



PLU de la Commune de Murinais

3- Orientations d'aménagement et de programmation

Vu pour être annexé à la délibération du
conseil municipal d'approbation du PLU.

En date du
Le Maire,

Sylvie VALLET, Urbaniste mandataire

Claire Bonneton, Paysagiste

Olga Broudakis, Architecte

Michel Puech, Environnement

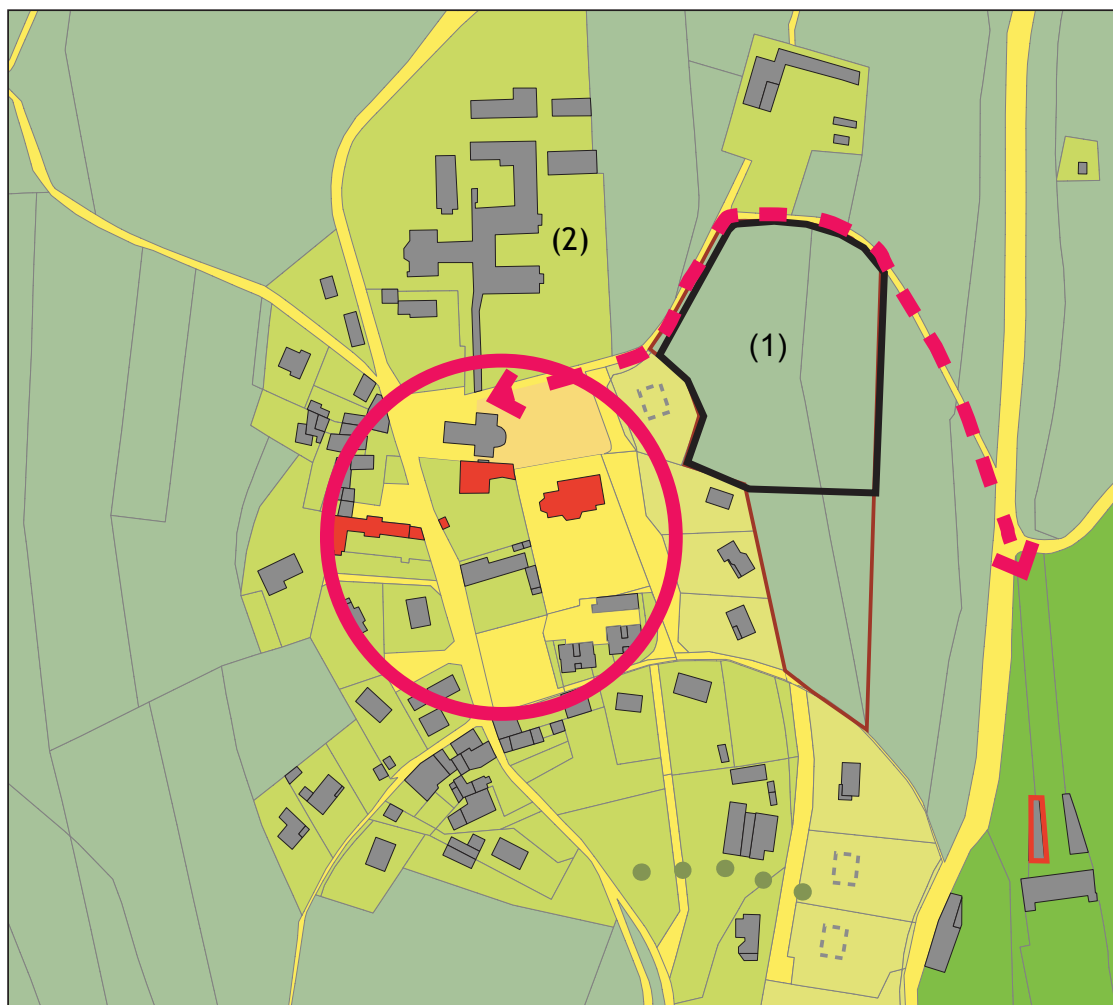
**OAP 3 : Le couvent de Notre-Dame-De-La-Croix
: projet de confortement - renouvellement
urbain du village**

Plan de situation des 3 OAP du PLU



**OAP 1 : Le site du Belvédère
Espace d'extension du village : *Projet d'habi-
tat 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

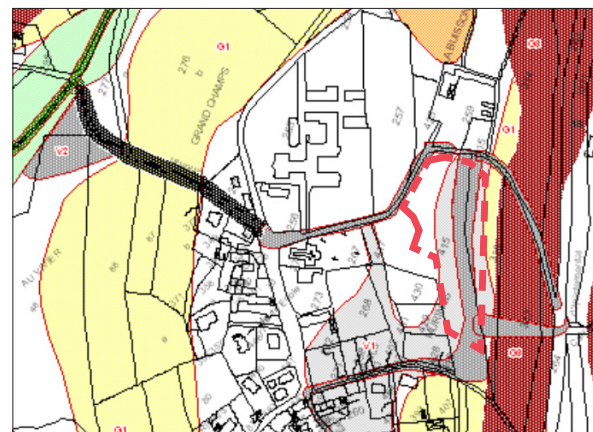
Altitude : 530 m

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

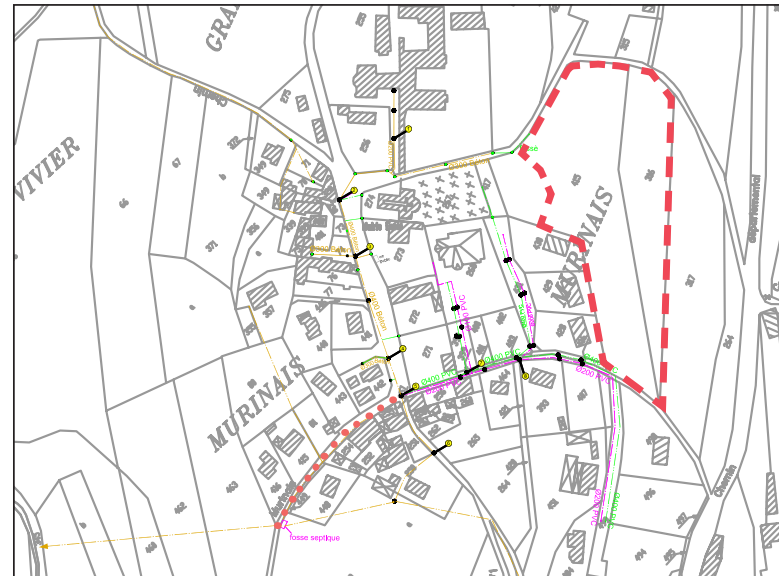


Éléments de contexte

Extrait du Schéma d'assainissement

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

LEGENDE	
RESEAUX EXISTANTS	
	Unitaire
	Eaux Usées
	Eaux pluviales
	Regard de visite
	Grilles - avaloir pluviales
	Fosse septique
	N° de regard inspecté



