

**PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION DE DROIT COMMUN
PLU DE Miribel-01**



Modification n°5

Note explicative

Plan de zonage modifié

Règlement modifié

Arrêté

Avis d'enquête

PLAN LOCAL D'URBANISME DE MIRIBEL

Procédure de modification de droit commun

Modification n°5 /2021 en application des articles L153-41 à L153-44 du Code de l'Urbanisme

Arrêté de projet par délibération du Conseil Municipal en date du 21/10/2021	Enquête publique du 15/11/2021 au 17/12/2021	
--	---	--

NOTICE EXPLICATIVE ANNEXEE AU RAPPORT DE PRÉSENTATION EXISTANT

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal approuvant la modification n°5 du PLU de Miribel.

Vu pour être transmis aux services instructeurs de la Communauté de Communes de Miribel et du Plateau.

Ce rapport a pour objet de présenter et d'exposer les motifs du projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le présent dossier sera soumis à enquête publique du 15 novembre 2021 au 17 décembre 2021 inclus, après publicité et concertation telles que précisées par la délibération du conseil municipal en date du 20 mai 2021 ; Monsieur le Maire en ayant présenté le bilan devant le conseil avant adoption du projet. Le bilan de la concertation a été approuvé par la délibération du conseil municipal en date du 21 octobre 2021.

Objet de la modification

Par délibération en date du 20 mai 2021, le Conseil Municipal a autorisé le lancement d'une procédure de modification de droit commun du PLU de Miribel afin de :

- « *Restructuration urbaine : affecter à certains secteurs des zonages mieux adaptés pour conforter le développement résidentiel de la commune en secteur urbanisé à requalifier ou faciliter les restructurations commerciales ;*
- *Prendre les dispositions pour garantir la mise en œuvre de projets urbains cohérents, globaux et exemplaires au droit du périmètre de la ZAC Centre-Ville et de ses abords immédiats ;*
- *Réajuster certains emplacements réservés et intégrer un périmètre d'attente de projet à proximité de l'un d'entre eux ;*
- *Compléter les annexes et notamment intégrer un linéaire de protection commerciale selon les dispositions prévues au titre de l'article L123-1-5-7 bis du code de l'urbanisme ;*
- *Clarifier et améliorer la compréhension de certaines dispositions du règlement ; corriger des erreurs matérielles ;*
- *Intégrer la nouvelle palette de couleurs retenue dans l'article 11 (aspect extérieur des constructions) des zones urbaines. »*

Sommaire

1. Préambule	5
1.1. Exposé des motifs.....	5
1.2. Historique du PLU.....	6
1.3. Coordonnées de la Maîtrise d'Ouvrage	7
1.4. Rappel législatif et contexte réglementaire – Justification de la procédure	8
1.4.1. Rappel des textes régissant la procédure de modification de droit commun du PLU.....	9
1.4.2. Dispositions réglementaires du code de l'environnement régissant l'enquête publique (entre autres).....	12
1.4.3. Justification du choix de la procédure de modification pour le présent projet d'évolution du PLU	12
1.5. Prise en compte des documents d'urbanisme supérieurs qui s'imposent au PLU.....	13
1.6. Déroulement de la procédure retenue	13
2. Objectifs de la modification.....	14
3. Présentation de la modification par secteur.....	16
3.1. Renouvellement urbain, Quai du Rhône	16
3.1.1. Le site	16
3.1.2. Les objectifs de la modification	17
3.1.3. La prise en compte des documents d'urbanisme supérieurs	18
3.1.4. Synthèse des modifications apportées au rapport de présentation	21
3.1.5. La synthèse des modifications apportées au plan de zonage	23
3.1.6. La proposition de modification apportée au règlement	25
3.2. Renforcement de l'aménagement d'un espace commercial, rue du Figuier	26
3.2.1. Le site	26
3.2.2. Les objectifs de la modification	26
3.2.3. La prise en compte des documents d'urbanisme supérieurs	27
3.2.4. Synthèse des modifications apportées au rapport de présentation	30
3.2.5. Synthèse des modifications apportées au plan de zonage	31
3.2.6. La proposition de modification apportée au règlement	31
3.3. Instaurer d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité.....	33
3.3.1. Le périmètre	33
3.3.2. Les objectifs de la modification	34
3.3.3. La prise en compte des documents d'urbanisme supérieurs	35
3.3.4. Synthèse des modifications apportées au rapport de présentation	36
3.3.5. Synthèse des modifications apportées au plan de zonage	37
3.3.6. La proposition de modification apportée au règlement	37
3.4. Clôture de la ZAC Centre-Ville	38
3.4.1. Le site	38
3.4.2. Les objectifs de la modification	38
3.4.3. La prise en compte des documents d'urbanisme supérieurs	39
3.4.4. Synthèse des modifications apportées au rapport de présentation	41
3.4.5. Synthèse des modifications apportées au plan de zonage	42
3.4.6. La proposition de modification apportée au règlement	42
3.5. Insertion de l'OAP des Prés Célestins	43
3.5.1. Le site	43
3.5.2. Les objectifs de la modification	44
3.5.3. La prise en compte des documents d'urbanisme supérieurs	45
3.5.4. Synthèse des modifications apportées au rapport de présentation	47
3.5.5. Synthèse des modifications apportées au plan de zonage	48
3.5.6. Le règlement	48
3.6. Mise à jour des emplacements réservés.....	52
3.6.1. Les emplacements réservés initiaux	52
3.6.2. Les emplacements réservés mis à jour	53
3.6.3. Synthèse des modifications apportées au rapport de présentation	54
3.6.4. Évaluation des incidences sur l'environnement et le patrimoine.....	54

3.7. Instauration d'un périmètre d'attente de projet au Mas Rillier	54
3.7.1. Le site	54
3.7.2. Les objectifs	55
3.7.3. Les documents d'urbanisme supérieurs	56
3.7.4. Synthèse des modifications apportées au règlement de présentation	58
3.7.5. Synthèse des modifications apportées au plan de zonage	58
3.7.6. Le règlement	58
3.8. Intégration du cahier des prescriptions couleurs et matériaux.....	59
CONCLUSION.....	60
ANNEXES	61
A/ Le contenu des modifications réglementaires	62
A-1/ La zone UY	62
A-2/ La Zone UB (règle générale).....	70
A-3/ La zone UBac	73
A-4/ Article 11 : toutes zones.....	76
B/ Le plan de zonage modifié	91
C/ Le rapport de clôture de ZAC	92
D/ Le rapport de justification du périmètre de protection commerciale	95
E/ Carnet des emplacements réservés.....	106

1. Préambule

1.1. Exposé des motifs

Le PLU applicable par la commune de Miribel (01) a été approuvé en date du 3 juillet 2007.

Des modifications et révisions simplifiées ont fait évoluer le document d'urbanisme de 2009 à 2018, interventions qui ont essentiellement concerné les capacités d'accueil d'activités économiques.

Une délibération en date du 10 mai 2016 a engagé la mise en révision du PLU de la commune.

Le projet de PLU a été arrêté en date du 27 juin 2019 et soumis à enquête publique du 12 novembre au 13 décembre 2019, mais n'a pas été approuvé.

La révision du PLU interviendra à court terme, et dès que la nouvelle municipalité aura défini une stratégie de développement conforme aux attentes de la population, à sa perception du développement urbain, à celle de protections environnementales à la mesure d'un territoire situé entre Côte des Dombes et Lônes du Rhône.

Mais dans l'attente d'une révision définitive, la commune de Miribel souhaite encadrer les conditions de développement de son tissu urbain afin de garantir la compatibilité des projets à intervenir à court terme avec les ambitions de qualité environnementale et urbaine qui structureront le futur PLU d'une part, tout en permettant d'autre part l'aboutissement de projets structurants pour la ville.

L'évolution que connaît le territoire ces dernières années rend nécessaire l'adaptation du document d'urbanisme de 2007 qui, à cette date, n'intégrait pas encore d'exigences en matière de renouvellement urbain ou de limitation de la consommation foncière.

En conséquence, la Ville s'est prononcée sur la nécessité de modifier le PLU. Les modalités de concertation ont été précisées par délibération en date du 20 mai 2021.

