



PLU de la Commune de Murinais

3- Orientations d'aménagement et de programmation

OAP n°1 Avant Modification

Vu pour être annexé à la délibération du
conseil municipal d'approbation du PLU.
En date du 13 décembre 2017.
Le Maire,

Sylvie VALLET, Urbaniste mandataire

Claire Bonneton, Paysagiste

Olga Broudakis, Architecte

Michel Puech, Environnement

**OAP 3 : Le couvent de Notre-Dame-De-La-Croix
: projet de confortement - renouvellement
urbain du village**

Plan de situation des 3 OAP du PLU



**OAP 1 : Le site du Belvédère
Espace d'extension du village : *Projet d'habitat structuré / éco-hameau***

OAP 2 : Entrée sud du village



 Secteur constructible de la carte communale

Éléments de contexte :

> Hypothèses de localisation du développement futur.

La qualité de la silhouette bâtie à l'ouest du centre bourg ainsi que l'usage agricole de la plaine incitent à considérer que les secteurs à privilégier pour le développement futur de Murinais se situent désormais :

- **A l'intérieur des espaces déjà bâtis** du centre-bourg : **Le site du couvent (2)**, site de renouvellement urbain potentiel à moyen/long terme. La commune souhaite se porter acquéreur de cet ensemble immobilier.
- **En extension à l'est du centre-bourg** : Une **réserve foncière communale stratégique**. La commune a acquis ces terrains situés (1) en limite de l'urbanisation actuelle pour pouvoir maîtriser leur valorisation. Ils représentent une superficie totale de **1,7 ha**, bassin de rétention des eaux pluviales compris.



Éléments de contexte géographique et physique :

Topographie et sensibilité paysagère

Le site d'extension constitue un belvédère naturel au-dessus du centre bourg. Son relief accidenté le décompose en 2 grands secteurs.

Contexte environnemental

Vent : vent du nord très présent, le vent sud / sud-ouest fort mais ponctuel.

Ensoleillement : tardif, orientation sud / sud-ouest favorable

Masque : boisement à l'est

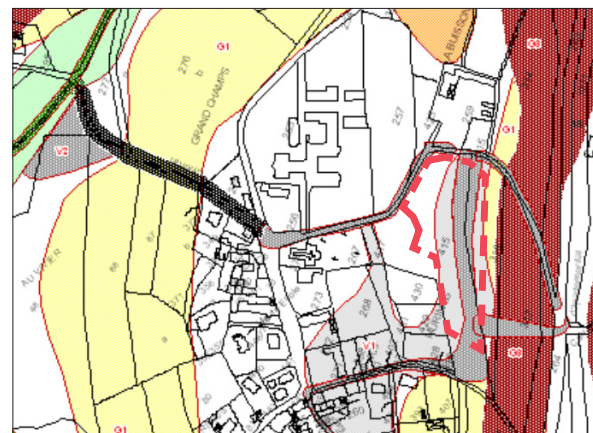
Altitude : 530 m

Risques

Le site est grevé par des aléas faible et **moyen de ruissellement sur versant** et la côtière, par des aléas faible et fort de glissement de terrain.

La commune a réalisé **un bassin de rétention qui permet de lever l'aléa** moyen de ruissellement sur versant.

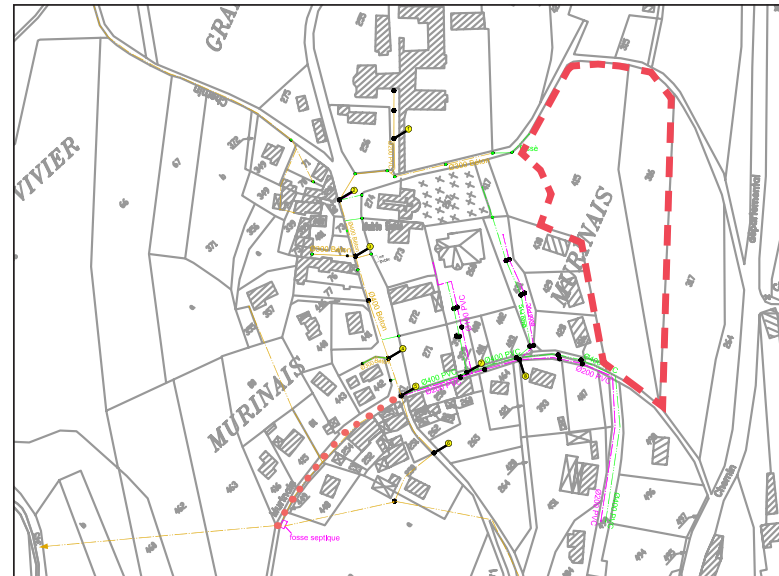
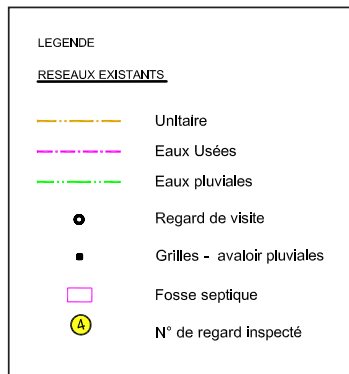
Extrait de la Carte des aléas