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

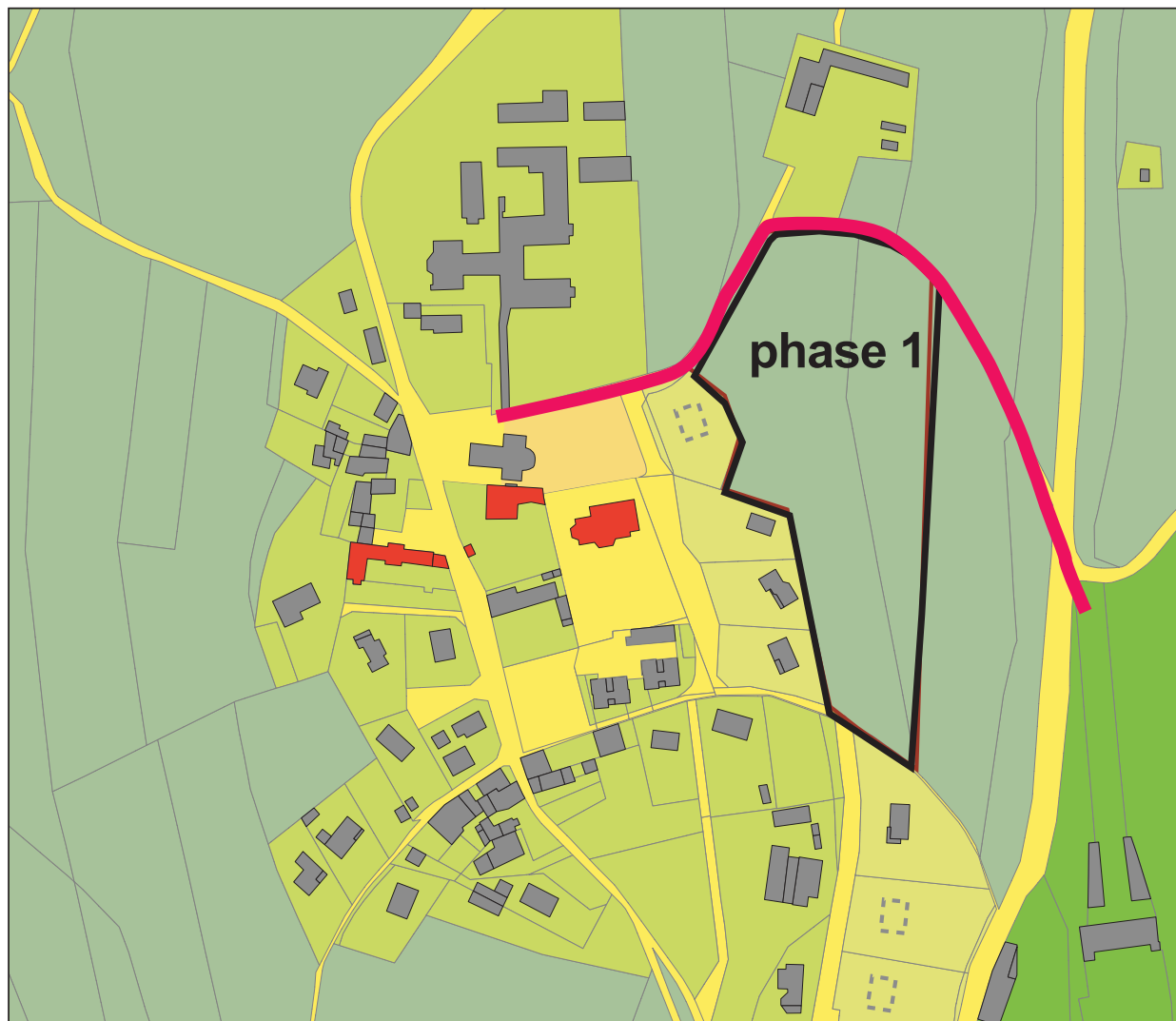
- **Eau potable** : Le site n'est aujourd'hui pas desservi. D'une manière générale, la commune n'a pas de ressource suffisante en matière d'eau potable. Elle prospecte pour trouver de nouvelle source.

