



RAPPORT DE PRÉSENTATION
TOME 4 - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

LIVRET COMMUNAL DE MURIANETTE



PLUI
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Approuvé le 20/12/2019



En vertu du Code de l'urbanisme (article L.151-4), le rapport de présentation explique dans les deux pièces de son tome 4 les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. Plus précisément, sur la base de l'article R151-2, il expose :

- Les justifications de la cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;
- Les justifications de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;
- Les justifications de la complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;
- Les justifications de la délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;
- Les justifications de l'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;
- Les justifications de toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

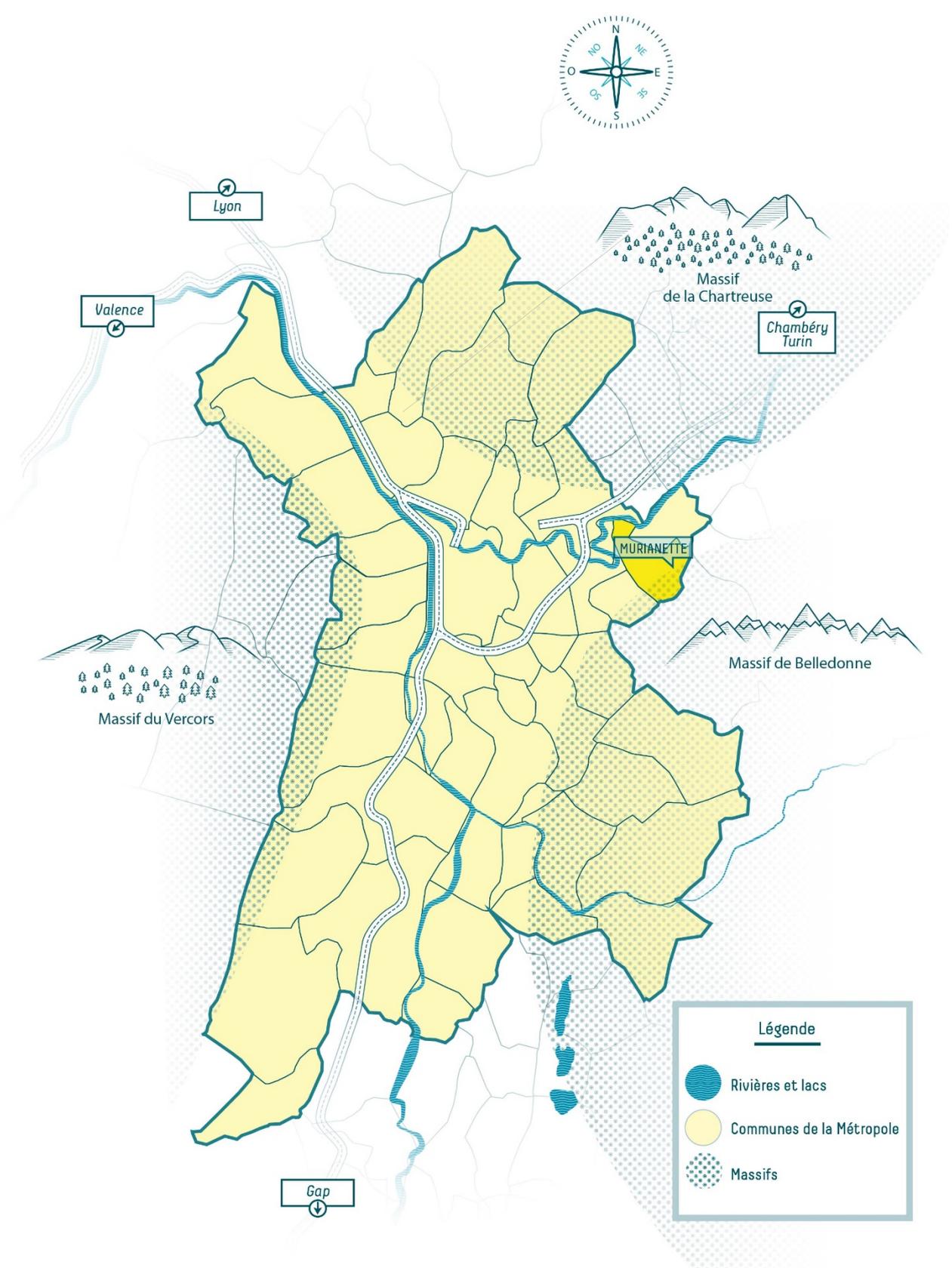
La première pièce du tome 4, le livret métropolitain, présente les explications des choix et les justifications générales d'échelle métropolitaine qui s'appliquent sur le territoire de Grenoble-Alpes Métropole. Ce livret communal constitue la seconde pièce du tome 4 ; il complète l'édifice par une déclinaison des orientations du PADD, ciblée sur les enjeux principaux et spécifiques du territoire communal, et par une justification locale de la complémentarité et de la pertinence des outils mobilisés sur la commune pour mettre en œuvre ces orientations (OAP, règlement écrit et graphique).



Commune de Murianette

Population : **886** Murianettois
Superficie : **629** hectares
Densité : **141** hab./km²
Altitude : **213 m** à **950 m**

Pôle local de l'agglomération grenobloise dans le SCoT GREG
Commune concernée par la **loi Montagne** (couverture partielle)



SOMMAIRE

TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD MÉTROPOLITAIN	6
CONSTRUIRE UNE MÉTROPOLE POLYCENTRIQUE ET DE PROXIMITÉ ET POURSUIVRE L'EFFORT DE RÉDUCTION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE	7
FAIRE MÉTROPOLE AUTOUR DE LA DIVERSITÉ DES PAYSAGES ET DES PATRIMOINES	19
CONFORTER LES ACTIVITÉS AGRICOLES ET SYLVICOLES	22
JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES OAP ET LE RÉGLEMENT	26
INTRODUCTION GÉNÉRALE	27
JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP36 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET « CHEMIN D'AVIGNONET »	28
JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP37 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET LES BESSES	36

1

TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD MÉTROPOLITAIN

CONSTRUIRE UNE MÉTROPOLE POLYCENTRIQUE ET DE PROXIMITÉ ET POURSUIVRE L'EFFORT DE RÉDUCTION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

Murianette bénéficie d'un **cadre de vie villageois** recherché à proximité du cœur de la Métropole. Initialement construite sur le cône de déjection du ruisseau de Murianette, la commune a vu son développement s'égrener le long de la RD 523 et autour des hameaux agricoles sur les coteaux. L'habitat pavillonnaire compose aujourd'hui l'essentiel du tissu bâti. Ce mode d'urbanisation a empiété petit à petit sur les terres agricoles.

Aux portes du cœur métropolitain, **la commune a vocation à accueillir de nouveaux habitants** dans le respect de son caractère agricole et dans la mesure des capacités d'accueil de ses équipements. Avec près de 1 000 habitants, **la centralité aujourd'hui organisée autour de l'école** est à conforter notamment par la construction de nouveaux logements à proximité, l'accueil potentiel de commerces et de services et la réalisation de cheminements piétons permettant de relier les différents quartiers à ce pôle de vie.

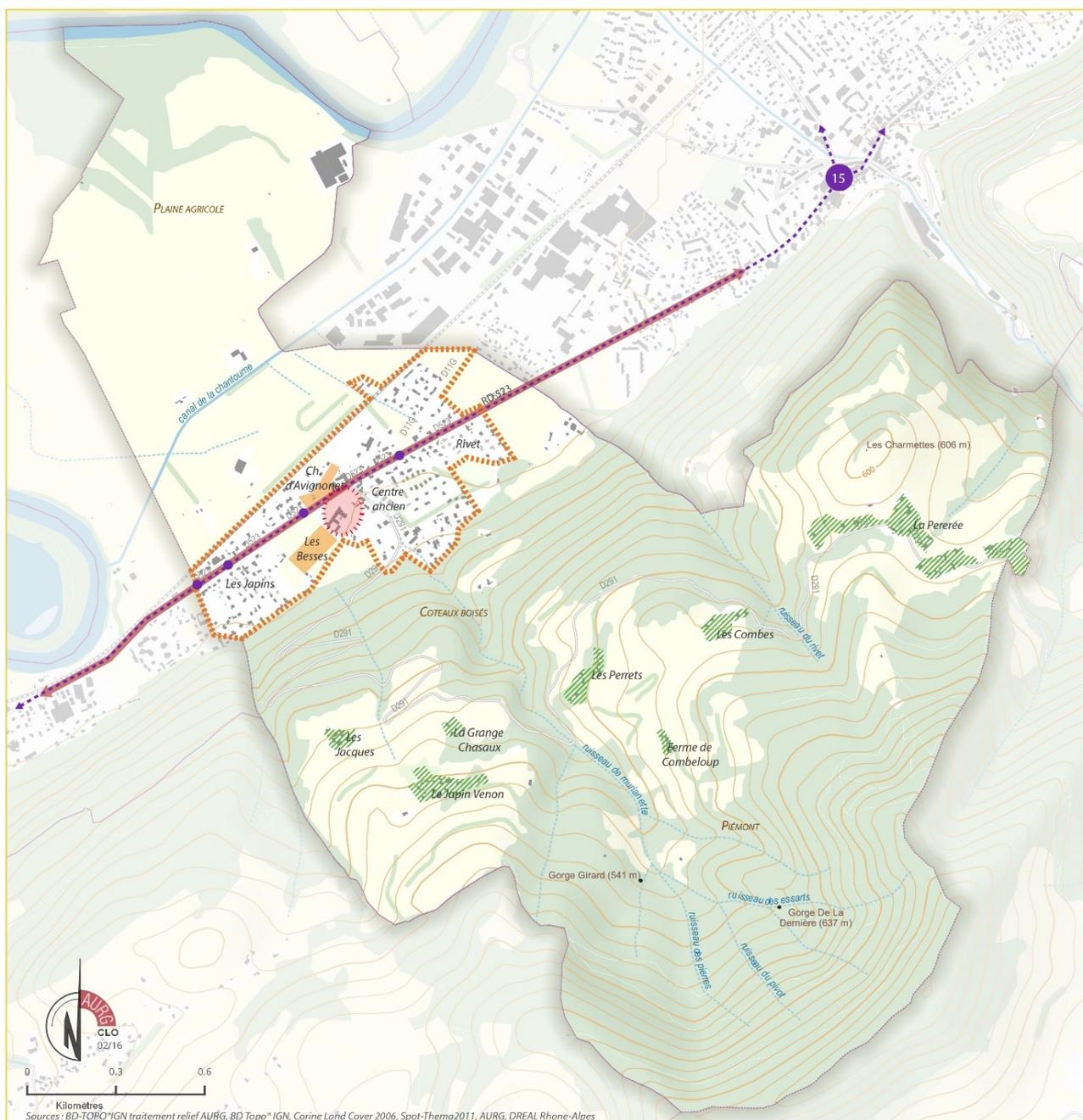
Le centre-village étant fortement contraint par les risques, son évolution doit également pouvoir allier sobriété foncière et résilience du territoire face aux risques naturels inscrits au PPRN et au PPRI.

