes simples de R+1+C maximum

#### Nombre de logements potentiels :

12 à 13 logts  
Parcelle moyenne 780m²

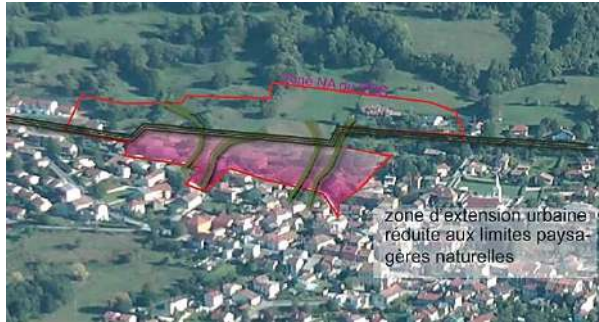


- Arbres à préserver
- Talus paysager à préserver
- Haie vive multi-essence à reconstruire
- Voie de desserte de l'opération
- placette et desserte



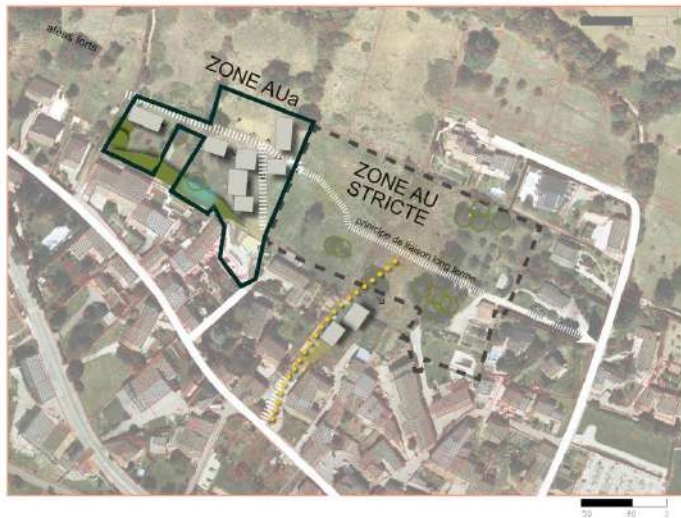
# LE GRAND ARBRE

*principes de composition sur le périmètre de réflexion à long terme*



## OAP n°3 / Grand Arbre

*Principes de composition sur le périmètre ouvert à l'urbanisation dans l'échéance du PLU*



### Principes de composition :

- Favoriser une implantation perpendiculaire à la pente limitant les impacts paysagers d'un linéaire en «balcon» parallèle à la pente.
- Limiter les mouvements de terrain par une implantation de constructions «intégrée» à la pente.
- Mettre en place deux «grappes» de constructions et ménager pour chacune des espaces communs de desserte (cour, espaces verts ouverts, stationnement mutualisé) à l'image de la morphologie du bourg.
- Ménager les vues sur le paysage et limiter les vis-à-vis.
- Mixer les types d'habitat (maison groupée et maison individuelle)

Surface : 2.2ha

Total : 40 à 45 logements en maisons groupées, maisons individuelles accolées et habitat intermédiaires.

### INSCRIRE LES BÂTIMENTS DANS LA PENTE, EVITER LES TERRASSEMENTS

Les bâtiments devront être inscrits dans la pente. Il est déconseillé de réaliser des terrassements trop importants : les terrassements sont coûteux et s'intègrent mal dans le paysage.