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

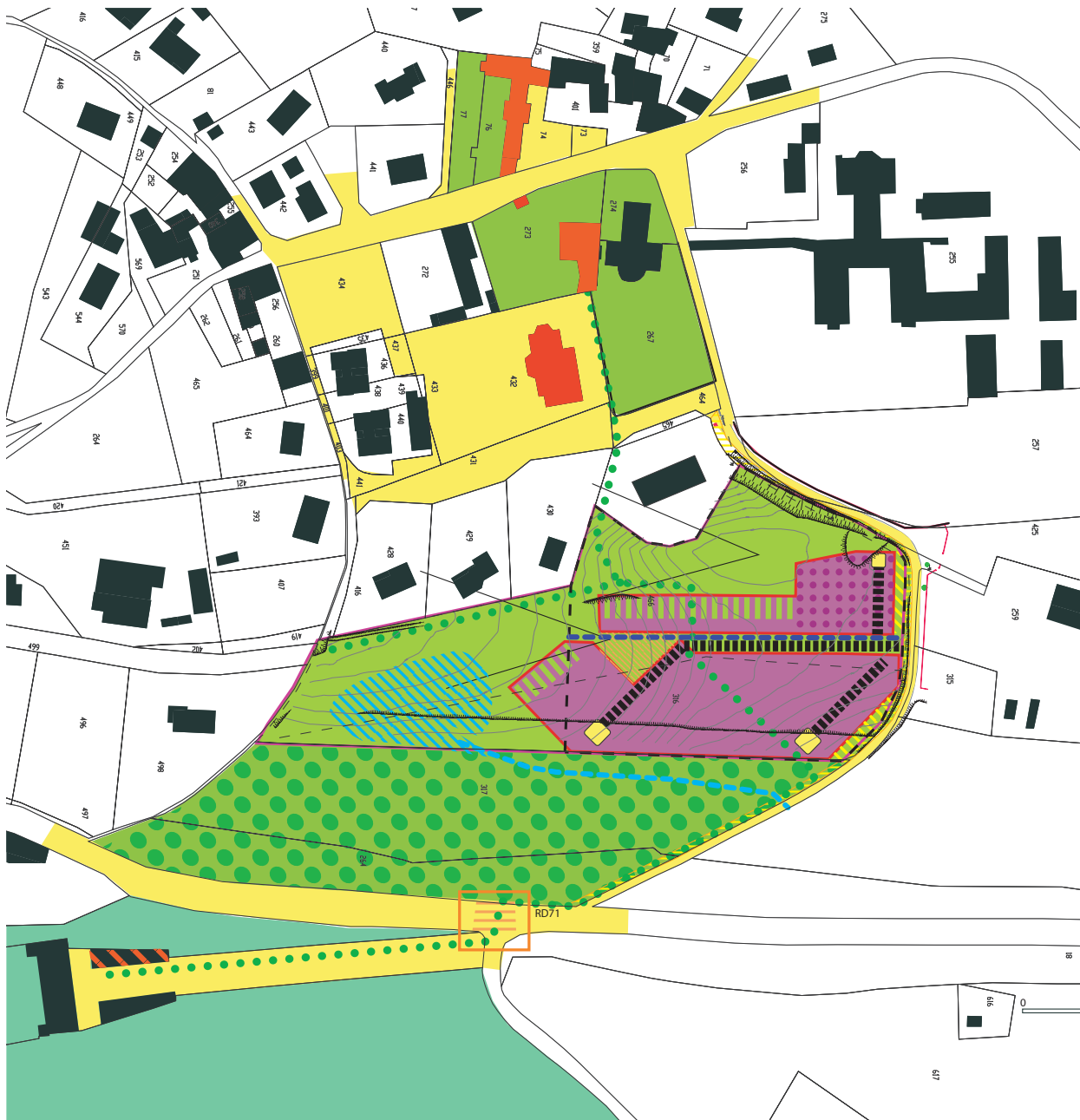
Principe de Desserte - Cheminement -

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



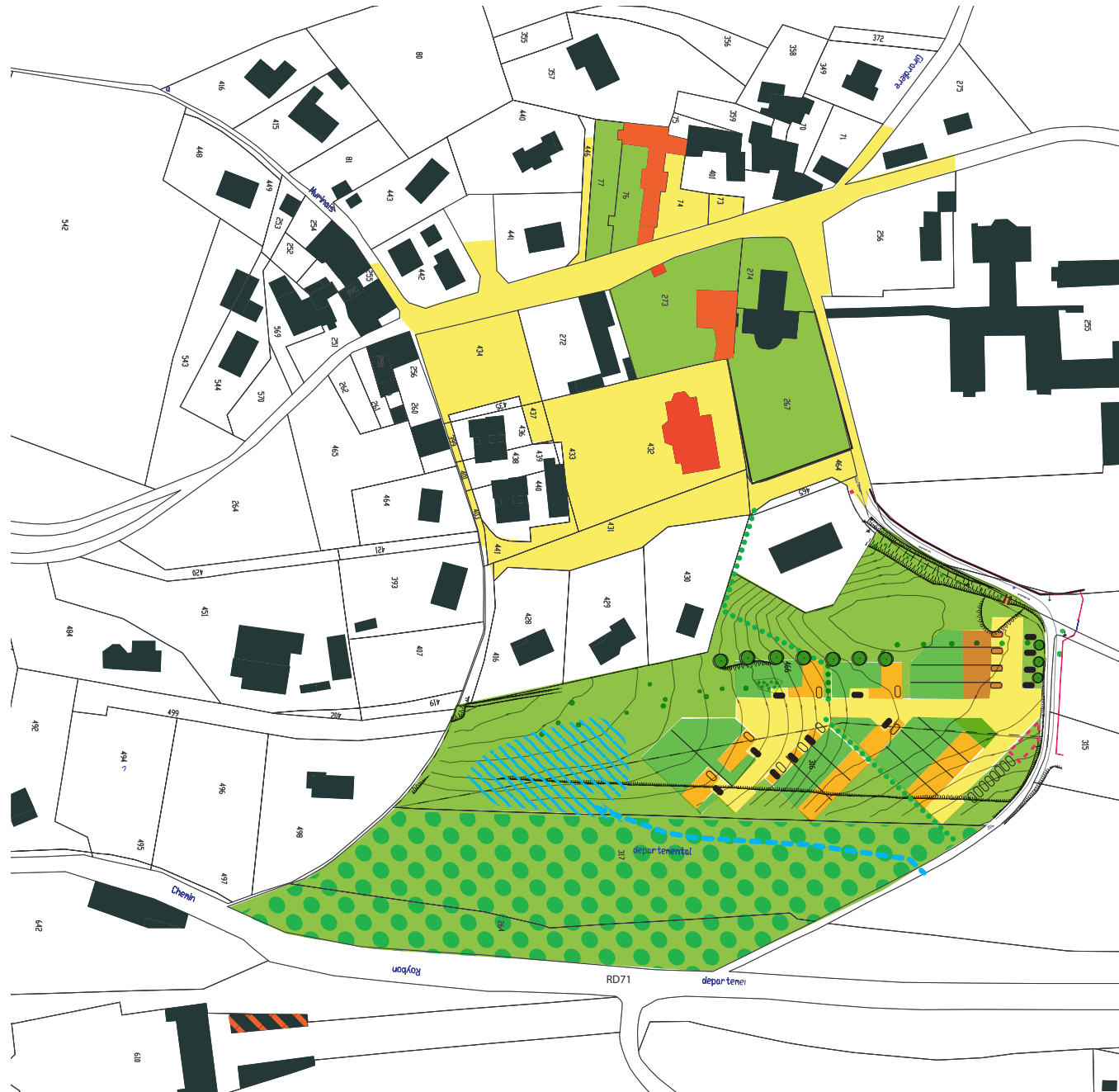
Etat initial

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

Orientations

-  Périmètre 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 dédier 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

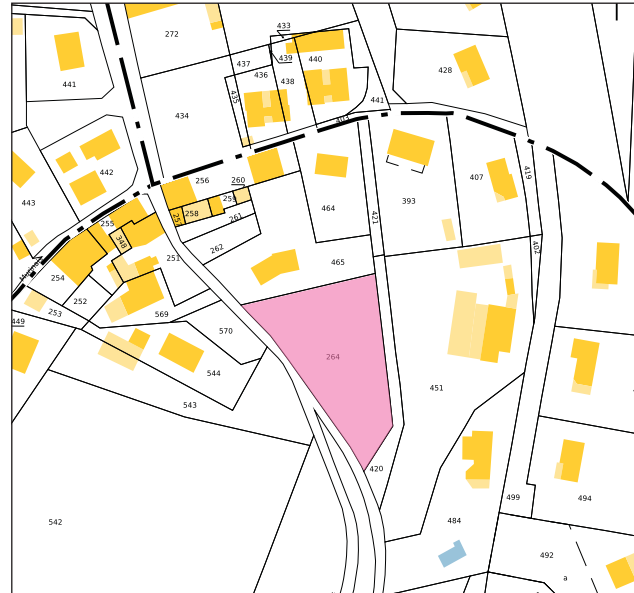
- Coteau boisé à préserver
- Voie de desserte principale (tous modes confondus), à créer -emprise maximum 5m
- Placette à aménager : prévoir le retournement des véhicules
- Stationnements
- Cheminements piétonniers à aménager (emplacement indicatif) reliant l'opération au village
- Aire d'implantation 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)