Éléments de contexte

Extrait du Schéma d'assainissement

.....
Extension du réseau séparatif prévu en 2010



Réseaux

La commune doit assurer la desserte du site en terme de réseau d'assainissement, d'eau potable et d'accès (véhicules et piétons) :

- **Assainissement** : Raccordement au réseau collectif d'assainissement par le bas de la parcelle au sud, au niveau du bassin de rétention.

- **Eaux pluviales** : Bassin de stockage situé à l'aval

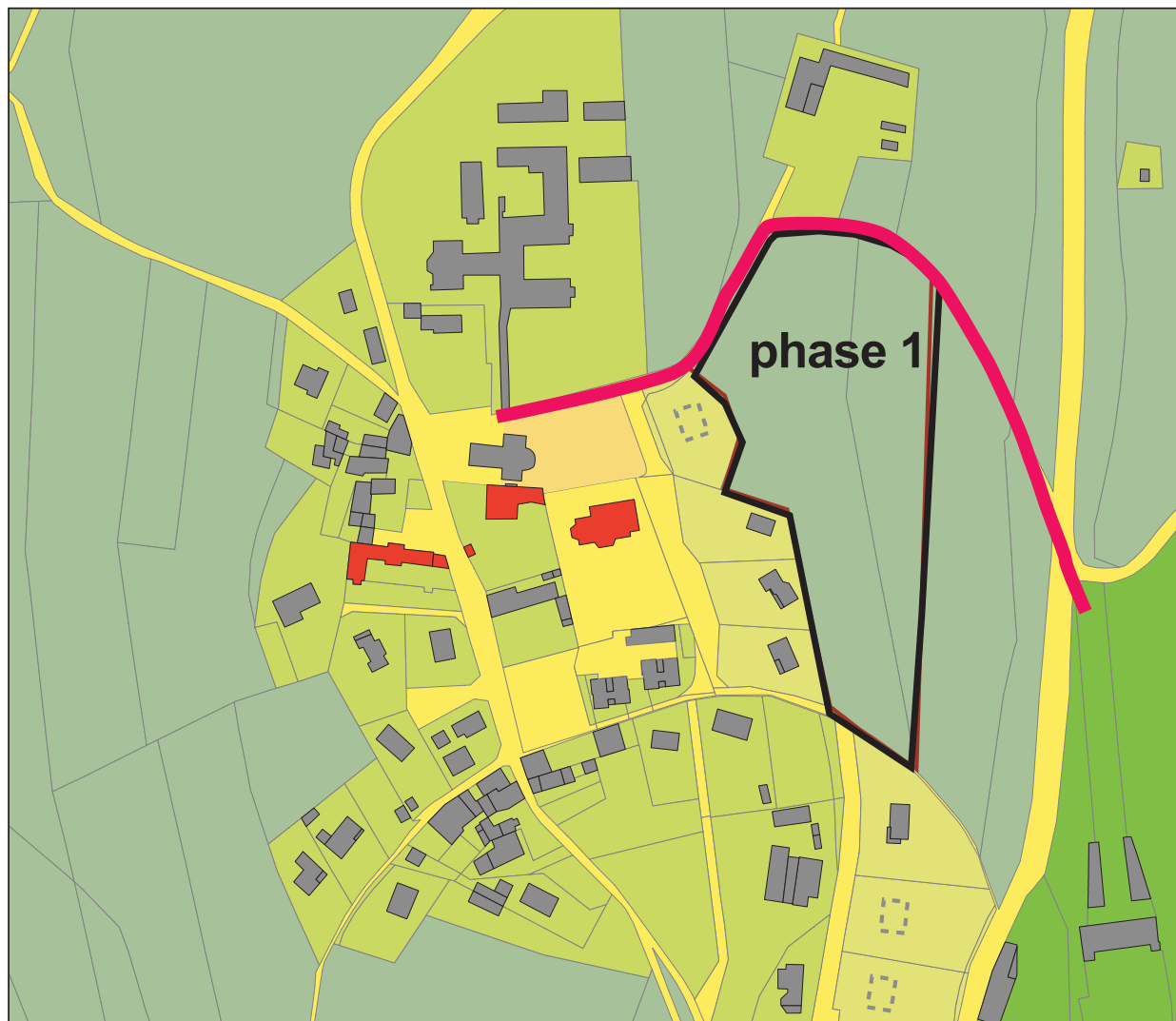
- **Eau potable** : Le site n'est aujourd'hui pas desservi. D'une manière générale, la commune n'a pas de ressource suffisante en matière d'eau potable. Elle prospecte pour trouver de nouvelle source.