1.2. Historique du PLU

La ville de Miribel a approuvé le PLU le 03 juillet 2007. Le PLU a fait l'objet depuis lors de plusieurs évolutions :

Approbation du PLU	Objet principal	03 juillet 2007
Révision simplifiée	Implantation d'équipement sportif	18 décembre 2009
Modification 1	Implantation d'activités économiques	23 juillet 2010
Révision simplifiée	Implantation d'activités économiques	23 Juillet 2010
Modification simplifiée 2	Réduction d'emprise d'emplacements réservés	26 octobre 2012
Modification simplifiée 3	Suppression d'un emplacement réservé	10 juin 2016
Révision avec examen conjoint	Extension d'une zone d'activités	14 décembre 2017
Modification simplifiée 4	Règlement de la zone UB	28 juin 2018
Modification 5	Objet du présent rapport	À intervenir

Le conseil municipal a délibéré le 17 décembre 2020 pour décider de conserver sa compétence en matière de document d'urbanisme.

L'ensemble des données concernées par ce dossier de modification restera compatible avec les axes stratégiques débattus dans le PADD, à savoir :

Enjeux initiaux	Compatibilité
<i>Conserver et renforcer l'identité de la commune par la protection et la rénovation du bâti ancien</i>	Les données de la modification resteront compatibles avec le SPR approuvé
<i>Protéger l'environnement et le cadre de vie : préservation de la Côte, sauvegarde des zones agricoles, protection et mise en valeur de l'eau, utilisation économique de l'espace</i>	Côte et zones agricoles ne sont pas concernées par la modification, la requalification urbaine envisagée sur certains secteurs participe à une utilisation économique de l'espace
<i>Maîtriser le rythme de développement urbain par une politique cohérente du logement</i>	Enjeu conforté par la modification
<i>Conforter et sauvegarder la centralité commerciale tout en favorisant l'installation de nouveaux commerces et en élargissant l'offre de stationnement</i>	Ces enjeux seront confortés par la modification
<i>Améliorer l'offre de transports alternatifs à la voiture par des liaisons entre quartiers ; pistes cyclables et piétonnières, augmentation de l'offre de stationnement des gares</i>	Inchangé
<i>Requalifier le cadre de vie dans les espaces urbains</i>	Inchangé
<i>Intégrer le Plan d'Aménagement de Zone (PAZ) de la ZAC Centre Ville dans le PLU.</i>	Conforté puisqu'il s'agit désormais de réintégrer l'ensemble dans la règle générale

Le PLU approuvé en 2007 n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale.

L'objet de la modification ne générera pas d'incidence majeure sur l'état et la qualité de l'environnement, l'ensemble des sites concernés par la modification étant inclus dans le tissu urbanisé de la commune.

Cependant, conformément aux prescriptions de la loi ASAP du 07 décembre 2020 et dans l'attente de décrets d'application restant à intervenir, le présent dossier a été soumis pour examen au cas par cas à l'Autorité Environnementale.

L'Autorité Environnementale a exempté la présente modification d'évaluation environnementale par décision en date du 29 septembre 2021.

Au terme des dispositions des articles R.104-1 à R.104-16 du code de l'urbanisme, les procédures de modification étaient soumises à évaluation environnementale uniquement lorsqu'elles permettaient la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ou lorsqu'elles portaient sur la réalisation d'une unité touristique nouvelle dans les zones de montagne. Le Conseil d'Etat ayant annulé ces articles, suite à une décision du 19 juillet 2017, les MRAE invitent les communes à saisir systématiquement la dite autorité lors des procédures de modification.

L'article 40 de la loi ASAP prévoit un complément à l'évaluation environnementale pour les modifications des documents d'urbanisme soumis préalablement à cette démarche, en l'occurrence le PLU de Miribel n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale.

1.3. Coordonnées de la Maîtrise d'Ouvrage

La présente procédure de modification de droit commun est conduite par le Maire de la commune de Miribel.

Hôtel de Ville 01700 Miribel

Contact Technique : Emmanuelle Sochay Responsable du Service Urbanisme et Domanialités

1.4. Rappel législatif et contexte réglementaire - Justification de la procédure

En application des dispositions de l'article L153-31 du code de l'urbanisme, les changements apportés au PLU s'inscrivent dans le champ de la procédure de modification dès lors qu'ils n'ont pas pour effet de :

1. Porter atteinte à l'économie générale du document d'urbanisme et à son Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
2. Réduire une zone naturelle (N), une zone agricole (A) ou un Espace Boisé Classé (EBC) ;
3. Réduire les protections édictées, par rapport à des risques de nuisances, à la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
4. D'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
5. Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

→ La procédure dont il est question ne relève pas de la révision car aucun des points listés dans l'**article L153-31** du Code de l'Urbanisme n'est concerné.

L'**article L153-36** du Code de l'Urbanisme définit le champ d'application de la procédure de modification du PLU. Cette procédure est applicable lorsque la commune envisage de modifier :

- Le règlement ;
- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;
- Le programme d'orientations et d'actions (POA).

La procédure envisagée est donc celle de la modification de droit commun du PLU, soumise à enquête publique.

1.4.1. Rappel des textes régissant la procédure de modification de droit commun du PLU

Article L153-36 du Code de l'Urbanisme

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L153-37 du Code de l'Urbanisme

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article 153-40 du Code de l'Urbanisme

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Article L153-41 du Code de l'Urbanisme

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- 4° Soit d'appliquer l'article L.131-9 du présent code.*

Article L153-43 du Code de l'Urbanisme

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Article L153-44 du Code de l'Urbanisme

L'acte approuvant la modification devient exécutoire dans les conditions définies par les articles L153-23 à L153-26.

Article R153-20 du Code de l'Urbanisme

Font l'objet des mesures de publicité et d'information prévues à l'article R153-21 :

- 1° La délibération qui prescrit l'élaboration ou la révision du plan local d'urbanisme et qui définit les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation. Il en est de même, le cas échéant, de l'arrêté qui définit les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation lors de la modification du plan local d'urbanisme ;*
- 2° La délibération qui approuve, révise, modifie ou abroge un plan local d'urbanisme ;*
- 3° Le décret ou l'arrêté prononçant la déclaration d'utilité publique prévue à l'article L153-58 ;*
- 4° La décision ou la délibération prononçant la déclaration de projet ainsi que la délibération ou l'arrêté mettant le plan en compatibilité avec la déclaration de projet dans les conditions prévues à l'article L153-58 ;*
- 5° La délibération qui approuve la modification ou la révision du plan local d'urbanisme ainsi que l'arrêté mettant le plan en compatibilité en application de l'article L153-53.*

Article R153-21 du Code de l'Urbanisme

Tout acte mentionné à l'article R153-20 est affiché pendant un mois au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et dans les mairies des communes membres concernées, ou en mairie. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Il est en outre publié :

- 1° Au Recueil des actes administratifs mentionné à l'article R2121-10 du code général des collectivités territoriales, lorsqu'il s'agit d'une délibération du conseil municipal d'une commune de 3 500 habitants et plus ;*

2° Au Recueil des actes administratifs mentionné à l'article R5211-41 du code général des collectivités territoriales, s'il existe, lorsqu'il s'agit d'une délibération de l'organe délibérant d'un établissement public de coopération intercommunale comportant au moins une commune de 3 500 habitants et plus ;

3° Au Recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département, lorsqu'il s'agit d'un arrêté préfectoral ;

4° Au Journal officiel de la République française, lorsqu'il s'agit d'un décret en Conseil d'Etat. Chacune de ces formalités de publicité mentionne le ou les lieux où le dossier peut être consulté. L'arrêté ou la délibération produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues au premier alinéa, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

Contenu du dossier d'enquête publique

Le dossier d'enquête publique comprend :

- Une notice de présentation qui explique les modalités de la procédure de modification, précise et justifie les modifications et compléments apportés ; cette notice sera annexée au rapport de présentation du PLU.
- Les documents écrits du PLU modifié : Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et règlement ; liste des emplacements réservés modifiée ;
- Les documents graphiques modifiés ;
- Les pièces administratives (arrêté du maire, délibération, et arrêté d'enquête publique, notamment) ;
- L'avis de l'Autorité Environnementale en cas d'évaluation environnementale ou sa dispense ;
- Les avis des PPA ;
- Le bilan de la concertation.