Caractéristiques du terrain :

- Taille de la parcelle : 1924 m²
- Parcelle en forme de triangle
- Parcelle partiellement en léger contre bas

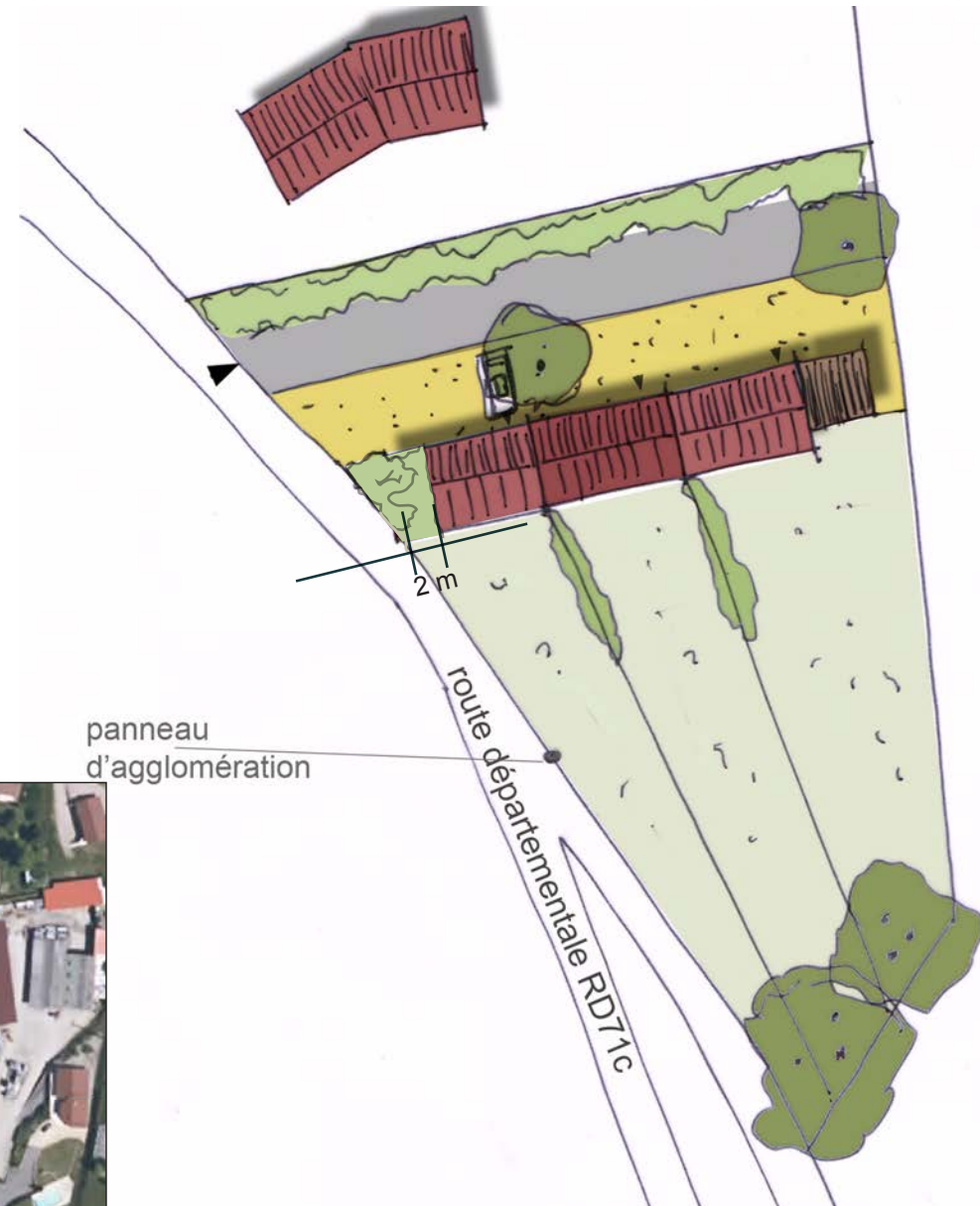
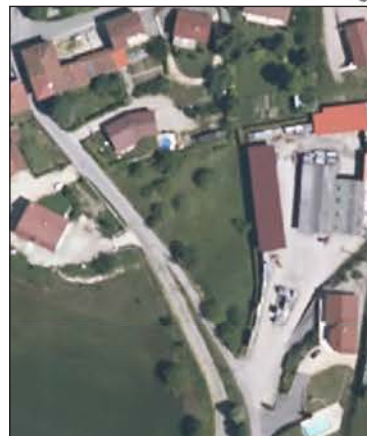
Caractéristiques du site :

- A l'entrée sud du village
- Le long de la RD 71c
- A proximité d'un croisement

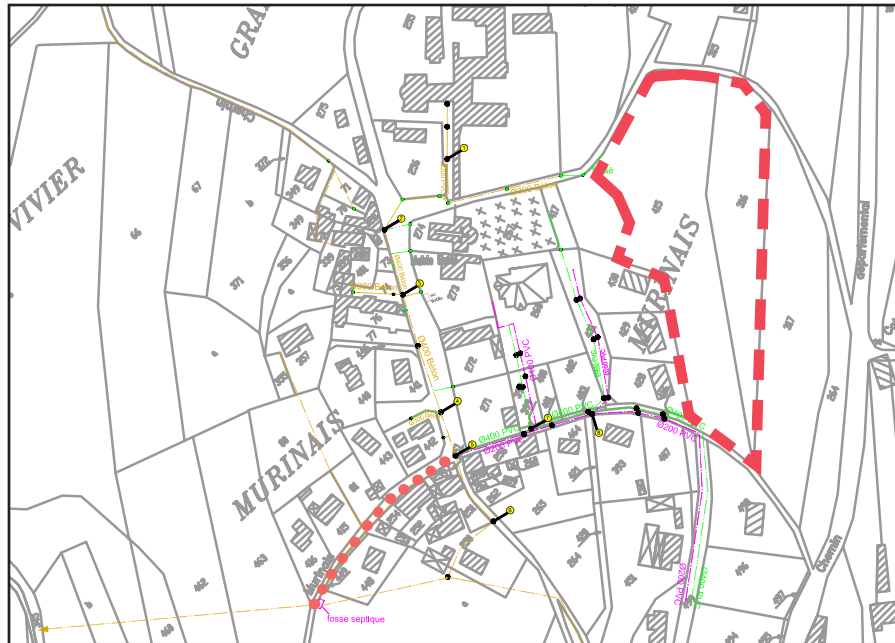


Proposition d'organisation de l'urbanisation :