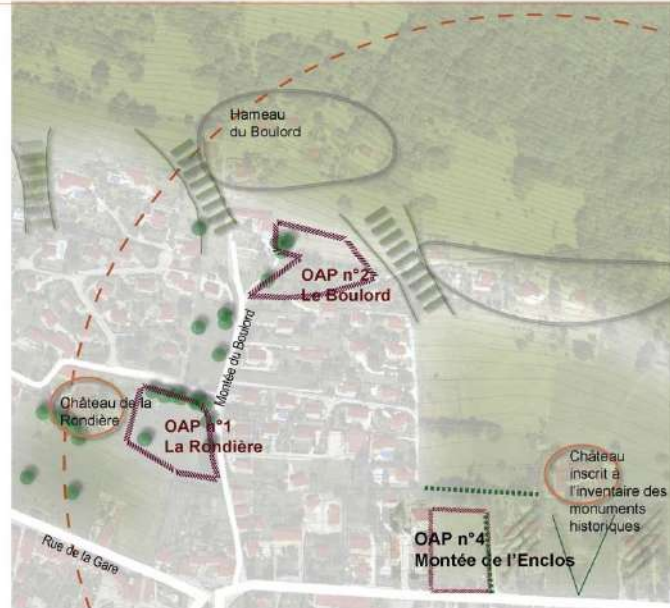


## OAP n°3 / Grand Arbre

*principes d'implantation des constructions*



# MONTEE DE L'ENCLOS



- Pénétrantes paysagères à préserver
- Limites paysagères à conserver (taillis, haies bocagères, arbres...)
- Vues remarquables
- Eléments forts de patrimoine à valoriser dans le paysage de coteau
- Habitat dans le continuum forestier et hameaux rattrapés par l'urbanisation.



le site en pente, vu depuis la montée de l'Enclos.



ouverture sur le site depuis le nord



Montée de l'Enclos, bordée d'une haie champêtre



le site depuis le point haut.

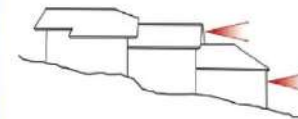


**Principes de composition :**

- Préserver le caractère champêtre de la montée du Château en limitant les accès à une seule desserte
- Favoriser une implantation perpendiculaire à la pente limitant les impacts paysagers d'un linéaire en «balcon» parallèle à la pente.
- Limiter les mouvements de terrain par une implantation de constructions «intégrées» à la pente.

Surface : 0.5 ha

Total : 5 logements en maisons groupées et maisons individuelles



L'étagement dans la pente du bâtiment en bande permet de ménager des vues depuis chaque logements.

# TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PROJET COMMUNAL

Un règlement écrit et un règlement graphique : les pièces opposables aux tiers

# 4 TYPE DE ZONES DÉLIMITÉES

L'ensemble du territoire de LA MURETTE est couvert par un règlement qui délimite quatre types de zones dont les caractéristiques sont les suivantes :

