

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE
La Murette

Dossier 22114

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION – V6**

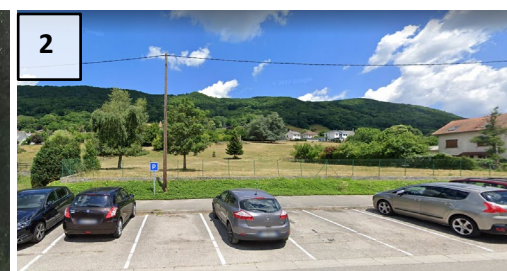
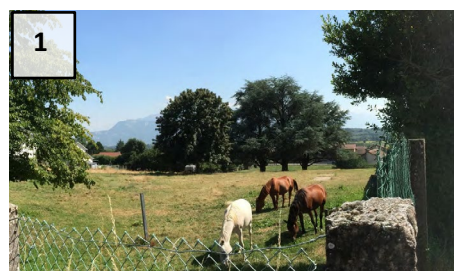
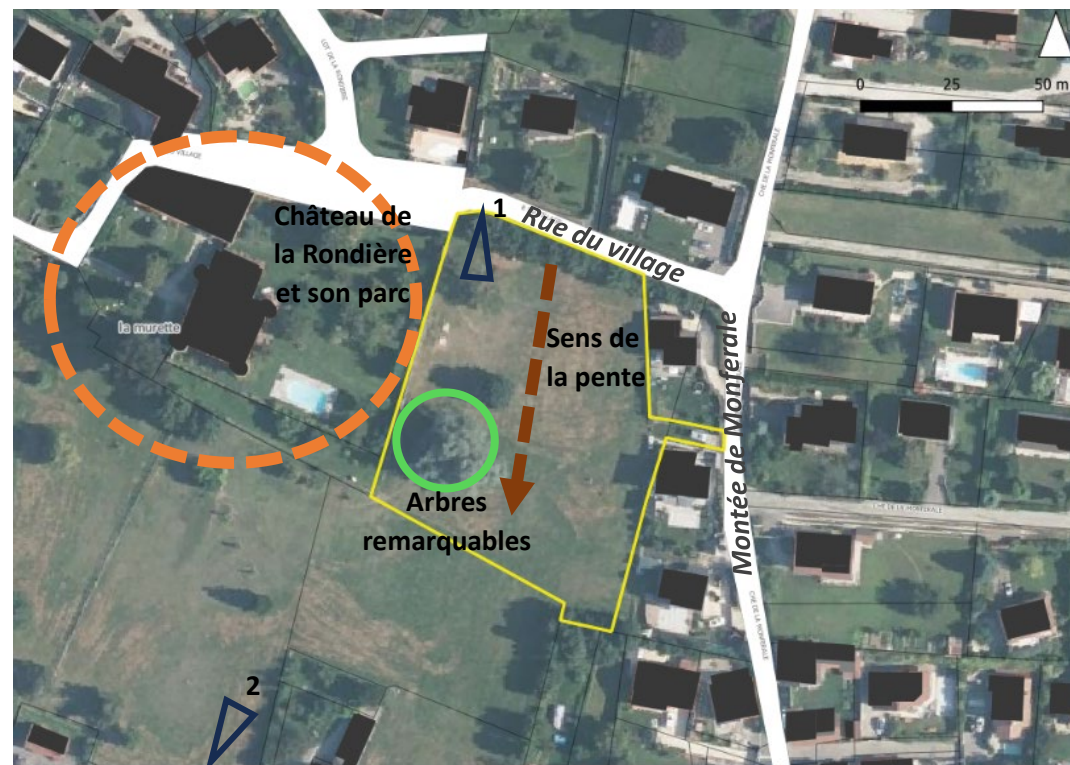
Juillet 2024

OAP 1 – La Rondière	3
1. Caractéristiques du site	3
2. Principes d'aménagement	4
OAP 2 – Le Boulord.....	7
1. Caractéristiques du site	7
2. Principes d'aménagement	8
OAP 3 – Grand Arbre	12
1. Caractéristiques du site	12
2. Principes d'aménagement	13
OAP 4 – Montée de l'enclos.....	17
Phasage de l'ouverture des secteurs soumis à OAP :	20