Rappel des orientations du PADD

- Conforter les fonctions de proximité dans les centralités de proximité
- Développer une offre d'équipements d'intérêt général ou public en fonction des besoins de chaque commune et préserver l'offre existante
- Faciliter les déplacements à pied ou en vélo au sein de ces centralités de proximité par des aménagements qualitatifs de l'espace public
- Structurer et préserver la qualité du cadre de vie des territoires périurbains, ruraux et montagnards
- Promouvoir la mise en œuvre de formes urbaines économes en espace et la prise en compte de la qualité urbaine et environnementale

Murianette s'inscrit dans ses orientations en :

- Confortant son centre-bourg ;
- Guidant des secteurs de projet du Chemin d'Avignonet et des Besses ;
- Adaptant les capacités d'évolution des quartiers et hameaux aux enjeux environnementaux.



Sources : BD-TOPO IGM traitement relief AURG, BD Topo IGM, Corine Land Cover 2006, Spot-Thema2011, AURG, DREAL Rhone-Alpes

LÉGENDE

-  SITE DE PROJET
-  PÔLE DE VIE
-  HAMEAUX
-  LIGNE PROXIMO 15
-  CENTRE VILLAGE
-  AXE STRUCTURANT : RD 523
-  ARRÊT DE BUS

CONFORTER LE CENTRE-BOURG DE MURIANETTE

À Murianette, la centralité de proximité est constituée des équipements publics situés dans le centre ancien ou à proximité : école, mairie, bibliothèque, skate parc. Si la commune ne compte pas de commerce traditionnel, elle profite du dynamisme de l'activité agricole locale notamment maraîchère et le développement de la vente directe à la ferme. Le confortement du centre-bourg passe par le **maintien de la diversité des activités économiques** présentes sur le territoire, par **la possibilité d'accueillir des commerces et des services**, par le **développement de cheminements sécurisés** permettant de relier les différents quartiers aux équipements, et par **l'accueil de nouvelles constructions** à proximité.

Déclinaisons communales	Traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Permettre l'installation de commerces et de services dans le centre-bourg. ▪ Assurer la pérennité de l'activité de vente directe à la Ferme des Saisons. 	<ul style="list-style-type: none"> → Délimitation d'un espace de développement commercial (EDC) sur l'ensemble de la partie urbanisée en piémont des coteaux de Belledonne. Cette délimitation correspond à celle de l'espace préférentiel de développement défini par le SCoT. → Délimitation d'une centralité urbaine commerciale (CUC) de proximité incluant le centre-village historique (zone UA2) et ses espaces urbains de confortement (zone UD1) au niveau du carrefour de la RD 523 et de la montée du Champ de la vigne. <i>Les commerces pouvant être implantés dans l'EDC et la CUC devant répondre aux besoins des habitants de la commune, la surface de vente par établissement est limitée à 400 m².</i>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Permettre le maintien de l'activité de carrossier et l'évolution de ses locaux. 	<ul style="list-style-type: none"> → Classement en UE1 du tènement accueillant la carrosserie.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Permettre le maintien de l'activité de maraîchage au cœur du centre-bourg. 	<ul style="list-style-type: none"> → Classement en zone A des parcelles liées à l'activité agricole de maraîchage et située dans le centre-bourg.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Faciliter l'usage de la marche et du vélo par la mise en place d'itinéraires sécurisés reliant les zones d'habitat aux équipements publics et en particulier à l'école. 	<ul style="list-style-type: none"> → Délimitation d'un emplacement réservé entre le secteur de la Perrière et l'école pour création d'un cheminement piéton/cycles et d'un emplacement réservé pour la création d'un cheminement piéton entre l'école et la D291
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Identifier des espaces verts en zone urbaine et limiter leur constructibilité. 	<ul style="list-style-type: none"> → Classement en zone UV du parc des Barrières, de l'espace vert de Pré Cottin, du futur bassin de rétention des eaux pluviales des Besses.



Déclinaisons communales

- Permettre l'accueil de nouvelles constructions à proximité du pôle de vie.

Traduction réglementaire

- **Classement en zone UD1** des principaux potentiels fonciers présents sur la commune en vue de leur aménagement en confortement du centre-village historique.
- **Classement en zone AUD1** du secteur des Besses.
- **Création d'un emplacement réservé** pour la création d'une voie depuis la RD291 jusqu'à la zone des Besses en continuité de la zone AUD1 aujourd'hui agricole mais en vue d'une urbanisation à très long terme.
- **Classement en zone UD2m** des secteurs pavillonnaires situés dans la plaine et au niveau du piémont où les caractéristiques paysagères singulières sont à prendre en compte.

GUIDER L'AMÉNAGEMENT DES SECTEURS DE PROJET DU CHEMIN D'AVIGNONET ET DES BESSES

Afin d'affirmer le statut de centralité, il est important de **recentrer le développement de l'habitat** sur le centre-bourg. Or, celui-ci est particulièrement contraint par les risques naturels. Localisé entre les versants du piémont et la plaine alluviale inondable, le développement urbain du centre-bourg de Murianette est conditionné au respect de prescriptions particulières en matière de construction. L'aléa fort de crues torrentielles rend même inconstructible une très grande partie du centre ancien historique. Le développement urbain de la commune est donc principalement limité à la réalisation du projet d'aménagement des Besses et à l'évolution des espaces bâtis situé au carrefour de la RD 523 et du chemin d'Avignonet. Ces opérations permettront de répondre à des **ambitions de diversification de l'habitat et de sobriété foncière**.

Déclinaisons communales

- Intégrer les **enjeux environnementaux** dans la conception des projets du Chemin d'Avignonet et des Besses.



- Renforcer la **végétalisation** des espaces extérieurs pour **limiter l'imperméabilisation** des sols et conforter l'aspect villageois.

- Développer une offre de petits collectifs, de logements intermédiaires et de logements individuels groupés afin de **diversifier l'offre de logements** tout en respectant les objectifs de sobriété foncière.

- Permettre le **développement d'une offre de logements sociaux** sur la commune dans le cadre des ambitions fixés par le PLH.

Traduction réglementaire

- Traduction des principes d'aménagement et de programmation sur les deux secteurs de projet appelés à être aménagés dans les années à venir dans des **OAP sectorielles** (n°36 et 37).
- **Classement zone AUD1** sur le secteur des Besses avec obligation d'une opération d'ensemble.
- **OAP Paysage et Biodiversité** : Carnet de paysage « Vallée de l'Isère Amont » et ambiances paysagères « Piémont » et « Plaine urbaine ».
- OAP Risques et résilience.
- Création d'emplacements réservés (voie et piétons/cyvels) pour les accès et le maillage de ces deux secteurs de projet
- Mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation pour la création de continuités vertes, d'espaces communs végétalisés ou de jardins dans les OAP « **Les Besses** » et « **Chemin d'Avignonet** » (cf. partie 2 - Justification des choix retenus pour établir les OAP et le règlement).
- Traduction des principes d'aménagement et de programmation dans les **deux OAP sectorielles**.
- Classement dans des **zones urbaines permettant un épannelage** des constructions de RDC à RDC +2 étages.
- Délimitation d'un **secteur de mixité sociale** obligeant la production d'au moins 20% de logements locatifs sociaux pour toute opération comportant au moins 10 logements ou 700 m² de surface de plancher sur les zones UA2 et UD1 correspondant au périmètre du centre village élargi.

ADAPTER LES CAPACITÉS D'ÉVOLUTION DES QUARTIERS ET DES HAMEAUX AUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Pour répondre aux objectifs de sobriété foncière du PADD et de préservation des espaces agricoles et naturels, il est important de pouvoir **limiter au mieux le développement de la commune à son enveloppe urbaine existante** et offrir des **capacités d'évolution adaptées** à chaque site en fonction des enjeux environnementaux connus.

Déclinaisons communales

- **Limiter la constructibilité** de secteurs urbanisés les moins aptes à recevoir de nouvelles constructions, particulièrement au niveau des hameaux.