- Limiter les voiries
- Faciliter l'accès
- Privilégier une bonne exposition par une desserte voiture par le nord et par des logements situés au nord de la parcelle
- A proximité d'un croisement



Extrait du Schéma d'assainissement



●●●●●
Extension du réseau séparatif prévu en 2010

LEGENDE	
RESEAUX EXISTANTS	
—●—●—●—●—	Unitaire
—■—■—■—■—	Eaux Usées
—▲—▲—▲—▲—	Eaux pluviales
●	Regard de visite
■	Grilles - avaloir pluviales
□	Fosse septique
▲	N° de regard inspecté

Desserte par les réseaux :

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 du site du couvent au réseau unitaire. La commune a prévu une mise en séparatif du réseau du village. Une première tranche est programmée au sud-ouest du centre-bourg.

• **Eaux pluviales** : infiltration dans le sol, rejet de l'excédent non infiltrable dans le milieu naturel ou au réseau pluvial communal avec limitation avant rejet

• Eau potable :

Desserte actuelle du site par une source privée. Pas de desserte publique du site en eau potable à ce jour.

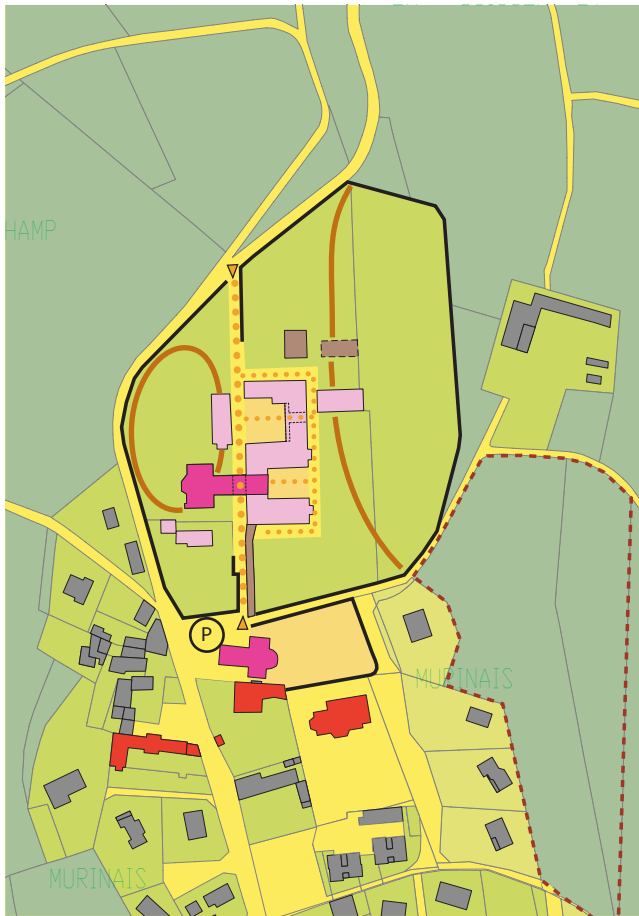
• **Réseau électrique** : Présence d'un poste de 250 KVA à proximité de la mairie / 400 KVA au Château

• **Energie** : Possibilité d'un projet de chaudière collective «bois»

OAP 3 : Le site du couvent Notre-Dame-de-la-Croix

Desserte par les voies :

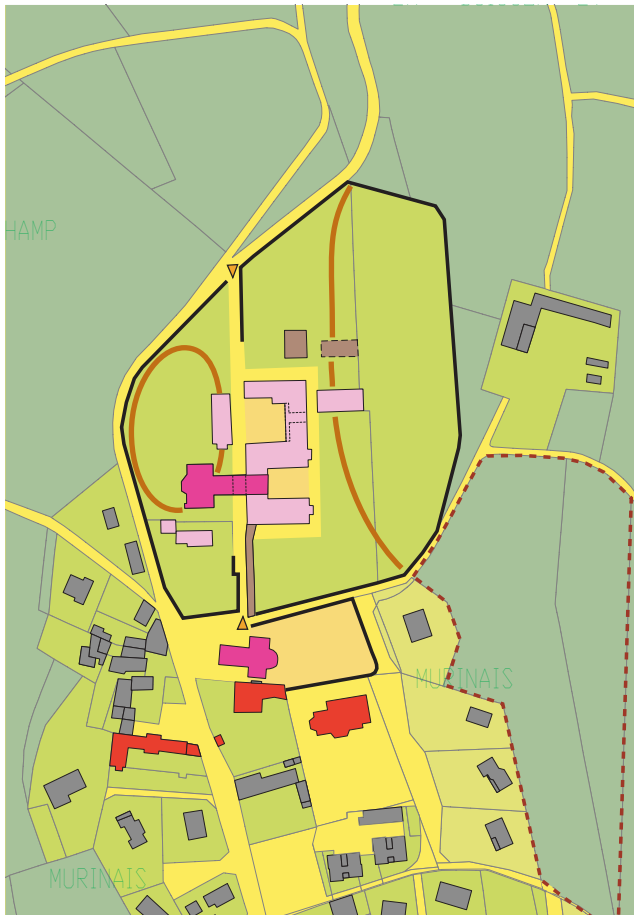
Problématique des accès, de la circulation et du stationnement



OAP 3 : Le site du couvent Notre-Dame-de-la-Croix

Localisation, perception, topographie :