Elle étudie également la possibilité de passer une convention avec la régie de Vinay.

• Desserte :

Les objectifs retenus en terme de desserte sont :

- de créer des liaisons piétonnes entre le futur quartier et le centre-bourg
- desserte prioritaire depuis le centre-bourg
- Accès éventuel depuis la RD 71 - sens descendant uniquement (voir avec le CG Isère, gestionnaire de la voie)



Orientations d'aménagement :

- > Développer une offre alternative de logements notamment en accession sociale à destination des **primo-accédants** résidant sur la commune.
- > Recentrer le développement et l'accueil préférentiellement sur le village
- > Intégrer la nouvelle opération dans le paysage du village

Orientations d'aménagement

Aménagement d'une aire publique

paysagère dédiée à l'ensemble des villageois

- Aménagement d'une promenade en périphérie de l'opération, en transition avec le centre village.
- Aménagement d'un belvédère et d'un espace de jeux pour enfants et adolescents

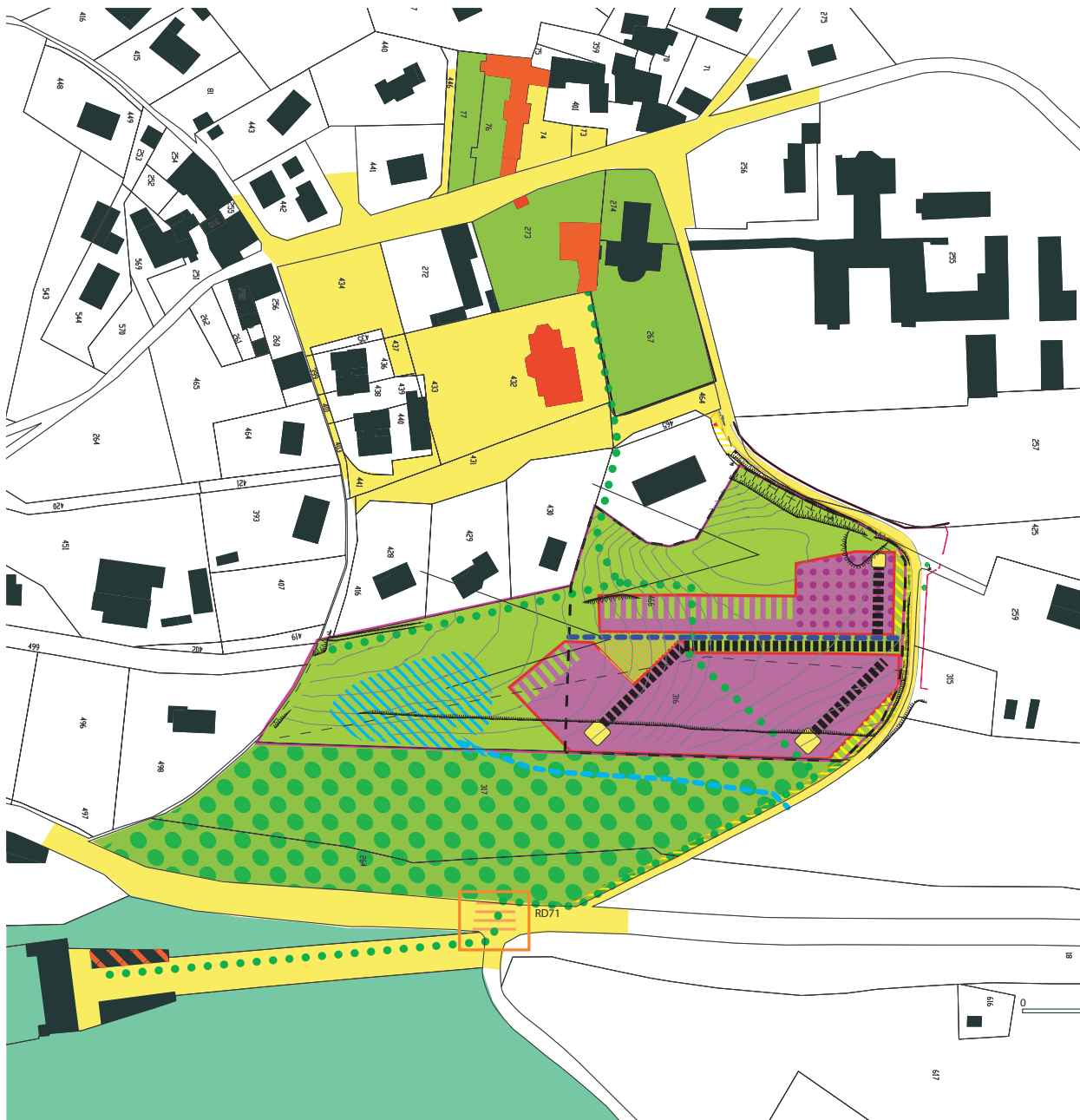
Principe de Desserte - Cheminement -

Stationnement :

- Desserte du secteur depuis la VC reliant la RD71 à la RD 71c
- Desserte interne de l'opération par une voie principale partagée (tous modes de déplacements confondus) de 5 mètres maximum d'emprise hors noue pour la gestion des eaux pluviales
- Aménager une interface en entrée d'opération pour gérer le stationnement (environ 30 places)
- Aménager un maillage piétons reliant l'opération, au centre bourg et au site du Château de Murinais (projet de camping)
- Aménager la traversée piétonnière de la RD 71 en lien avec le CG38.

Gestion des eaux pluviales

- Une noue principale en limite Est du site collecte d'ores et déjà les eaux de ruissellement du coteau jusqu'au bassin de rétention.
- Les EP liées à l'opération seront gérées par des noues secondaires ayant pour exutoire le bassin de rétention situé en contre bas du terrain (bassin réalisé).



Orientations de programmation

Portage opérationnel

- Opération d'aménagement d'ensemble confiée à un aménageur, ou un aménageur constructeur réalisant à la fois la viabilisation des terrains, l'aménagement des espaces publics et les espaces communs de l'opération, garantissant la cohérence d'ensemble du projet et la qualité de son aménagement.