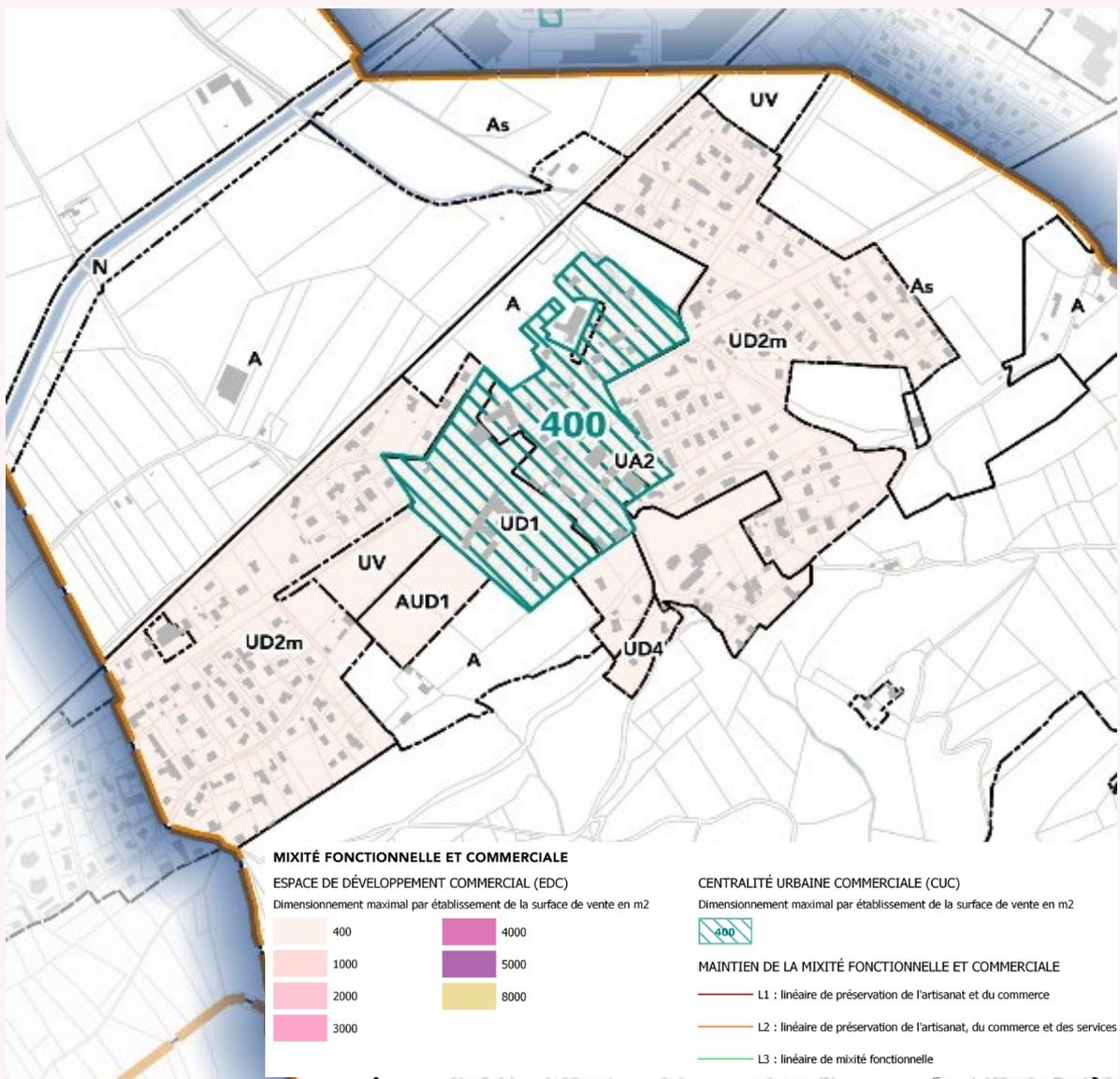


- Permettre l'évolution qualitative des tissus pavillonnaires existants dans la plaine.
- **Conserver une zone tampon végétalisée** sur les parcelles privées le long de la RD 523 afin d'accompagner la mise en valeur de l'espace public (pistes cyclables).
- **Modérer les normes de stationnement** privés aux abords des arrêts de la ligne 15

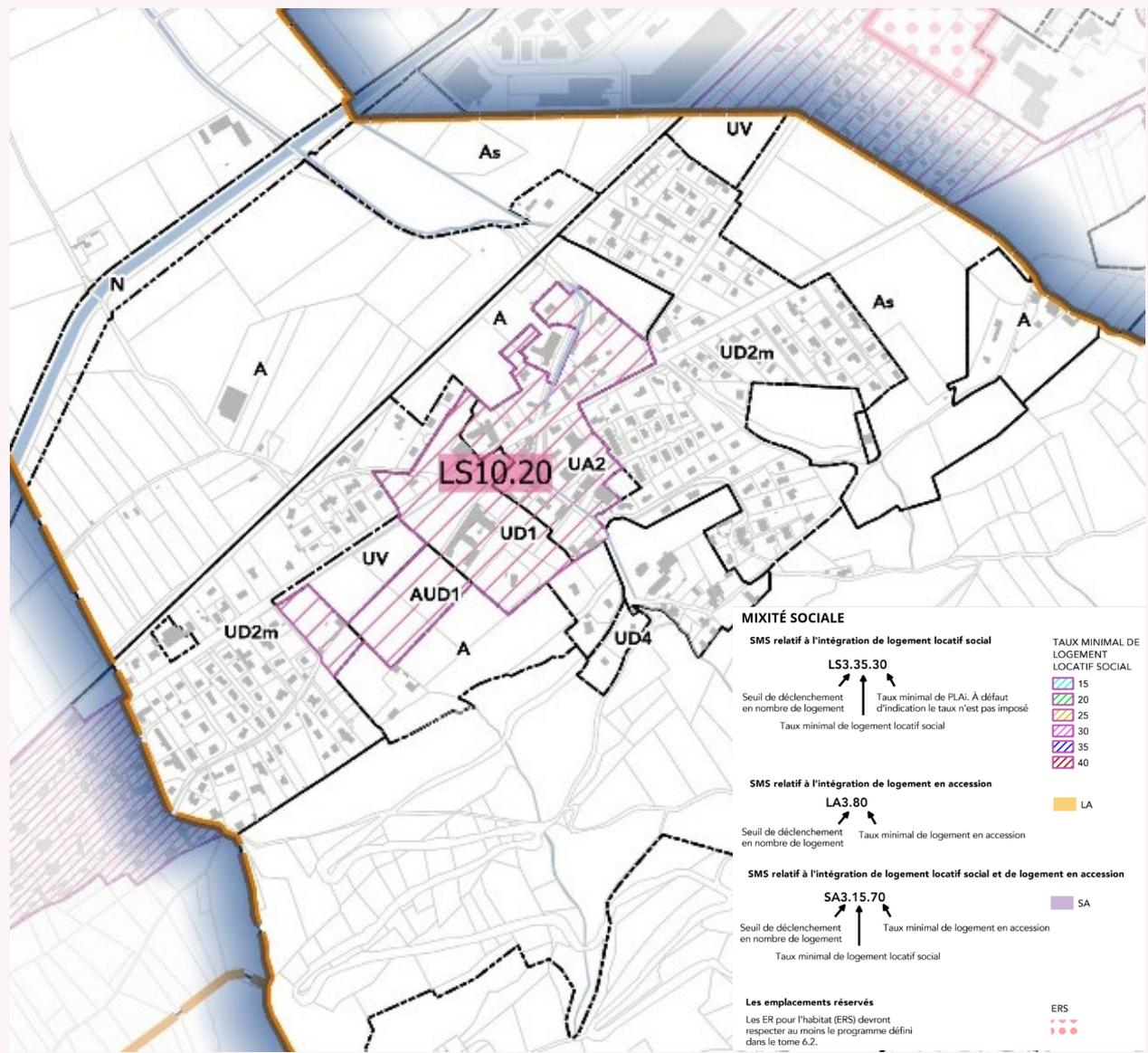
Traduction réglementaire

- **Classement en UA2** du centre ancien historique du village avec des règles adaptées à la réhabilitation du bâti existant.
- **Emplacement réservé** pour la création d'une aire de stationnement publique dans le centre du village
- **Classement en UD4** des parcelles du centre village localisés sur les coteaux et très contraintes par les risques naturels définis au PPRI et au PPRN, induisant une constructibilité limitée.
- **Classement en UD4** des hameaux situés sur les coteaux en raison des difficultés d'assainissement de ces secteurs (assainissement autonome dans les secteurs de glissement de terrain) : les Combes, les Perrets, le Japin Venon, les Granges des Chasaux et de l'extrémité est de la Pérerée.
- **Classement en UD3d** du hameau de la Pérerée laissant la possibilité à ce hameau d'accueillir une ou deux constructions supplémentaires dès lors qu'un exutoire naturel situé à proximité pourra permettre l'évacuation des eaux pluviales.
- **Inscription au Plan des implantations et des emprises du PFU** d'une marge de recul de 10 m en parallèle de la voirie D291, au niveau de la zone UD3d, afin de garantir aux nouvelles constructions un recul suffisant pour un bon ensoleillement.
- **Création d'emplacements réservés** pour des élargissements de voie et pour la création de plateformes de retournement
- **Classement en UD2m** des secteurs pavillonnaires existants situés dans la plaine afin de permettre une densification adaptée de ces espaces en conditionnant l'implantation des nouvelles constructions sur limite séparative.
- **Inscription au Plan des implantations et des emprises du PFU** d'une marge de recul de 5 m de part et d'autre de la RD523 en zone UD2m et sur la partie sud de la zone UD1 afin de conserver une bande végétalisée sur les parcelles privées en front de rue.
- **Classement en secteur S5** de la partie urbanisée située de part et d'autre de la RD pour les normes de stationnement.

Extrait de l'atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale (atlas C1)



Extrait de l'atlas de la mixité sociale (atlas C1)



Extrait de l'atlas des formes urbaines (PFU)

Implantations et emprises, plan D1
Marge de recul le long de la RD 523



Marge de recul dans le hameau de la Pérérée



LIMITES À L'URBANISATION ET ESPACES PRÉFÉRENTIELS DE DÉVELOPPEMENT

Rappel sur les dispositions du SCoT de la GReG et exposé des choix de délimitation de l'espace préférentiel de développement

Le SCoT de la Grande Région de Grenoble a défini, pour l'ensemble de son territoire, les espaces potentiels de développement à long terme, à l'intérieur desquels pourra se faire le développement urbain des communes (les secteurs qui ne sont pas compris dans l'espace potentiel de développement sont les espaces agricoles et forestiers à préserver de l'urbanisation à très long terme). L'interface est constituée de "**limites de principes**" ou de "**limites stratégiques**" que le PLUi doit préciser, matérialiser sur le terrain et qualifier (cheminements, haies, murets...).

Au sein de l'espace potentiel de développement, l'**espace préférentiel de développement** correspond aux parties les mieux équipées et desservies du territoire qui accueilleront à l'avenir la majeure partie du développement urbain.

Pour les pôles locaux et secondaires tels Murianette, il revient au PLUi d'en définir le périmètre en prenant en compte certains principes définis par le SCoT, rappelés dans le livret métropolitain.

En accord avec ces principes, l'espace préférentiel de développement de Murianette a été délimité de manière à inclure le **centre du village** qui accueille une mixité de fonctions urbaines : habitat, services, activités. Il a été décidé, en revanche, de ne pas inclure au sein de l'espace préférentiel de développement les hameaux situés sur les coteaux.

