



RAPPORT DE PRÉSENTATION
TOME 4 - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

LIVRET COMMUNAL DE MIRIBEL-LANCHÂTRE



PLUI
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal



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.

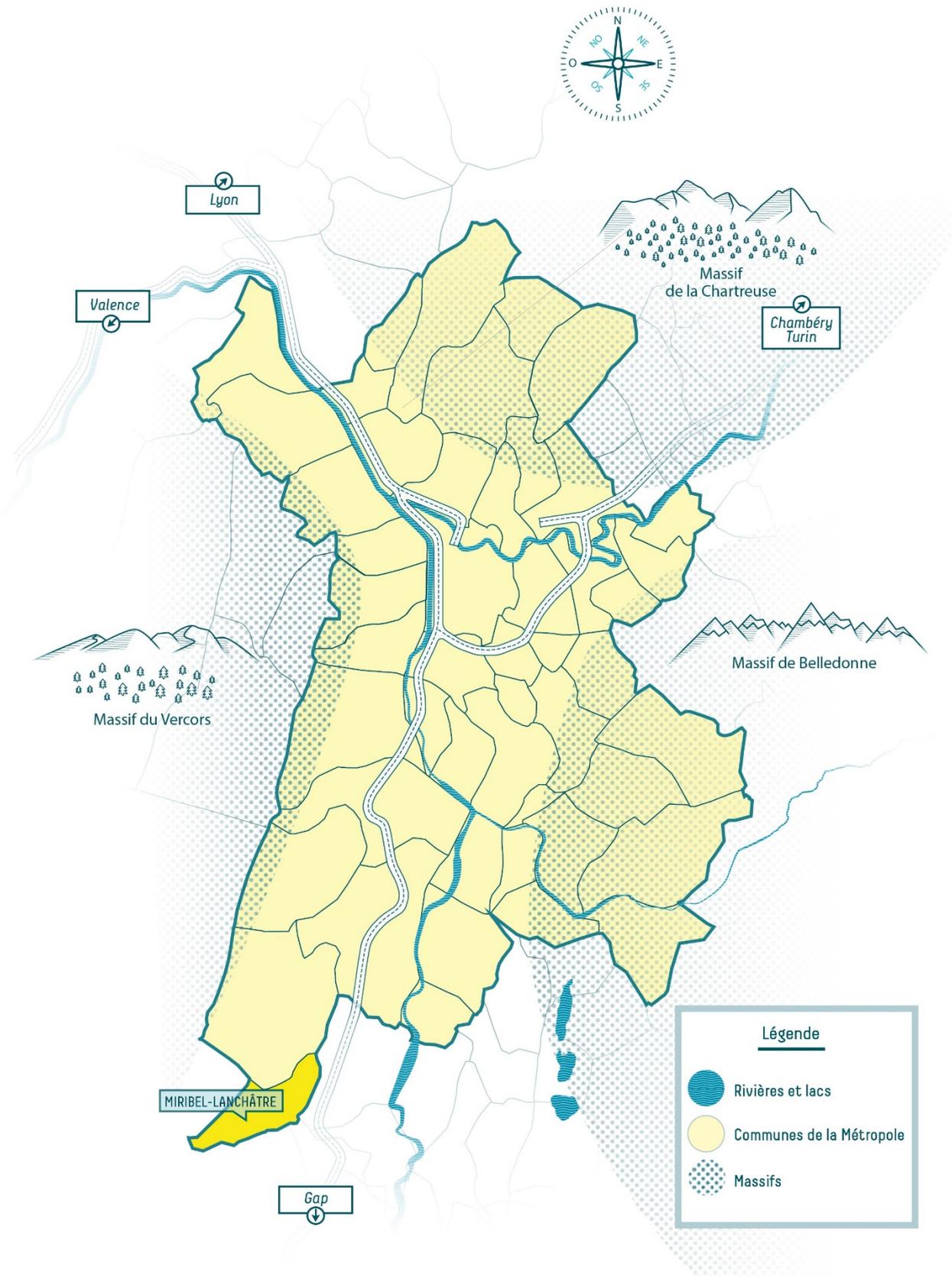
La première pièce du tome 4, le livret métropolitain, présente les explications des choix et les justifications générales d'échelle métropolitaine qui s'appliquent sur le territoire de Grenoble-Alpes Métropole. Ce livret communal constitue la seconde pièce du tome 4 ; il complète l'édifice par une déclinaison 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 Miribel-Lanchâtre

Population : **415** Lanchâtrois
Superficie : **951** hectares
Densité : **44** hab./km²
Altitude : **750 m** à **1 501 m**

Pôle local de l'agglomération grenobloise dans le SCoT GREG
Commune membre du **PNR du Vercors**
Commune concernée par la **loi Montagne** (couverture totale)



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	13
CONFORTER LES ACTIVITÉS AGRICOLES ET SYLVICOLES	15
RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DE LA MÉTROPOLE	16
JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES OAP ET LE RÉGLEMENT	20
INTRODUCTION GÉNÉRALE	21
JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP 35 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET « ENTRÉE NORD »	22

1

TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD MÉTROPOLITAIN

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

CONFORTER LE CENTRE BOURG ET LIMITER LE DÉVELOPPEMENT DE L'URBANISATION

L'**identité rurale** de Miribel-Lanchâtre est restée préservée par une gestion raisonnable et maîtrisée de son développement urbain, à travers notamment l'opération de Pré Tarachou qui constitue un exemple de quartier en extension particulièrement bien intégré à son environnement paysager et bâti.

Située sur un territoire soumis à d'importants **risques**, la commune voit son développement considérablement contraint. La volonté communale est aussi de préserver un cadre de vie rural et les potentialités agricoles des terres ; le choix est donc de ne pas développer l'urbanisation au-delà des limites actuelles.

Rappel des orientations du PADD

- Structurer et préserver la qualité du cadre de vie des territoires périurbains, ruraux et montagnards
- Maîtriser le développement des villages, bourgs et hameaux en favorisant en priorité l'urbanisation des espaces non bâtis à l'intérieur des espaces urbanisés existants ou en continuité immédiate de ceux-ci
- Structurer les usages du quotidien dans les centralités de proximité en développant l'offre d'équipements d'intérêt général ou public en fonction des besoins de chacune des communes et préserver l'offre existante
- Promouvoir la mise en œuvre de formes urbaines économes en espace et fonder l'aménagement urbain sur la prise en compte de la qualité urbaine et environnementale
- Prévoir des formes urbaines et architecturales adaptées avec les aléas et perturbations identifiés pour assurer la sécurité des personnes, et la réduction de l'endommagement afin de favoriser de fait un retour à la normale rapide
- Adapter les obligations de réalisation de stationnement privatif au contexte territorial et au niveau de desserte par les transports collectifs

Déclinaisons communales

Traduction réglementaire

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Conforter le noyau historique de la commune, autour de l'école et de la mairie, en appui du tracé de l'espace préférentiel de développement du SCoT de la GREG autour du centre bourg élargi | <ul style="list-style-type: none"> → <i>Classement du centre ancien en UA2 afin de permettre des règles adaptées à la réhabilitation du bâti ancien.</i> → <i>Identification du centre ancien en tant qu'ensemble homogène au règlement du patrimoine afin de préserver sa silhouette caractéristique.</i> |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Favoriser le maillage piéton du centre bourg et notamment la sécurisation des accès à l'école | <ul style="list-style-type: none"> → <i>Création d'un emplacement réservé pour accueillir un dépose-minute à l'entrée sud du village, afin de desservir l'école</i> |

Déclinaisons communales

Traduction réglementaire

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> Conforter le quartier de Pré Tarachou en complément du centre ancien | <ul style="list-style-type: none"> → Classement en UD1 du quartier de Pré Tarachou afin de correspondre à la morphologie de ce quartier. → Classement en UZ1 de la parcelle à l'est de Pré Tarachou, afin de pérenniser sa vocation d'équipement public (terrain de football, aire de jeux, parking) → Création d'un emplacement réservé pour la création d'une aire publique de stationnement et afin de pérenniser la zone de retournement des ordures ménagères |
| <ul style="list-style-type: none"> Permettre une évolution mesurée du tissu pavillonnaire constitué | <ul style="list-style-type: none"> → Classement en UD3 des quartiers pavillonnaires de la commune, afin de leur permettre une évolution maîtrisée qui ne vienne pas perturber l'équilibre de la commune. |
| <ul style="list-style-type: none"> Permettre le développement d'une offre de logements sociaux sur la commune, dans le cadre des ambitions fixés par le PLH, afin de proposer une offre adaptée aux besoins de la population (vieillesse, décohabitation, ...) et d'accueillir des jeunes ménages au sein du périmètre de l'espace préférentiel de développement (centre village élargi) | <ul style="list-style-type: none"> → Délimitation d'un secteur de mixité sociale obligeant la production d'au moins 20 % de logements locatifs sociaux pour toute opération comportant au moins 5 logements ou 700 m² de surface de plancher, correspondant aux zones UA2, UD1 et UD3, bénéficiant de règles de constructibilité favorables à la production de logements sociaux. |
| <ul style="list-style-type: none"> Encadrer l'urbanisation de la dernière parcelle non construite située en dent creuse au sein du tissu existant, à l'entrée nord de la commune | <ul style="list-style-type: none"> → Classement en AUD2 et mise en place d'une OAP entrée nord n° 35 favorisant un aménagement cohérent, résilient et garantissant la qualité paysagère du site. |
| <ul style="list-style-type: none"> Limiter le développement des secteurs exposés à des risques naturels élevés | <ul style="list-style-type: none"> → Classement en UD4 du hameau du Verney, soumis à des risques importants de glissement de terrain. → Classement en N des parcelles situées à l'ouest de Pré Tarachou, soumises à des risques importants de glissement de terrain. → Classement en UD4 des parcelles de Cassoulet longeant le cours d'eau et soumises à des risques importants d'inondation. |
| <ul style="list-style-type: none"> Prendre en compte la réalité de l'usage de la voiture qui reste un outil essentiel de la mobilité dans un territoire éloigné des transports en commun et des axes vélo structurants. | <ul style="list-style-type: none"> → Commune en secteur 6 « absence de zonage de stationnement » dont les normes de stationnement, sans pour autant encourager un usage accru de la voiture individuelle, sont définies en fonction de l'équipement des ménages et de l'usage observé de la voiture. |
| <ul style="list-style-type: none"> Anticiper l'évolution des équipements communaux existants | <ul style="list-style-type: none"> → Délimitation d'un emplacement réservé pour permettre l'extension du cimetière |

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 tels que Miribel-Lanchâtre, 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 Miribel-Lanchâtre a été délimité de manière à inclure le **centre du village élargi** qui accueille une mixité de fonctions urbaines. Il a été décidé, en revanche, de ne pas inclure au sein de l'espace préférentiel de développement les extensions urbaines au nord du village (Cassoulet, Queue Longue), ni les hameaux qui de fait sont éloignés du centre (Le Vernay, Serre-Plat, ...).

Ces choix sont motivés par les objectifs suivants :

- > Conforter le noyau historique de la commune autour de l'école et de la mairie
- > Conforter le quartier de Pré Tarachou, en complément du centre ancien
- > Permettre une évolution mesurée du tissu pavillonnaire constitué

L'espace préférentiel de développement de Miribel-Lanchâtre correspond ainsi aux limites des zones UA2, UD1, UD3, AUD2 et UZ1 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 (zones U) ou en extension (zone AUD2)
- > Une mixité fonctionnelle, dans une logique de confortement du centre-village élargi

Répartition de l'offre nouvelle en logements

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

LIMITES À L'URBANISATION ET ESPACES PRÉFÉRENTIELS DE DÉVELOPPEMENT

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



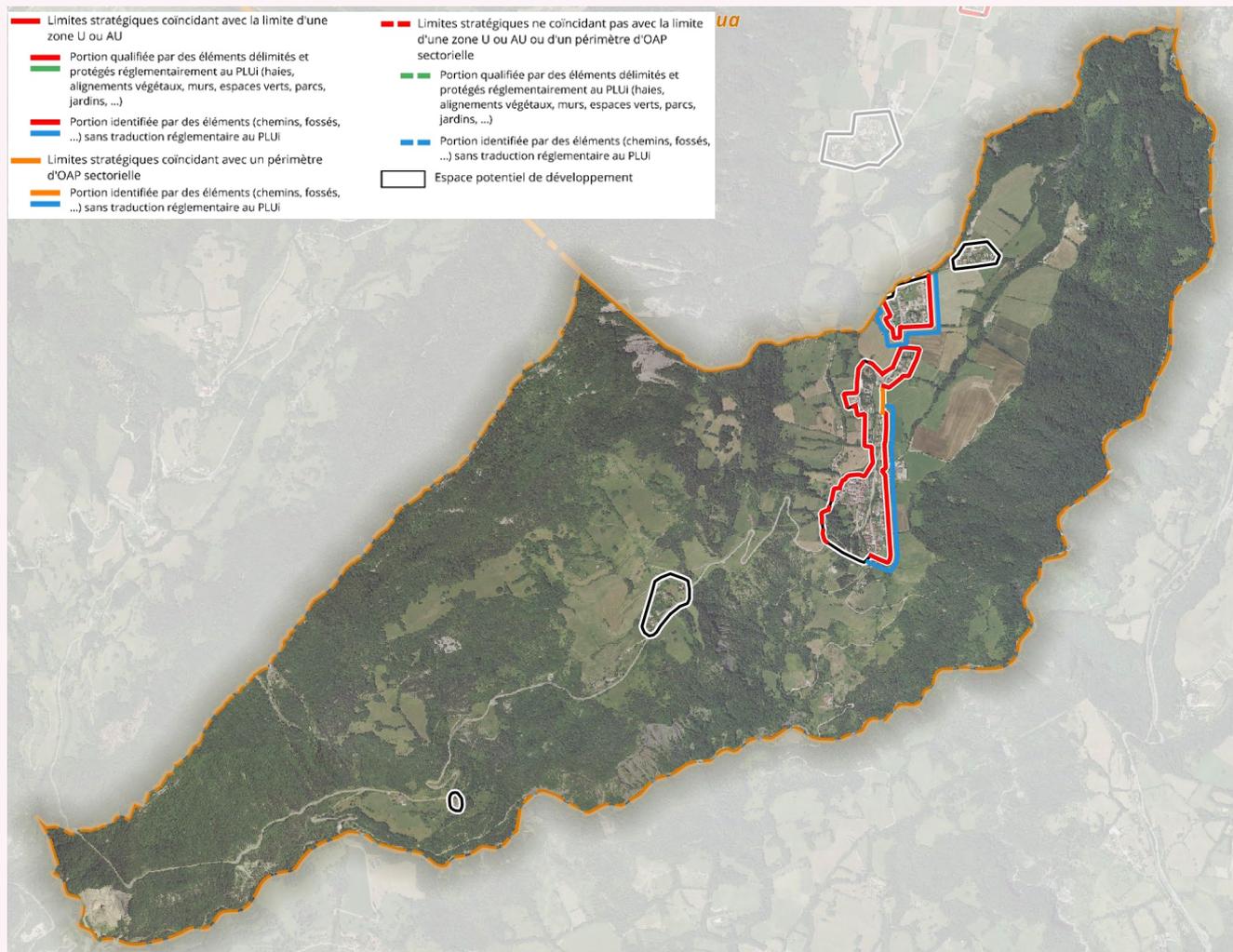
DÉLIMITATION ET QUALIFICATION DES LIMITES STRATÉGIQUES D'URBANISATION DU SCOT DE LA GRÉG

Zoom sur la délimitation des limites stratégiques

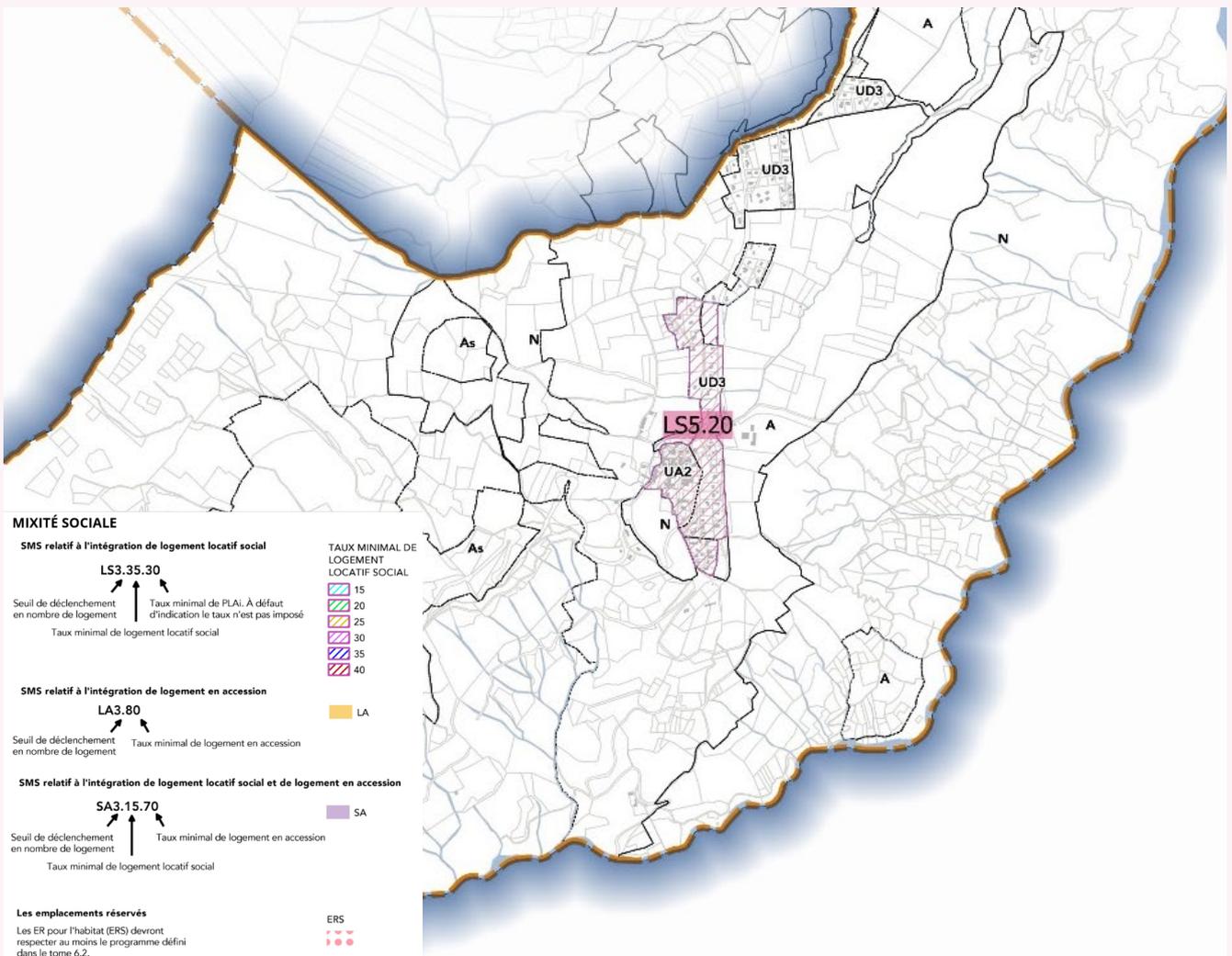
Sur la commune de Miribel-Lanchâtre, les limites stratégiques du SCOT de la Grande Région de Grenoble, délimitées autour du centre-village élargi et du quartier du Cassoulet, coïncident dans la plupart des cas avec la limite des zones urbaines ou à urbaniser.

Sur le secteur du centre-village élargi, la limite stratégique coïncide avec les zones urbaines UA2, UD1, UD3 et UZ1 ainsi que, ponctuellement, avec la zone à urbaniser AUD2. Une partie de cette limite est qualifiée par des éléments de voirie, sans traduction réglementaire au PLUi, correspondant à la D8 et au chemin des Adrets. En limite avec la zone AUD2, la limite stratégique coïncide avec le périmètre de l'OAP sectorielle 35 (« Entrée nord »). Deux séquences de la limite stratégique, situées en frange ouest du cœur du village et à l'extrémité nord-ouest du village, ne coïncident pas avec la limite d'une zone U ou AU, ni avec un périmètre d'OAP sectorielle.

Sur le quartier du Cassoulet, la limite stratégique coïncide avec les zones urbaines UD3 et UD4. L'ensemble de la limite stratégique est traduite par un zonage agricole et naturel au PLUi, correspondant à la limite actuelle entre urbanisation et champs cultivés. L'enveloppe urbaine traduite par un zonage urbain mixte est délimitée à l'intérieur de cette limite stratégique.



Extrait de l'atlas de la mixité sociale



FAIRE METROPOLE AUTOUR DE LA DIVERSITE DES PAYSAGES ET DES PATRIMOINES

PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT BÂTI ET PAYSAGER DE MIRIBEL-LANCHÂTRE

Commune la plus méridionale de la Métropole, Miribel-Lanchâtre fait le lien entre le territoire métropolitain et le Trièves. Il s'agit d'un petit village situé au sein d'un **écrin paysager remarquable**, qui présente une **architecture vernaculaire** caractéristique d'un habitat montagnard spécifique au Trièves. Cette identité forte a été conservée jusqu'à présent et a même servi d'exemple pour le développement d'un nouveau quartier constitué selon les mêmes principes que le village ancien. Il s'agit aujourd'hui de préserver ses caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères qui constituent un atout pour le cadre de vie des habitants.

Rappel des orientations du PADD

- Placer la richesse des paysages au cœur du projet métropolitain
- Valoriser les points de vue sur le grand paysage
- Identifier et réinstaurer les structures paysagères patrimoniales
- Préserver et mettre en valeur les patrimoines du territoire

Déclinaisons communales	Traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Marquer la limite stratégique délimitée dans le SCoT autour de l'enveloppe urbaine 	<ul style="list-style-type: none"> → <i>Délimitation de la zone urbaine au plus près des habitations existantes, marquant une limite claire avec les zonages naturels et agricoles.</i>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Préserver les points de vue sur le paysage depuis la RD8, en particulier aux alentours du belvédère du Verney 	<ul style="list-style-type: none"> → <i>Classement en zone As des espaces agricoles situés autour du belvédère et de la table d'orientation, afin d'interdire les constructions, même agricoles, sur ce secteur</i> → <i>Identification de la table d'orientation du Verney au plan des prescriptions relatives aux patrimoines bâtis, paysagers et écologiques</i>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Reconnaître et valoriser les caractéristiques urbaines et architecturales du centre ancien et préserver les éléments de patrimoine remarquables 	<ul style="list-style-type: none"> → <i>Identification du noyau ancien en tant qu'ensemble homogène au plan des prescriptions relatives aux patrimoines bâtis, paysagers et écologiques</i> → <i>Identification des éléments d'intérêt patrimonial ponctuels (château et son parc, grange, église, four, croix, fontaine, ainsi que les ruines du château féodal) au plan des prescriptions relatives aux patrimoines bâtis, paysagers et écologiques</i>

Déclinaisons communales

- Préserver les **structures agricoles patrimoniales**

- *Identification des haies qui marquent le paysage sur les coteaux au **plan des prescriptions relatives aux patrimoines bâtis, paysagers et écologiques***
- *Classement en zone **As** de la clairière située au-dessus des périmètres de captage d'eau potable afin de préserver son intégrité*
- *Identification de la ferme Terrier et de ses bâtiments annexes au **plan des prescriptions relatives aux patrimoines bâtis, paysagers et écologiques** afin de préserver son caractère*

- Permettre une **évolution de l'urbanisation** en cohérence avec l'existant

- *Définition d'orientations adaptées au sein de l'**OAP Paysage et Biodiversité** (carnet de paysage "Vallée du Drac et rebord du Vercors")*

Traduction réglementaire

CONFORTER LES ACTIVITES AGRICOLES ET SYLVICOLES

PÉRENNISER LES CONDITIONS FAVORABLES AU MAINTIEN ET AU DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS AGRICOLES ET SYLVICOLES

L'activité agricole est un marqueur important du territoire communal, tant en termes économiques que de valorisation des paysages, en particulier afin d'endiguer l'avancée de la forêt sur les prairies en friche. Il est donc important d'aider au développement et au dynamisme de cette activité. Parallèlement, il est nécessaire de permettre le maintien de la filière sylvicole.

Rappel des orientations du PADD

- Valoriser la vocation agricole, sylvicole, naturelle et de loisirs de ces espaces ruraux et montagnards
- Protéger les espaces agricoles de coteaux et préserver leur multifonctionnalité
- Assurer l'assise foncière des terres agricoles de pentes, dans les zones de montagne, en luttant en premier lieu contre la progression de la forêt
- Identifier les secteurs soumis aux dynamiques d'enfrichement, en leur reconnaissant une vocation agricole
- Mettre en avant et valoriser le rôle de l'agriculture dans la construction et le maintien des paysages ouverts, notamment pour limiter l'avancée de la forêt

Déclinaisons communales	Traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Permettre aux exploitations agricoles de se développer voire de s'installer. 	<p>→ <i>Classement en A des espaces agricoles cultivés et pâturés, y compris les secteurs en cours d'enfrichement sur les coteaux.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Limiter les conflits d'usage entre l'activité agricole et les nouveaux habitants. 	<p>→ <i>Identification des bâtiments agricoles accueillant des troupeaux afin de faciliter l'application du principe de réciprocité</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Permettre l'exploitation forestière 	<p>→ <i>Classement des espaces de forêt en zone N.</i></p>

RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DE LA MÉTROPOLE

PÉRENNISER LES ACTIVITÉS PRÉSENTES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

S'il n'est pas question de considérer Miribel-Lanchâtre comme un pôle susceptible d'accueillir un développement économique important, il est toutefois nécessaire de **pérenniser les activités** (et les emplois liés) présentes sur le territoire communal, en définissant les conditions dans lesquelles elles peuvent se développer. De la même façon, il faut pouvoir permettre l'installation potentielle d'un établissement commercial.

Rappel des orientations du PADD

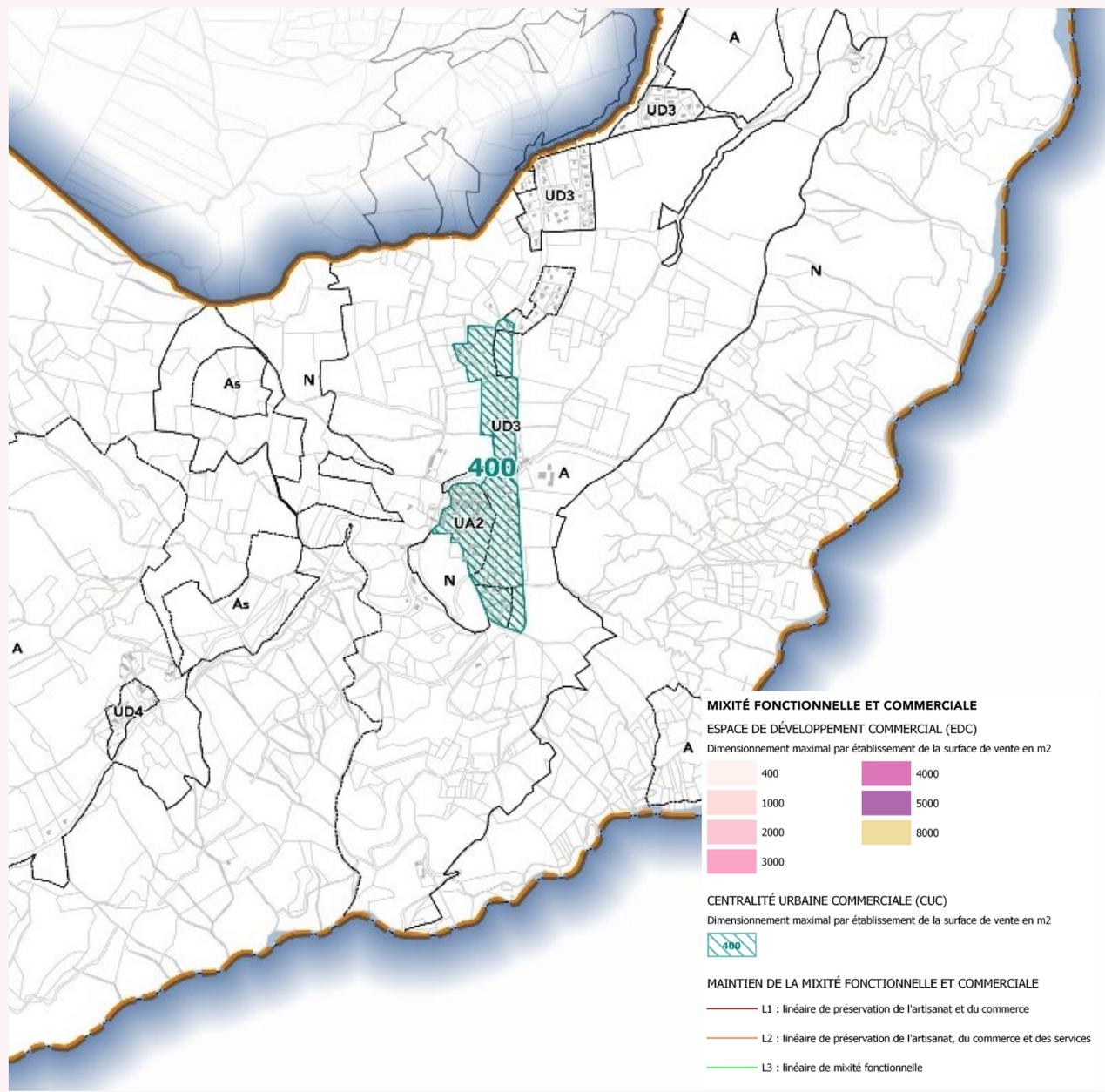
- Préserver les espaces nécessaires à l'exploitation des carrières, au recyclage des matériaux et des déchets liés aux activités économiques, et à l'industrie du ciment
- Permettre le maintien de l'activité économique

Déclinaisons communales

Traduction réglementaire

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Permettre l'exploitation et l'extension de la carrière située au sud du territoire communal. 	→ Application de la trame L.151-34 2° du code de l'urbanisme, permettant les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de la carrière
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sanctuariser le foncier d'activité sans apporter de nuisances aux riverains 	→ création d'un zonage UE1 sur la parcelle au nord de Queue Longue afin de permettre à l'activité existante de se maintenir et de se développer sur place
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Permettre l'implantation potentielle d'un commerce au sein du centre bourg élargi 	→ Création d'une centralité urbaine commerciale (CUC) limitée au centre bourg, autorisant l'accueil de commerces de proximité, dans une limite de 400 m ² de surface de vente par établissement

Extrait de l'atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale



TOTAL DES SURFACES DU CLASSEMENT PAR GRAND TYPE DE ZONAGE

Types de zone	Surface en hectare
Zones agricoles	292,4
Zones naturelles	641,4
Zones urbaines	21,2
Zones à urbaniser indicées	0,6
Zones à urbaniser strictes	0,0



2

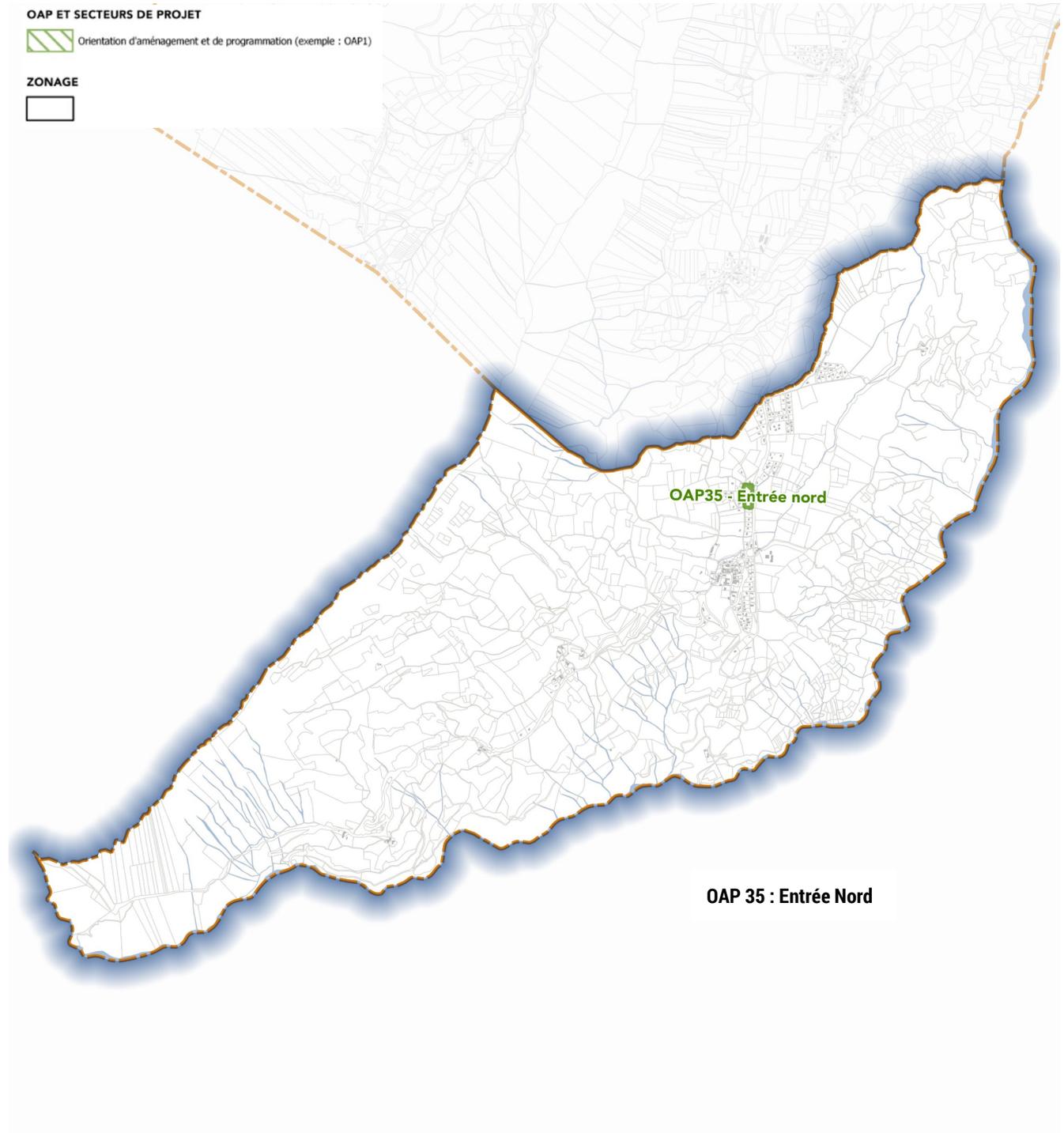
JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES OAP ET LE RÉGLEMENT

INTRODUCTION GÉNÉRALE

OAP ET SECTEURS DE PROJET

 Orientation d'aménagement et de programmation (exemple : OAP1)

ZONAGE



RAPPEL DU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT DE L'OAP35



JUSTIFICATION DE LA COHÉRENCE DE L'OAP AVEC LE PADD

Rappel des orientations du PADD

- Renforcer la place de la nature dans les secteurs urbanisés.
- Valoriser les points de vue sur le grand paysage.
- Favoriser l'intégration urbaine et paysagère des espaces de stationnement en surface ou en ouvrage.
- Requalifier les abords des voies structurantes urbaines et les entrées de ville.

L'OAP « Entrée Nord » permet de traduire les orientations ci-dessus du PADD à travers les principales dispositions suivantes :

- Renforcer la structure végétale et prévenir le risque de glissement de terrain.
- Favoriser l'intégration urbaine et paysagère du cadre bâti.
- Gérer la desserte du site et le stationnement résidentiel.

Ces principales dispositions sont représentées graphiquement grâce à un schéma des orientations d'aménagement et de programmation. Chacune de ces dispositions s'inscrit dans le cadre réglementaire du PLUi. Celles-ci doivent donc être abordées selon une logique de compatibilité ou de conformité, en fonction des règles qui s'appliquent au secteur de projet « Entrée Nord ».

JUSTIFICATION DE LA COMPLÉMENTARITÉ DU RÉGLEMENT AVEC L'OAP

Justification du choix de la zone et de sa délimitation

D'une surface d'environ 0,6 ha, ce tènement foncier offre un potentiel de construction de 4 à 6 logements.

Son ouverture à l'urbanisation nécessite une vision d'ensemble garantissant la qualité et la cohérence des différents aménagements intérieurs. Cela concerne notamment la desserte du site, l'aménagement des espaces paysagers ainsi que l'implantation des nouvelles constructions.

- > **Il est donc nécessaire de prévoir une opération d'aménagement d'ensemble pour optimiser le potentiel foncier et réaliser les aménagements internes nécessaires avec une constructibilité adaptée.**

Règlement (écrit et graphique)

- *Zonage en AUD3, qui reprend les règles volumétriques de la zone UD3 afin de permettre la construction de volumétries cohérentes avec le tissu urbain environnant, et d'inscrire le site dans une dynamique de densification modérée et qualitative.*
- *Un Secteur de Mixité Sociale (SMS) impose la construction de 20% de Logements Locatifs Sociaux (LLS) à partir d'un seuil de 5 logements sur ce secteur de projet.*

Complémentarité des dispositions du règlement avec l'OAP

Valoriser la présence du végétal

Actuellement utilisée comme pré de fauche, la parcelle est bordée de haies vives sur trois de ses côtés (noisetiers en bordure ouest, ripisylves accompagnant des fossés au nord et au sud) et de deux ruisseaux qui matérialisent les franges nord et sud. Cette trame bocagère représente une caractéristique agricole et un refuge pour la biodiversité, à valoriser et préserver.

- > Il est nécessaire de s'appuyer sur la trame paysagère existante afin de valoriser les espaces de nature.
- > L'OAP expose les conditions permettant de « valoriser la présence du végétal ».

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> → La haie arboricole qui longe le chemin de l'Achard à l'ouest du secteur doit être préservée et confortée par des essences locales ou adaptées, en privilégiant la diversité plutôt que la monoculture. → Les cours d'eau présents aux franges nord et sud du secteur de projet doivent favoriser l'aménagement d'espaces verts valorisant les ripisylves existantes et servant de support aux cheminements actifs (piétons et cycles). → L'aspect hydraulique doit être pris en compte à l'échelle du site (cycle naturel des eaux pluviales, gestion des eaux de toiture, ruissellement venant de la pente, ...). → Un espace de pleine terre doit être préservé au bas du secteur de projet, afin de maintenir une certaine perméabilité du sol et de faciliter une gestion locale des eaux pluviales à l'échelle du site. Pensés comme un système alternatif de rétention de l'eau (fossés drainants, noues, ...), des aménagements paysagers peuvent à cet endroit offrir un espace commun de qualité (cheminements piétons, jardins collectifs, jeux d'enfants, ...).
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> → Le schéma de l'OAP indique les ruisseaux et leurs ripisylves à valoriser, les lisières à traiter, le parc commun à créer, la trame bocagère à consolider, ainsi que le sens préférentiel d'écoulement des eaux.
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> → En complément, le règlement écrit et graphique prévoit dans la zone AUD3 au moins 60% de surfaces traitées en pleine terre.

Favoriser l'intégration urbaine et paysagère du cadre bâti

Les constructions qui composent l'environnement proche du secteur partagent des éléments d'architecture qui se retrouvent dans le reste du village (toitures à pans, tuiles, murs maçonnés, orientations dans le sens de la pente, ...). Ce langage vernaculaire participe au caractère rural du lieu et doit être source d'inspiration pour l'opération future.

- > Il est nécessaire de permettre la cohabitation des différentes formes bâties et l'insertion du projet en accord avec le caractère rural de Miribel-Lanchâtre.
- > L'OAP expose les conditions permettant de « favoriser l'intégration urbaine et paysagère du cadre bâti »

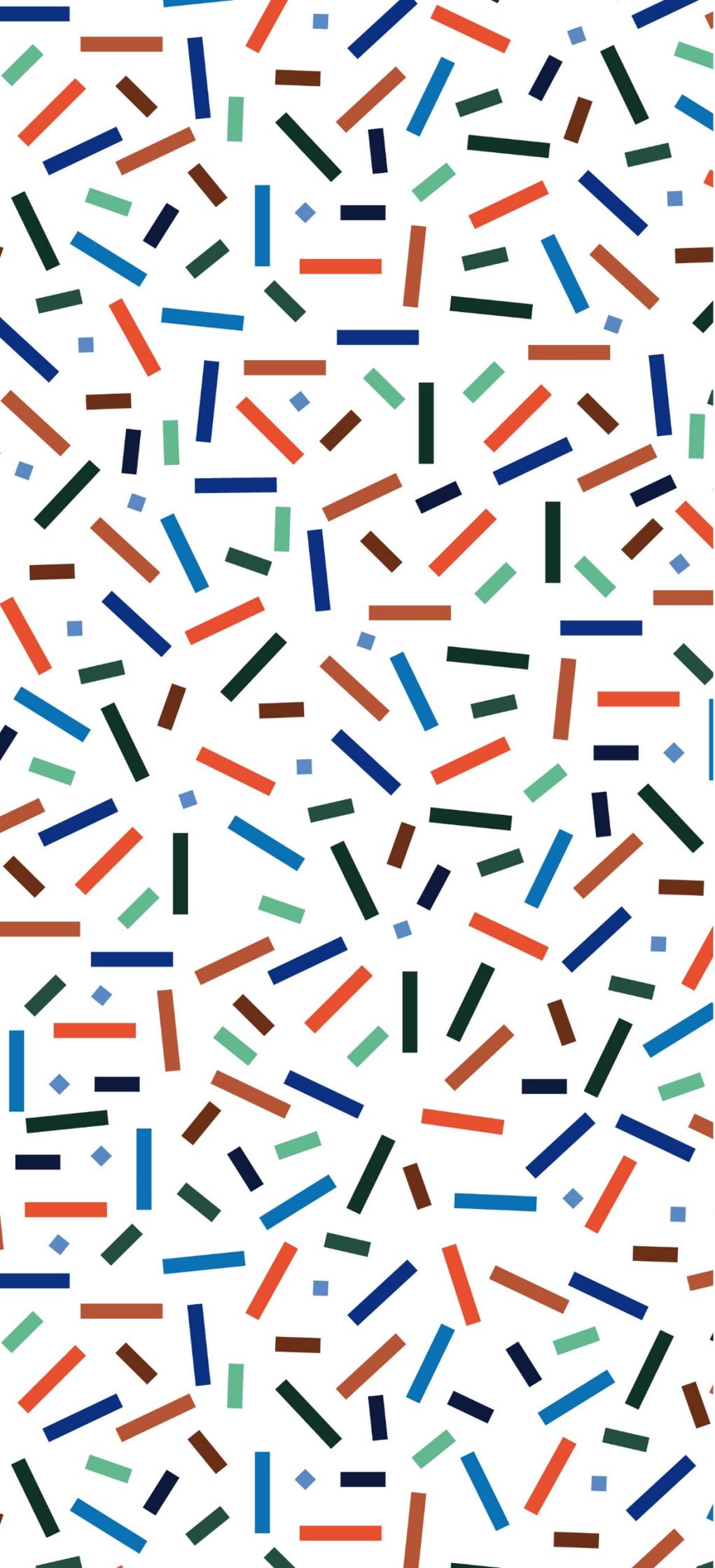
OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> → L'implantation du bâti doit être réservée au niveau du chemin de l'Achard, au haut du terrain (partie ouest), afin de préserver la forme compacte du bourg et éviter l'effet de front bâti au niveau de la route départementale D8. → Afin de préserver les caractéristiques rurales de la commune, la morphologie des nouveaux logements doit s'inspirer de l'architecture vernaculaire et des règles de composition du tissu bâti ancien. Une attention particulière doit ainsi être donnée aux pentes de toits, à l'intégration des constructions dans la pente (faitage suivant l'axe est/ouest), aux teintes des constructions et toitures et au recul par rapport à la voirie. → En accord avec la hauteur moyenne des constructions avoisinantes (maisons en R+1+combles aménagés), les types de formes urbaines proposés doivent se rapprocher de l'individuel groupé (maisons en bande, ...) et de l'habitat intermédiaire. → Une implantation du bâti en mitoyenneté doit permettre d'obtenir une meilleure isolation des logements et d'économiser l'espace libre, en réponse au besoin de limiter l'extension urbaine. Néanmoins, des discontinuités de façades doivent être préservées afin de garantir des transparences visuelles sur le grand paysage et faciliter l'écoulement des eaux de ruissellement.
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> → Le schéma de l'OAP indique le principe d'implantation des nouvelles constructions.
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> → En complément, le règlement écrit et graphique prévoit, dans la zone AUD3, l'implantation en limite séparative sous certaines conditions ou selon un recul de $H \leq 2L$, et selon une hauteur maximum de 7m à l'égout de toiture et 10m au faitage.

Gérer la desserte du site et le stationnement résidentiel

Le secteur de projet s'inscrit à l'interface de tissus résidentiel et agricole, à l'entrée nord du centre-bourg de la commune, et du Trièves à plus grande échelle. Cette entrée est notamment marquée par l'embranchement de la départementale D8 avec le chemin de l'Achard, une voie dont le caractère résidentiel permet d'imaginer l'accès au site et le principe de desserte.

- > Il est nécessaire d'anticiper les accès au site et l'emplacement des voies de dessertes.
- > L'OAP expose les conditions permettant de « gérer la desserte du site et le stationnement résidentiel »

OAP	<i>Écrit</i>	<ul style="list-style-type: none"> → <i>La présence de la voiture doit être limitée à une chaussée principale étroite, dont l'accès devrait préférentiellement être situé depuis le chemin le chemin de l'Achard, dans un environnement plus résidentiel et sécurisé que celui qui caractérise la route départementale D8. Un accès depuis cette départementale pourra toutefois être étudié si l'étroitesse du chemin de l'Achard devait rendre difficile la mise en œuvre des travaux.</i> → <i>L'entrée du site, à l'ouest, doit accueillir un espace de stationnement mutualisé et perméable. Le nombre de places doit correspondre aux besoins des constructions et installations du permis de construire ou d'aménager.</i> → <i>Les voies de desserte internes à l'opération doivent être traitées comme des zones de rencontre, sans trottoirs ni cheminements dédiés.</i> → <i>Des cheminements actifs doivent structurer le site dans le sens de la pente, notamment le long des deux ruisseaux.</i>
	<i>Graphique</i>	<ul style="list-style-type: none"> → <i>Le schéma de l'OAP n'indique rien de spécifique à ce sujet.</i>
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> → <i>Le règlement précise les dispositions générales concernant les normes de stationnement.</i>



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