OAP 1 – LA RONDIERE

1. Caractéristiques du site

Nom	LA RONDIERE
Localisation	En partie est du centre-bourg, en continuité du Château de la Rondière
Superficie	Environ 0,6 ha
Zonage PLU	Zone UB
Desserte voirie	Tènement bordé au nord par la rue du Village et présence à l'est du chemin de la Monferale
Desserte réseaux eau potable et assainissement	Oui
Propriété du foncier	Privé
Prescriptions ou contraintes particulières	Aléa ravinement / ruissellement faible
Composition actuelle du site	Parcelle en prairie (déclarée à la PAC), avec présence d'arbres et d'une haie en partie nord
Topographie	Légère pente du nord vers le sud



2. Principes d'aménagement

2.1. Programme

Vocation de la zone	Résidentielle
Densité de l'habitat, de l'ordre de	20-25 log/ha
Nombre de logements, de l'ordre de	12-15 logements
Formes urbaines	Habitat intermédiaire / groupé / accolé
Mixité sociale	30 % de logements sociaux au minimum (locatifs et accession)

2.2. La qualité du cadre de vie et l'insertion dans le site

Gabarit des constructions :

Afin d'optimiser le site et de préserver ses qualités paysagères, une majorité de logements sera réalisée sous forme d'habitat intermédiaire voire petit collectif, puis sous forme de logements groupés / accolés.

Aspect architectural :

Au vu de la proximité avec le Château et des constructions historiques, il apparaît opportun de s'inspirer de l'architecture traditionnelle du centre-bourg. La hauteur sera de 7 m maximum à l'acrotère ou à l'égout du toit (soit R+1+c) avec des volumes simples, de type rectangulaire.

Les éléments techniques (ordures ménagères, coffrets électriques, boîtes aux lettres, ...) devront être au maximum regroupés et intégrés qualitativement au site.

Espaces libres et trame végétale :

L'un des marqueurs fort de l'identité du site est la présence d'arbres remarquables. Les cèdres présents en partie sud-ouest seront à conserver (sous réserve de leur bon état phytosanitaire, et s'ils devaient être abbatus, il serait nécessaire de replanter des arbres de hautes tiges en lieu et place).

La préservation d'espaces de pleine-terre et leur valorisation en espace commun de convivialité (aire de jeu, jardins, ...) en partie sud et autour des arbres viendra valoriser ces derniers et les mettre au cœur de l'aménagement. Cet espace sera également valorisé par la création d'une sente modes doux. La haie présente au nord sera maintenue et devra être entretenue et valorisée, et devra notamment permettre la mise en valeur des perspectives sur le Château depuis la rue du Village et l'église.

Gestion des eaux pluviales et de ruissellement :

La gestion des eaux pluviales du projet devra se faire préférentiellement par infiltration sur le tènement de l'OAP. Les études de sol réalisées sur le secteur indiquent un sol de perméabilité moyenne. Afin d'assurer une bonne gestion des eaux pluviales, il sera opportun de mutualiser les ouvrages des différents bâtiments. En cas d'impossibilité technique d'infiltrer les eaux, une rétention avec débit de fuite vers le réseau public sera alors mise en place. Une servitude de passage pour rejoindre ce réseau dans la parcelle située en aval sera alors nécessaire. Dans tous les cas, les ouvrages devront être dimensionnés selon le règlement Eaux Pluviales en vigueur.

Concernant la gestion des eaux de ruissellement, des axes de ruissellement importants existent en amont de l'opération. Une réflexion globale sur la circulation de ces eaux de ruissellement devra être menée à l'échelle de l'OAP. On veillera en ce sens à ne pas canaliser les eaux circulant sur la voirie du lotissement vers les habitations situées les plus en aval.

2.3. Les déplacements

Accès :

L'accès à la zone se réalisera depuis la rue du Village en partie nord-ouest du site. La voie à sens unique débouchera en partie est sur le chemin de Monferale.