Approbation de la modification (article L153-43 du CU)

Après la clôture de l'enquête publique et prise en compte des conclusions motivées du Commissaire Enquêteur, des observations des habitants et avis des personnes publiques associées, le projet est, le cas échéant, modifié et présenté au conseil municipal.

La délibération d'approbation de la modification du PLU marque l'achèvement de la procédure. Elle doit faire l'objet d'un affichage en Mairie. Le dossier est tenu à la disposition du public. La délibération accompagnée du dossier de modification qui lui est annexé, est transmise au Préfet pour contrôle de la légalité.

1.4.2. Dispositions réglementaires du code de l'environnement régissant l'enquête publique (entre autres)

Article R123-8 du Code de l'Environnement :

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme. Le dossier comprend au moins :

1° Lorsqu'ils sont requis, l'étude d'impact et son résumé non technique ou l'évaluation environnementale et son résumé non technique, et, le cas échéant, la décision d'examen au cas par cas de l'autorité environnementale mentionnée au IV de l'article L122-1 ou au III de l'article L122-4, ainsi que l'avis de l'autorité environnementale mentionné aux articles L122-1 et L122-7 du présent code ou à l'article L104-6 du code de l'urbanisme ;

2° En l'absence d'étude d'impact ou d'évaluation environnementale, une note de présentation précisant les coordonnées du maître d'ouvrage ou du responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu ;

3° La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ;

4° Lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, les avis émis sur le projet plan, ou programme. Dans le cas d'avis très volumineux, une consultation peut en être organisée par voie électronique dans les locaux de consultation du dossier ;

5° Le bilan de la procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L121-8 à L.121-15, ou de la concertation définie à l'article L121-16, ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision. Lorsqu'aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne ;

6° La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet, plan ou programme, en application du I de l'article L214-3, des articles L341-10 et L411-2 (4°) du code de l'environnement, ou des articles L311-1 et L312-1 du code forestier. L'autorité administrative compétente disjoint du dossier soumis à l'enquête et aux consultations prévues ci-après les informations dont la divulgation est susceptible de porter atteinte aux intérêts mentionnés au I de l'article L124-4 et au II de l'article L124-5.

Suite à l'examen au cas par cas, l'Autorité Environnementale n'a pas soumis la présente modification à évaluation environnementale.

1.4.3. Justification du choix de la procédure de modification pour le présent projet d'évolution du PLU

Ce projet d'évolution du PLU n'entraîne pas de modification du **PADD**, qui prévoit :

- **De conserver et renforcer l'identité de la commune par la protection et la rénovation du bâti ancien**
→ La modification restera strictement compatible avec les prescriptions du SPR approuvé.
- **De protéger l'environnement et le cadre de vie : préservation de la Côtière, sauvegarde des zones agricoles, protection et mise en valeur de l'eau, utilisation économique de l'espace**
→ La modification en privilégiant le renouvellement urbain au droit d'une friche industrielle limitera les consommations d'espace dédié à la production résidentielle ;
→ La modification concerne exclusivement des périmètres inclus dans le tissu urbanisé de la commune sans affecter la Côtière ou des zones agricoles.
- **De maîtriser le rythme de développement urbain par une politique cohérente du logement**
→ La modification doit permettre de hiérarchiser les périmètres réservés à la production du logement en tenant compte des données inscrites dans le projet de PLH arrêté en 2019 dont l'approbation interviendra fin 2021 et de concentrer la production en centre-ville pour contraindre l'étalement urbain.
- **De renforcer la fonction économique : conforter et sauvegarder la centralité commerciale tout en favorisant l'installation de nouveaux commerces et en élargissant l'offre de stationnement**
→ La modification participera à ce renforcement qui restera compatible avec les documents supérieurs et plus précisément avec le SCoT BUCOPA approuvé en 2017.
- **D'améliorer l'offre de transports alternatifs à la voiture par des liaisons entre quartiers, pistes cyclables et piétonnières, augmentation de l'offre de stationnement des gares**
→ La modification ne concerne pas directement cette thématique, qui reste un préalable.
- **D'intégrer le Plan d'Aménagement de Zone (PAZ) de la ZAC Centre-Ville dans le PLU en suite de sa clôture**

→ La modification interviendra au droit du périmètre de ZAC pour assurer la bonne intégration des constructions réalisées dans le document général.

Le projet de modification renforce les axes stratégiques retenus.

Le contenu du projet de modification n'a pas d'incidence directe sur des espaces boisés, naturels ou agricoles, la procédure de modification du PLU peut être utilisée conformément à l'article L153-36 du code de l'urbanisme.

1.5. Prise en compte des documents d'urbanisme supérieurs qui s'imposent au PLU

Il est rappelé également que cette modification restera entièrement compatible avec les préconisations des documents d'urbanisme supérieurs, et notamment ceux cités ci-après.

Le SCoT BUCOPA approuvé en 2017 :

« Le pôle « réseau » de la Côte : véritable tête de pont du BUCOPA, en accroche sur la métropole lyonnaise, il comprend les communes de Miribel, de Beynost, de Saint-Maurice-de Beynost et de Neyron. Au sein de ce pôle, les documents d'urbanisme locaux veilleront à conforter son rôle particulier d'interface avec la métropole lyonnaise, en cultivant sa différence avec le cœur d'agglomération et en menant une politique d'adaptation aux nouveaux besoins quantitatifs et qualitatifs de développement résidentiel (y compris en matière d'équipements). Pour pérenniser son poids économique, ils mettront en œuvre une politique conjointe de **renouvellement, de requalification et de développement de nouvelles capacités d'accueil, qu'il s'agisse d'accueil d'activités industrielles artisanales et tertiaires comme du rayonnement commercial.** »

En matière de développement résidentiel, le SCoT préconise d'encourager «**le changement de destination de bâtiments existants (immeuble de bureaux, bâti agricole, etc.) et la mobilisation de friches industrielles et commerciales.**»

En matière de développement commercial, la ville de Miribel est classée « pôle de bassin de vie ».

Sur l'ensemble du territoire, le SCoT préconise le **renforcement des activités commerciales**, leur montée en gamme. Les implantations sont prioritairement réalisées au sein du tissu urbain, celles existantes sont renforcées.

Le PLH est en cours d'élaboration. Le dossier arrêté prévoit la création de 540 logements sur une durée de 6 ans dont 109 logements à vocation sociale.

La présente modification reste également compatible avec le SRCE Rhône Alpes (2014).

Le PCAET a été validé le 30 mars 2021, ses objectifs sont pris en compte dans la modification.

Enfin, la présente modification tiendra compte des données environnementales ainsi que du PPRN approuvé en 2006, la carte des enjeux ayant été mise à jour en 2015.

1.6. Déroulement de la procédure retenue

Lancement de la procédure

Délibération du Conseil municipal : sollicitation de l'EPCI compétent en matière d'urbanisme pour lancer une procédure de modification de droit commun du PLU.

Le Maire a engagé la procédure de modification par délibération et défini les objectifs poursuivis.

Transmission au Préfet et mesures de publicité.

Affichage pendant un mois en mairie, mention dans un journal, publication au recueil des actes administratifs.

Réalisation du dossier de présentation

- Elaboration du projet de modification contenant une notice de présentation du projet exposant les motifs et les pièces du PLU modifiés (article L153-40 du code de l'urbanisme).
- Notification du projet de modification au Préfet et autres personnes publiques associées (article L132-7, L132-9/10 du Code de l'Urbanisme).