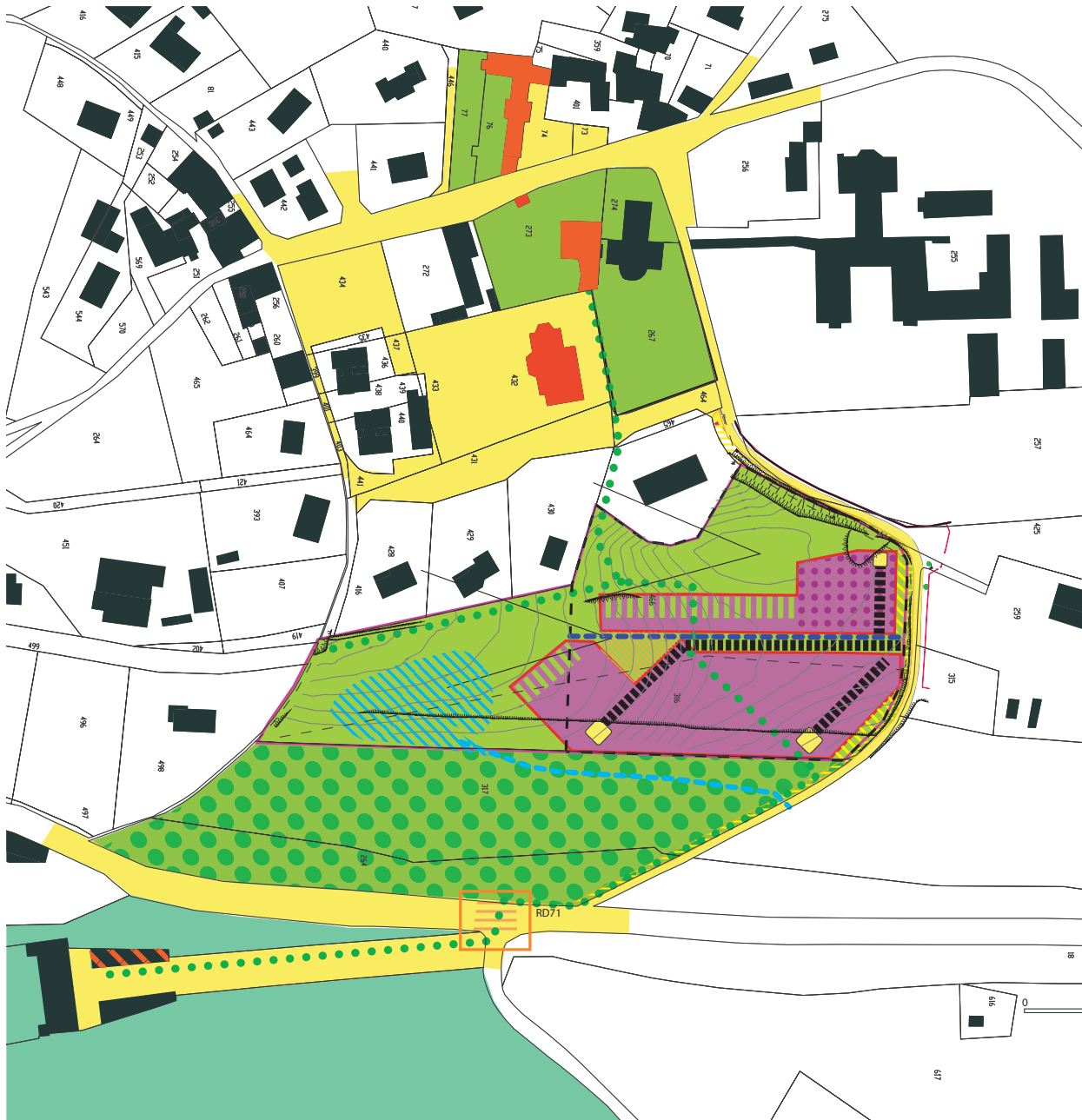
- Un architecte d'opération vise tous les permis de construire ou le permis d'aménager.