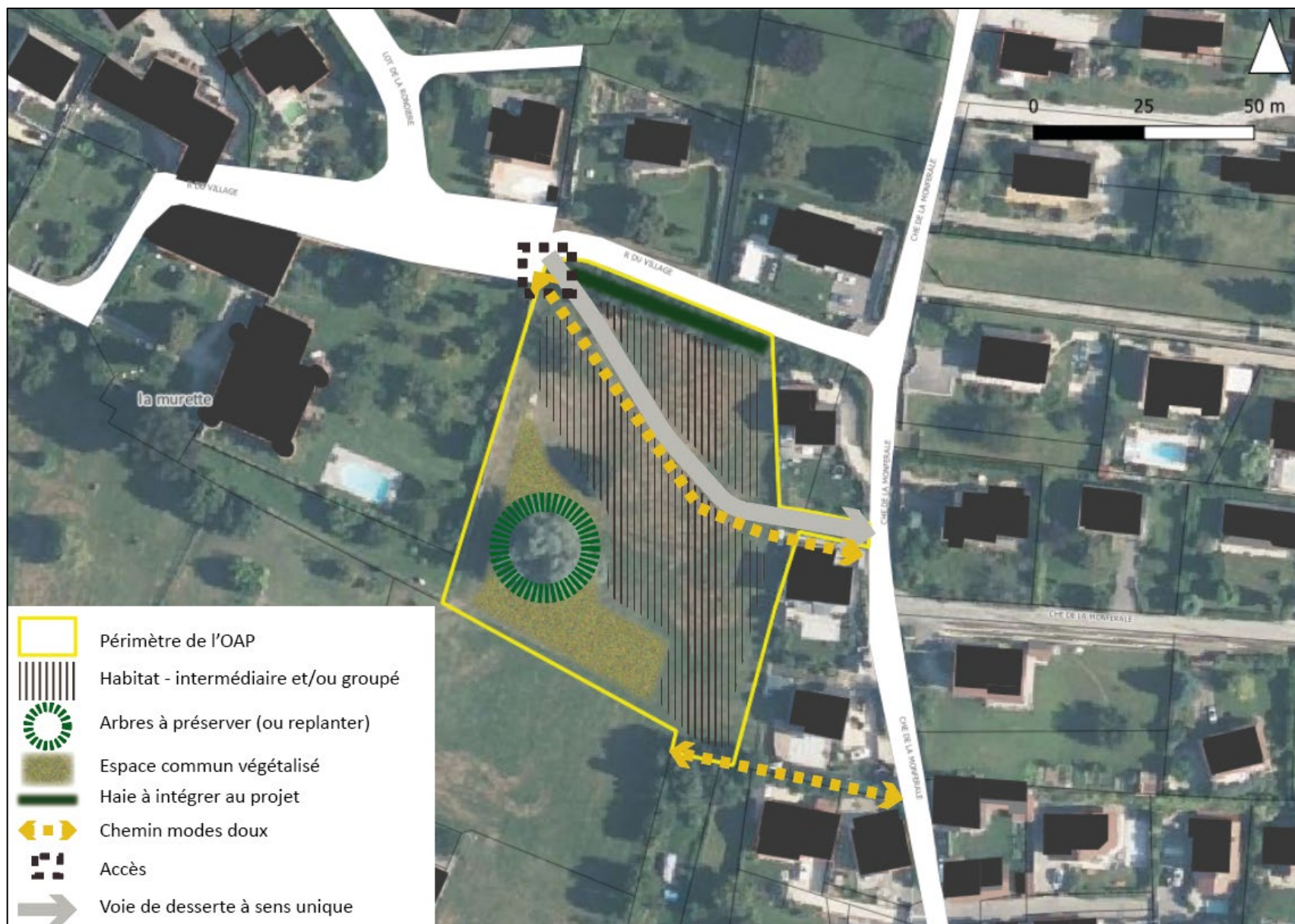
Stationnement :

Le stationnement résidentiel devra être géré majoritairement en ouvrage de façon intégrée aux bâtiments.

Du stationnement visiteur devra être anticipé, et intégré via des aménagements paysagers qualitatifs, perméables et végétalisés.

Modes doux :

Les déplacements modes doux devront être facilités par des aménagements qualitatifs et garantissant le maillage, notamment en accompagnement de la voirie et en direction du centre-bourg, permettant de valoriser, les arbres et le futur espace commun.



OAP 2 – LE BOULORD

1. Caractéristiques du site

Nom	LE BOULORD
Localisation	En partie nord-est du centre-bourg, hameau le Boulord
Superficie	Environ 1 ha
Zonage PLU	Zone AUb
Desserte voirie	Tènement bordé au sud par le chemin des Chapoutiers, à l'ouest par la montée de Boulord Accès existant au croisement des deux routes pour habitation présente en partie nord-ouest du secteur OAP
Desserte réseaux eau potable et assainissement	Oui
Propriété du foncier	Privé
Prescriptions ou contraintes particulières	Aléa glissement de terrain faible, moyen, fort Aléa ruissellement faible Abords des Monuments historiques Réservoir d'eau en partie est du site
Composition actuelle du site	La partie nord est en prairie (non déclarée à la PAC), et la partie sud est boisée
Topographie	Pente du nord vers le sud, environ 20%, avec vue dégagée vers la Chartreuse et le Vercors



2. Principes d'aménagement

2.1. Programme

Vocation de la zone	Résidentielle
Densité de l'habitat, de l'ordre de	10-12 log/ha
Nombre de logements, de l'ordre de	10-12 logements
Formes urbaines	Habitat groupé / accolé
Mixité sociale	<i>Pas d'obligation</i>
Conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone	Opération d'aménagement d'ensemble sur la totalité de la zone

2.2. La qualité du cadre de vie et l'insertion dans le site

Gabarit des constructions :

Une implantation « en cascade » devra être recherchée notamment en partie nord-ouest, permettant une implantation qui respecte la pente, avec une orientation des faîtes de façon perpendiculaire à la pente.