Un site en retrait, peu visible depuis l'extérieur, une topographie difficile



OAP 3 : Le site du couvent Notre-Dame-de-la-Croix



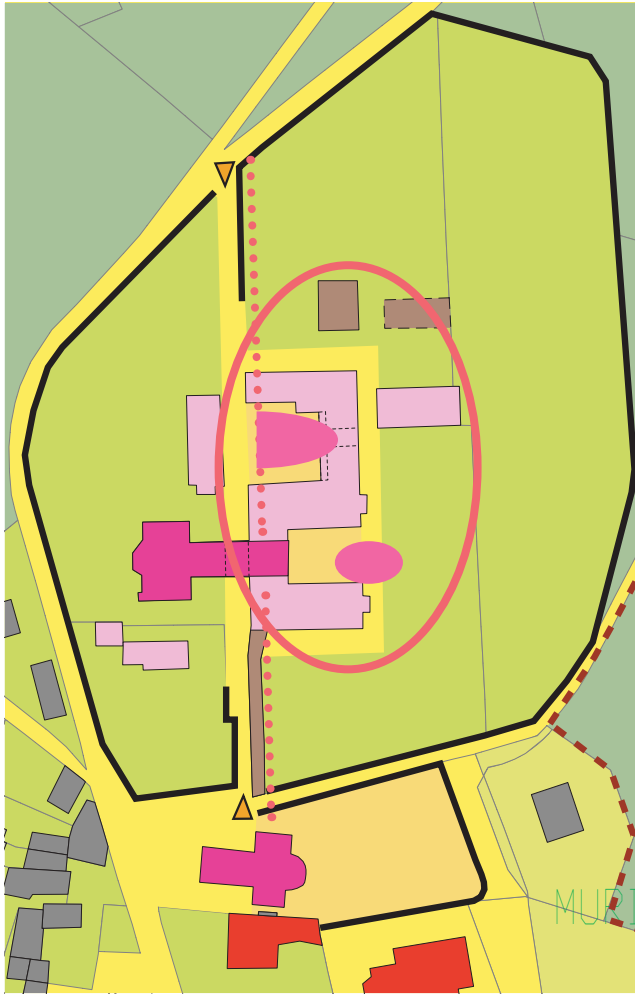
Un ensemble bâti patrimonial / un patrimoine végétal et paysager remarquable au coeur du village de Murinais



OAP 3 : Le site du couvent Notre-Dame-de-la-Croix

Structuration du bâti :

Une organisation bâtie selon un axe nord-sud / des bâtiments construits sur un replat



OAP 3 : Le site du couvent Notre-Dame-de-la-Croix

Analyse fonctionnelle du site

Hétérogénéité du bâti (volumétrie, espaces intérieurs) > vocation religieuse, culturelle, logement, équipement, logistique / Hétérogénéité des enjeux patrimoniaux