Ces choix sont motivés par les objectifs suivants :

- > Conforter la fonction de pôle de vie de proximité et commercial du centre du village
- > Limiter fortement l'urbanisation dans les autres secteurs urbains

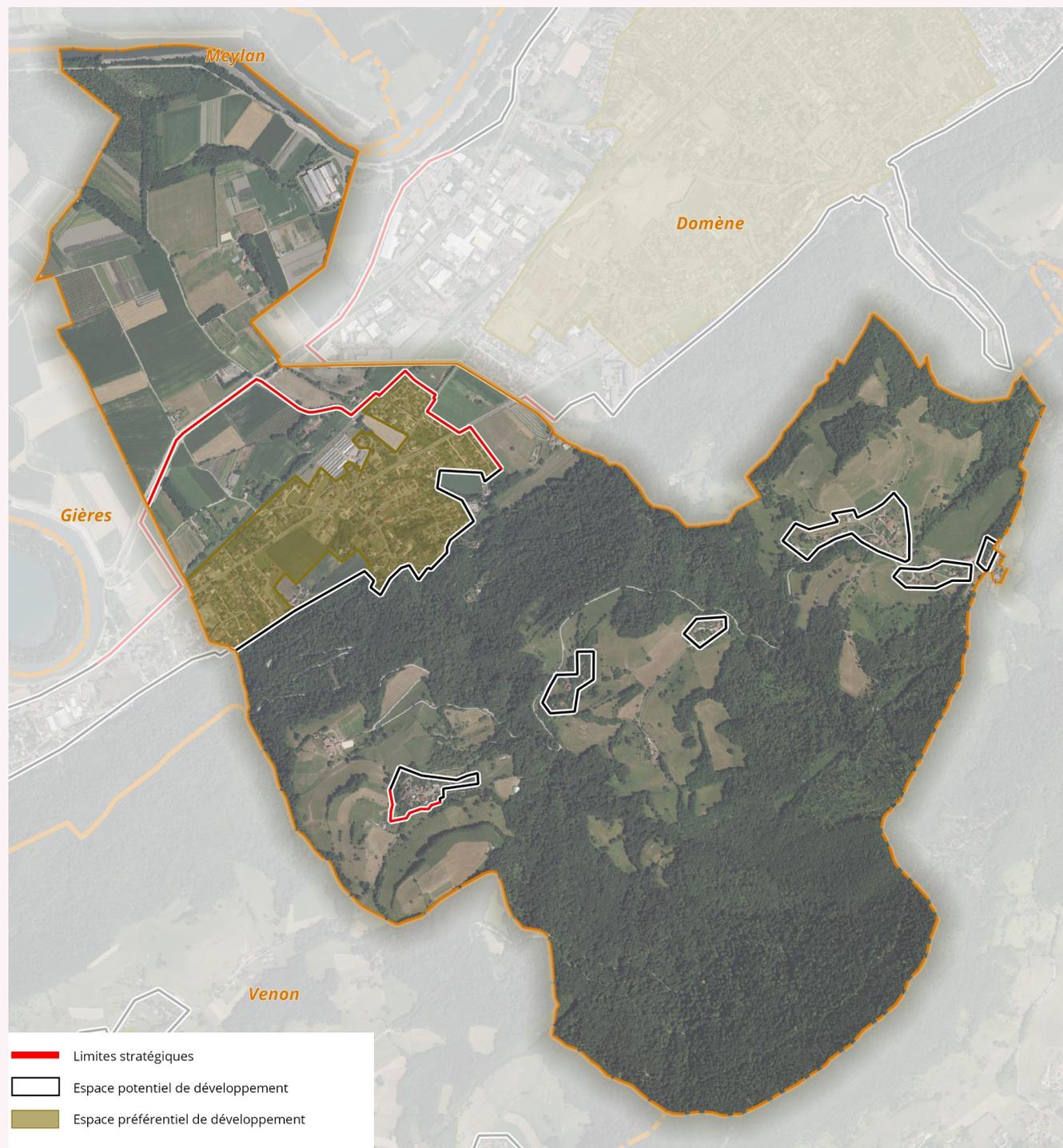
L'espace préférentiel de développement de Murianette correspond ainsi aux limites de la zone UA2, UD1, AUD1, UD2 qui permet :

- > La réhabilitation, la mutation et l'extension des constructions existantes
- > Une densification possible du bâti par de nouvelles constructions
- > L'implantation de nouvelles constructions dans des dents creuses et en continuité du centre du village
- > Une mixité fonctionnelle, dans une logique de confortement du centre-bourg

Répartition de l'offre nouvelle en logements

Plus de la moitié de l'offre nouvelle en logements à Murianette est ainsi localisée au sein de l'espace préférentiel de développement, en cohérence avec les recommandations du SCoT pour les pôles locaux ou secondaires.

Carte de synthèse des limites à l'urbanisation et des espaces préférentiels de développement

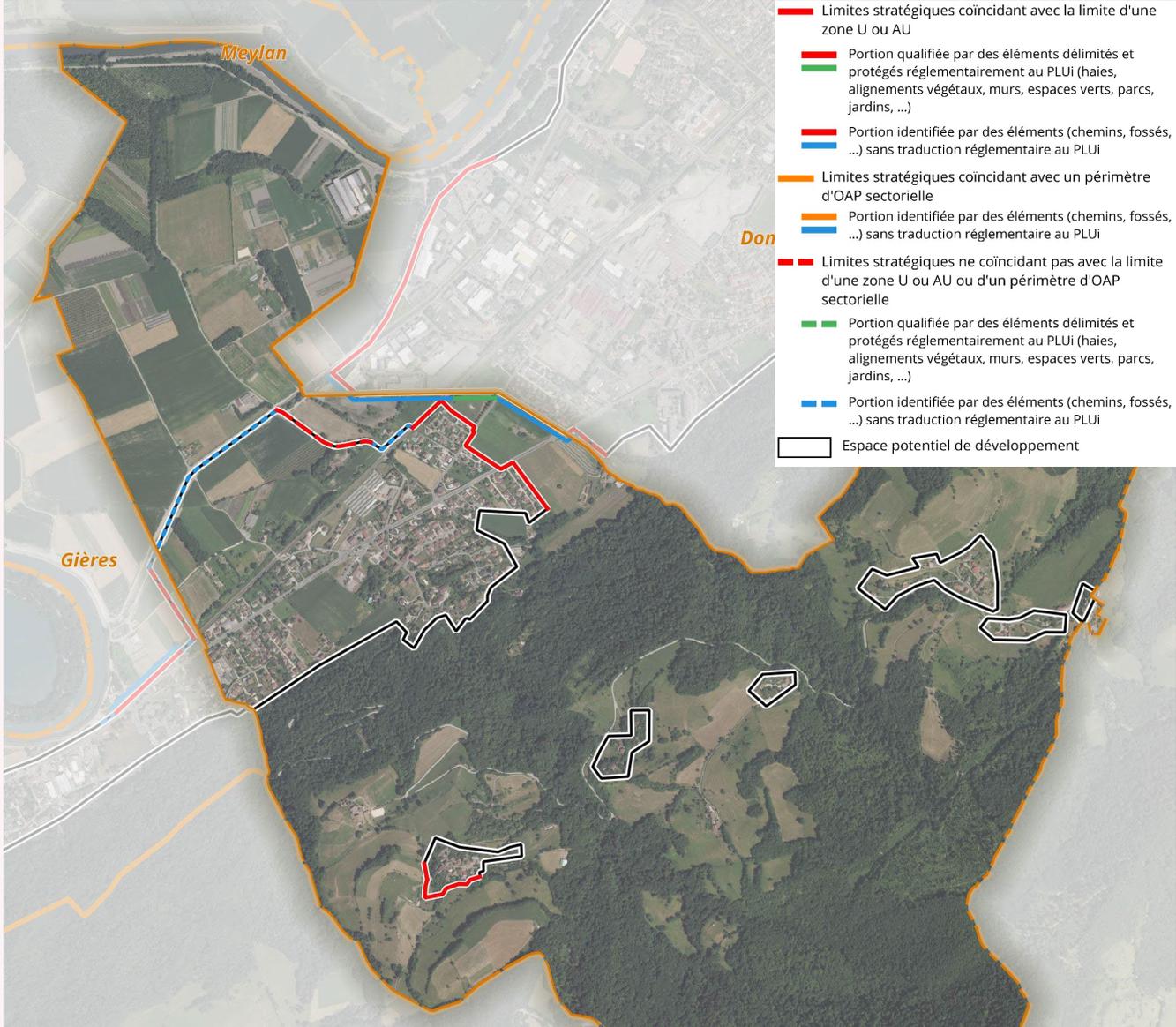


DÉLIMITATION ET QUALIFICATION DES LIMITES STRATÉGIQUES D'URBANISATION DU SCoT DE LA GRéG

Zoom sur la délimitation des limites stratégiques

Sur le secteur du village, les limites stratégiques du SCoT de la Grande Région de Grenoble coïncident dans la plupart des cas la limite des zones urbaines (UD2). Ponctuellement, les limites stratégiques du SCoT ne coïncident pas encore avec la limite des zones urbaines. Au Nord de la voie ferrée, la limite stratégique s'appuie sur le chemin de la Délaissée.

Quant au hameau du Japin, la limite stratégique coïncide en grande partie avec la limite de la zone UD4.



FAIRE MÉTROPOLE AUTOUR DE LA DIVERSITÉ DES PAYSAGES ET DES PATRIMOINES

Avec sa géographie étagée entre plaine alluviale, piémont et coteaux, ses nombreux espaces naturels et agricoles, Murianette présente une **pluralité d'entités paysagères caractéristiques** et offre ainsi un **cadre de vie privilégié** aux portes du cœur de la Métropole grenobloise. L'inscription de l'urbanisation dans cette diversité paysagère est un enjeu essentiel et un défi à relever. Le patrimoine bâti et végétal présents participe à l'identité de la commune, et à la qualité des espaces bâtis. L'autre enjeu est donc de **mettre en valeur ces caractéristiques patrimoniales** afin de conforter la qualité du cadre de vie à Murianette.

Rappel des orientations du PADD

- Valoriser les entités paysagères
- Définir et traiter des seuils pérennes entre espaces urbanisés et non urbanisés
- Assurer la protection des éléments marquants du patrimoine bâti de la Métropole
- Mettre en valeur les éléments remarquables du petit patrimoine

Murianette s'inscrit dans ses orientations en :

- Préservant la diversité des paysages qui fait son identité ;
- Protégeant son patrimoine bâti et végétal.

PRÉSERVER LA DIVERSITÉ DE PAYSAGES QUI FAIT L'IDENTITÉ DE MURIANETTE

La commune de Murianette présente une **diversité d'espaces** bénéfique à la qualité paysagère et à la richesse écologique. Les espaces non bâtis cristallisent enjeux de préservation de la biodiversité et pérennité de l'activité agricole et forestière. D'échelle métropolitaine, ils connaissent aujourd'hui une certaine pression foncière du fait du développement urbain de la commune cette dernière décennie. Il est donc nécessaire de **protéger ces espaces du mitage et des effets de l'urbanisation**. Cela doit pouvoir se faire en permettant la continuité d'une activité agricole et forestière très active sur Murianette.