Pour le reste du tènement, en raison de sa forme et du foncier disponible, les constructions s'orienteront davantage en parallèle des courbes de niveaux. Cela permettra aux futurs habitants de profiter pleinement de la vue vers les massifs de Chartreuse et du Vercors.

Aspect architectural :

Au vu de la proximité avec le Château et des constructions historiques, il apparaît opportun de s'inspirer de l'architecture traditionnelle du centre-bourg. La hauteur sera de 7 m maximum à l'acrotère ou l'égout de toiture (soit R+1+c) avec des volumes simples, de type rectangulaire voire en redans.

Les éléments techniques (ordures ménagères, coffrets électriques, boîtes aux lettres, ...) devront être au maximum regroupés et intégrés qualitativement au site.

Espaces libres et trame végétale :

Une partie de la trame végétale présente au sud sera maintenue, et valorisée par l'aménagement d'une sente modes doux.

Chaque bâtiment devra bénéficier d'un espace extérieur qui devra être majoritairement en pleine-terre et végétalisé.

Une réflexion est à apporter dans le projet pour gérer en interne les eaux pluviales, afin de ne pas aggraver la situation existante.

Gestion des eaux pluviales :

La parcelle est entièrement située en zone d'aléa faible de glissement de terrain. Sur cette zone, l'infiltration des eaux pluviales est interdite. La gestion des eaux pluviales devra se faire par rétention avec débit de fuite vers le réseau situé à l'Est de la parcelle (chemin de Boulord). Les ouvrages devront fonctionner gravitairement. Il serait opportun de mutualiser les ouvrages des différents bâtiments ainsi que de la voirie. La partie de voirie qui ne pourra pas être gérée gravitairement vers le réseau Eaux Pluviales à l'Est de l'opération pourra être gérée en partie aval Ouest de l'opération, hors zone de glissement de terrain. Les ouvrages devront être dimensionnés selon le règlement Eaux Pluviales en vigueur.

2.3. Les déplacements

Accès :

L'accès à la zone consistera à utiliser l'accès existant de façon mutualisée avec la propriété actuelle, en le réaménageant et l'adaptant à l'opération à venir. Une voie à créer de façon ouest-est desservira les logements. Dans un premier temps, elle ne pourra pas déboucher sur la route des Chapoutiers en raison des contraintes liées aux canalisations d'eau, mais ce bouclage sera a minima modes doux, et un bouclage routier pourra être étudié par la suite.

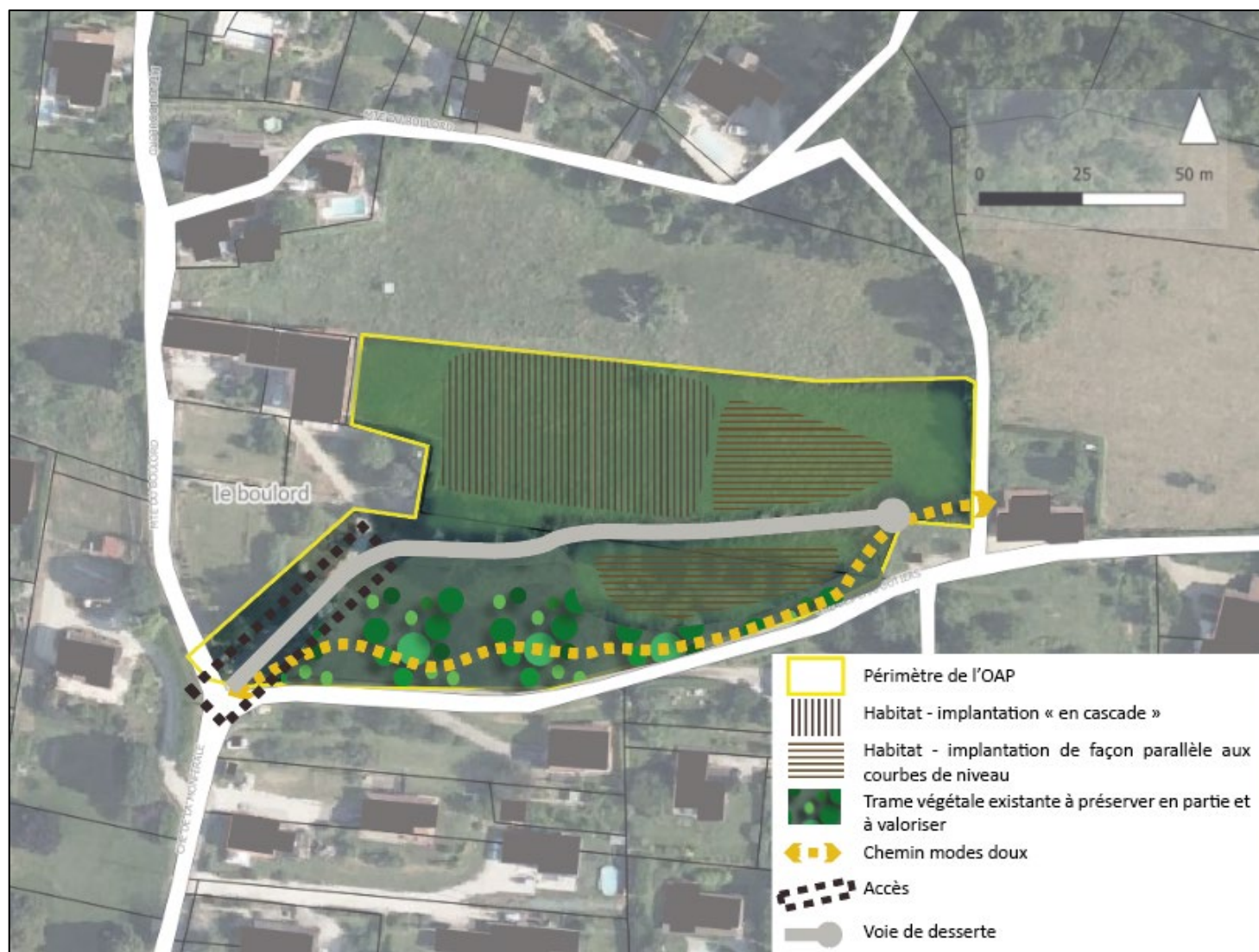
Stationnement :

Le stationnement résidentiel devra être géré majoritairement en ouvrage de façon intégrée aux bâtiments.

Du stationnement visiteur devra être anticipé, et intégré à l'opération via des aménagements paysagers qualitatifs, perméables et végétalisés.

Modes doux :

Les déplacements modes doux devront être facilités par des aménagements qualitatifs et garantissant le maillage, notamment en direction du centre-bourg, et permettant de valoriser la trame végétale existante en partie sud.



Exemple d'implantations – à titre illustratif



OAP 3 – GRAND ARBRE

1. Caractéristiques du site

Nom	GRAND ARBRE
Localisation	En contigüité nord du centre-bourg
Superficie	AUa = Environ 0,4 ha AU = Environ 0,8 ha
Zonage PLU	Zone AUa <i>Zone AU : zone stricte nécessitant l'évolution du PLU pour être ouverte à l'urbanisation</i>
Desserte voirie	Présence à l'ouest du chemin de Mayen, au sud de la rue du Grand Arbre et à l'est de la montée du Pavé
Desserte réseaux eau potable et assainissement	Oui
Propriété du foncier	Privé
Prescriptions ou contraintes particulières	Aléa glissement de terrain faible, moyen, fort
Composition actuelle du site	En partie en prairie (déclarée à la PAC)
Topographie	Pente de 20% environ du nord vers le sud



2. Principes d'aménagement

Les principes d'aménagement ne concernent règlementairement que la zone AUa soumise à OAP. Concernant la zone AU, nécessitant l'évolution du PLU pour être ouverte, seules des intentions graphiques et de nombre de logements sont données.

2.1. Programme

Vocation de la zone	Résidentielle
Densité de l'habitat, de l'ordre de	25-30 log/ha
Nombre de logements, de l'ordre de	AUa= 11 logements <i>AU = 25 logements</i>
Formes urbaines	Habitat intermédiaire / groupé
Mixité sociale	50% de logements sociaux
Conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone	Opération d'aménagement d'ensemble sur la totalité des terrains de la zone AUa

2.2. La qualité du cadre de vie et l'insertion dans le site

Gabarit des constructions :

Une implantation « en cascade » devra être recherchée, permettant une implantation qui respecte la pente, avec une orientation majoritaire des faîtages de façon perpendiculaire à la pente.

Aspect architectural :

Au vu de la proximité avec les constructions historiques du centre-bourg, il apparaît opportun de s'inspirer de l'architecture traditionnelle de la commune. La hauteur sera de 7 m maximum à l'égout de toiture ou à l'acrotère (soit R+1+c) avec des volumes simples, de type rectangulaire voire en redans.

Les éléments techniques (ordures ménagères, coffrets électriques, boîtes aux lettres, ...) devront être au maximum regroupés et intégrés qualitativement au site.

Espaces libres et trame végétale :

Chaque bâtiment devra bénéficier d'un espace extérieur qui devra être majoritairement en pleine-terre et végétalisé.

Une réflexion est à apporter dans le projet pour gérer en interne les eaux pluviales, afin de ne pas aggraver la situation existante.

Gestion des eaux pluviales :

La parcelle est entièrement située en zone d'aléa faible de glissement de terrain. Sur cette zone, l'infiltration des eaux pluviales est interdite. La gestion des eaux pluviales devra se faire par rétention avec débit de fuite vers le réseau situé au Sud. Les ouvrages devront fonctionner gravitairement. Il serait opportun de mutualiser les ouvrages des différents bâtiments ainsi que de la voirie. Les ouvrages devront être dimensionnés selon le règlement Eaux Pluviales en vigueur.

2.3. Les déplacements

Accès :

L'accès à la zone consistera à utiliser l'accès existant, rue du Grand Arbre. Un accès interne et dimensionné au besoin de l'opération sera à prévoir. Il ne devra pas compromettre l'accès pour la zone AU stricte attenante.

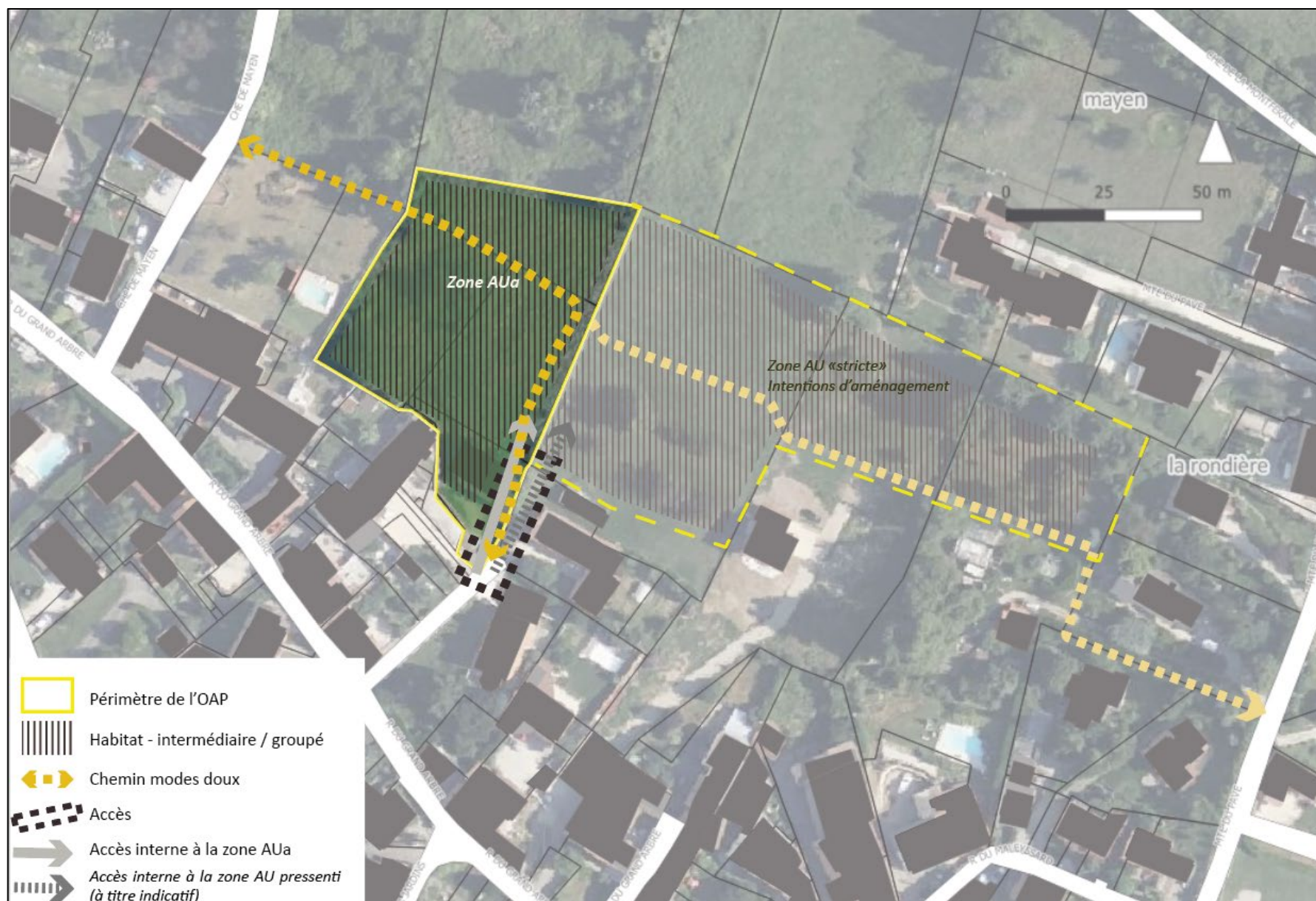
Stationnement :

Le stationnement résidentiel devra être géré majoritairement en ouvrage de façon intégrée aux bâtiments.

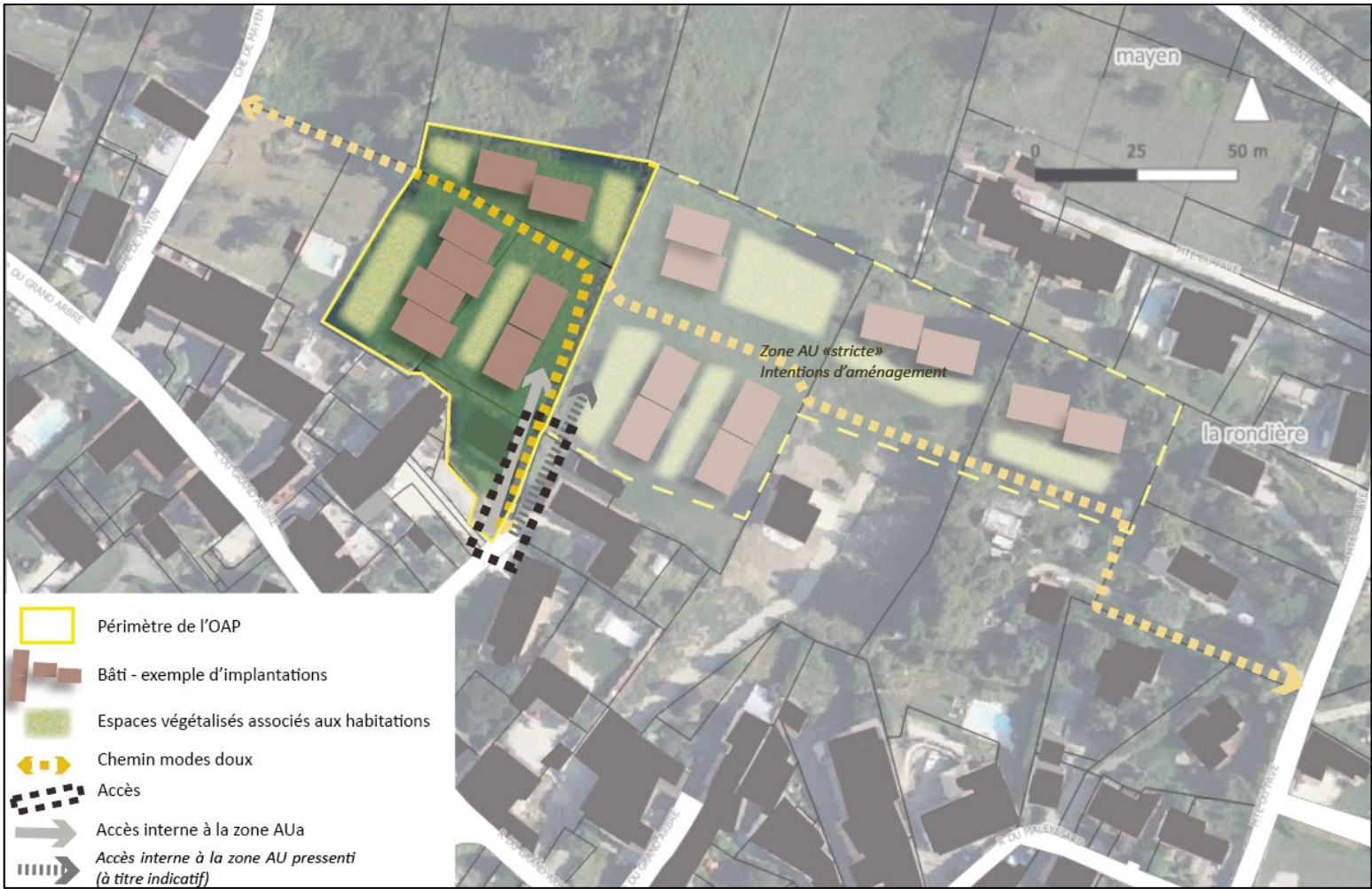
Du stationnement visiteur devra être anticipé, et intégré via des aménagements paysagers qualitatifs, perméables et végétalisés.

Modes doux :

Les déplacements modes doux devront être facilités par des aménagements qualitatifs et garantissant le maillage, notamment en direction du centre-bourg, et devra permettre, à terme, un bouclage sur la chemin de Mayen.

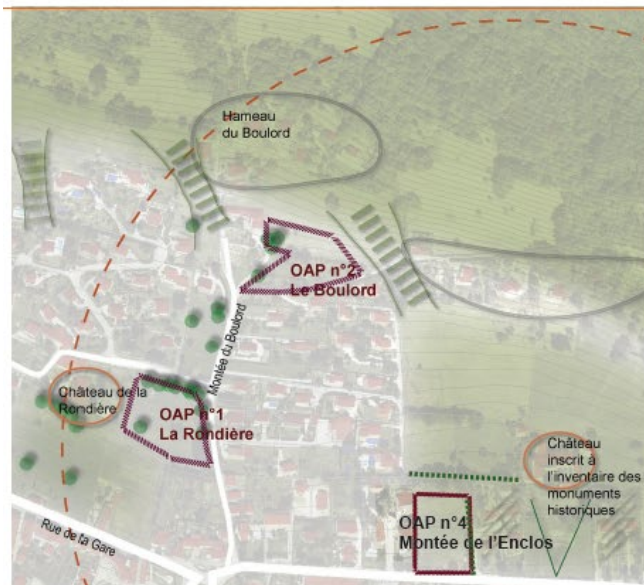


Exemple d'implantations – à titre illustratif



OAP 4 – MONTEE DE L'ENCLOS

secteur de la Montée de l'Enclos



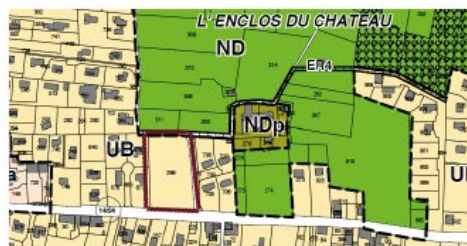
Pénétrantes paysagères à préserver

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.



RAPPEL POS



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.



Carte des Aléas, un site en partie inconstructible

OAP n°4 / Montée de l'Enclos

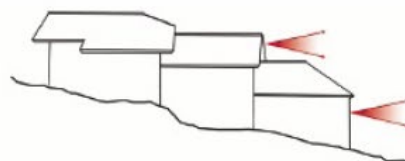


Principes de composition :

- 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 « intégrée » à la pente.

Surface : 0.5 ha

Total : 5 logements en maisons groupées et maisons individuelles



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

INSCRIRE LES BÂTIMENTS DANS LA PENTE, EVITER LES TERRASSEMENTS

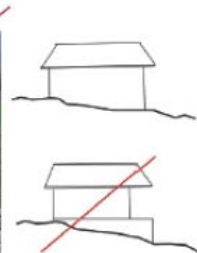
Les bâtiments devront être inscrits dans la pente. Il est déconseillé de réaliser des terrassements trop importants : les terrassements sont coûteux et s'intègrent mal dans le paysage.



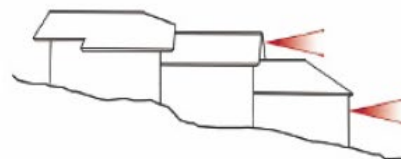
Habitat contemporain inscrit dans la pente, Peter Zumthor



Habitat contemporain inscrit dans la pente, Innfeld



Contre-exemple d'implantation dans la pente (à gauche), schéma de principe d'implantation du bâti dans la pente (à droite).



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

OAP n°4 / Montée de l'Enclos



Exemple Miribel Lanchartre

PHASAGE DE L'OUVERTURE DES SECTEURS SOUMIS A OAP :

L'urbanisation d'une nouvelle OAP ne sera possible qu'à compter d'un an à partir de la date de délivrance d'un permis d'aménager sur une des OAP.

Les OAP ne peuvent pas être ouvertes à l'urbanisation simultanément.