La salle des fêtes



La Chapelle

Des annexes

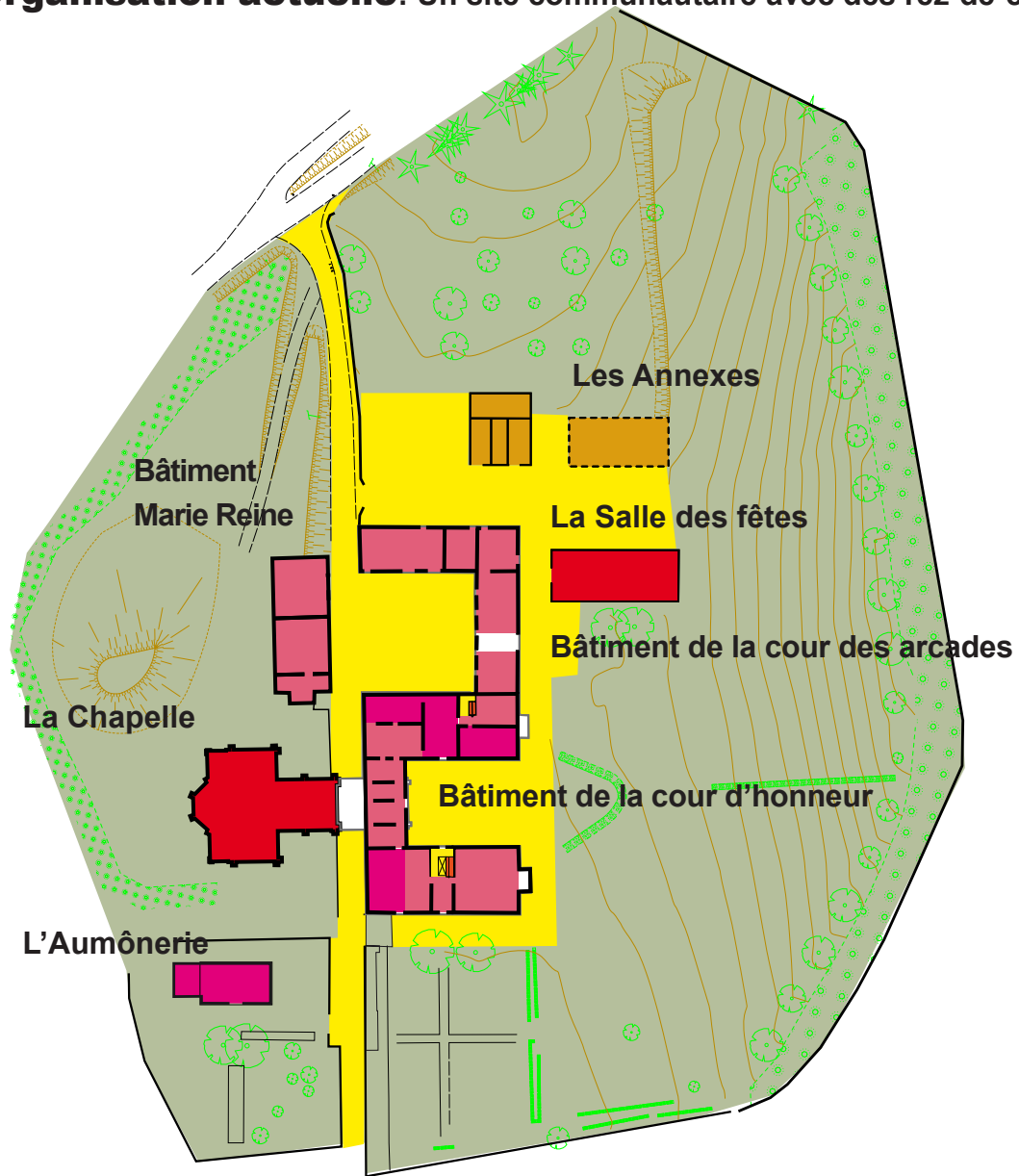






Les combles de



OAP 3 : Le site du couvent Notre-Dame-de-la-Croix

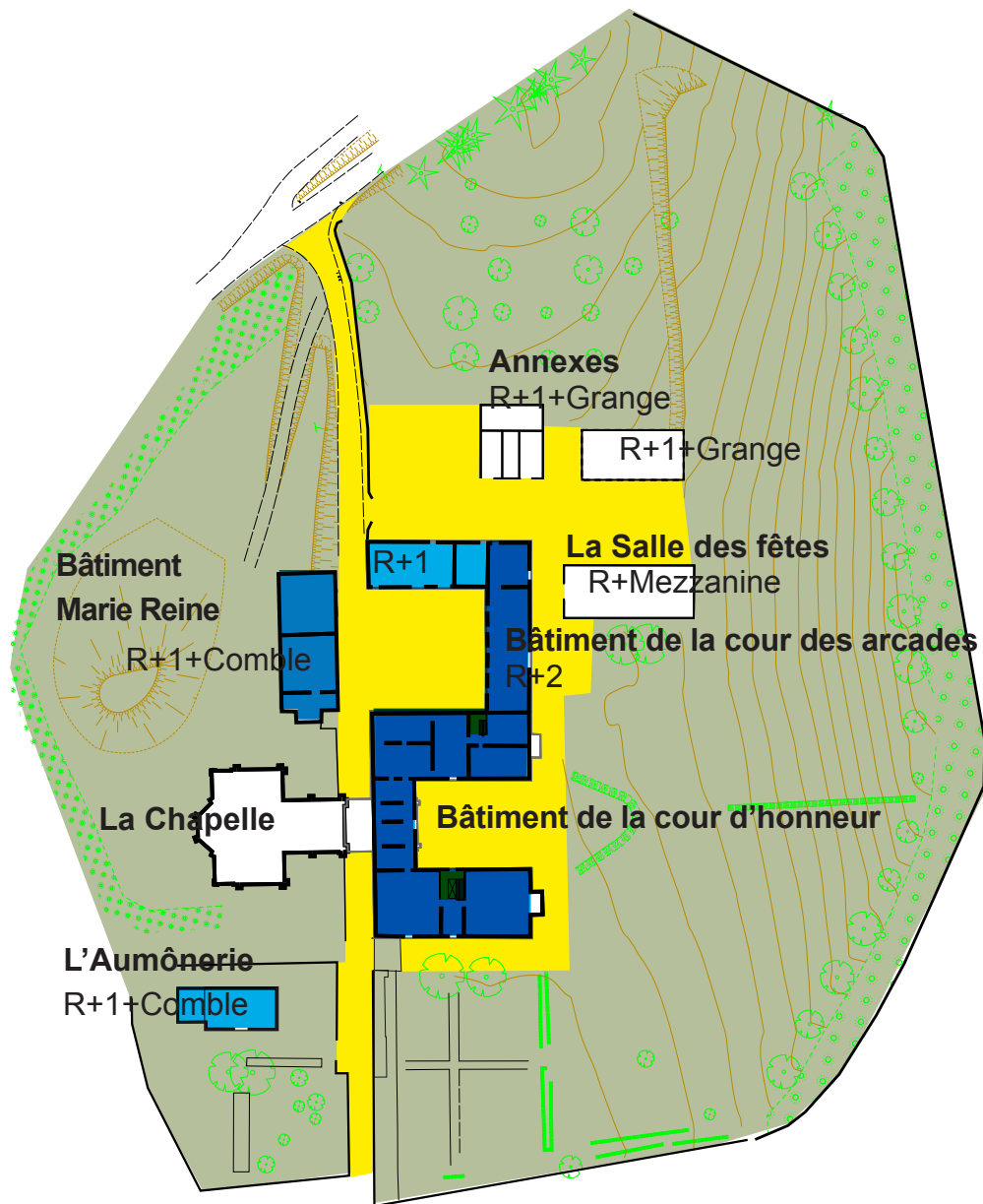
Organisation actuelle: Un site communautaire avec des rez-de-chaussée qui accueillent les pièces communes



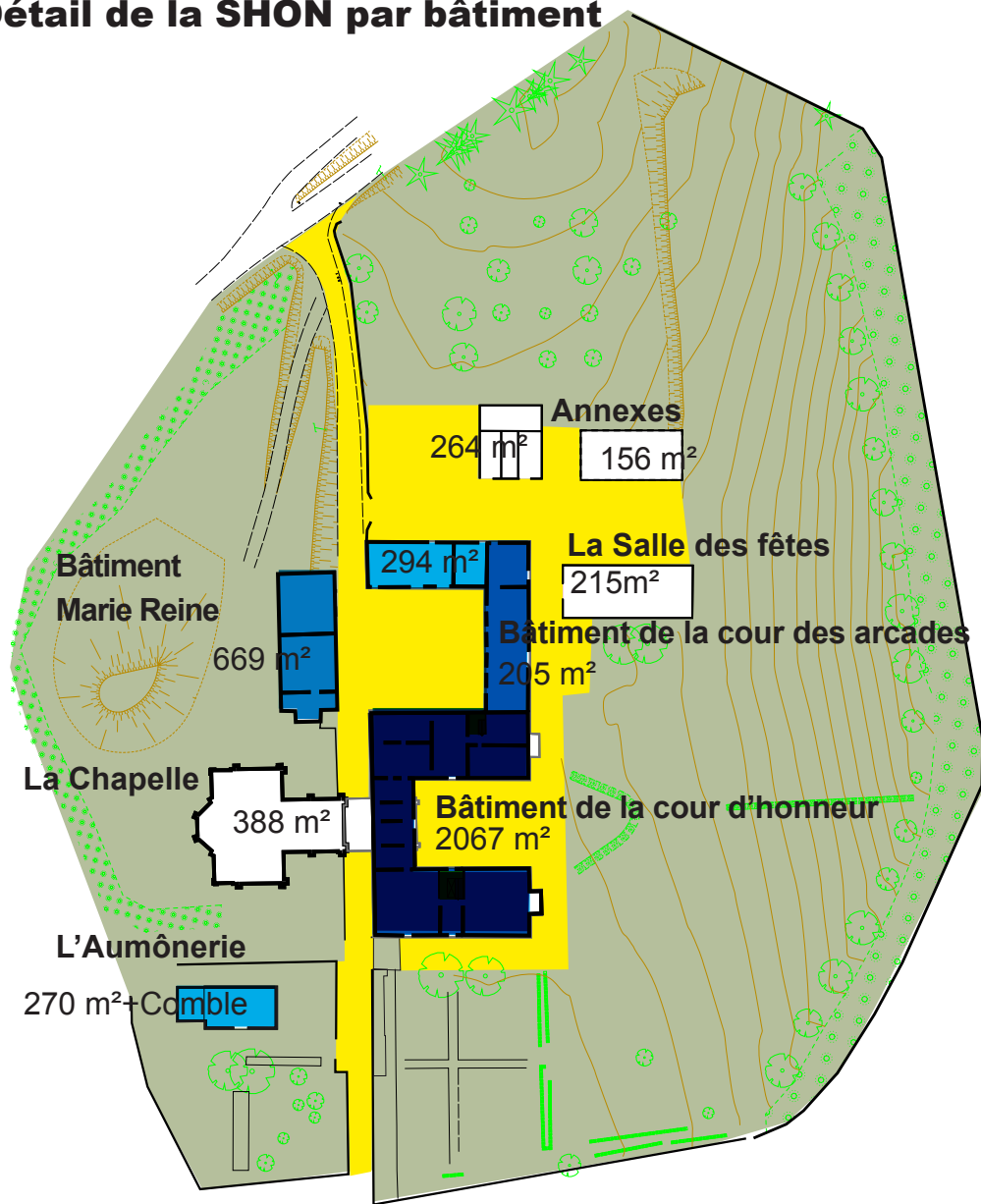
-  espaces de rencontre à l'échelle du site
-  espaces de rencontre à l'échelle des bâtiments
-  espaces techniques à l'échelle des bâtiments
-  espaces techniques à l'échelle du site