Déclinaisons communales	Traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Marquer la limite stratégique avec Domène 	<p>→ Pas d'extension de la zone urbaine au nord-est de la commune avec une délimitation de la zone urbaine mixte UD2m au plus près des habitations existantes : le fossé et le chemin d'exploitation existant marquent la limite stratégique délimitée dans le SCoT.</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Préserver le corridor écologique en limite avec Domène qui offre une coupure paysagère et permet à la faune de circuler entre l'Isère et le massif de Belledonne. 	<p>→ Classement en zone As des espaces agricoles (culture et pâture) situés entre le merlon du Symby et le pied du coteau limitant les constructions agricoles sur ce secteur.</p> <p>→ Classement en UV du parc rue des Sports</p> <p>→ Classement en A des espaces agricoles situés autour du siège d'exploitation agricole présent et des espaces agricoles de la plaine inclus dans le casier de rétention de l'Isère (aléa fort au PPRI).</p>

Déclinaisons communales

- Protéger le **réservoir de biodiversité** en bordure de l'Isère en limitant la constructibilité tout en permettant l'exploitation agricole
- Préserver et valoriser le **canal de la Chantourne**
- Conserver une **part significative d'espaces non construits** dans les opérations nouvelles pour faciliter la gestion des eaux pluviales, aménager des espaces verts communs, etc.

Traduction réglementaire

- **Classement en zone N** des berges de l'Isère
- **Classement en zone A** du reste du réservoir de biodiversité et identification d'une zone humide au plan de préservation des patrimoines et du paysage
- **Classement en N** d'une bande de part et d'autre du canal de la Chantourne.
- Dans les **OAP sectorielles**, intégration d'espaces verts multi fonctionnels.
- **Définition d'orientations particulières sur la végétalisation** dans l'OAP paysage (Carnet de paysage : Vallée de l'Isère Amont, ambiances paysagères : piémont, plaine urbaine, coteaux boisés).



Corridor écologique entre Murianette et Domène

PROTÉGER LE PATRIMOINE BÂTI ET VÉGÉTAL DE MURIANETTE

Le patrimoine de Murianette se compose principalement de demeures bourgeoises, de petits patrimoines sacrés ou ruraux ou encore d'éléments végétaux qu'il est important de préserver. Ils traduisent en effet la **mémoire de la commune** et constituent des **marqueurs du paysage**.

Déclinaisons communales

- Reconnaître les **caractéristiques urbaines** et architecturales du centre ancien.
- Préserver le **patrimoine bâti remarquables** comme la maison Loire et la maison Berlioz, ainsi que des éléments plus ponctuels qui participent de l'identité du village : lavoirs, croix.



- Permettre une **évolution de l'urbanisation** en cohérence avec les bâtis existants.
- Préserver des **alignements d'arbres et boisements** intéressants dans le paysage, notamment la haie de cerisiers et l'alignement de platanes à l'entrée nord du village.

Traduction réglementaire

→ **Classement en zone UA** du centre ancien historique.

→ **Identification de ces éléments d'intérêts patrimoniaux au Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique.**

→ **Définition d'orientations particulières dans l'OAP Paysage et Biodiversité** : Carnet de paysage : Vallée de l'Isère Amont - ambiances paysagères : « Piémont », « Plaine urbaine », « Coteaux boisés ».

→ **Identification de ces éléments d'intérêt paysager au Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique.**

CONFORTER LES ACTIVITÉS AGRICOLES ET SYLVICOLES

CRÉER LES CONDITIONS FAVORABLES AU MAINTIEN ET AU DÉVELOPPEMENT DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE ET SYLVICOLE

L'activité agricole est encore très présente sur Murianette. Elle représente en effet la **principale activité économique** de la commune qui compte 12 sièges d'exploitation (dénombrés en 2014). Cela fait de Murianette la première commune du secteur nord-est en matière d'accueil d'exploitation agricole. Il est donc important de **permettre le maintien et le développement** de cette activité. Parallèlement, il est nécessaire de **dynamiser la filière sylvicole** car la forêt occupe une grande partie du territoire. Enfin, il est important de **limiter l'avancée de la forêt** sur les prairies en friche.

Rappel des orientations du PADD

- Conforter les espaces agricoles stratégiques de plaine et de plateau
- Protéger les espaces agricoles de coteaux et préserver leur multifonctionnalité
- Limiter le développement des hameaux et le mitage des espaces agricoles
- Protéger les espaces boisés et les massifs forestiers pour leur multifonctionnalité

Déclinaisons communales

- Permettre aux exploitations agricoles **de se développer voire de s'installer**.
- Permettre de maintenir une activité agricole sur **les prairies de fauche** localisées sur les coteaux.
- **Limiter les conflits d'usage** entre nouveaux habitants et activité agricole.
- Permettre le développement de **l'activité forestière**
- Permettre le **confortement du centre de compostage** dans le respect de l'environnement naturel des rives de l'Isère et de la plaine agricole

Traduction réglementaire

- **Classement en A** des espaces agricoles cultivés, maraîchés et pâturés, y compris les secteurs en cours d'enfrichement sur les coteaux.
- **Classement As** des réservoirs de biodiversité constitués par des pelouses sèches et soumis à des risques naturels faibles ou inexistantes au PPRN.
- **Identification des bâtiments agricoles accueillant des troupeaux** et pour faciliter l'application du principe de réciprocité
- **Limitation de l'extension urbaine** au niveau des hameaux par une délimitation au plus près des habitations existantes des zones urbaines (UD4 et UD3d sur le hameau de la Pérérée).
- **Classement des espaces de forêt en zone N.**
- **Classement en N** de la partie du tènement occupée par le centre de compostage et ses futures extensions.

Déclinaisons communales

- Permettre la **réhabilitation du bâti existant** et l'accueil de quelques constructions supplémentaires dans les hameaux lorsque les équipements d'assainissement et les aléas naturels le permettent.

Traduction réglementaire

- *Repérage de 3 bâtis en zone agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination.*
- *Classement en zone UD3d du hameau de la Pérérée.*

JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À L'IDENTIFICATION DES BÂTIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION EN ZONE AGRICOLE OU NATURELLE

La grange de Combeloup a été identifiée comme un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Cette construction, classée en zone agricole, se situe dans un ancien corps de ferme. Le bâtiment est accessible par un chemin et est raccordé aux réseaux d'électricité, d'eau potable mais pas au réseau collectif d'eaux usées. Le secteur est concerné par un aléa faible de glissement de terrain au PPRN.

Cette grange, initialement à usage agricole, n'est plus utilisée et son état est considéré comme moyen. Elle revêt un intérêt patrimonial en raison de son implantation dans le corps de ferme, de la qualité des matériaux utilisés et de sa volumétrie. Son identification a pour objectif de permettre une évolution de son usage et d'éviter ainsi sa dégradation. La grange n'est pas située à proximité d'un bâtiment d'élevage. Le changement de destination pourrait être utile dans le cadre d'une diversification d'activité (hébergement touristique par exemple) ou la création d'un logement.

Les prairies voisines sont fauchées et utilisées pour le pâturage, mais la mutation potentielle de l'usage de la grange ne viendrait pas entraver cette activité, qui s'exerce à une échelle plus importante sur toutes les prairies ouvertes situées autour du hameau de Combeloup. La réhabilitation de la grange en logement ou en hébergement touristique impliquerait la création de nouveaux effluents qu'il conviendra de gérer.



Combeloup

JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À L'IDENTIFICATION DES BÂTIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION EN ZONE AGRICOLE OU NATURELLE

Le hameau des Jacques est une ancienne exploitation agricole composée de différents bâtiments dont deux granges faisant l'objet de la présente identification. Ces constructions sont classées en zone agricole. Aujourd'hui en cours de reprise, l'exploitation agricole se développe sur l'élevage équin. Le changement de destination des granges pourrait être utile dans le cadre d'une diversification d'activité (hébergement touristique par exemple) ou la création d'un logement complémentaire à celui existant (pour aménagement en gîte).

Les bâtiments sont accessibles par un chemin privé et sont raccordables aux réseaux d'électricité, d'eau potable mais pas au réseau collectif d'eaux usées. Le secteur est concerné par un aléa faible de ruissellement sur versant au PPRN. La réhabilitation des granges en logement ou en hébergement touristique impliquerait la création de nouveaux effluents qu'il conviendra de gérer.

Ces bâtiments revêtent un intérêt patrimonial en raison de leur implantation dans la structure bâtie de la ferme, de la qualité des matériaux utilisés et de leur volumétrie. Les prairies voisines sont fauchées et utilisées pour le pâturage. Les changements de destination envisagés ayant lieu dans le cadre d'une diversification de l'activité agricole en place, ils seraient bénéfiques au maintien de l'activité.

Granges des Jacques



TOTAL DES SURFACES DU CLASSEMENT PAR GRAND TYPE DE ZONAGE

Types de zone	Surface en hectare
Zones agricoles	282,8
Zones naturelles	283,3
Zones urbaines	48,4
Zones à urbaniser indicées	1,3
Zones à urbaniser strictes	0,0