Enquête publique

- Composition du dossier, comprenant pièces et avis des Personnes Publiques Associées préalablement consultées.
- Désignation du commissaire enquêteur (article R123-5 du code de l'environnement) ; saisine du Tribunal administratif pour désignation du Commissaire enquêteur ; désignation du commissaire enquêteur par le président du Tribunal Administratif dans le délai de 15 jours et nomination d'un ou plusieurs suppléants.
- Arrêté d'ouverture et d'organisation de l'enquête (15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête) et après concertation avec le Commissaire enquêteur (article R123-9 du Code de l'Environnement).
- Publicité de l'enquête : publication d'un avis de mise à enquête publique en caractères apparents 15 jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les 8 premiers jours de celle-ci dans 2 journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département concerné (article R123-11 / R123-12 du code de l'environnement).
- Déroulement de l'enquête : durée de 30 jours et maximum de 2 mois ; consignation des observations et propositions du public sur le registre d'enquête ; clôture de l'enquête par le Commissaire enquêteur.
- Rapport d'enquête : dans le délai de 30 jours (articles 123 -18 à 123-21 du Code de l'Environnement).

Approbation du PLU modifié

- Modifications éventuelles du projet de PLU après enquête, tenant compte des avis joints à l'enquête publique, des observations du public, du rapport et des conclusions du Commissaire-enquêteur à la double condition que les modifications apportées ne remettent pas en cause l'économie générale du projet et que les modifications procèdent de l'enquête publique (article L153-43 du code de l'urbanisme).
- Délibération du Conseil municipal approuvant le PLU modifié ; le PLU approuvé est tenu à la disposition du public.
- Opposabilité du PLU et publicité : transmission du PLU avec la délibération d'approbation au Préfet ; publication par affichage de la délibération pendant un mois en mairie, mention de cet affichage dans un journal diffusé dans le département, publication au recueil des actes administratifs
- Le PLU devient exécutoire dès la publication et transmission au Préfet.

2. Objectifs de la modification

La modification n°5 du PLU de Miribel vise à permettre d'encadrer le développement urbain de la commune dans l'attente de la révision définitive.

La pression foncière s'intensifie et le document d'urbanisme approuvé en 2007 n'a pas tenu compte des capacités offertes par le renouvellement urbain.

Le périmètre de ZAC, créé en 1998, n'intègre pas les objectifs d'aménagement durable désormais incontournables (création d'ilots de fraîcheur, requalification des existants, etc.). Il s'agit à travers cette modification d'intervenir sur des secteurs à enjeux afin d'en garantir la compatibilité avec les ambitions que portera le futur PLU sans pour autant suspendre la production résidentielle ou de lieux d'activités. Au contraire, la modification doit faciliter la protection du commerce existant comme figurant dans les objectifs du SCoT.

Enfin, cette modification intégrera la correction de certaines erreurs, mettra à jour la liste des emplacements réservés et intégrera le nouveau cahier des prescriptions couleurs et matériaux.

La modification portera exclusivement sur des périmètres inclus dans le tissu aggloméré de la commune et ne portera pas atteinte aux espaces réputés sensibles.

En effet, les périmètres concernés :

1. Quai du Rhône ;
2. Rue du Figuier ;
3. Linéaire commercial de centre ville ;
4. ZAC Centre-Ville et ses abords ;
5. Insertion d'une OAP ;
6. Emplacements réservés ;
7. Périmètre d'attente de projet

relèvent du territoire urbanisé de la commune.

Ces périmètres sont desservis par l'ensemble des réseaux et fonctions nécessaires à l'activité urbaine. La modification visera essentiellement à préciser leur destination.

Les effets de l'intégration du cahier des prescriptions couleurs et matériaux seront quant à eux strictement visuels / paysagers.



Les secteurs concernés par la modification

La modification vise à atteindre différents objectifs :

- Faciliter le renouvellement urbain sur des sites à enjeux de la commune et plus précisément au droit des friches industrielles (indice 1) ou par le renforcement de l'urbanisation sur les friches du centre bourg (indices 1 et 5)
- Renforcer les capacités d'accueil commercial (indices 2 et 3)
- Intégrer la ZAC dans le tissu urbanisé actuel (indice 4)
- Mettre à jour la liste des emplacements réservés (indice 6)
- Préciser certains articles du règlement de la zone UB

La liste complète étant précisée dans le chapitre concerné

Présentation des secteurs concernés

1/ Le secteur Quai du Rhône et ses avoisinants

Les friches industrielles entre Rhône et gare bénéficient d'un double avantage de situation :

- Le site est qualitatif en termes d'environnement (qui mérite d'ailleurs d'être valorisé) ;
- La proximité immédiate de la gare justifie que ce périmètre participe pleinement au développement tant résidentiel qu'actif de la commune.

Le renforcement de la trame urbaine en lieu et place de friches d'activité permet de densifier le tissu urbain en limitant l'artificialisation des sols.

2/ Le périmètre commercial rue du Figuier

L'aménagement de ce périmètre est actuellement obsolète mais l'intérêt de l'activité commerciale en cœur de quartier résidentiel dense est avéré.

La remise à niveau des aménagements suppose une modification compatible avec les prescriptions du SCoT approuvé en 2017.

3/ Le linéaire commercial de centre-ville

Périmètre de sauvegarde des commerces et locaux artisanaux *Articles L214-1 à 3 du code de l'urbanisme*

La protection du commerce de proximité est une priorité. Un périmètre identifie les secteurs au droit desquels pourra s'appliquer un droit de préemption.

4/ La ZAC Centre-Ville : L'avancée des réalisations doit être prise en compte.

5/ Sous les Prés Célestins :

Périmètre de friche sis à l'interface d'un quartier d'habitat social, des trames bâties de centre bourg, des espaces publics enfin.

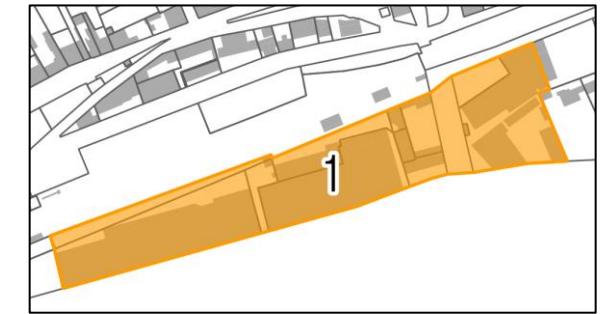
6/ Les emplacements réservés : La liste des emplacements réservés établie en 2007 sera actualisée.

7/ Le périmètre d'attente de projet global d'aménagement : îlot bâti au droit de la place de la Pompe, au Mas Rillier.

3. Présentation de la modification par secteur

3.1. Renouvellement urbain, Quai du Rhône

3.1.1. Le site



Située à 13 km au Nord-Est de Lyon, la commune de Miribel allie qualité environnementale et accessibilité renforcée vers le centre de la Métropole, qui est joignable en 10 minutes via le TER. La gare et son périmètre proche revêtent donc une importance majeure pour le développement de la commune et plus largement pour celui du territoire de la CCMP.

Le Quai du Rhône figure le premier linéaire urbanisé au sud de la commune puisqu'au delà du fleuve s'étend le Parc de Miribel-Jonage.

Cette première terrasse est un espace d'interface qui assure liaison ferroviaire, liaison fluviale, mais également liaison vers la terrasse supérieure qui accueille le centre-ville.

Dans le courant du XX^{ème} siècle, la proximité immédiate de la gare ainsi que les espaces laissés vacants en rive du fleuve, ont favorisé l'implantation d'activités de production. Dans leur majorité ces implantations désuètes sont sous-utilisées, parfois vacantes. Le site se prête cependant à une densification compatible avec les réalités de l'environnement (PPRi ; voie ferrée).

Jonction entre gare, espaces naturels et centre-ville, le Quai du Rhône participera au confortement de la dynamique urbaine en autorisant la mixité des fonctions.

Sa requalification va supposer une mise en cohérence fonctionnelle avec les périmètres voisins afin de s'assurer d'une bonne intégration.