Organisation actuelle: Des espaces de repos à l'étage



Détail de la SHON par bâtiment



Photos des bâtiments

Bâtiment Marie Reine (1962)



Bâtiments Cour d'honneur (1830/1840)



Salle des fêtes (1950 / 1960)



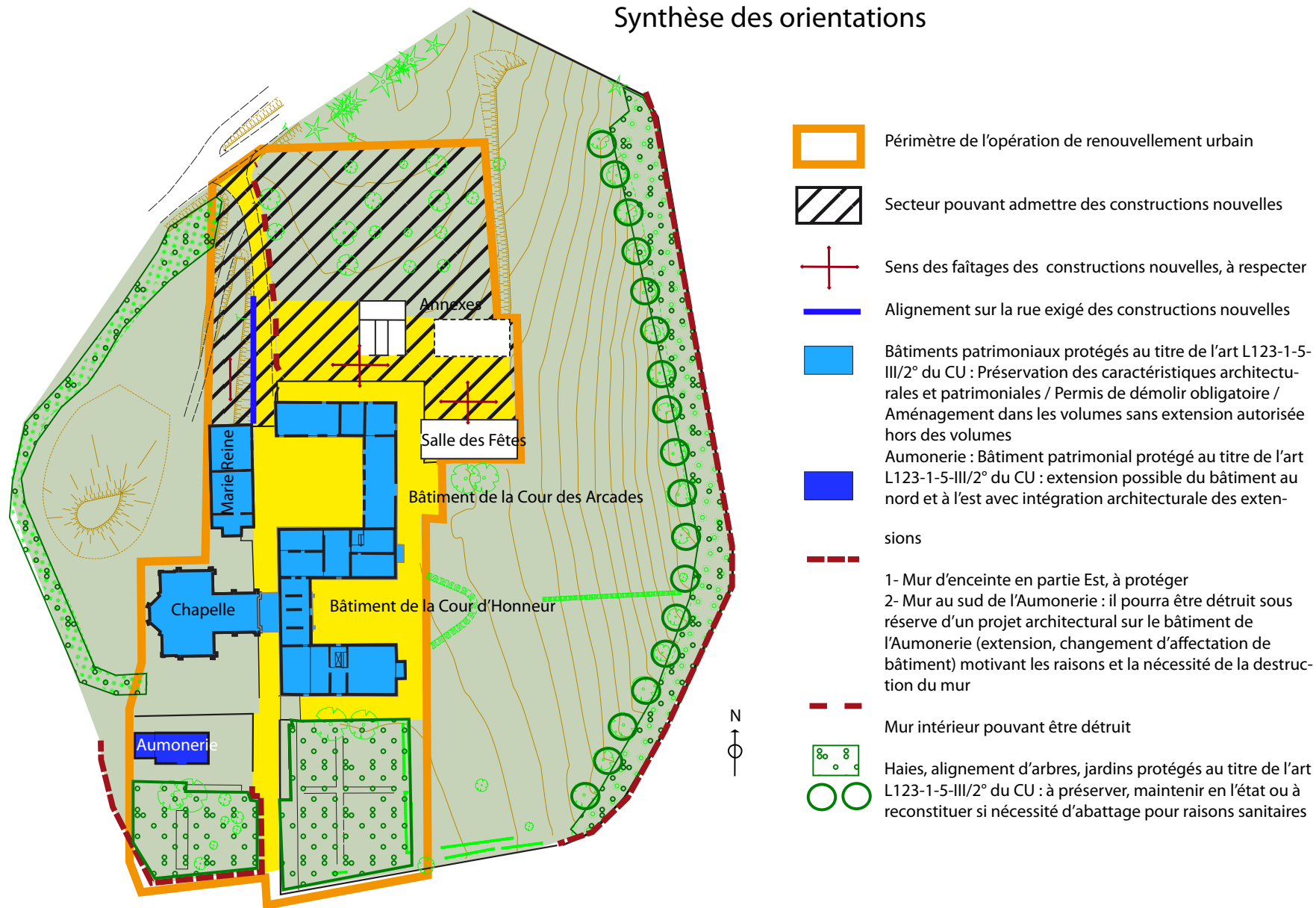
Aumônerie (fin de construction 1858)



Bâtiments Cour des arcades (1830/1840)



Synthèse des orientations



Quelques constats à prendre en compte dans le futur projet



> Avantages et Inconvénients du site du site :

- Localisation territoriale/communale
- Site «protégé, retiré» : problème de visibilité
- Structuration en cour qui permet d'envisager une cohabitation et une autonomie entre les futures fonctions
- Topographie
- Patrimoine végétal
- Attention problématique du stationnement, des accès

> Avantages et Inconvénients du bâti :

- Grande variété des volumes
- Problème de mise aux normes, de la vétusté du bâti, de l'état de certaines toitures...
- Enjeux patrimoniaux à repérer

Fort enjeux de maîtrise de l'évolution couvent

- sur un plan quantitatif / qualitatif / types d'activités
- pour une bonne articulation avec le centre village

Orientations d'aménagement :

Destinations autorisées des bâtiments :

- > Logements
- > Hébergement touristique
- > Equipements publics ou d'intérêt collectif :
 - Possibilité d'aménager la mairie dans le bâtiment de l'Aumonerie, permettant à l'école de s'étendre dans les bâtiments actuels de la mairie.
 - RAM (relais d'assistantes maternelles), Salle de spectacles, d'exposition...
- > Artisanat non nuisant (pas de stockage de matériaux à l'extérieur des bâtiments)
- > Activités tertiaires, de services (maison médicale, bureaux...)
- > Commerces de proximité

Toutes activités nuisantes à proscrire

**Usages futurs à penser en lien avec les projets de la commune et du grand territoire
«Sud Grésivaudan»**

Rechercher des complémentarités d'usages à l'échelle du grand territoire