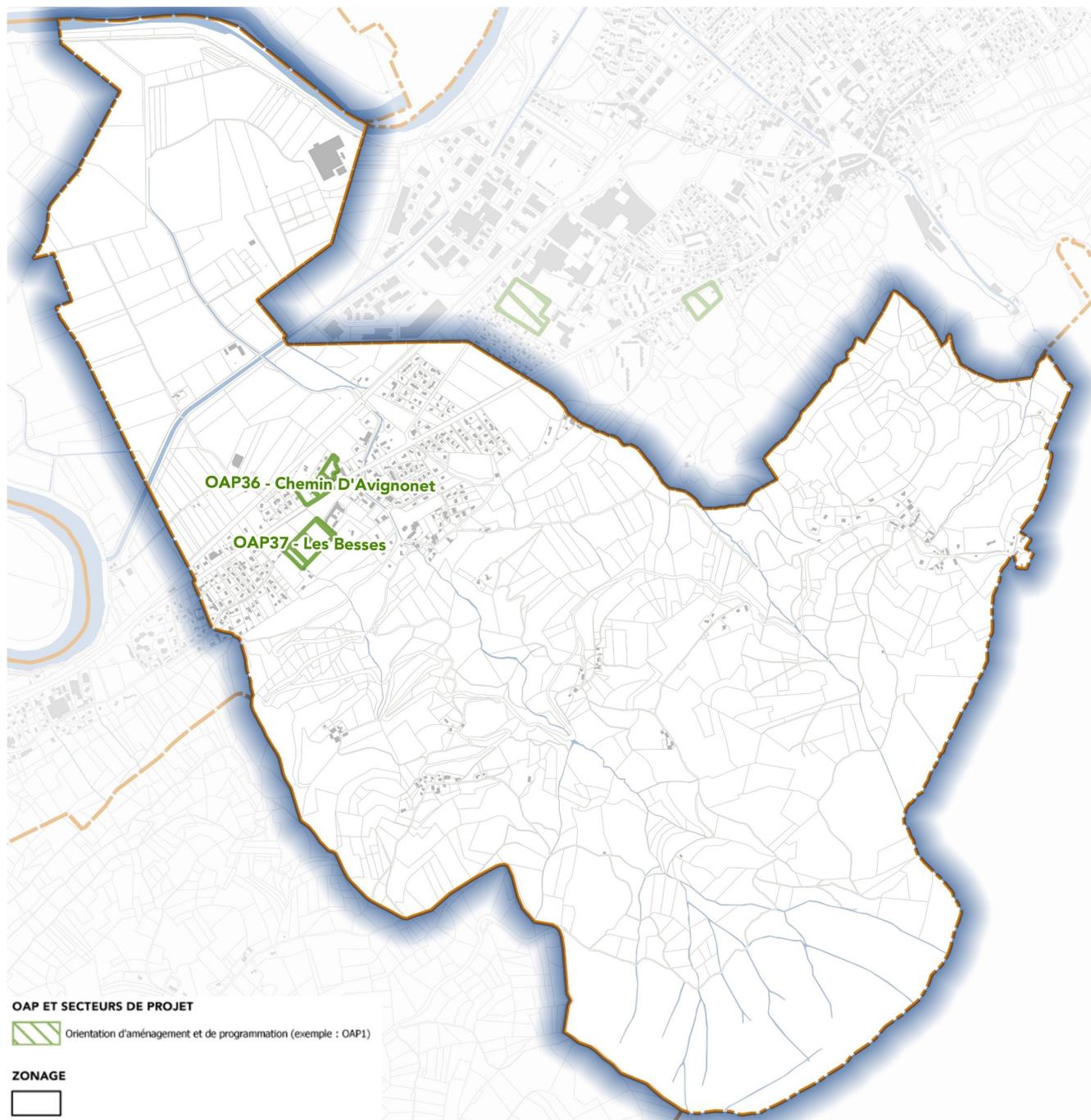
2

JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES OAP ET LE RÉGLEMENT

INTRODUCTION GÉNÉRALE

Aux portes du cœur métropolitain, la commune de Murianette a vocation à accueillir de nouveaux habitants tout en assurant la préservation de son caractère agricole et rural. Afin de conforter le centre-bourg, le développement urbain de la commune est priorisé sur les tènements fonciers disponibles dans l'espace préférentiel de développement défini dans le SCoT de la GREG. Le centre-village étant toutefois fortement contraint par les risques, des opérations d'ensembles et des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont nécessaires pour une meilleure résilience du territoire face aux risques naturels. **Deux secteurs de projet ont été identifiés et font l'objet d'OAP : le secteur de projet des Besses et celui du Chemin d'Avignonet.** Ces OAP devront répondre principalement à des enjeux d'insertion paysagère, de diversification des formes urbaines, de maillage viaire et de gestion vertueuse des risques naturels.

Localisation des sites d'OAP



JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP36 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET « CHEMIN D'AVIGNONET »

CONTEXTE ET ENJEUX

Le périmètre de l'OAP « Chemin d'Avignonet » porte sur plusieurs parcelles dont une est bâtie, et offre une **superficie totale d'environ 7 500 m²**. Au cœur du bourg déjà constitué, à proximité immédiate de l'école et de l'arrêt « le Bourg » de la ligne Proximo n°15, ce site peut faire l'objet d'une opération de 15 à 20 logements en mixant les formes bâties et les modes d'occupation (accession, locatif social, ...). Le site est soumis à des risques des risques de crues des torrents et des ruisseaux et d'inondation en pied de versant qui conditionne le développement urbain au respect de prescriptions constructives. Une partie du site est même inconstructible du fait de risques trop important.

Localisation du site



JUSTIFICATION DE LA COHÉRENCE DE L'OAP AVEC LE PADD

Rappel des orientations du PADD

- Structurer et préserver la qualité du cadre de vie des territoires périurbains, ruraux et montagnards
- Placer la richesse des paysages au cœur du projet métropolitain
- Diversifier l'offre de logements
- Faciliter la mise-en-œuvre d'aménagements résilients
- Contribuer à une gestion durable des eaux pluviales

Le choix de site à proximité immédiate du centre-bourg permet son confortement en marquant la présence du pôle de vie et en diversifiant l'offre de logements. Les orientations suivantes de l'OAP Chemin d'Avignonnet sont cohérentes avec le PADD notamment sur les thèmes de la gestion des risques naturels, de la place de la nature en milieu urbain et de la qualité de vie :

- Assurer l'intégration du projet dans son environnement
- Marquer l'entrée du centre village
- Limiter l'imperméabilisation des sols pour faciliter la gestion de l'eau sur le site et pour offrir une forte densité végétale
- Sécuriser les entrées et sorties des futurs habitants

RAPPEL DU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT DE L'OAP 36



ORIENTATIONS

--- PÉRIMÈTRE DE L'OAP

CONNEXIONS ET MAILLAGE RÉSEAUX

- PRINCIPE D'ACCÈS VÉHICULES À CRÉER
- PRINCIPE DE VOIE DE DESSERTE À CRÉER

ENVIRONNEMENT ET ÉLÉMENTS NATURELS

- PERMÉABILITÉ VISUELLE À MAINTENIR
- IMPLANTATION PRIVILEGIEE DES CONSTRUCTIONS A L'ALIGNEMENT
- JARDINS PAYSAGERS À CRÉER

ESPACES COMMUNS

- ESPACE COMMUN PAYSAGER À CRÉER

PRINCIPE D'IMPLANTATION DU BÂTI

- PRINCIPE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
- ZONE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES PLUS HAUTES
- ZONE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES MOINS HAUTES
- ZONE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DE HAUTEUR INTERMÉDIAIRE

JUSTIFICATION DE LA COMPLÉMENTARITÉ DU RÉGLEMENT AVEC L'OAP

Justification du choix de la zone et de sa délimitation

Le périmètre du site se compose de plusieurs unités foncières séparées par le chemin d'Avignonet. Déjà situés en zone urbanisée, l'aménagement de ces fonciers offre l'opportunité de conforter l'urbanisation du centre village historique en accueillant une diversité de formes bâties et en permettant l'implantation de commerces de détail et de proximité.

Situés en aval du cône de déjection du ruisseau de Murianette, ces fonciers sont soumis à un aléa faible de crue des torrents et ruissellement torrentiel. Le PPR en vigueur édicte des règles à respecter en vue de l'aménagement, notamment la prise en compte d'un RESI (Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable) de 0,3. Ces fonciers présentent une capacité cumulée d'environ 30 logements.

Ce contexte urbain et environnemental implique de **porter une vision d'ensemble** sur l'aménagement de cette entrée de village.

- > **Il est nécessaire d'organiser le confortement du centre village par la réalisation des constructions aux volumes identiques à ceux existants, la diversification de l'offre en logement et l'accueil potentiel de commerces de détail et de proximité.**

<p>Règlement (écrit et graphique)</p>	<ul style="list-style-type: none"> → <i>Zonage en UD1 afin de permettre une valorisation du potentiel affecté principalement au logement, dans des volumétries cohérentes avec l'environnement urbain, d'inscrire le site dans une dynamique de confortement de centre-bourg en rendant possible la mixité sociale, la mixité des formes urbaines et des fonctions dans le respect des conditions de constructibilité prescrites par le PPRN et le PPRI;</i> → <i>Délimitation d'un secteur de mixité sociale prescrivant la réalisation d'au moins 20% de logements sociaux pour toute opération de 10 logements et plus ou 700 m² de surface de plancher.</i> → <i>Délimitation d'un espace de développement (EDC) et d'une centralité urbaine commerciale (CUC) de proximité incluant le périmètre de l'OAP. La surface de vente des commerces pouvant être implantés dans l'EDC et la CUC est limitée à 400 m² par établissement.</i>
--	--



Complémentarités des dispositions du règlement et de l'OAP

Assurer l'intégration du projet dans son environnement

Le site bénéficie de vues privilégiées sur le piémont de Belledonne et sur les contreforts de la Chartreuse. Le site s'inscrit dans un environnement urbain immédiat majoritairement composé d'habitat pavillonnaire et de groupes de bâtiments à caractère rural et agricole peu denses.

- > Il est nécessaire de rechercher des solutions afin de préserver les perspectives sur le grand paysage et de limiter les vis-à-vis entre les constructions existantes et les constructions futures.
- > L'OAP expose les conditions d'implantation et de variation de hauteur des bâtiments permettant d' « Assurer l'intégration du projet dans son environnement ».

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> → En implantant le bâti de manière à préserver les vues sur les contreforts de la Chartreuse et sur le piémont de Belledonne. Il s'agit en particulier de ménager les vues de la bande d'habitat pavillonnaire longeant l'allée des Oiseaux en implantant les nouvelles constructions en quinconce par rapport à l'habitat existant. Les constructions de la partie sud du site peuvent s'implanter parallèlement à la RD523, dans la continuité des maisons individuelles qui bordent la RD. → En assurant une différence de hauteur marquée des bâtis entre eux. Les constructions les plus basses s'implantent le long de l'allée des Oiseaux. Les constructions les plus hautes s'implantent le long de la RD 523 et viennent marquer l'entrée du village. Sur la partie sud-ouest du site, les constructions sont de hauteur intermédiaire par rapport aux autres constructions du projet.
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> → Sur le schéma de l'OAP figurent les principes d'implantation des constructions en rapport avec les constructions existantes, les besoins d'ouverture visuelle et la modulation de hauteurs attendue entre les constructions.
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> → Le règlement écrit et graphique ne prévoit pas de mesures complémentaires permettant d'organiser les constructions entre elles et par rapport aux constructions existantes à proximité du site dans un objectif de valorisation des perspectives paysagères.

Marquer l'entrée du centre village

Le site s'inscrit en confortement du centre-village, à proximité des équipements structurants de la commune et de l'arrêt « Le Bourg » de la ligne Proximo n°15. L'aménagement du site offre donc l'opportunité de marquer l'entrée du centre-village par une implantation du bâti à l'alignement à l'instar des constructions voisines.