3.1.2. Les objectifs de la modification

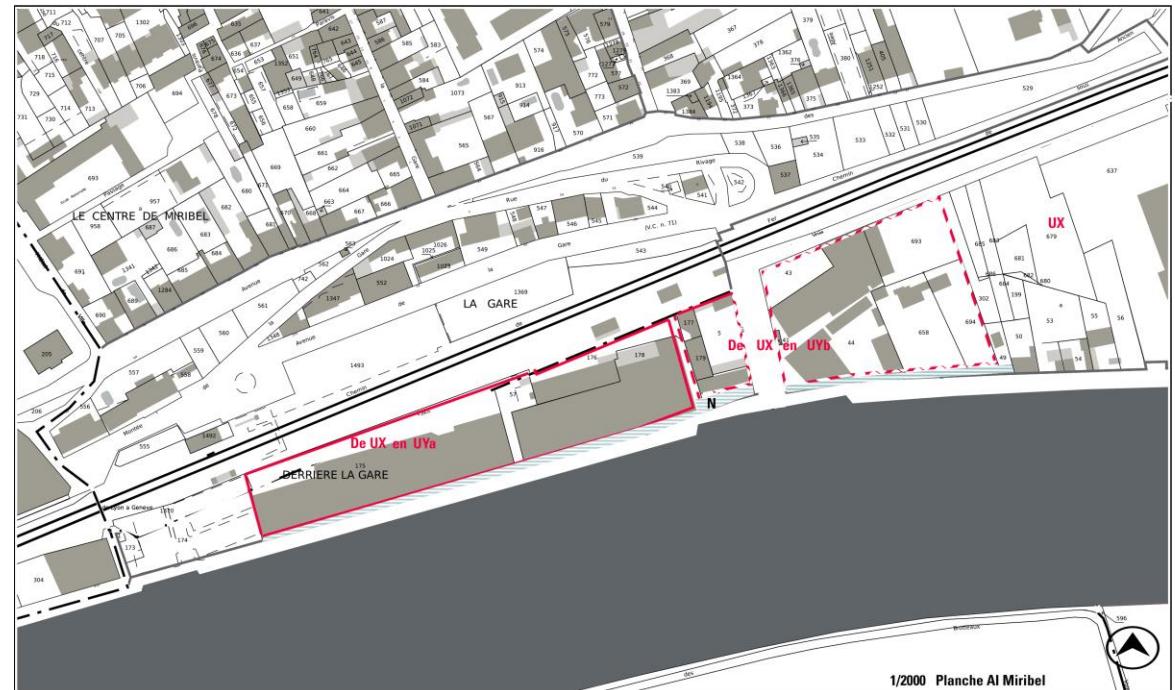
La délibération décidant de la modification de droit commun précise les différents objectifs de cette procédure. Pour ce qui concerne ce secteur de renouvellement urbain, la modification a pour objectif de transformer deux zones UX, actuellement destinées à une occupation strictement réservée à l'activité en une zone UY qui permettra la « mise en œuvre de projets urbains cohérents, globaux et exemplaires ».

Cette zone UY sera subdivisée en deux sous secteurs UYa et UYb.

La modification porte sur les parcelles cadastrées (*cf. plans annexés*) :

- AL 57-175-176-178 et AE 1368 (zone UYa) pour une surface totale de 9 156 m² ;
- AL 5-6-177-179 (zone UYb) pour une surface totale de 1 364 m² ;
- AI 41-43, AY 44, AI 658-693-694 (zone UYb) pour une surface totale de 7 370 m².

Ces parcelles, d'une surface globale d'environ 17 890 m² au sol sont actuellement affectées à un usage d'activités tel que réglementé par la zone UX du PLU applicable. Une zone N les limite en leur partie sud.



Or, certains des bâtiments qui occupent ces parcelles sont désaffectés compte-tenu de l'inadéquation des dessertes et de l'état du bâti avec les conditions actuelles de production industrielle.

Si la configuration du site n'autorise plus la destination initiale, le secteur reste pourtant attractif tant en matière résidentielle (la proximité du parc et la vue sur le Rhône participant à cette attractivité) qu'en matière d'activité, la gare assurant la fluidité des échanges.

La requalification de ce périmètre suppose cependant des adaptations qui autoriseront la mise en place d'un quartier équilibré dans ses formes et modes d'occupation.

La mixité des usages et la possibilité laissée d'introduire une fonction résidentielle sur ce quartier et notamment au droit des immeubles industriels participeront au développement de la commune en intégrant le principe d'usage économique de l'espace tel que préconisé par le PADD.

Considérant l'intérêt de faire profiter la trame urbaine du centre-ville d'une extension possible sur des sites sous-densifiés, il est proposé d'affecter aux parcelles concernées par la présente modification un zonage UY qui autorisera une urbanisation plus adaptée au développement d'un quartier polarisé autour de la gare.

La zone N qui fait l'interface avec la voirie est maintenue.

→ Le projet de rectification du zonage au droit des parcelles ci-dessus citées n'entrant pas de modification du PADD, et n'ayant pas d'incidence sur des espaces boisés, naturels ou agricoles, la procédure de modification du PLU peut être utilisée conformément à l'article L153-36 du code de l'urbanisme.

3.1.3. La prise en compte des documents d'urbanisme supérieurs

Il est rappelé également que cette modification restera entièrement compatible avec les préconisations des documents d'urbanisme supérieurs, et notamment ceux suivants (sans exclure les documents supérieurs relevés par le rapport de présentation initial) :

Le SCOT approuvé le 26 janvier 2017 fixe les objectifs suivants dans son PADD :

- Affirmer la fonction de « pôle de tête de réseau » assurée par le territoire de la CCMP :

« Le BUCOPA dispose de marges de développement des activités de services, qu'il s'agisse du tertiaire productif comme du tertiaire résidentiel, afin de favoriser un cercle de développement vertueux. Les pôles gares constituent des sites appropriés pour cristalliser un tel développement. La qualité du cadre de vie (services et commerces de proximité, espaces de sociabilité) est donc un préalable »
- Privilégier le renouvellement du territoire essentiellement sur lui-même :

« Prioriser les développements dans les enveloppes bâties constituées en valorisant les gisements fonciers existants ; intensifier les coeurs des villages, les centres bourgs, les centres urbains, les quartiers gares sans effacer l'esprit des lieux, l'histoire architecturale et, en maintenant la présence de la nature en ville ; réinvestir et réhabiliter les bâtis précaires, les bâtis vacants, régénérer les tissus bâties »
- Renforcer l'organisation interne du territoire :

« 75% de la production de nouveaux logements sont réalisés dans les pôles structurants, secondaires, bourgs centres et bourgs relais. »
- S'assurer du maintien et du renforcement de la qualité de l'environnement tant naturel que patrimonial. Des corridors écologiques sont intégrés, qui ne concernent pas directement les périmètres de la modification.

Le PLH en cours d'achèvement a relevé l'intérêt de « Corréler le développement résidentiel avec la capacité et la qualité des services publics du territoire ».

Le PCR (Plan Climat Régional) approuvé en 2013 promeut la densification résidentielle et tertiaire au droit des quartiers de la gare aux fins de « limiter les émissions de gaz à effet de serre ».

Le PCAET approuvé en décembre 2019 détaille 5 axes d'intervention qu'il conviendra d'intégrer :

- Axe 1 : Vers un parc bâti bas carbone
- Axe 2 : Adapter le territoire et les pratiques au changement climatique
- Axe 3 : Vers une mobilité bas carbone
- Axe 4 : Vers une nouvelle dynamique économique
- Axe 5 : Être exemplaire

Les servitudes supérieures :