Programme de logements à réaliser

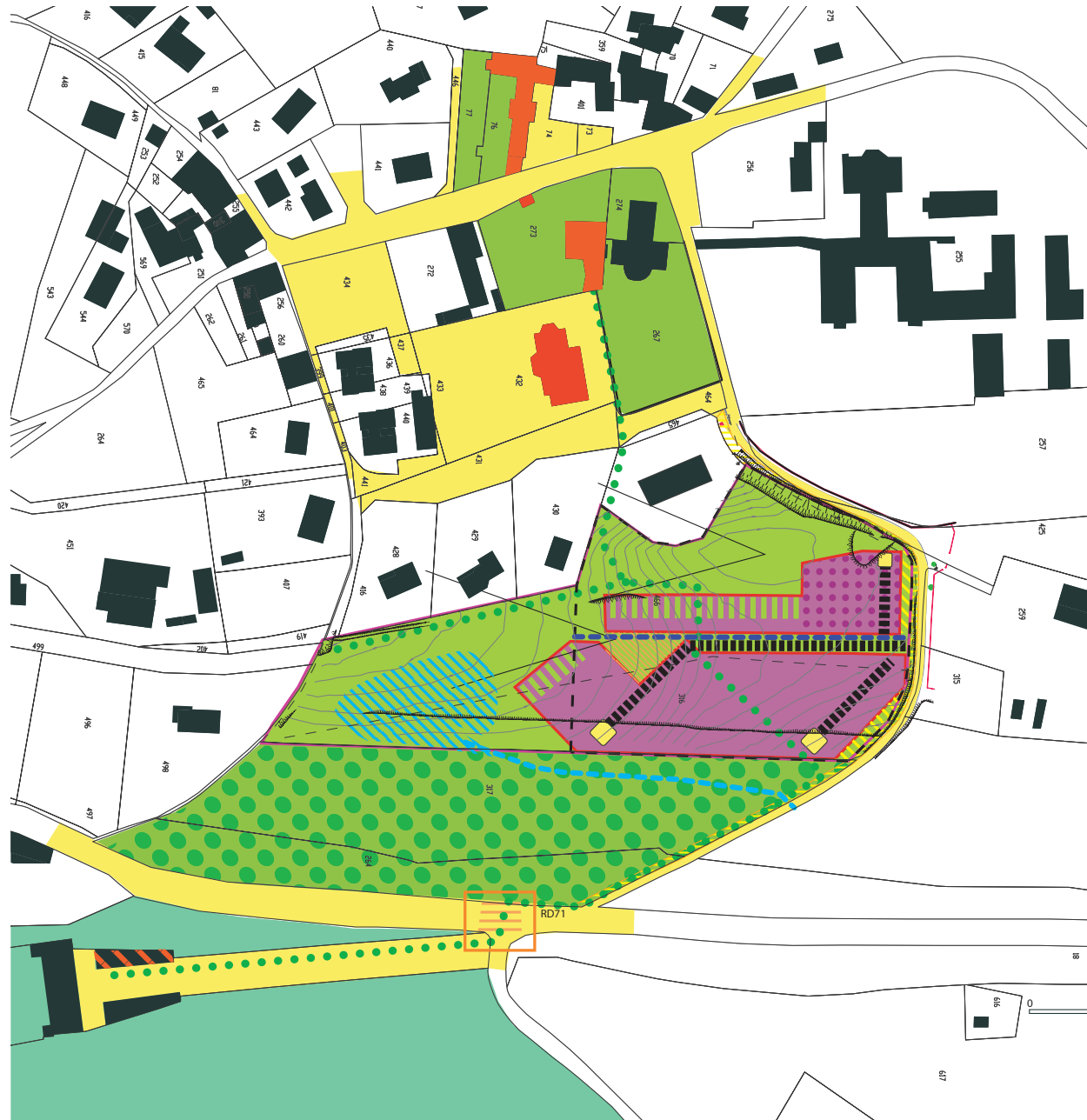
Réaliser au moins 16 logements, groupés, intermédiaires et individuels isolés