- > Il est nécessaire de pré-positionner le bâti qui marque l'entrée du village.
- > L'OAP précise les conditions permettant de « Marquer l'entrée du centre village ».

OAP	<i>Écrit</i>	<ul style="list-style-type: none"> → <i>En implantant le bâti à l'alignement avec la RD 523 sur la partie nord du site.</i> → <i>En implantant le bâti le plus haut au niveau de la RD 523, qui s'inscrit dans les gabarits des constructions plus anciennes du centre-village.</i>
	<i>Graphique</i>	<ul style="list-style-type: none"> → <i>Les principes d'implantation, d'alignement et de hauteur du bâti ayant vocation à marquer l'entrée du centre-bourg figurent sur le schéma de l'OAP.</i>
Règlement <i>(écrit et graphique)</i>		<ul style="list-style-type: none"> → <i>Le règlement écrit et graphique ne prévoit pas de mesures complémentaires permettant d'organiser l'implantation et les hauteurs dans l'objectif d'un bâtiment signal et l'inscription d'une hauteur et d'une implantation alternative au plan des formes urbaines nuirait à la souplesse de l'OAP.</i>



Limitier l'imperméabilisation des sols pour faciliter la gestion de l'eau sur le site et pour offrir une forte densité végétale

Le périmètre de l'OAP est impacté par des risques naturels à prendre en compte dans l'aménagement du site : aléa faible de crue des torrents et ruissellement torrentiel. Le PPR en vigueur édicte des règles à respecter en vue de l'aménagement qu'il faudra respecter notamment la prise en compte d'un RESI (Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable) de 0,3. L'emprise du hangar sur la parcelle n°38 est partiellement concernée par un aléa fort interdisant toute construction. De plus, le site s'inscrit en creux d'un réseau végétal composé de jardins privés et d'espaces agricoles qui assurent les continuités écologiques vers le canal de la Chantourne. Ces jardins privés participent également de la qualité de l'espace public.

- > Il est nécessaire de conforter la trame verte au sein du projet afin de favoriser une gestion vertueuse des eaux pluviales et de créer un trame végétale entre les projets.
- > L'OAP expose l'organisation de ces surfaces permettant de « Limiter l'imperméabilisation des sols pour faciliter la gestion de l'eau sur le site et pour offrir une forte densité végétale ».

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> → En aménageant un maximum d'espaces de pleine terre végétalisés qui favoriseront l'infiltration de l'eau de pluie sur le site et conforteront la présence végétale dans le village. Il s'agit notamment de conforter la trame de jardins privés en mettant en place des continuités végétales. Ces continuités végétales se composent d'espaces de jardins privés et d'espaces en commun paysagers implantés perpendiculairement à l'allée des Oiseaux et le long de la RD 523. → En préférant les clôtures végétales de type noues, massifs composés de différentes espèces, etc. plutôt que des murs opaques ou des haies mono-espèce. → En créant un espace commun paysager sur la partie nord-est du site. Cet espace peut accueillir les dispositifs naturels de gestion des eaux de pluie. → En créant un espace commun paysager autour du carrefour pour préserver les perspectives depuis la RD523, participer à la qualité de l'espace public et créer du lien entre les deux parties de l'opération.
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> → Le schéma de l'OAP indique les grands principes d'organisation du végétal à l'échelle de l'opération au niveau des continuités végétales, des espaces paysagers autour du carrefour et sur la partie nord-est du site et des jardins privés à créer.
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> → En complément, le règlement écrit et graphique dans la zone UD1 prescrit 40% de surfaces végétalisées dont 35 % traitées en pleine-terre. → En complément, une marge de recul de 5 m est inscrite au plan d'implantation du PFU pour répondre à un objectif de continuité écologique et de qualité de l'espace public le long de la RD 523 jusqu'au chemin d'Avignonet.

Sécuriser les entrées et sorties des futurs habitants

Si le site longe la RD 523, axe structurant de Murianette, la route départementale n'a pas vocation de desserte à l'échelle du projet. L'accès doit donc se faire depuis le chemin d'Avignonet.

- > Il est nécessaire d'aménager un accès sécurisé depuis le chemin d'Avignonet pour chaque partie du site.
- > L'OAP expose l'organisation des accès mutualisés et de desserte de chaque partie du site afin de « Sécuriser les entrées et sorties des futurs habitants ».

OAP	<i>Écrit</i>	→ En mettant en place un accès depuis le chemin d'Avignonet pour la partie nord-ouest du site. Il en est de même pour la partie sud-est.
	<i>Graphique</i>	→ Le schéma de l'OAP indique les principes d'accès et de desserte mutualisés du site.
Règlement <i>(écrit et graphique)</i>		→ Le règlement écrit et graphique ne prévoit pas de dispositions spécifiques permettant d'organiser la desserte à l'échelle du projet. → En complément, des emplacements réservés sont délimités pour permettre l'élargissement du chemin des Grenouilles.

JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP37 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET LES BESSES

CONTEXTE ET ENJEUX

Le périmètre de l'OAP porte sur un tènement foncier composé de deux unités foncières distinctes d'une **superficie totale de 1,2 hectares**. En continuité du tissu bâti existant et à proximité de l'école, l'aménagement de ce site vise à **étoffer le centre village** par l'accueil de nouvelles constructions à destination d'habitat. La desserte du village par la ligne de bus n° 15, la proximité des équipements scolaires, l'aménagement des pistes cyclables sur la RD 523 sont des atouts à valoriser pour faciliter les déplacements alternatifs à la voiture individuelle.

Le centre village de Murianette est situé en piémont de Belledonne. Le site de l'OAP s'inscrit dans un **cadre naturel privilégié** qui participe à l'attractivité de la commune. Aujourd'hui espace agricole, l'aménagement de ce site devra permettre de **conserver des percées visuelles** sur le piémont depuis la RD 523 et **prendre en compte les trajectoires naturelles du ruissellement de l'eau**.

Localisation du site



JUSTIFICATION DE LA COHÉRENCE DE L'OAP AVEC LE PADD

Rappel des orientations du PADD

- Maîtriser le développement des villages, bourgs et hameaux
- Faciliter la mise-en-œuvre d'aménagements résilients
- Placer la richesse des paysages au cœur du projet métropolitain (*notamment remettre en scène l'eau dans le territoire*)
- Diversifier l'offre de logements
- Créer les conditions d'une mobilité apaisée (notamment, favoriser une cohabitation apaisée des différents modes de transports, faciliter l'usage de la marche pour tous)

Le choix du site à proximité immédiate du centre-bourg permet son confortement en diversifiant l'offre de logements et en créant des liens entre l'école et les secteur d'habitat pavillonnaire au sud du site :

- Réaliser une opération d'habitat mixte
- Intégrer les constructions dans le site et limiter l'imperméabilisation du site
- Créer des espaces verts paysagers, aménagés pour la gestion des eaux pluviales
- Envisager différents modes d'accès appropriés à la configuration du relief

RAPPEL DU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT DE L'OAP 37



ORIENTATIONS

--- PÉRIMÈTRE DE L'OAP

CONNEXIONS ET MAILLAGE RÉSEAUX

- PRINCIPE D'ACCÈS VÉHICULES À CRÉER
- PRINCIPE DE VOIE DE DESSERTE À CRÉER
- CONTINUITÉ PIÉTONNE À CRÉER

ENVIRONNEMENT ET ÉLÉMENTS NATURELS

- CONTINUITÉ VÉGÉTALE À ASSURER
- PERMÉABILITÉ VISUELLE À MAINTENIR

ESPACES COMMUNS

- ESPACE COMMUN PAYSAGER À CRÉER

PRINCIPE D'IMPLANTATION DU BÂTI

- PRINCIPE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
- ZONE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES PLUS HAUTES
- ZONE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES MOINS HAUTES

RISQUES ET PRINCIPES DE RÉSILIENCE

- SECTEUR À PRIVILÉGIER POUR LA GESTION DES EAUX PLUVIALES
- PARCOURS À MOINDRE DOMMAGES À RESPECTER

JUSTIFICATION DE LA COMPLÉMENTARITÉ DU RÉGLEMENT AVEC L'OAP

Justification du choix de la zone et de sa délimitation

En continuité du tissu bâti existant et à proximité de l'école, l'aménagement de ce site vise à **étoffer le centre village** par l'accueil de nouvelles constructions à destination d'habitat. La desserte du village par la ligne de bus n° 15, la proximité des équipements scolaires, l'aménagement des pistes cyclables sur la RD 523 sont des atouts à valoriser pour faciliter les déplacements alternatifs à la voiture individuelle.

Le périmètre de l'OAP est impacté par des **risques naturels à prendre en compte** dans l'aménagement du site : aléa faible de crue des torrents et ruissellement torrentiel et aléa faible de ruissellement sur versant. Le PPR en vigueur édicte des règles à respecter en vue de l'aménagement qu'il faudra respecter notamment la prise en compte d'un RESI (Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable). Ces dispositions impliquent la **réalisation d'une opération d'ensemble** sur la totalité du périmètre de l'OAP. **L'OAP Risques et résilience** complète les dispositions réglementaires du PPR par des orientations d'aménagement facilitant leur mise en œuvre.

- > **Il est nécessaire de prévoir une opération d'aménagement d'ensemble pour optimiser le potentiel foncier et réaliser les équipements internes nécessaires avec une constructibilité adaptée aux enjeux liés aux risques naturels.**

<p>Règlement (écrit et graphique)</p>	<ul style="list-style-type: none"> → <i>Zonage en AUD1 qui reprend les règles de la zone UD1 afin de permettre une valorisation du potentiel affecté principalement au logement, dans des volumétries cohérentes avec l'environnement urbain, d'inscrire le site dans une dynamique d'extension du centre-bourg en rendant possible la mixité sociale, la mixité des formes urbaines et la végétalisation du bâti. L'aménagement du site ne sera possible que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.</i> → <i>Délimitation d'un espace de développement (EDC) incluant le périmètre de l'OAP. La surface de vente des commerces pouvant être implantés dans l'EDC est limitée à 400 m² par établissement.</i>
--	---

Complémentarités des dispositions du règlement et de l'OAP

Réaliser une opération d'habitat mixte

Le site des Besses est l'un des tènements fonciers à proximité du centre village permettant de réaliser une opération d'ensemble. La commune de Murianette dispose d'une offre en logements essentiellement pavillonnaire, l'aménagement du site des Besses offre l'opportunité de développer des formes bâties plus diversifiées en cohérence avec les volumes bâtis du centre village. Le programme envisageable sur ce site pourrait compter environ 40 logements.