## ➤ les zones urbaines sont dites

**"zones U"**, sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter

## ➤ les zones à urbaniser sont dites

**"zones AU"**, sont les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation

## ➤ les zones agricoles sont dites

**"zones A"**, sont les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ;

## ➤ les zones naturelles et

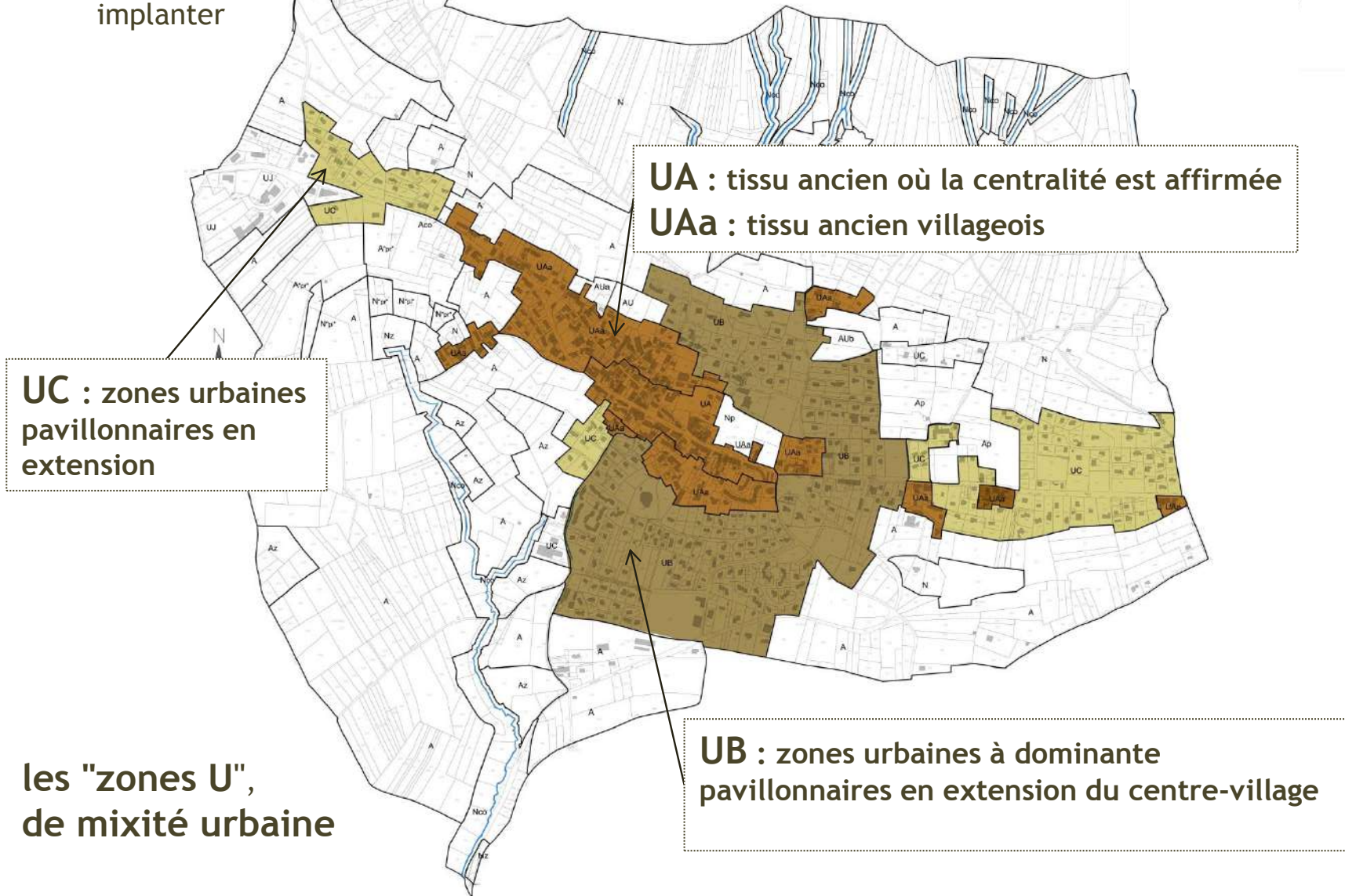
### forestières sont dites "zones N »

sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les possibilités de construire sur la parcelle relèvent également des servitudes, des conditions d'exposition aux risques naturels, des conditions d'assainissement, des dispositions prises pour préserver le patrimoine, le paysage, pour la maîtrise foncière communale...

- **les zones urbaines sont dites "zones U"**, sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter

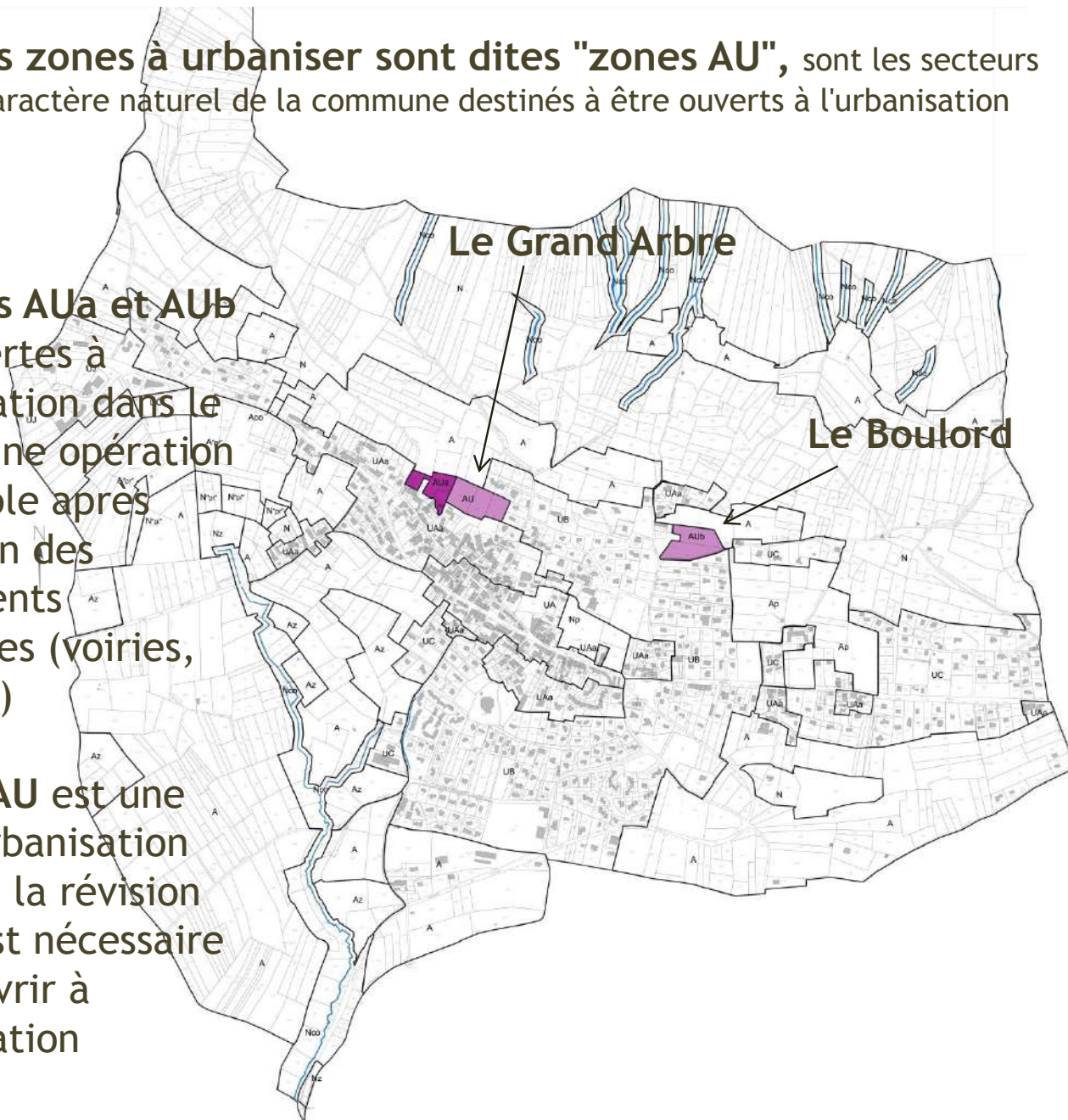




► **les zones à urbaniser sont dites "zones AU"**, sont les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation

**Les zones AUa et AUb** sont ouvertes à l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'ensemble après réalisation des équipements nécessaires (voiries, réseaux...)