Réserver au moins 4 logements (25%) en accession sociale et/ou en locatif social

Au minimum 40% d'habitat groupé, intermédiaire



Orientations d'aménagement



Etat initial




- espace public communal existant
- Equipement public existant /futur
- Périimètre constructible dans le cadre de la carte communale (Phase 1 du projet)

Orientations

- Périimètre opérationnel (propriété communale)
- Elargissement VC à prévoir
- Coteau boisé à préserver
- Projet de camping à relier au village
- Voie de desserte principale (tous modes confondus), à créer - emprise maximum 5m
- Cheminements piétonniers à aménager (emplacement indicatif) reliant l'opération au village, ainsi que le site du Château de Murinais
- Aménagement, sécurisation de la traversée de la RD 71, à prévoir
- Aire d'implantation des logements
Au moins 16 logements, de types groupés, intermédiaires et individuels isolés
- Programme de logements à dédicier à de l'accession sociale et/ou du locatif social au moins 4 logements (25%)
- Aménagement d'une aire paysagère publique
- Placette à aménager : prévoir le retournement des véhicules
- Aménagement paysager des abords de l'opération
- Aire de transition paysagère : plantation d'arbres de haute tige
- Cône de vue à valoriser (belvédère et pose de bancs, à prévoir...)
- Bassin de rétention existant
- Dispositif collectif de gestion des eaux de pluies ayant permis de lever l'aléa moyen de ruissellement moyen
- Noues secondaires à réaliser pour gérer les eaux pluviales de l'opération (emplacement indicatif)

Test de capacité et de composition du site (à titre indicatif)

Etat existant

-  espace public communal existant
-  Equipement public existant /futur
-  Périmètre constructible dans le cadre de la carte communale (Phase 1 du projet)

Orientations

-  Coteau boisé à préserver
-  Voie de desserte principale (tous modes confondus), à créer -emprise maximum 5m
-  Placette à aménager : prévoir le retournement des véhicules
-  Stationnements
-  Cheminements piétonniers à aménager (emplacement indicatif) reliant l'opération au village
-  Aire d'implantation des logements
Au moins 16 logements, groupés, intermédiaires et individuels isolés
Programme en accession
-  Programme de logements dédié à de l'accession sociale et/ou du locatif social
-  Placette à aménager : prévoir le retournement des véhicules
-  Aménagement d'une aire paysagère publique
-  Jardins privés
-  Plantation d'arbres de haute tige
Aire de transition paysagère : plantation
-  Bassin de rétention existant
-  Dispositif collectif de gestion des eaux de pluies ayant permis de lever l'aléa moyen de ruissellement
-  Noues secondaires à réaliser pour gérer les eaux pluviales de l'opération (emplacement indicatif)