- > Il est nécessaire de diversifier l'offre en logement.
- > L'OAP expose les conditions permettant de « Réaliser une opération d'habitat mixte ».

OAP	Écrit	→ Par la réalisation de constructions aux formes bâties diversifiées et aux modes d'occupation mixtes (logements locatifs sociaux, logements en accession).
	Graphique	→ Sur le schéma de l'OAP figurent des hauteurs de constructions différentes afin de favoriser un épannelage des constructions et des formes bâties diversifiées.
Règlement (écrit et graphique)		→ Délimitation d'une zone AUD1 sur le périmètre de l'OAP permettant une hauteur maximale de 14 mètres au faîtage. → Délimitation d'un secteur de mixité sociale : toute opération d'au moins 10 logements ou 700 m ² de surface de plancher doit compter au moins 20% de logements locatifs sociaux.

Intégrer les constructions dans le site et limiter l'imperméabilisation du site

Situé en pied de versant des coteaux est de la plaine de l'Isère, le site offre aujourd'hui des **perspectives paysagères** sur les coteaux des contreforts du massif de Belledonne. Ces perspectives emblématiques du piémont sont accentuées par le profil peu élevé du tissu urbain : principalement de l'habitat pavillonnaire et des groupes de bâtiments à caractère rural. Le terrain présente une légère pente dans le sens nord-ouest/sud-est et bénéficie d'une bonne exposition. Cette configuration en pente a néanmoins pour conséquence de rendre l'opération particulièrement visible depuis la RD523. A l'inverse, cette configuration en pente permet, depuis le cœur du site, des perspectives privilégiées sur les contreforts de la Chartreuse.

- > Il est important que les futures constructions s'intègrent dans leur environnement paysager.
- > L'OAP précise les conditions permettant d'« Intégrer les constructions dans le site et limiter l'imperméabilisation du site ».

OAP	<i>Écrit</i>	<ul style="list-style-type: none"> → Par une implantation du bâti au plus près du tissu bâti existant de manière à permettre des percées visuelles en direction des coteaux est de la plaine d'Isère depuis la RD 523 et à dégager un vaste espace non construit au sud-ouest. → Par une implantation des constructions permettant un parcours à moindre dommage des eaux de ruissellement. Les orientations d'aménagement de l'OAP risques et résilience complètent ces principes. Le pétitionnaire doit également s'y référer. → Par un épannelage des hauteurs des nouvelles constructions. La variation des hauteurs des constructions doit permettre de préserver des vues dégagées sur les coteaux depuis la RD523 et faciliter l'intégration paysagère et urbaine des nouvelles constructions dans le site.
	<i>Graphique</i>	<ul style="list-style-type: none"> → Le schéma de l'OAP indique les modulations de hauteurs attendues pour les constructions. → Les axes de perméabilité visuelles à maintenir figurent sur le schéma de l'OAP. → Les principes d'implantation du bâti figurent sur le schéma de l'OAP.
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> → En complément, le règlement écrit et graphique dans la zone AUD1 prévoit des règles particulières de recul des constructions par rapport aux limites séparatives quand celles-ci constituent également une limite avec une zone A : $L \geq H/2$.

Créer des espaces verts paysagers, aménagés pour la gestion des eaux pluviales

Le périmètre de l'OAP est impacté par des risques naturels à prendre en compte dans l'aménagement du site : aléa faible de crue des torrents et ruissellement torrentiel et aléa faible de ruissellement sur versant. Le PPR en vigueur édicte des règles à respecter en vue de l'aménagement qu'il faudra respecter notamment la prise en compte d'un RESI (Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable) de 0,3.

- > Il est important de mettre en place des mesures de gestion de l'eau pluviale qui participent à la végétalisation et à la qualité des espaces communs du projet.
- > L'OAP expose les conditions visant à « Créer des espaces verts paysagers, aménagés pour la gestion des eaux pluviales ».

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> → En aménageant une noue paysagère centrale prolongeant la ligne d'écoulement naturel des eaux sur le site. → En aménageant, au sud-ouest, un espace paysager accessible aux habitants.
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> → Le schéma de l'OAP indique les parcours à moindre dommage à respecter dans l'implantation des constructions. → Le schéma de l'OAP indique les grands principes d'organisation du végétal à l'échelle de l'opération au niveau des continuités à créer, l'espace commun paysager et l'espace à privilégier pour la gestion des eaux pluviales.
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> → En complément, le règlement écrit et graphique dans la zone AUD1 garantit qu'au moins 30% de la superficie du tènement du périmètre de l'OAP est de l'espace de pleine-terre et que 40% de la surface de l'unité foncière doit être végétalisée.

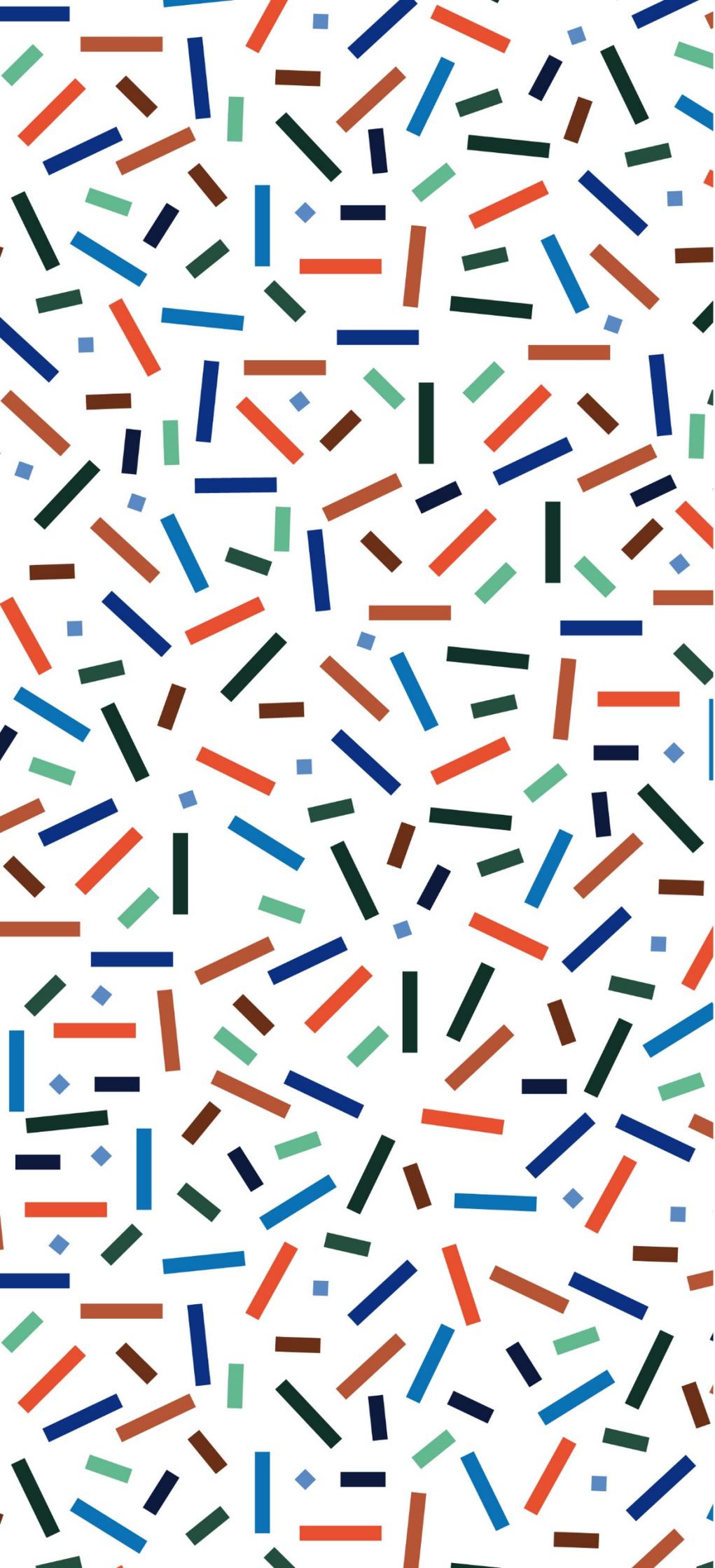
Envisager différents modes d'accès appropriés à la configuration du relief

Le site est localisé à proximité immédiate de la RD523, axe structurant des communes de la rive gauche de l'Isère. Il se situe dans la continuité de la rue Jean-Pierre Raffin-Duguens qui dessert en impasse le groupe scolaire et une opération récente de logements collectifs, à l'entrée sud du village. Le site est desservi par la ligne Proximo n°15 (arrêt Le Bourg) et des pistes cyclables sont aménagées sur la RD 523.

- > Il est nécessaire de rechercher des solutions de maillage piéton et cycle tout en permettant la desserte véhicule sur un site en pente.
- > L'OAP expose l'organisation des liens à créer permettant d'« Envisager différents modes d'accès appropriés à la configuration du relief ».

OAP	<i>Écrit</i>	<ul style="list-style-type: none"> → En aménageant deux points d'accès : l'un au niveau de la rue Jean-Pierre Raffin Duguens et l'autre au niveau de la future voirie inter-quartier. → En aménageant des cheminements piétons internes à l'opération. → En aménageant un cheminement piéton le long du futur bassin de rétention permettant de relier de manière sécurisée le hameau de la Perrière à l'école.
	<i>Graphique</i>	<ul style="list-style-type: none"> → La localisation préférentielle des accès véhicules, le tracé de la desserte véhicule de même que le tracé des cheminements dédiés aux modes actifs figurent sur le schéma de l'OAP.
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> → Un emplacement réservé est inscrit au plan des emplacements réservés afin d'anticiper la création du cheminement dédié aux modes actifs entre la Perrière et le centre-bourg à travers le site des Besses. → Un emplacement réservé est inscrit au plan des emplacements réservés afin de permettre la création d'une voirie inter-quartier depuis l'arrière de l'école. → Le règlement ne prévoit pas de mesures spécifiques permettant d'organiser les circulations internes au sein de l'opération.





L'AGENCE
D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE



PLUI
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

GRENOBLE-ALPES MÉTROPOLE
Le Forum
3 rue Malakoff
38 031 Grenoble cedex 01

lametro.fr

Identité : www.studioplay.fr