**La zone AU** est une zone d'urbanisation différée : la révision du PLU est nécessaire pour l'ouvrir à l'urbanisation

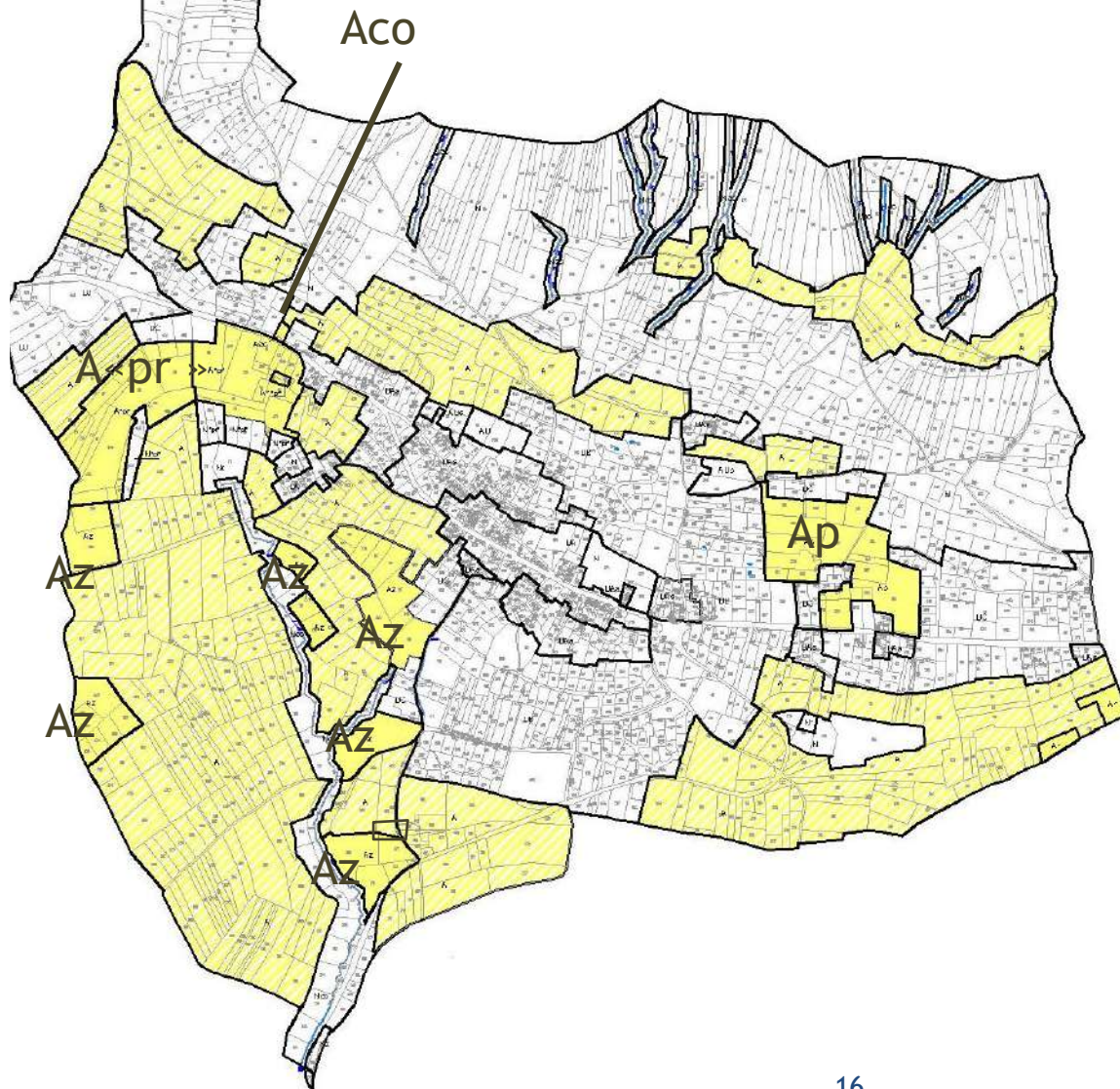


➤ **les zones agricoles sont dites "zones A"**, sont les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ;

La zone A du PLU de La MURETTE comprend plusieurs secteurs où même les constructions agricoles sont interdites :

- le secteur Ap, en raison de la qualité des paysages à préserver
- le secteur Az en raison de la présence de zones humides
- le secteur Aco : en raison d'un corridor écologique

Les secteurs A « pr » et Ah « pr » sont les secteurs de protection en raison d'un périmètre rapproché de captage d'eau potable.





➤ **les zones naturelles et forestières sont dites "zones N** » sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels

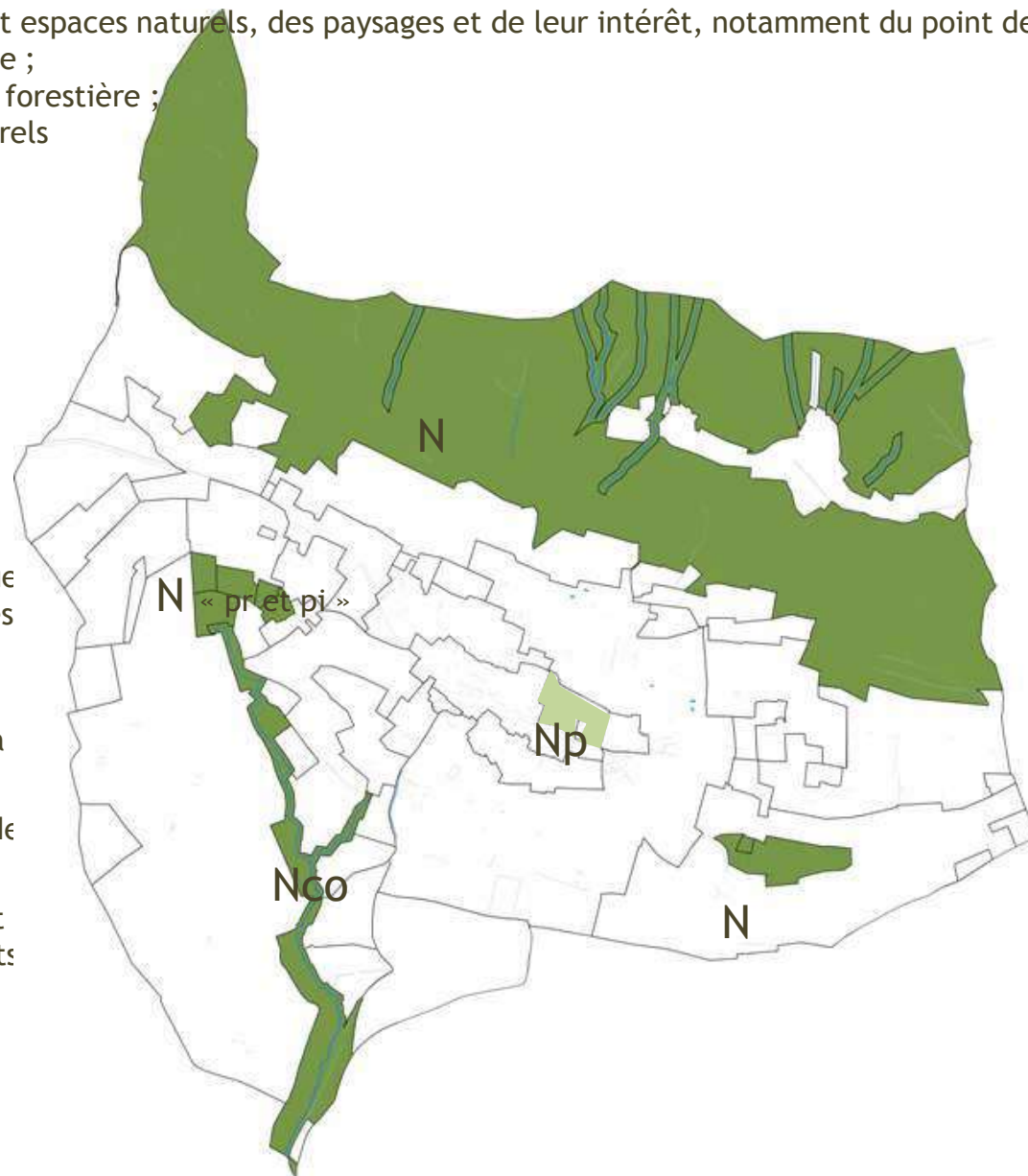
La zone N délimite les grands ensembles naturels à préserver, notamment les principales masses boisées.

Le secteur Nco concerne les corridors écologiques : les cours d'eau (avec une bande minimale de 10 m de large sur chaque berge), les petites zones humides liées à ces cours d'eau, et les principaux corridors de passage de la faune

Le secteur Nz concerne les zones humides à enjeux caractérisés

Le secteur Np concerne l'espace paysager de mise en valeur du château de la Rondière

Le secteur N « pr » ou N « pi » où seuls sont autorisés les constructions et aménagements liés à l'exploitation des captages



## Les articles qui définissent la nature de l'occupation des sols :

- 1° Les occupations et utilisations du sol interdites ;
- 2° Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

## Les articles relatifs au terrain :

- 3° Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;
- 4° Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;



5° La superficie minimale des terrains constructibles, (article supprimé par la loi ALUR de mars 2014)

## Les articles relatifs au projet :

- 6° L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- 7° L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- 8° L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- 9° L'emprise au sol des constructions ;
- 10° La hauteur maximale des constructions ;
- 11° L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

# LES 16 ARTICLES DU RÈGLEMENT ÉCRIT

## Les articles relatifs aux équipements d'accompagnement :

- 12° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement,
- 13° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;



14° Le coefficient d'occupation du sol (article supprimé par la loi ALUR de mars 2014)

## Les articles apportés par les lois Grenelle

- 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales
- 16 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques