



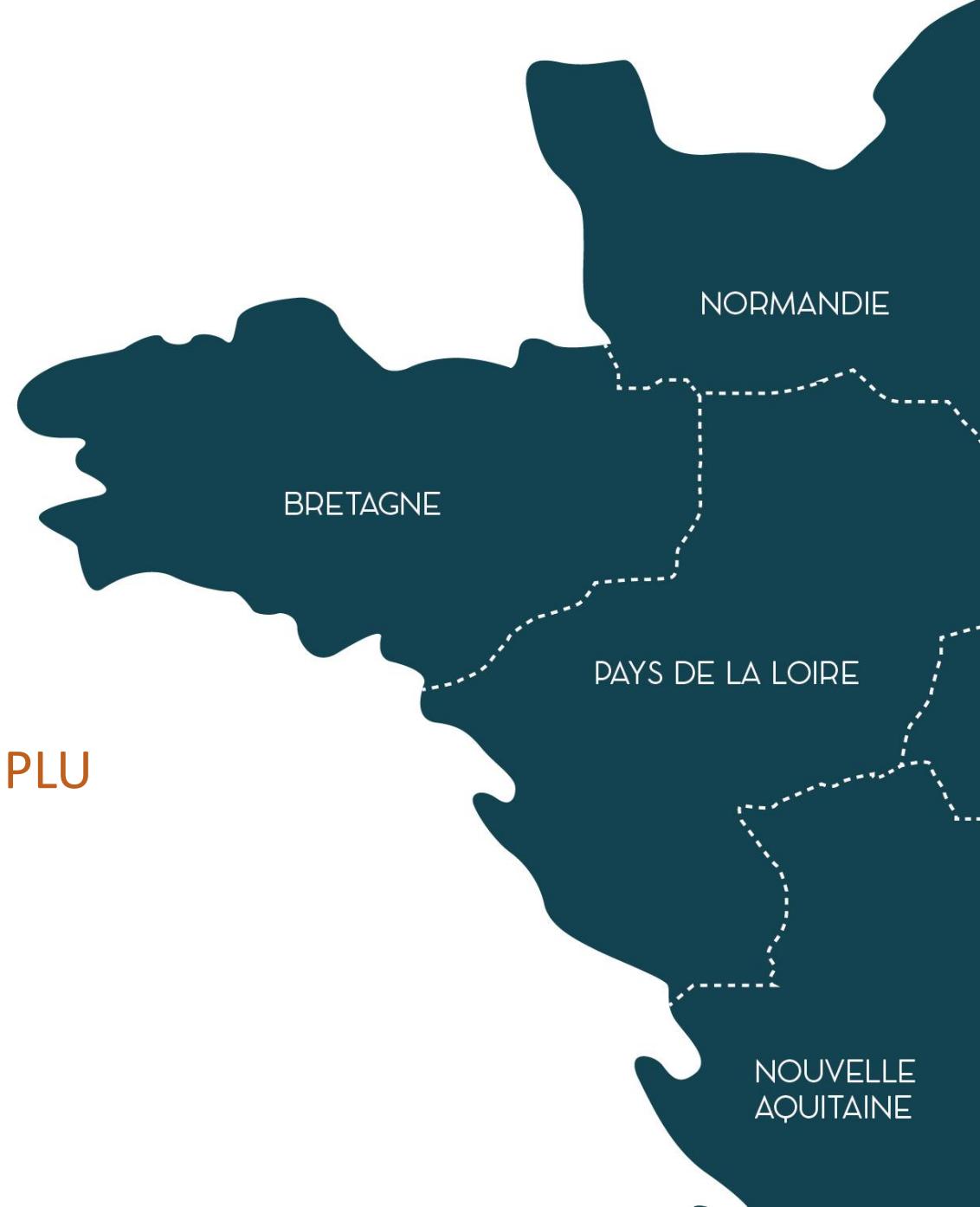
MURON

Révision du PLU

Projet de PLU

10 octobre 2025

Réunion publique de présentation du projet de PLU



LE PROJET DE PLU

1. **Les fondements du projet (PADD)**
2. **Les principes du règlement, du zonage, et des OAP**
3. **Les autres dispositions**



Les grands axes du PADD

PADD débattu le 13 mai 2024



1. Préserver et valoriser l'environnement, les paysages et le patrimoine de la commune,
2. Poursuivre l'accueil de nouveaux habitants,
3. Anticiper les besoins, s'adapter en faveur d'un développement durable,
4. Maintenir le dynamisme du territoire.



Les grands axes du PADD pour 2024-2034

Préserver les éléments de la trame verte et bleue, le paysage, la ressource en eau, le patrimoine bâti

Prendre en compte les risques (inondation, canalisation de gaz, ...) et les nuisances (RD911)

Rythme démographique +0,7% / an (= 100 nvx habitants)
Mixité des logements

2 centralités qui peuvent se développer :
le bourg et l'Ile d'Albe

60 nouveaux logts
Densité : 15 logts/ha

Réduire la consommation « NAF » = 1,7 ha pour la durée de vie du PLU

Préserver et adapter les équipements et services
Préserver les commerces

Conforter les activités économiques et agricoles



Les éléments qui changent avec le nouveau PLU

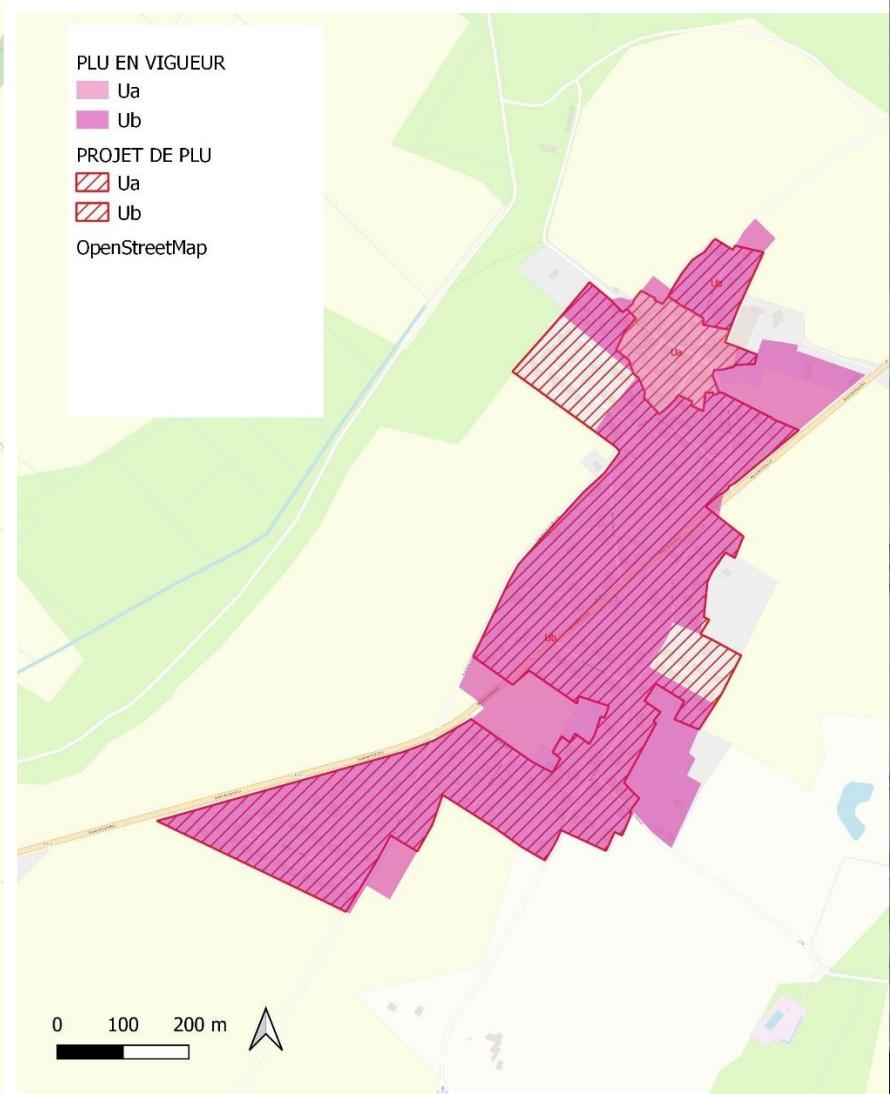
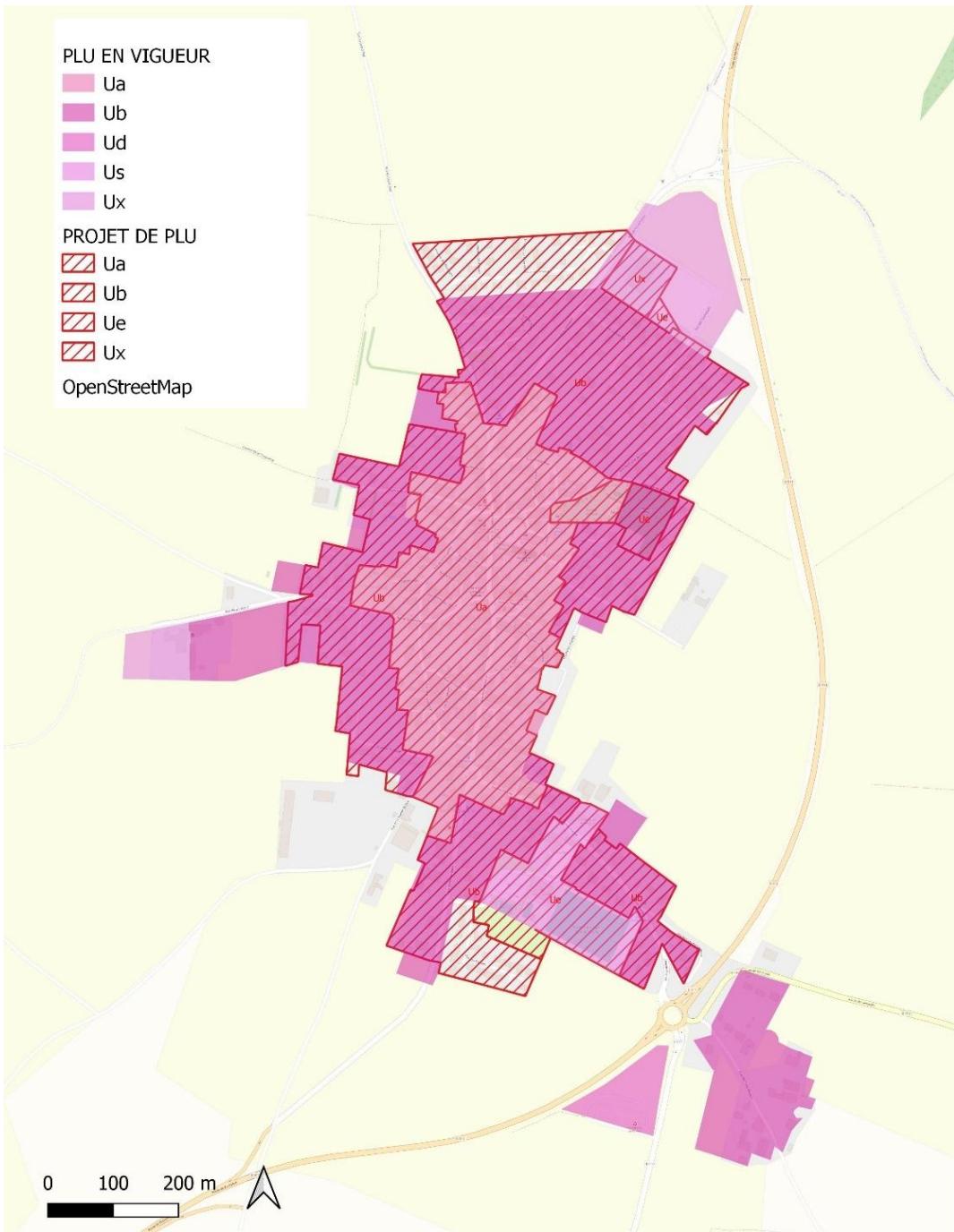
- Réduction de l'enveloppe urbaine et de la consommation foncière (en vertu de la loi Climat et Résilience),
- Création de 2 zones de développement des activités,
- Prise en compte de la canalisation de gaz dans les projets de construction
- Un meilleur encadrement des projets au sein du bourg et de l'Ile d'Albe,
- Création d'une zone agricole préservée sur les coteaux
- Meilleure prise en compte de l'environnement via les haies et le patrimoine bâti



LE PROJET DE PLU

1. Les fondements du projet (PADD)
2. Les principes du règlement, du zonage, et des OAP
3. Les autres dispositions

La redéfinition des zones urbaines U (constructibles)

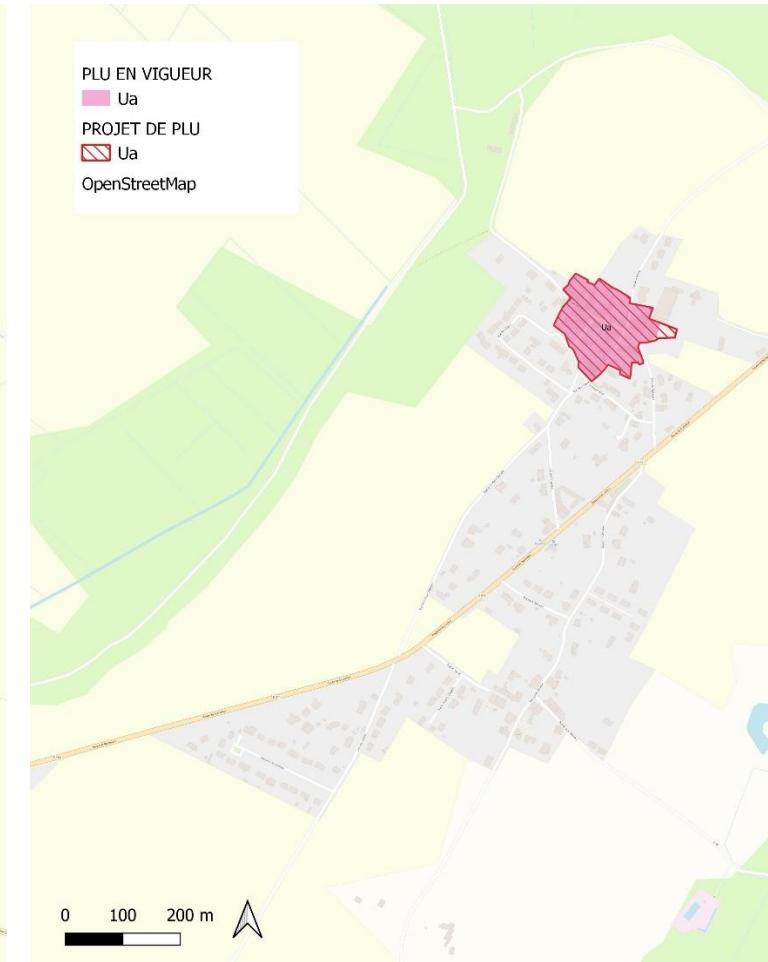
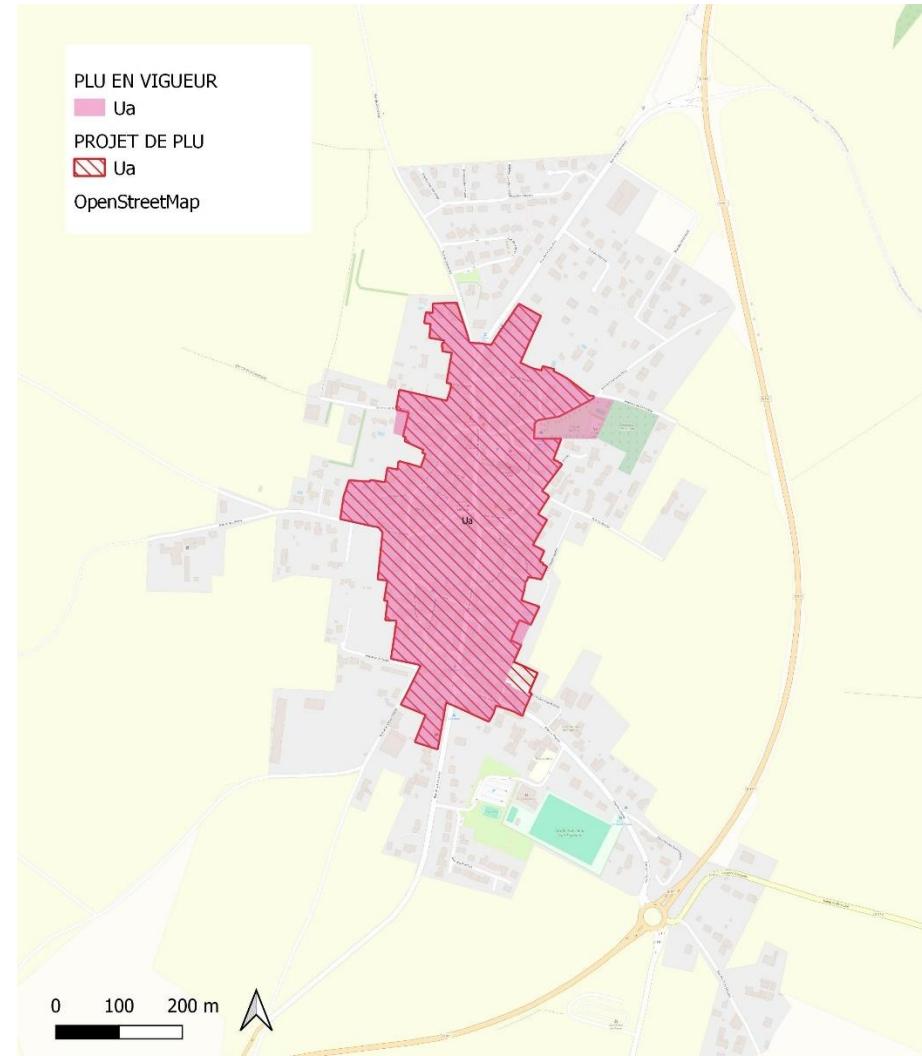


Les principes généraux du règlement

Zone Ua

Zone urbaine de tissus anciens au sein du bourg et de l'île d'Albe.

- Comporte des OAP sectorielles.
- Comporte du patrimoine bâti
- Comporte des linéaires commerciaux à préserver et à créer



Les principes généraux du règlement

OAP sectorielle

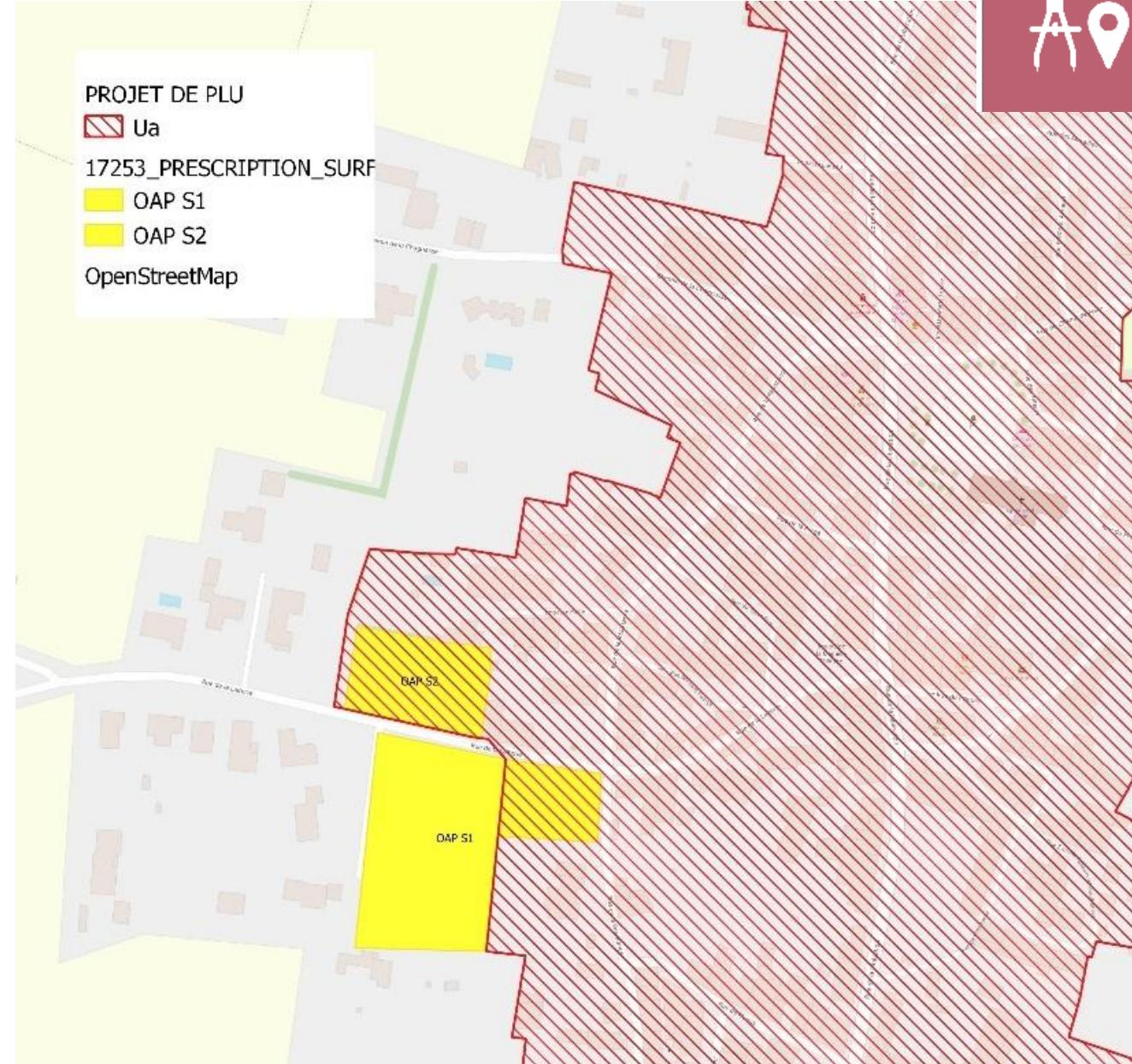
Zone Ua

2 OAP sectorielles en zone Ua du bourg :

- OAPS1 partie Est (bâtie)
- OAPS2

Les propriétaires des secteurs concernés par des OAP sont libres de vendre, de réaliser les projets ou pas.

Mais s'ils souhaitent s'engager dans un projet, ils devront respecter les principes de l'OAP.



Les principes généraux du règlement

Zone Ua

Exemple d'une OAP : Rue de la Laiterie

OAP sectorielle



Quel est le site concerné ?

----- Périmètre OAP

Quel est le programme ?

■ Habitat

Quel sera le fonctionnement du site ?

→ Accès au site

→ Accès secondaire

□ Carrefour à aménager

Comment préserver le cadre de vie, intégrer harmonieusement l'opération dans le paysage et dans son environnement ?

■ Marge de recul des constructions futures

■ Ligne d'accroche des constructions

■ Bande paysagère non construite

● Préservation de la station de relevage et ou transformateur électrique

★ Bâtiment d'intérêt patrimonial à réhabiliter

☆ Bâtiment ou partie bâtie pouvant être démolie

■■■■■ Muret en pierres à préserver

Les principes généraux du règlement

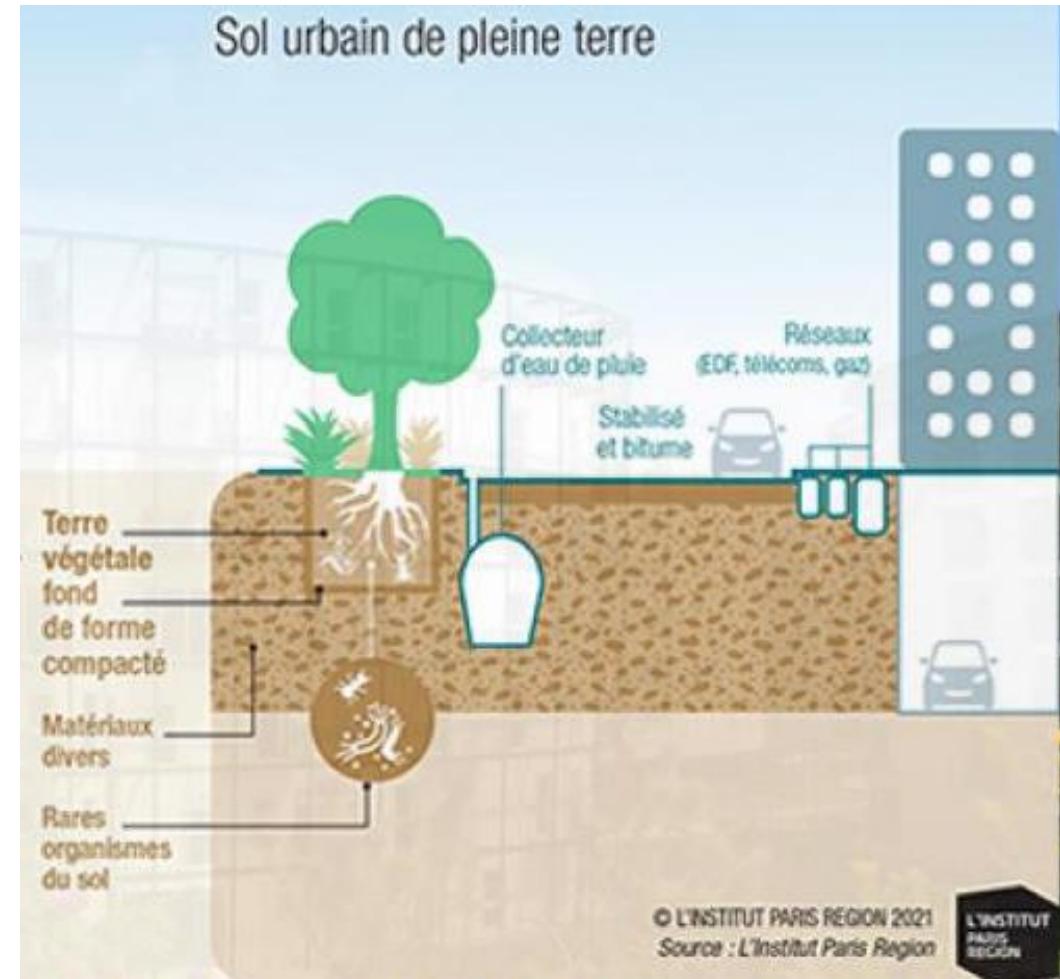
Zone Ua

Toute construction doit être implantée à l'alignement.

Les constructions pourront être implantées soit **en limite séparative**, soit avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à **3 m**.

Coefficient de pleine terre min 10%. (Voir schéma ci-contre)

Hauteur limitée à R+1 sans pouvoir dépasser 6 m du sol naturel à l'égout ou à l'acrotère.



© L'INSTITUT PARIS RÉGION 2021
Source : L'Institut Paris Region

L'INSTITUT
PARIS
RÉGION

Les principes généraux du règlement

Zone Ua

Préservation des 5 commerces existants :

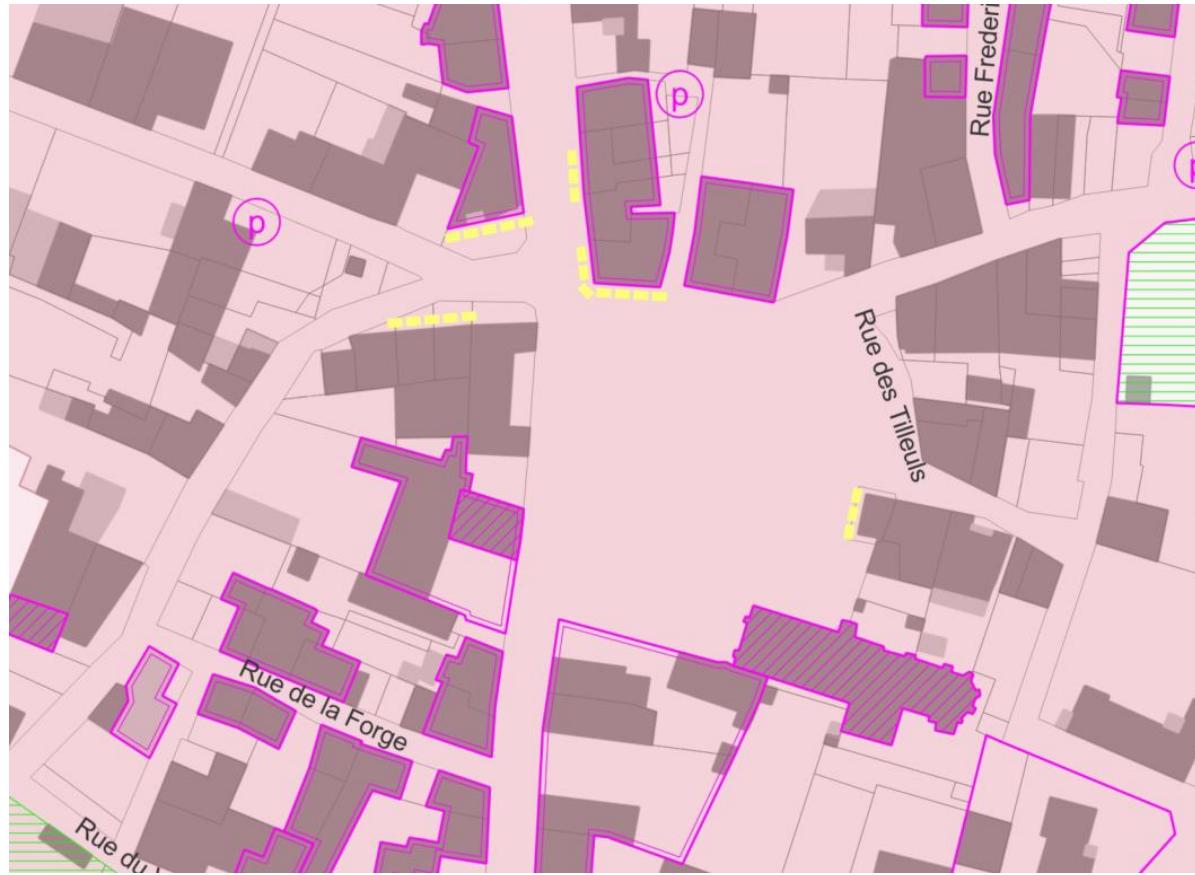
Pour les commerces en RDC = aucun changement de destination ne sera autorisé. Le changement d'une sous-destination à une autre parmi celles listées ci-dessous reste possible.

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration,
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Patrimoine bâti :

La démolition totale d'un élément bâti identifié sur le plan de zonage est interdite.

Pour tout projet de rénovation, extension, il convient de se référer aux recommandations fixées dans le règlement écrit en cas de rénovation/extension.



■■■ Linéaire commercial à préserver (R151-37 CU)

- Composition d'immeubles urbains à préserver
- ★ Elément architectural pittoresque à conserver et à mettre en valeur (escalier extérieur ou pierre à évier)
- Ensemble bâti rural identifié
- Immeuble urbain d'intérêt
- Murs de clos ou d'édifices à conserver
- Querreux à mettre en valeur
- Elément mineur à protéger et à mettre en valeur

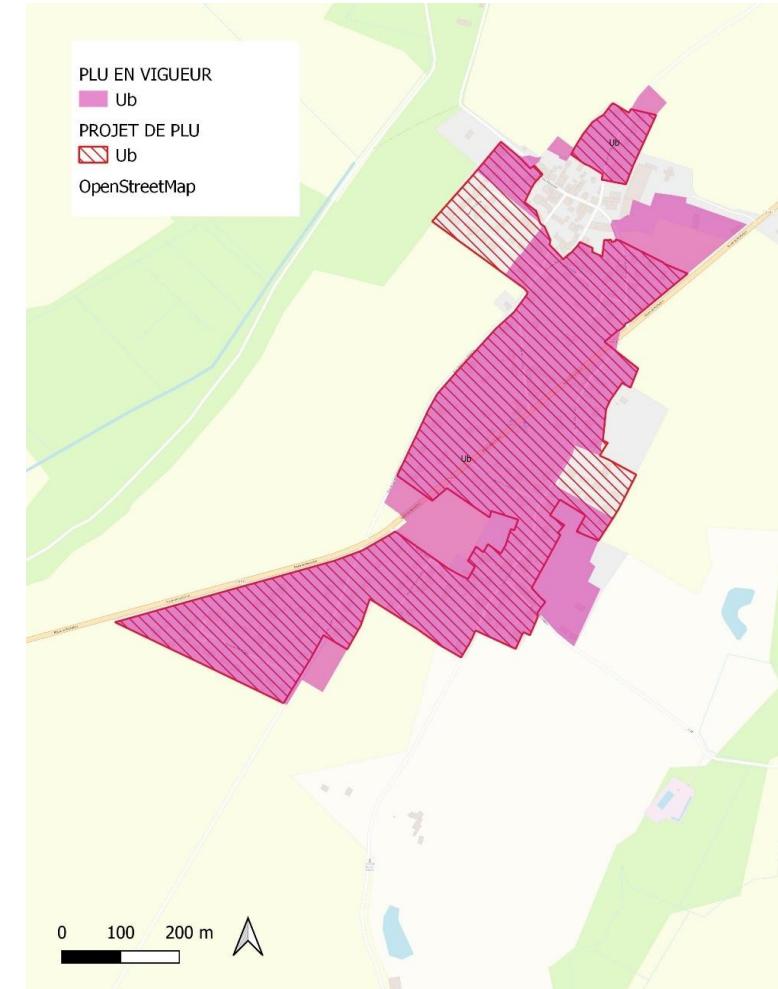
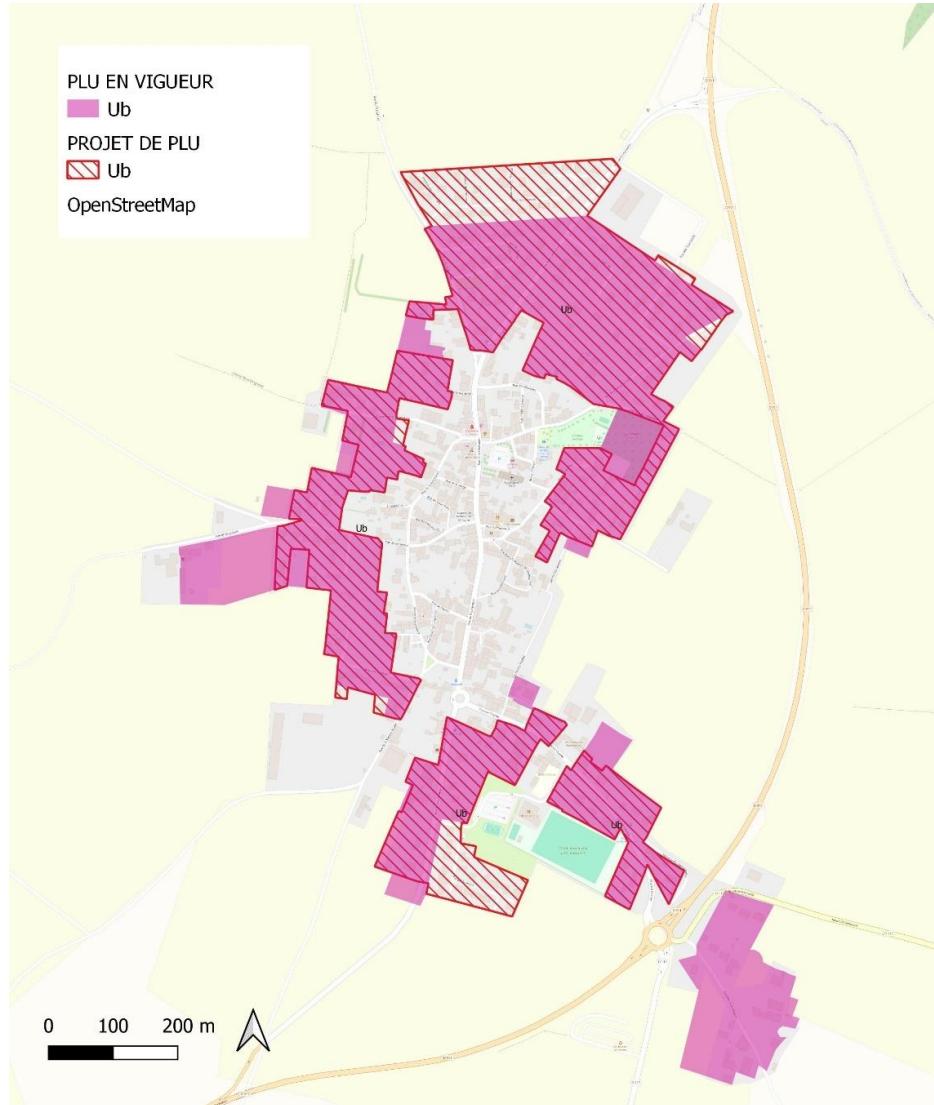


Les principes généraux du règlement

Zone Ub

Zone urbaine périphérique au tissu plus récent

- Intègre le Grand Fief (42 lots) et la Poule Blanche (24 lots)
- Toute construction devra s'implanter avec un **recul d'au moins 3 m des voies et emprises publiques**.
- Les constructions pourront être implantées soit **en limite séparative**, soit avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à **3 m**.
- **Coefficient de pleine terre : 30%**
- Hauteur R+1 sans pouvoir dépasser 6 m à l'égout ou à l'acrotère.



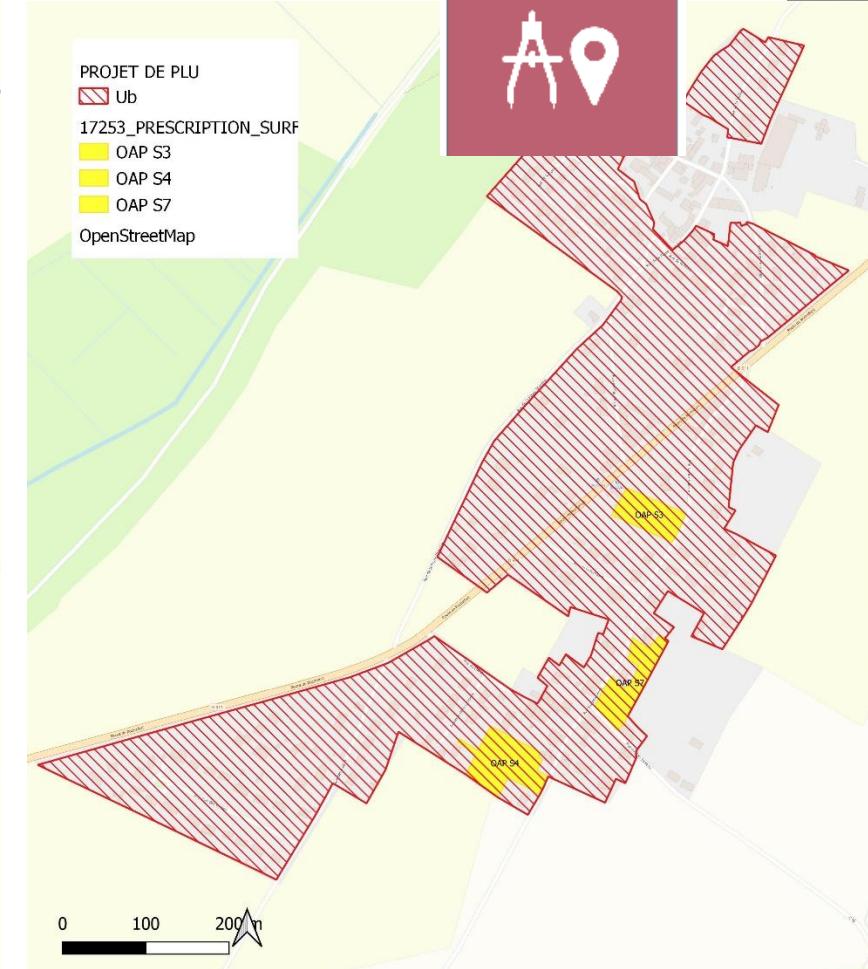
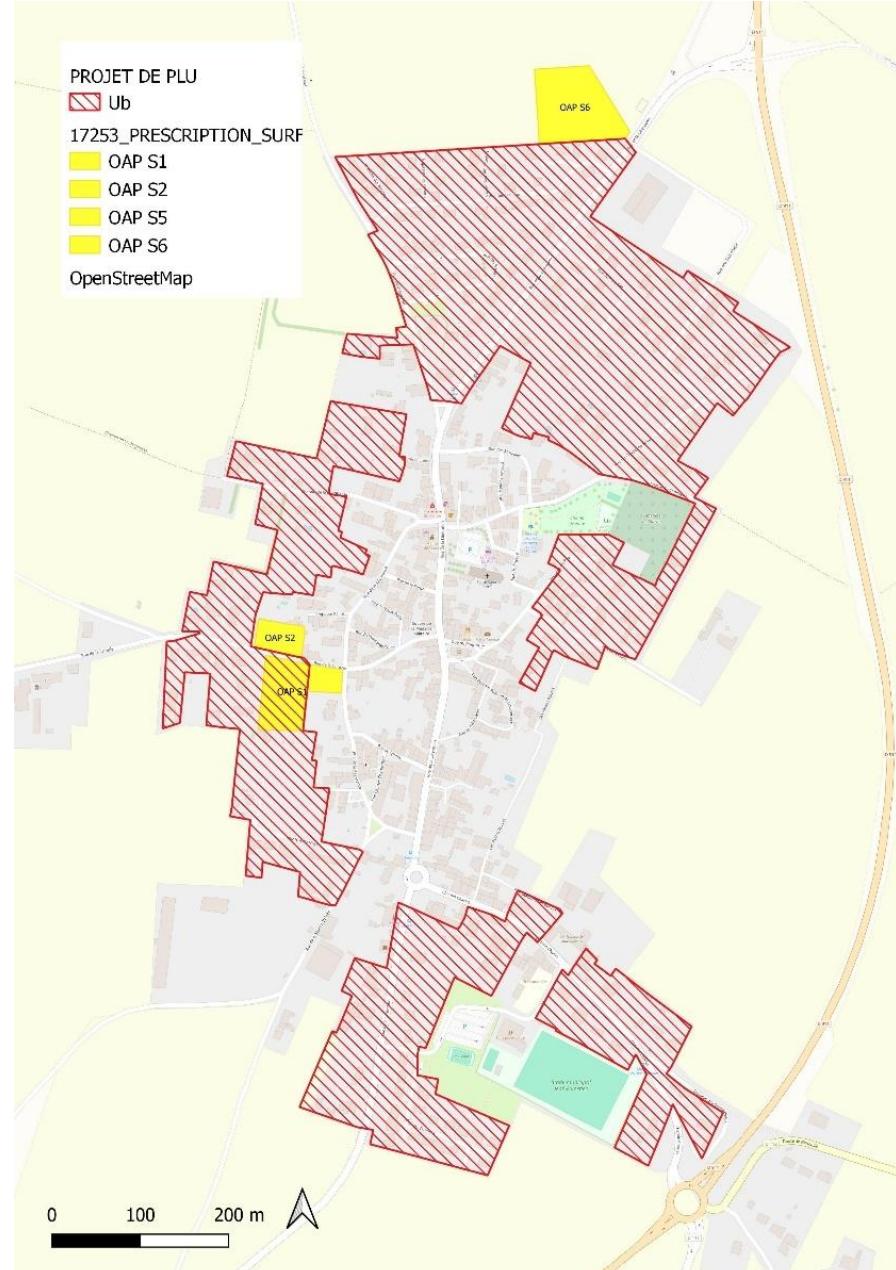
Les principes généraux du règlement

Zone Ub

4 OAP sectorielles en zone Ub

Les propriétaires des secteurs concernés par des OAP sont libres de vendre, de réaliser les projets ou pas.

Mais s'ils souhaitent s'engager dans un projet, ils devront respecter les principes de l'OAP.



Les principes généraux du règlement

Zone Ue

Zone urbaine dédiée aux équipements sportifs, culturels et sociaux.

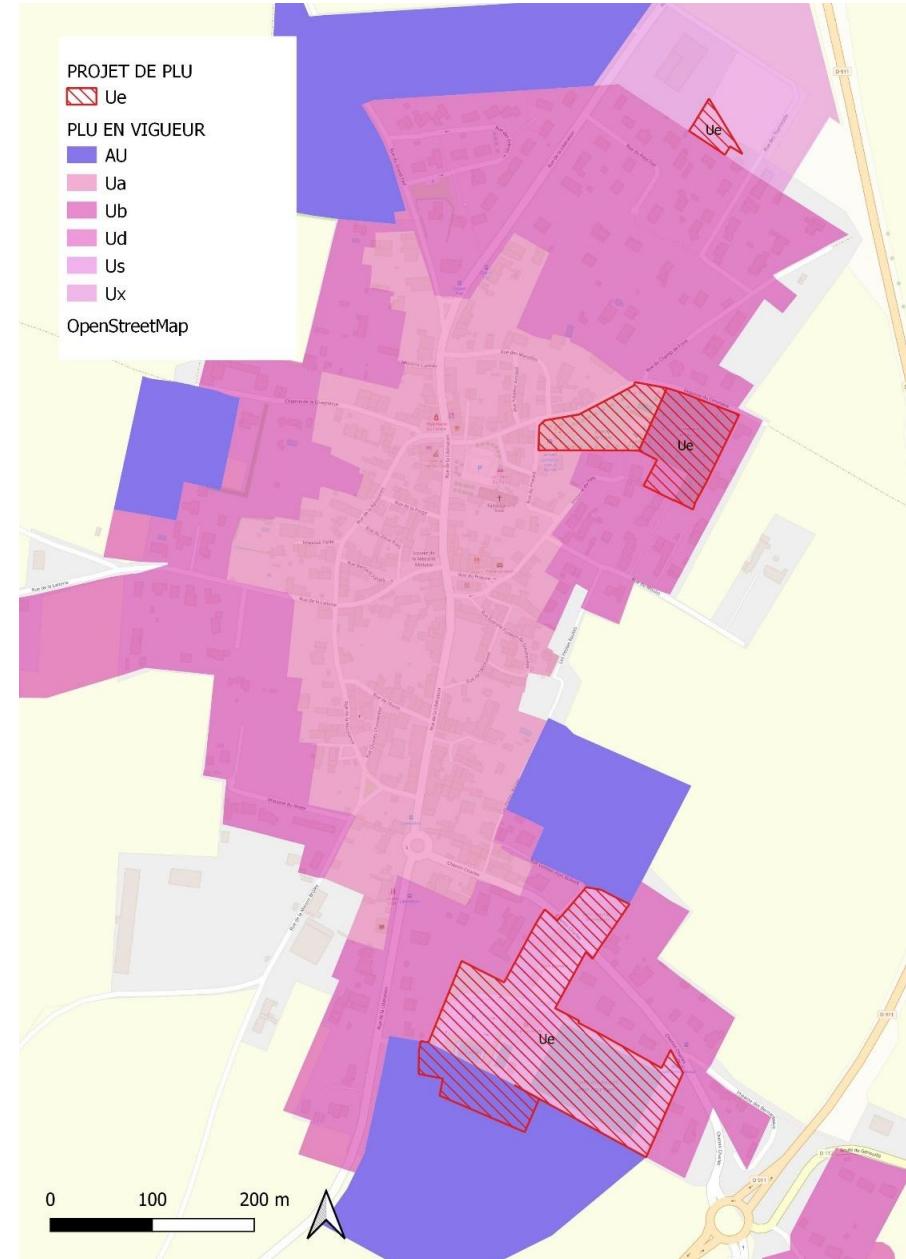
Zone présente uniquement dans le bourg (regroupe l'école, les équipements sportifs, le champ de foire, le cimetière).

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques **non réglementée**.

Les constructions pourront être implantées soit **en limite séparative**, soit avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 m.

Coefficient de pleine terre: 30%

Hauteur maximale non réglementée.

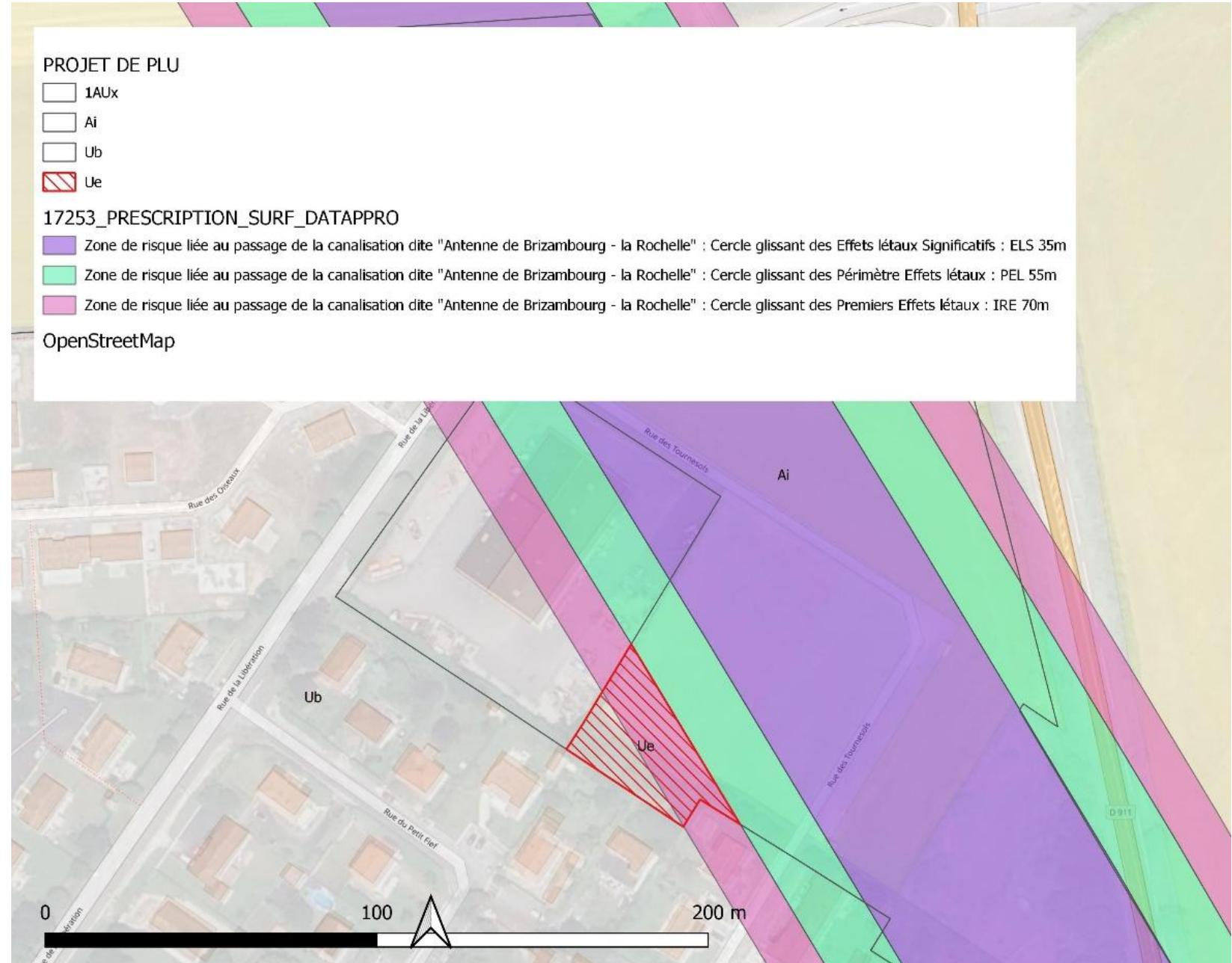


Les principes généraux du règlement

Zone Ue

Une emprise de 1192 m² située à proximité de la zone Ux a été créée pour le déplacement du centre technique municipal.

La zone Ue a été délimitée pour **ne pas être située au sein des couloirs de risques** significatifs liés à la canalisation de gaz « Antenne de Brizambourg – La Rochelle ».



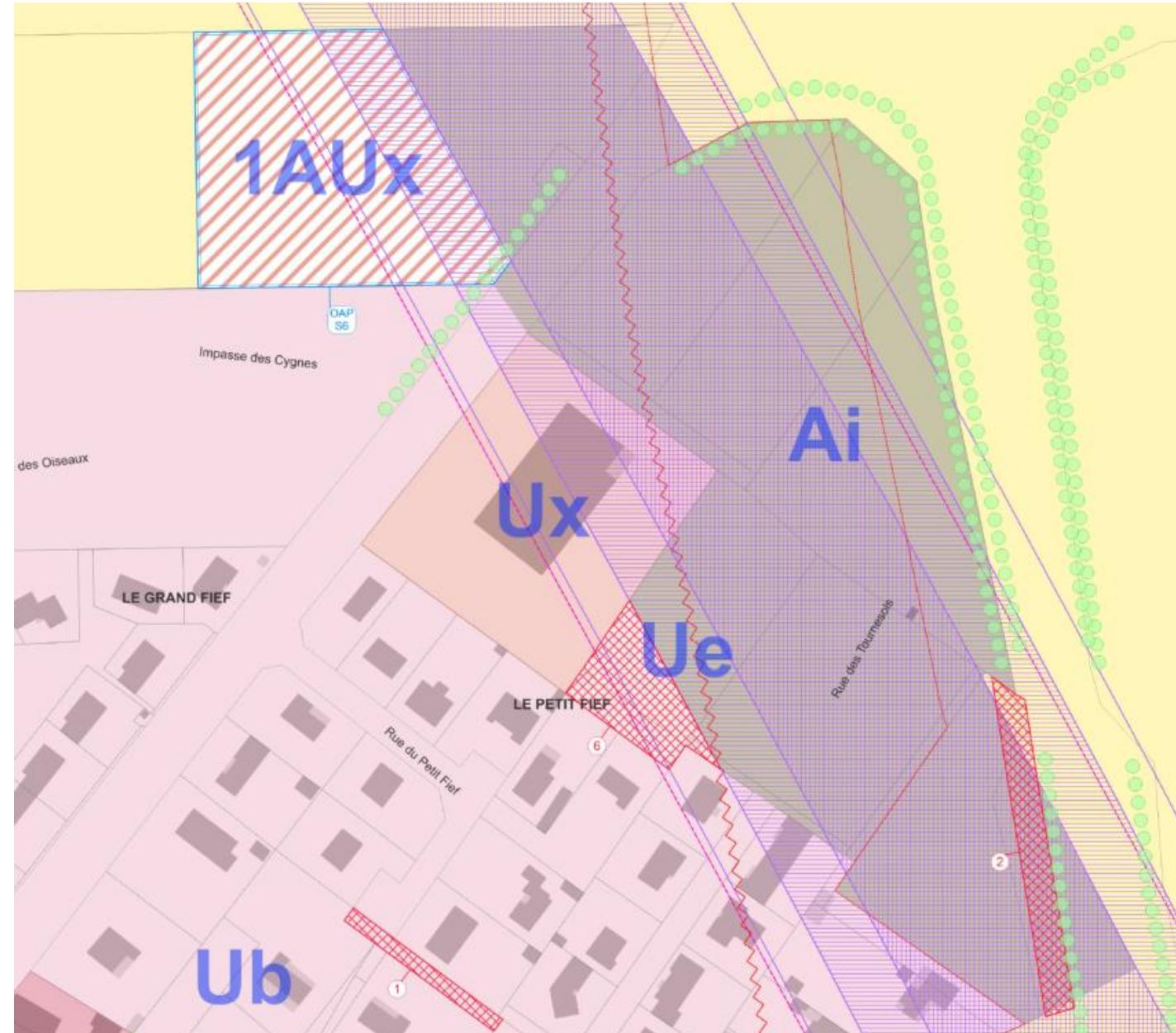
Les principes généraux du règlement

Zones Ux et 1AUx

Zones urbaines dédiées aux activités économiques.

La zone Ux de l'ancien PLU a donc été réduite pour exclure l'emprise du faisceau de la canalisation de gaz qui rendait inconstructible la majeure partie de la zone Ux. Elle est désormais classée majoritairement en zone agricole inconstructible.

Soucieuse de conserver une capacité d'accueil de quelques artisans, la commune a décidé de créer une extension de la zone d'activités a ainsi été créée de l'autre côté de la voie en 1AUx.



Les principes généraux du règlement

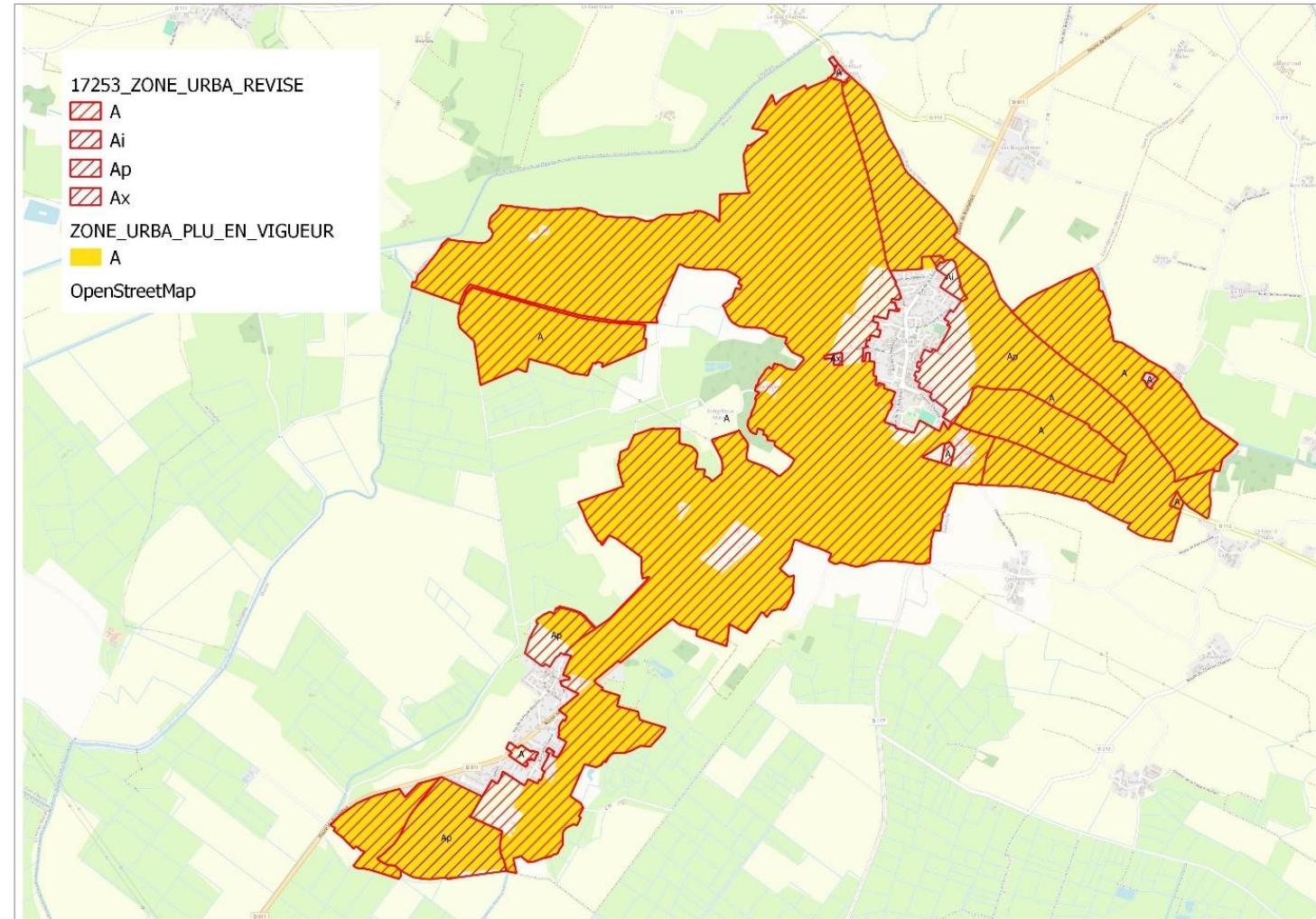
Zone A

Affectée aux secteurs agricoles

Du fait de la réduction des zones à urbaniser : **les surfaces agricoles ont augmenté** autour de la centralité. Les quelques secteurs agricoles inscrits en espace naturel car localisés au sein de réservoirs de biodiversité ou corridors écologiques, sont maintenus en N. La zone A regroupe **les hameaux qui étaient zonés en N** (hors zone Natura 2000). Les zones A du futur PLU sont plus étendues que celles du PLU en vigueur du fait de la création des zones Ap. **Sont autorisées les constructions agricoles.**

Limitation pour en zone A :

- ✓ Extension limitée à 50m² d'emprise au sol maximum
- ✓ Annexe limitée à 50m² d'emprise au sol maximum et séparée de moins de 25m de l'habitation



Les principes généraux du règlement

Zone A

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

- Pour les habitations : recul d'au moins **5 m** de la limite d'emprise publique.
- Pour les constructions agricoles :
 - Recul d'au moins 25 m (pour les RD)
 - Recul non mettre 15 m (pour les autres voies)

Des implantations différentes sont autorisées, à condition qu'il n'y ait pas atteinte à la sécurité des usagers de la route pour les restaurations et extensions de bâtiments existants implantés dans un retrait inférieur à 5m.

Les constructions autorisées seront implantées selon un **retrait de 5 m minimum des limites séparatives**.

Emprise au sol et coefficient de pleine terre non réglementé (sauf pour les extensions et annexes des habitations de tiers).

Hauteur maximale:

- Constructions agricoles : **9 m** mesurée du terrain naturel avant travaux au faîte.
- Habitations (y compris extensions et annexes) : Limitée à **R+1** sans pouvoir dépasser **6 m** du sol naturel à l'égout ou à l'acrotère.
- Installations nécessaires à l'irrigation du Marais : 2,50 m à l'égout



Les principes généraux du règlement

Zone Ai



Affectée au secteur agricole inconstructible car situé dans le faisceau impacté par la canalisation de gaz au nord du bourg (périmètre rouge ci-contre)



Les principes généraux du règlement

Zone Ap

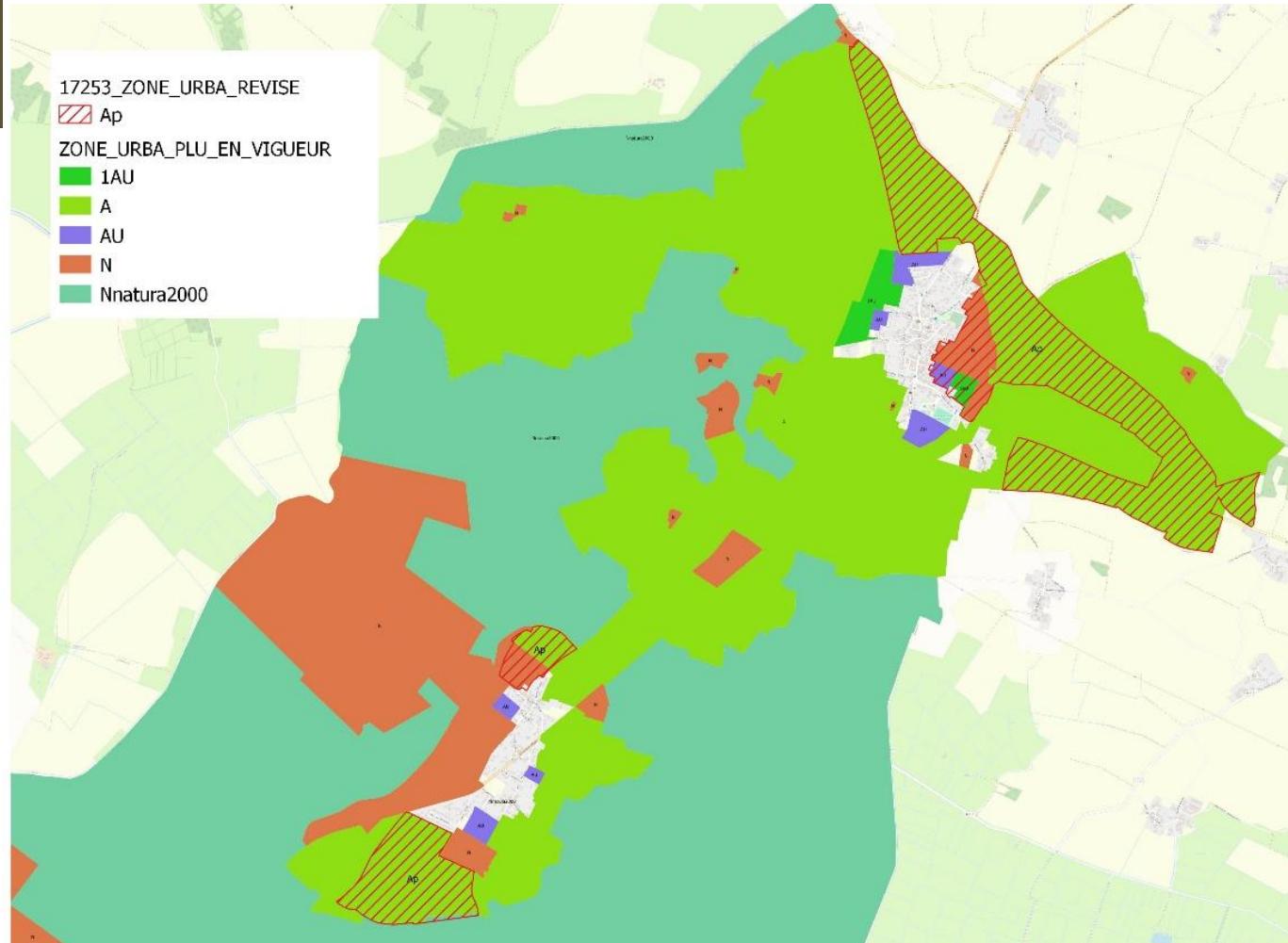


Affectée aux secteurs agricoles inconstructibles car présentant une sensibilité paysagère en fonction notamment du relief, des points de vue, de la proximité d'habitations (délimitation réalisée en collaboration avec la CARO).

« Ap » pour préserver les lignes de crête en zone agricole des futures constructions agricoles. La topographie du territoire est donc déterminante pour délimiter les zones Ap.

La zone Ap est localisée ci-dessous en hachures rouge.

Les zones colorées correspondent aux zones du PLU en vigueur.



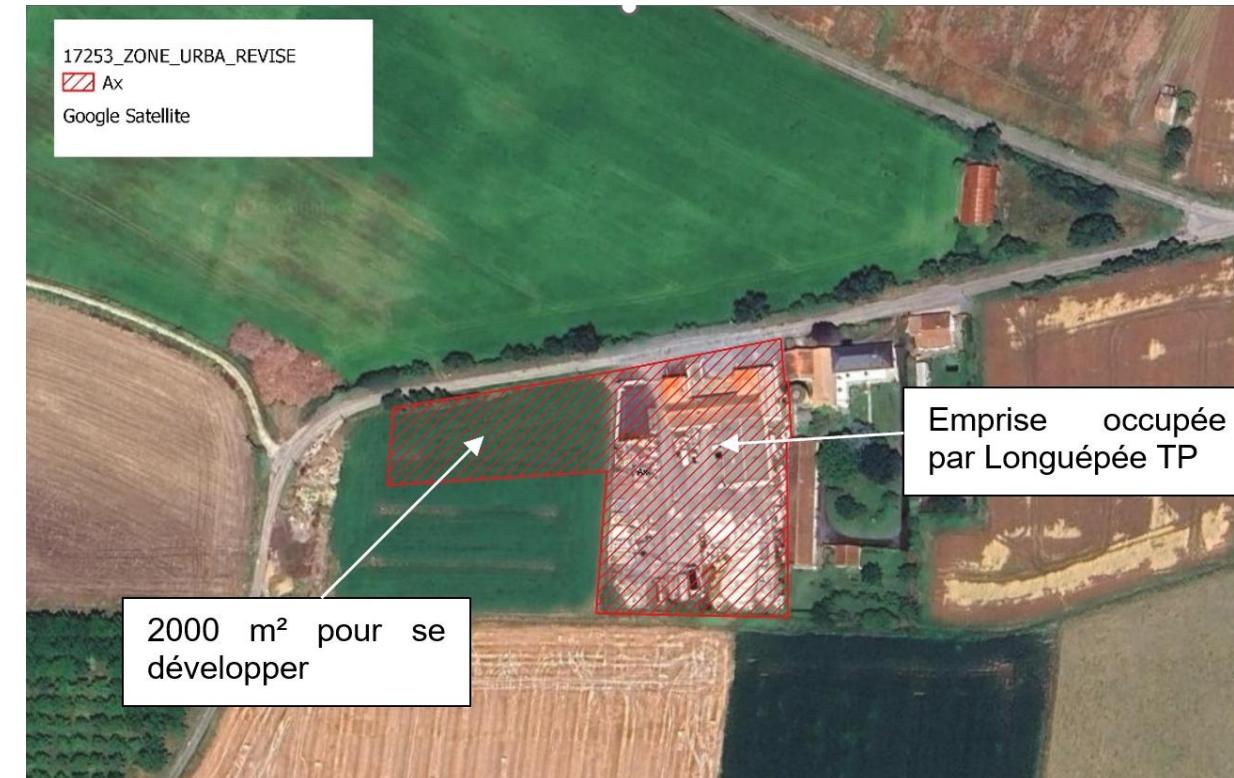
Les principes généraux du règlement

Zone Ax (STECAL)



Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) accueillant des activités économiques.

Accueille déjà Longuépée TP.
Les constructions nouvelles destinées aux activités artisanales sont autorisées mais encadrées. Elles ne devront pas représenter plus de **50% max** de la surface du STECAL.



Les principes généraux du règlement

Zone Np

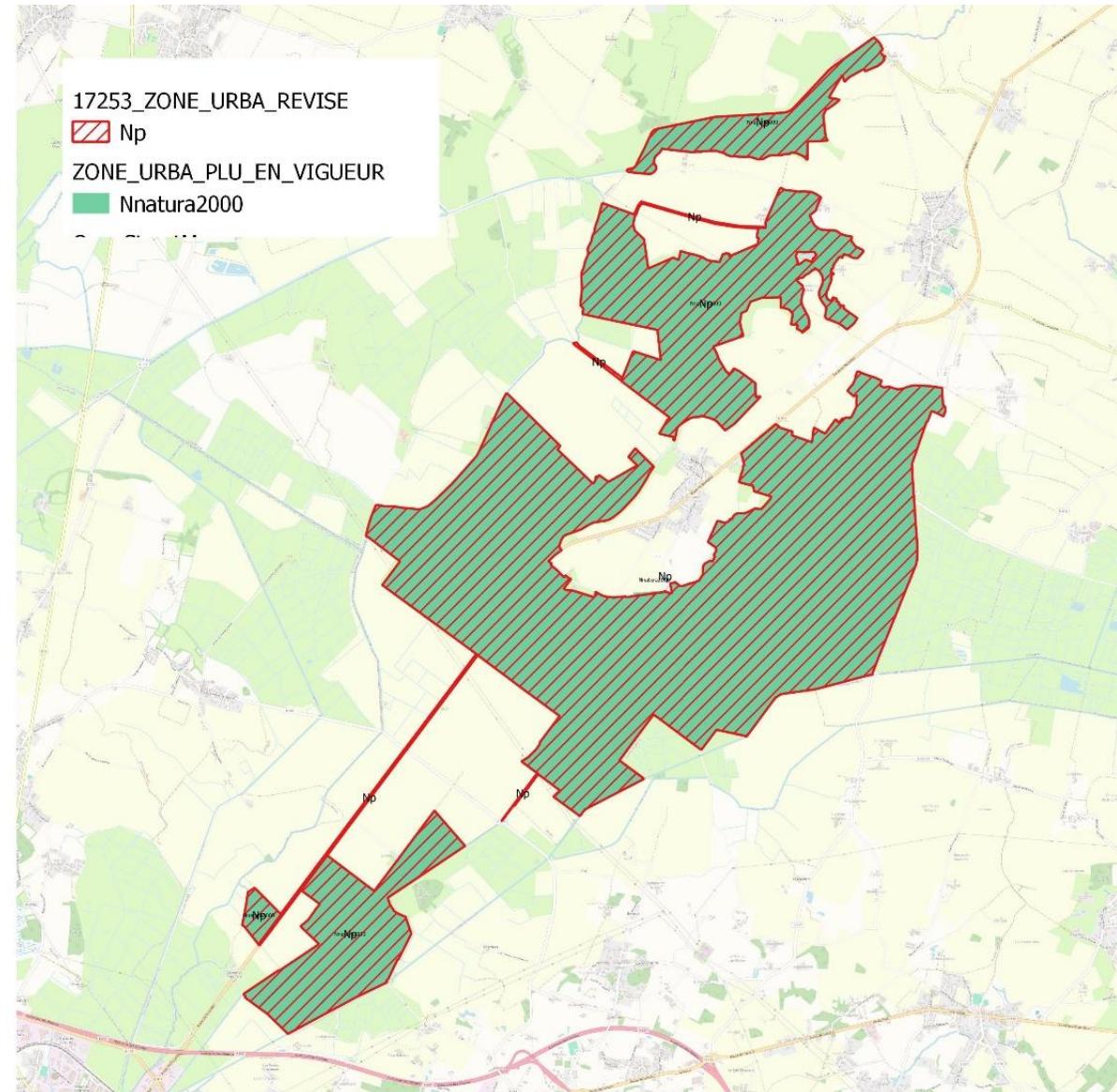
Zone naturelle remarquable (Natura 2000 « Marais de Rochefort »).



Constructions nouvelles interdites.

Y sont seulement autorisés :

- Les cheminements piétonniers, les itinéraires cyclables et les sentiers équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public,...
- Les installations techniques et industriels des administrations publiques
- Les **installations nécessaires à l'irrigation du Marais** (moins de 20 m²)
- Les travaux destinés à entretenir les **tonnes de chasse**
- Les abris légers pour animaux



Les principes généraux du règlement

Zone N

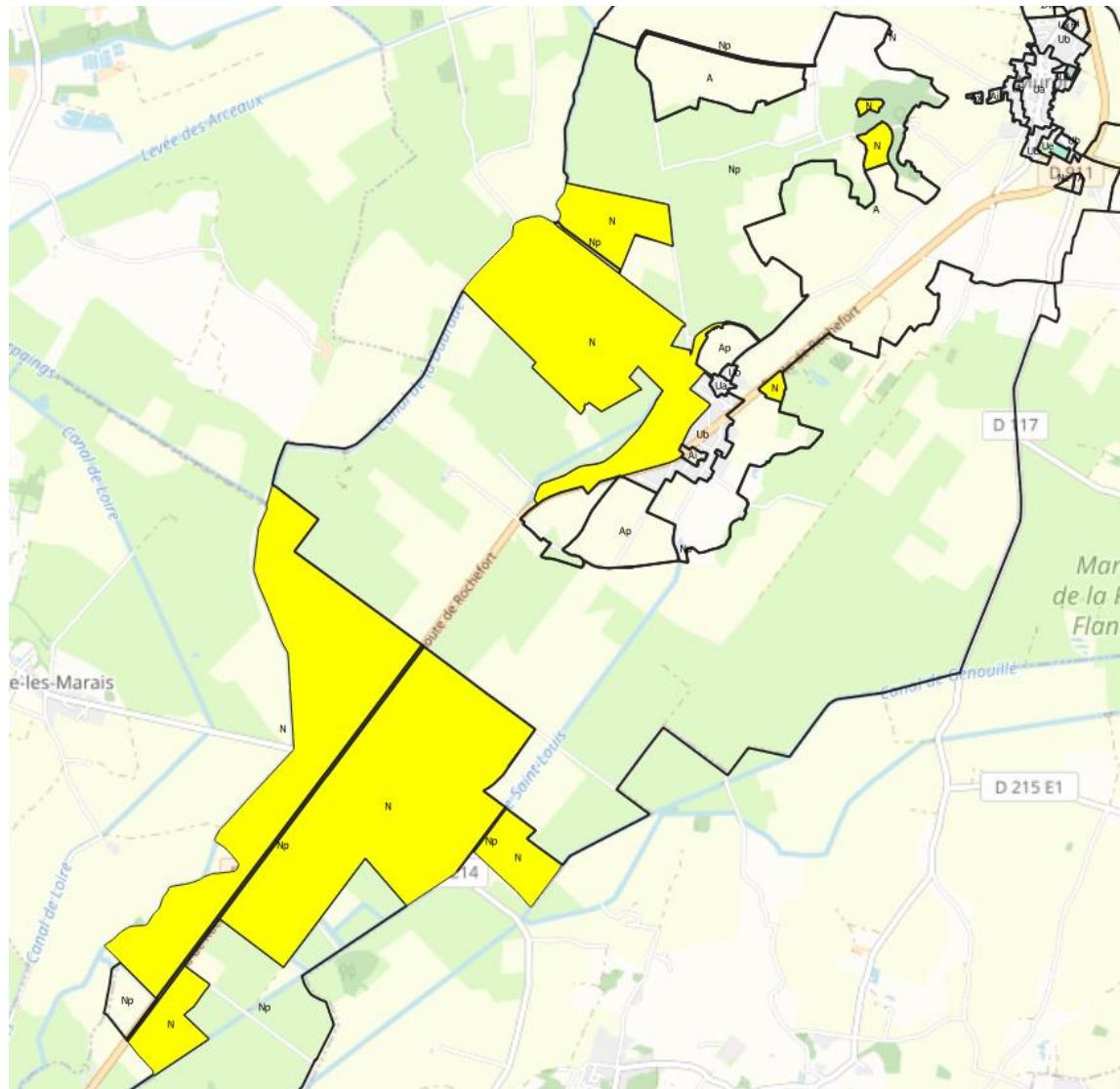


Zone naturelle destinée à être protégé en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages.

Y sont autorisées :

- Les extensions des constructions agricoles (max 50% de l'emprise au sol existant du bâtiment principal)
- Les extensions et annexes des habitations (max 50m² d'emprise au sol + distance 25m de l'habitation)
- Les installations nécessaires à l'irrigation du Marais (moins de 20 m²)
- Les abris légers pour animaux

Globalement, les zones naturelles N du projet de PLU sont légèrement moins vastes que celles du PLU en vigueur. Cela s'explique car certains secteurs sont restitués à la zone agricole A ou Ap (agricole inconstructible)



Les principes généraux du règlement

Zone Ne

Secteur accueillant déjà la déchetterie.



Les constructions nouvelles destinées aux équipements collectifs ou à des services publics ne sont pas autorisées. Seules les extensions des constructions existantes sont autorisées à hauteur de **30% de l'emprise au sol existante** + hauteur limitée au point le plus haut du bâtiment existant sur site.



Les OAP thématiques pour une approche globale sur un enjeu spécifique

OAP thématique
Patrimoine



OAP thématique
Qualité urbaine et
paysagère



OAP thématique
Trame verte et bleue



LE PROJET DE PLU

1. **Les fondements du projet (PADD)**
2. **Les principes du règlement, du zonage, et des OAP**
3. **Les autres dispositions**

Les emplacements réservés

LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Numéro	Surface	Destination	Bénéficiaire
Emplacement réservé n°1	305 m ²	Voie piétonne et réseaux publics	Commune
Emplacement réservé n°2	1 049 m ²	Voie à créer (8m de largeur d'emprise)	Commune
Emplacement réservé n°3	2 476 m ²	Aménagement du carrefour RD911/ rue de la Poule Blanche	Département
Emplacement réservé n°4	1 148 m ²	Voie à élargir (+2,50m d'emprise)	Commune
Emplacement réservé n°5	1 690 m ²	Création d'un chemin piéton et aire de jeux (aménagement léger non bitumé)	Commune

→ 5 emplacements réservés

- représentés au plan graphique par une trame quadrillée rouge et un chiffre
- Pour améliorer le cadre de vie des habitants, répondre à des besoins identifiés.



Emplacement réservé



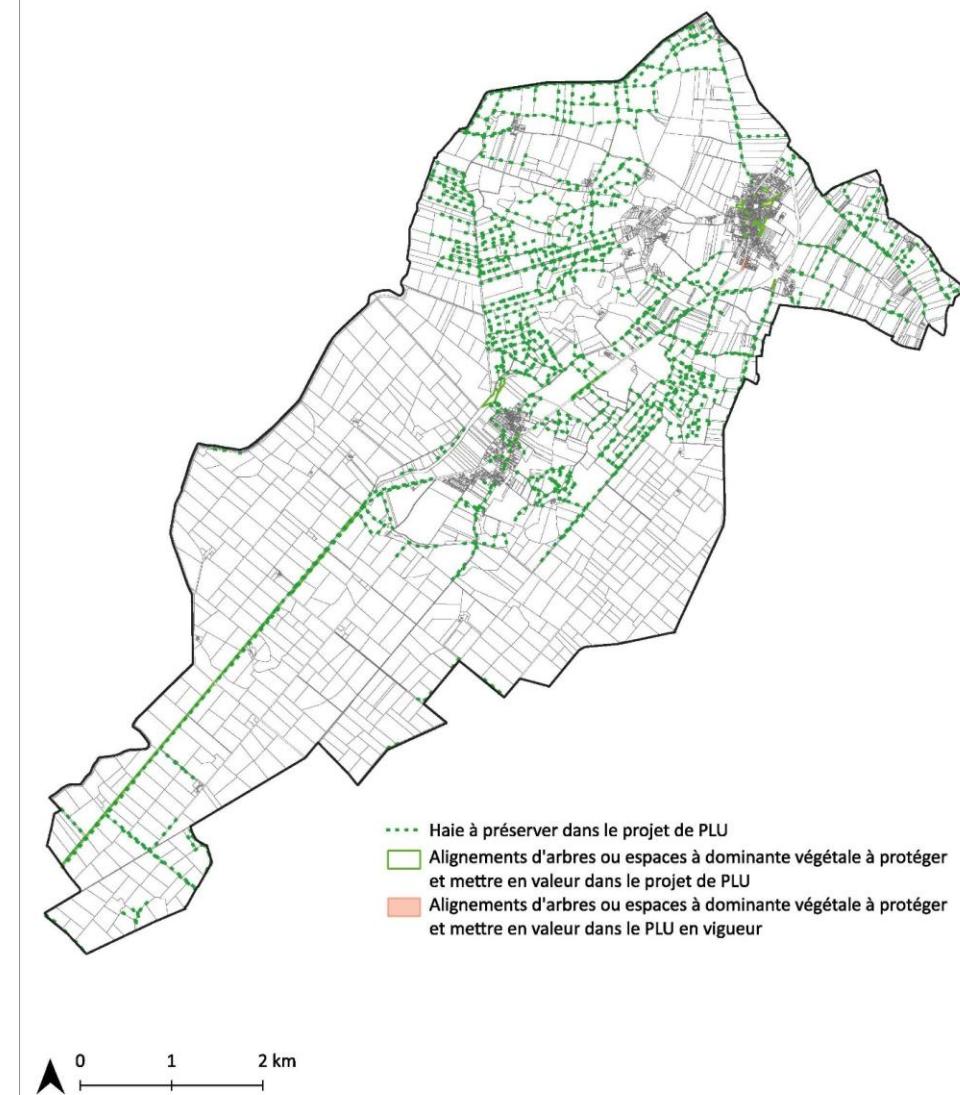
D'autres dispositions

La préservation des éléments de paysage naturel

PAYSAGE ET ELEMENTS DE LA TVB A PRESERVER

Comparaison des éléments du paysage à préserver

Septembre 2025



Et la suite ?

- Arrêt du PLU en conseil municipal fin 2025
- Avis des personnes publiques (**3** mois) début 2026
- Enquête publique (après les élections)
- Approbation du PLU en Conseil Municipal (Rentrée 2026)

Merci de votre attention !