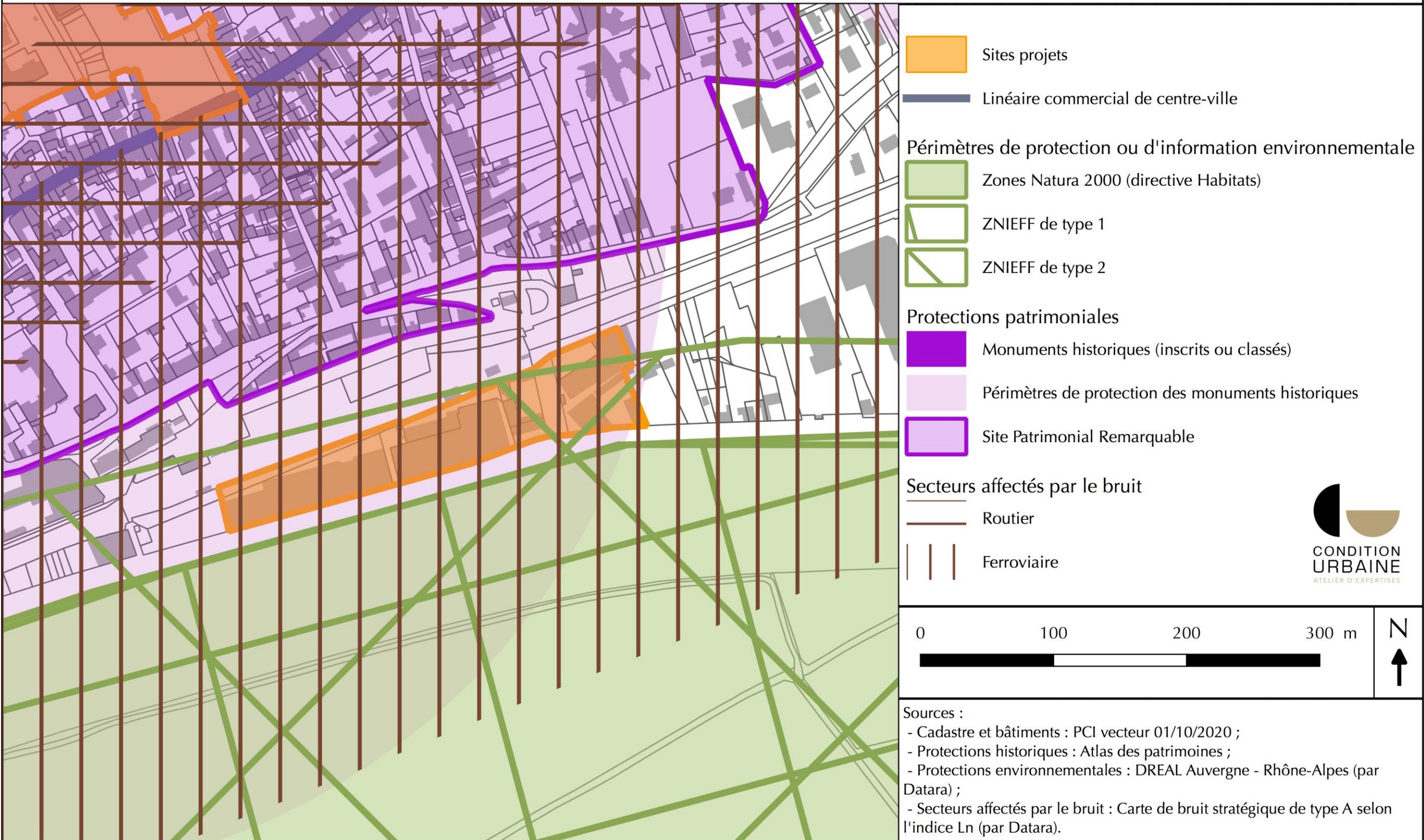
- Si le tènement n'est pas inclus dans le périmètre du SPR, le site reste nonobstant concerné par le périmètre de protection des abords des monuments historiques ;
- Un site Natura 2000 et une ZNIEFF de type I (correspondant à l'emprise du Grand-Parc de Miribel-Jonage) bordent le secteur d'étude au Sud. Le site est certes proche mais non directement concerné sinon dans les améliorations qu'il conviendra d'apporter à l'état actuel ;
- Une ZNIEFF de type II couvre le site, il conviendra donc d'apporter toute l'attention nécessaire à la protection / amélioration environnementale ;
- Le PPRN a indiqué les parcelles concernées en bleu, le secteur restant constructible dans le respect des préconisations émises ;



- L'île de Miribel, située au Sud du Rhône, est répertoriée comme Espace Naturel Sensible.

Carte de synthèse des prescriptions et éléments d'information applicables (hors risques)

Secteur Quai du Rhône



3.1.4. Synthèse des modifications apportées au rapport de présentation

La présente notice explicative établit une synthèse comparative de l'évolution du document actuellement applicable avec les modifications envisagées.

La modification du rapport de présentation apporte les compléments nécessaires relatifs à la création de la zone UY subdivisée en :

- Une zone UYa dont les destinations imposeront les mixités fonctionnelles ;
- Une zone UYb qui conservera sa destination d'origine tout en participant à une transition possible entre les secteurs d'activité de la ZA des Brotteaux et ceux plus résidentiels qui animeront le quartier de la gare.

La méthodologie employée consiste à renvoyer au rapport de présentation initial pour tous les chapitres non concernés par la présente modification du PLU. Les chapitres du rapport de présentation complétés ou modifiés sont les suivants :

1/ DIAGNOSTIC : COMPLEMENTS APPORTES AU RAPPORT DE PRESENTATION

Ce chapitre est complété par un rappel de l'évolution de la commune aux portes de Lyon et rappelle le besoin de gérer concomitamment accueil résidentiel et économie des usages fonciers.

Thématique	Contenu
Évolution du territoire	<p>La commune de Miribel, à l'instar de l'ensemble du territoire de la CCMP, connaît une croissance importante corrélée à la proximité de la Métropole de Lyon. Depuis plus de trente ans la croissance démographique est régulière, la commune a atteint 10 000 habitants en 2020.</p> <p>Les infrastructures de transport (autoroutes, routes et voie ferrée) renforcent l'attractivité de ce territoire de report résidentiel.</p> <p>Les données statistiques, qui font apparaître un nombre moyen d'environ 50 logements construits à l'année, démontrent une forte tendance à la hausse (2017 : 61 logements commencés, 2018 : 86 logements commencés). <i>Source Sit@del2</i></p> <p>Ce développement résidentiel concerne l'ensemble des communes du territoire qui va devoir programmer les conditions de production de logements pour mieux préserver les espaces restés naturels qui composent les communes de la côte.</p>
Évolution des quartiers gare	<p>Les documents supérieurs (SCoT - PCR) encouragent à la densification urbaine au droit des gares afin de limiter les déplacements urbains.</p> <p>Dans le cas du quartier concerné par la modification, la densité préexiste puisque les usines en bord de canal sont implantées de longue date et sur un mode intensif tant dans les emprises que dans les hauteurs dans certains cas.</p> <p>Laissés à l'état de friche parfois ou souvent sous-occupés, ces locaux ne répondent plus dans leur configuration aux attentes des entreprises.</p> <p><i>A contrario</i>, d'autres modes d'occupation peuvent valoriser le quartier gare et participer à la programmation urbaine du centre ville en assurant un lien entre canal, gare et centre.</p>
Mixités fonctionnelles	<p>La mixité fonctionnelle sera sans doute le gage de la requalification réussie de la porte d'entrée Sud de Miribel, la gare figurant cette porte ; le futur quartier bénéficie en outre de la proximité des espaces naturels du parc.</p> <p>Les liaisons fréquentes avec la gare de la Part-Dieu laisse envisager une possibilité de développement des activités tertiaires dans des proportions qui laisseront toute place à la fonction résidentielle.</p>

2/ JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

Explication des choix retenus pour la délimitation des zones au regard des objectifs

Le SCoT - respectueux de l'ensemble des prescriptions nationales en matière d'urbanisme - insiste sur la nécessité de limiter les consommations foncières en renforçant le parc de logements au droit d'espaces sous-utilisés et de limiter *a maxima* l'étalement urbain.

Les parcelles situées Quai du Rhône offrent l'opportunité de requalifier des friches d'activités et de retrouver au droit de la gare les fonctions urbaines tant celles résidentielles que celles susceptibles d'accompagner un pôle gare proche d'un centre métropolitain.

Les bâtiments existants ne peuvent être réutilisés en l'état, il convient donc de prévoir la possibilité de mettre en œuvre une ou des opérations de renouvellement urbain, compatible(s) avec les besoins et réalités du territoire.



Le tableau des surfaces est complété de manière à mettre en évidence les surfaces qui ont basculé entre le secteur UX et le secteur UY.

Zone UX initiale	Zone UY ^a créée	Zone UY ^b créée
17 890 m ²	9 156 m ²	8 734 m ²

3/ ÉVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET LE PATRIMOINE

	Description	Incidences
Action proposée	Requalification urbaine qui reliera Quai du Rhône, gare et centre-ville.	Incidence favorable qui permettra de restaurer les continuités paysagères et les relations ville / fleuve.
Suppression de la zone UX et son remplacement par une zone UY à destination d'habitat, services, activité	Autoriser la restructuration du site en intégrant une fonction résidentielle outre celle existante.	La fonction résidentielle est accompagnée d'espaces de jardins qui participeront à la constitution d'ilots de fraîcheur le long des voies. La restructuration des bâtis autorisera la mise en place des systèmes de récupération des eaux pluviales absents jusqu'alors.
Effet à court terme	Optimisation de l'usage d'un gisement foncier bâti par la création de logements, de services tout en maintenant une fonction économique.	Limitation des consommations foncières par l'usage des friches.
Effet à moyen terme	Sans objet	Sans objet
Durée	Indéterminée	Sans objet
Incidences positives	Rénovation et remise en usage de patrimoine. Mixité fonctionnelle du quartier.	Reconstitution d'espaces paysagers en remplacement des espaces actuellement imperméabilisés. Aménagement d'ilots de fraîcheur.
Incidences négatives	Démolition d'un bâti industriel qui marque la silhouette de la ville depuis de longues années, bâti qui n'est pas répertorié. Le périmètre inclus dans la zone de bruit SNCF doit faire l'objet de prescriptions de protection.	
Niveau d'incidence	Moyen	
Incidences indirectes	Mise en valeur de l'ensemble du quartier.	Les incidences indirectes sur les diverses protections environnementales proches (ZNIEFF, site Natura 2000) ne sont pas représentatives.

4/ LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Il n'existe aucun emplacement réservé sur le périmètre concerné par la modification.

3.1.5. La synthèse des modifications apportées au plan de zonage

La modification du plan de zonage consiste en la substitution de la zone UX destinée à l'implantation d'activités par une zone UY autorisant une mixité d'usages.

La zone UYa aura une destination essentiellement résidentielle qui pourra être accompagnée d'activités de services ou d'équipements collectifs.

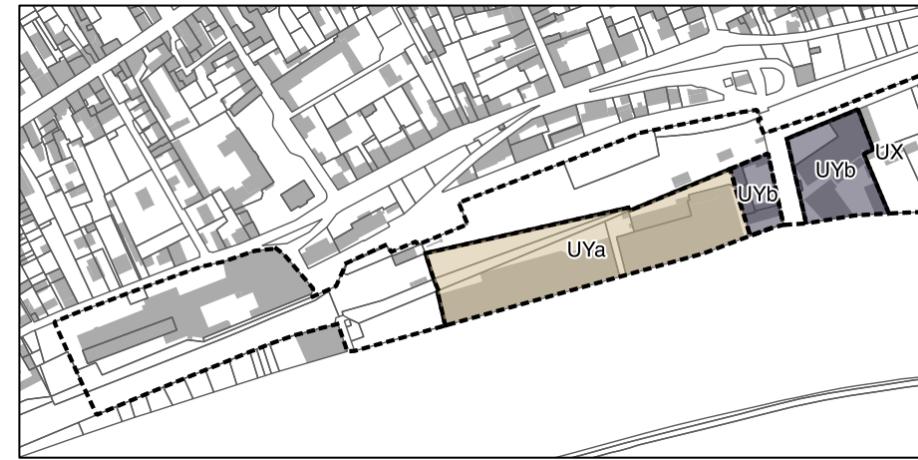
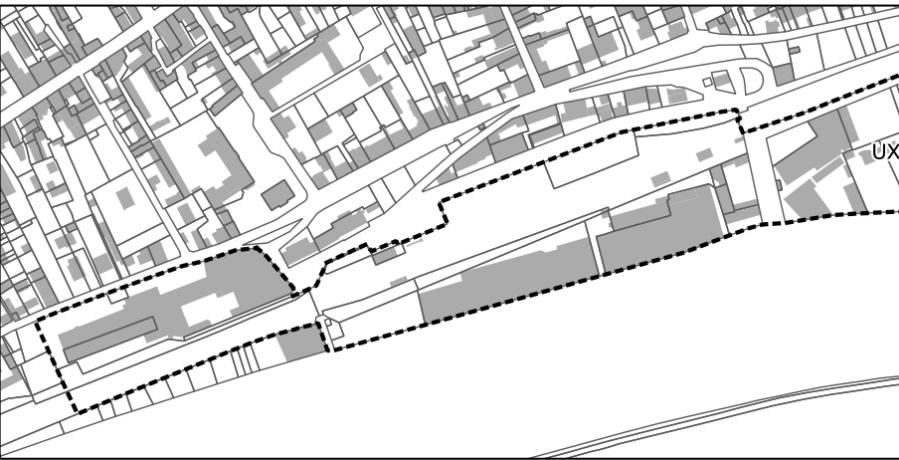
La zone UYb aura une destination par priorité d'activité de production, d'activité commerciale qui pourra être complétée d'une fonction d'hébergement hôtelier.

La modification du PLU consiste à transférer un périmètre de 1,3 hectare du secteur UX vers une zone UY afin de faciliter le renouvellement urbain du quartier en intégrant une mixité de fonctions et d'usages au droit des friches industrielles.

Le plan de zonage substituera une zone UY (et plus précisément deux secteurs : UYa et UYb) à la zone UX selon les délimitations indiquées ci-dessus.

Zonage actuel

Modification envisagée



3.1.6. La proposition de modification apportée au règlement

La zone UY créée distinguera deux sous secteurs afin d'assurer une progressivité dans les états d'occupation.

La destination de la zone UYa sera principalement résidentielle, la zone UYb assurera la transition avec les secteurs actifs de l'Est en intégrant une destination d'activités de services.

Les dispositions générales du PLU applicables à ce jour restent inchangées.

Les principales évolutions sont les suivantes (détail en annexe) :

- Destinations :
 - Zone UYa Habitation - Commerce et activités de service (pour des surfaces limitées) - Activités tertiaires - Équipements d'intérêt collectif et services publics ;
 - Zone UYb Activités et services - Activités du secteur tertiaire et secondaire- restauration -hébergement hôtelier.
- Accès : Plate-forme de voirie à double sens : 8,00m
- CES de 0,6, sous réserve du respect des prescriptions du PPRi.
- Implantations :
 - Par rapport aux voies publiques : comprise entre 3 et 10,00m, sauf reconstruction à l'identique
 - Par rapport aux limites séparatives : ramenées à 3,50m lorsque les parcelles mitoyennes sont réputées inconstructibles (parking, chemin de halage, etc.)
- Hauteurs des constructions : en zone UYa uniquement épappnelage par tiers : 9,00, 15,00m et 18,00m, sauf reconstruction à l'identique.
- Espaces verts et plantations : en cas de construction sur dalle, création d'espaces verts sur dalle.

3.2. Renforcement de l'aménagement d'un espace commercial, rue du Figuier



3.2.1. Le site

À la limite des communes de Miribel et de Saint-Maurice-de-Beynost, la surface alimentaire gérée par le groupe Carrefour dessert depuis de nombreuses années des quartiers résidentiels denses (quartier du Trêve) et le quartier très traditionnel de Saint-Martin, et représente au cœur de son périmètre le seul emplacement commercial.

Hérités des années 1970, les bâtiments et plus encore les aménagements des espaces d'approche ne sont plus adaptés au fonctionnement d'une activité commerciale. Pourtant, la proximité des collège, gendarmerie et équipements publics confère à ce secteur une potentielle dimension de polarité secondaire.

Le maintien des activités commerciales en complément des équipements publics est nécessaire, mais mérite d'être accompagné par une amélioration des conditions d'accès, de fonctionnement, et le cas échéant de développement.



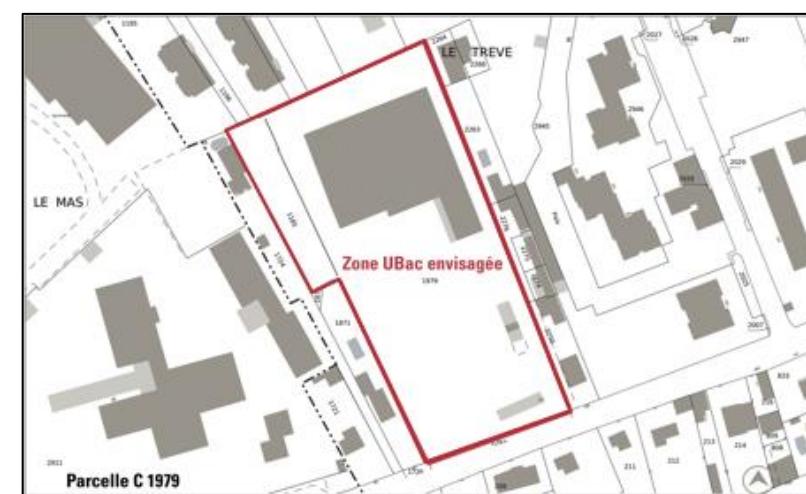
3.2.2. Les objectifs de la modification

Pour ce qui concerne ce secteur, l'objectif consiste à conforter la qualité de l'aménagement commercial existant afin de pérenniser la fonction commerciale de ce quartier composé d'équipements publics et d'habitat.

À la zone UBa existante, il est proposé d'annexer une zone UBa indexée c qui complètera les données réglementaires générales de la zone UBa en introduisant des conditions d'encadrement du renforcement de l'activité commerciale.

Cette zone Ubac, dont la vocation commerciale est confirmée, concerne les parcelles :

- C 1979 d'une surface au sol de 12 107 m² ;
- C 1185 d'une surface au sol de 1 172 m².



Cette parcelle est actuellement affectée à un usage de commerce et de parking.

Sa destination sera maintenue, la présente modification ayant vocation à faciliter la requalification et remise à un niveau qualitatif des espaces commerciaux en tenant compte :

- Des principes émis par la loi ELAN intervenue en novembre 2018 ;

- Des nouveaux comportements consuméristes.

→ Le projet de rectification du zonage au droit des parcelles ci-dessus citées n'entrant pas de modification du PADD, et n'ayant pas d'incidence sur des espaces boisés, naturels ou agricoles, la procédure de modification du PLU peut être utilisée conformément à l'article L153-36 du code de l'urbanisme.

3.2.3. La prise en compte des documents d'urbanisme supérieurs

Il est rappelé également que cette modification restera entièrement compatible avec les préconisations des documents d'urbanisme supérieurs, et notamment ceux suivants (sans exclure les documents supérieurs relevés par le rapport de présentation initial) :

Le SCoT approuvé le 26 janvier 2017 qui fixe les objectifs listés en page 17 ci-dessus et qui préconise notamment de : « Privilégier le renouvellement du territoire essentiellement sur lui-même » et « prioriser les développements dans les enveloppes bâties constituées en valorisant les gisements fonciers ».

En matière commerciale, le SCoT précise les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, « du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, en matière :

- De consommation économe de l'espace, notamment en entrée de ville, par la compacité des formes bâties, l'utilisation prioritaire des surfaces commerciales vacantes et l'optimisation des surfaces dédiées au stationnement ;
- De desserte de ces équipements par les transports collectifs et leur accessibilité aux piétons et aux cyclistes. »

Le SCoT reprend d'ailleurs les attendus de la loi ELAN quant au stationnement.

Pour ce qui concerne les espaces commerciaux existants implantés en limite de l'enveloppe urbaine : le SCoT entend « renforcer leur attractivité en confortant, dynamisant et requalifiant leurs offres respectives ». ».

Diverses précisions sont également apportées :

- « La réalisation d'espaces de stationnement ne devra pas excéder les trois quarts de la surface plancher des bâtiments affectés au commerce, à l'exception des communes pour lesquelles le document d'urbanisme local a fixé ce plafond à hauteur de 100% de la surface plancher » ;
- « Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface. » ;
- « La requalification des zones commerciales existantes est soumise à l'élaboration préalable d'une opération d'aménagement d'ensemble intégrant des principes de végétalisation des parkings, de maintien de coupures vertes, de cheminements piétonniers internes entre secteurs marchands » ;
- « Un nécessaire travail sur la qualité extérieure des bâtiments : aménagements choisis permettant de dissimuler et mutualiser les emplacements de stockage des déchets et des matériaux ». »

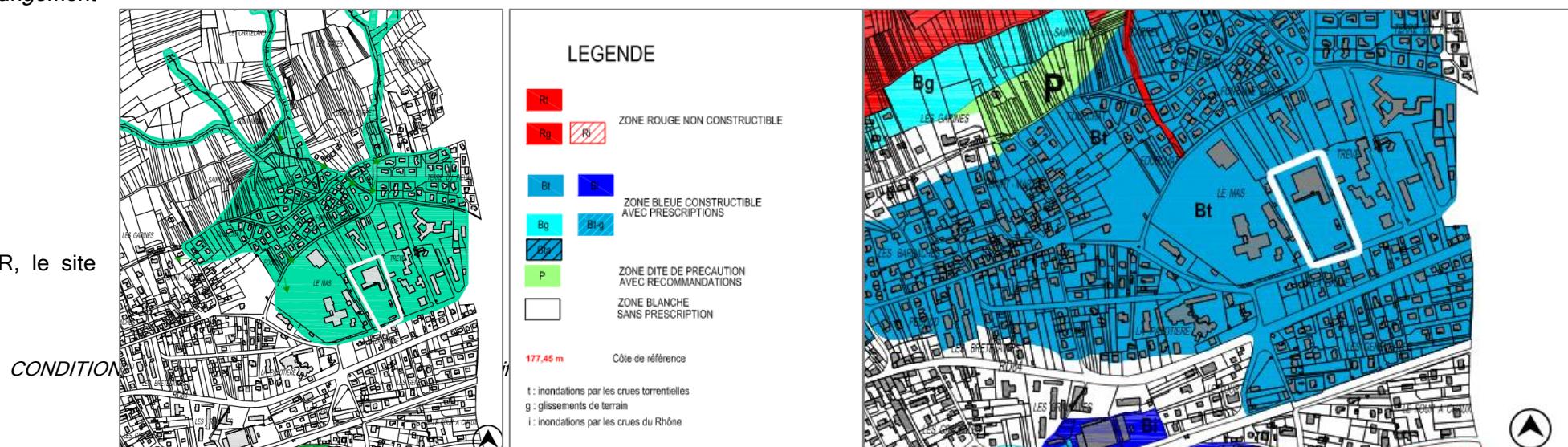
Le PCR (Plan Climat Régional) approuvé en 2013 : s'agissant de la requalification d'une zone urbanisée, les données concernées restent inchangées.

Le PCAET approuvé détaille 5 axes d'intervention qu'il conviendra d'intégrer :

- Axe 1 : Vers un parc bâti bas carbone
- Axe 2 : Adapter le territoire et les pratiques au changement climatique
- Axe 3 : Vers une mobilité bas carbone
- Axe 4 : Vers une nouvelle dynamique économique
- Axe 5 : Être exemplaire

Les servitudes supérieures

- Si le tènement n'est pas inclus dans le périmètre du SPR, le site



reste nonobstant concerné par le périmètre de protection des abords des monuments historiques ;

- La ZNIEFF de protection de la côte est située à environ 200 ml au Nord ;
- Le PPRN a indiqué les parcelles concernées en bleu, (BT) le secteur restant constructible dans le respect des préconisations émises. Le secteur est également concerné par le risque de crues torrentielles ;
- Le secteur est concerné en partie Sud par le périmètre de « zone de Bruit » SNCF.

Carte de synthèse des prescriptions et éléments d'information applicables (hors risques)

Secteur commercial, rue du Figuier



3.2.4. Synthèse des modifications apportées au rapport de présentation

Le rapport de présentation initial ne sera pas fortement impacté par la modification envisagée puisque le périmètre concerné conserve son état d'occupation actuel. Il s'agit de préciser les conditions d'aménagement d'une partie du périmètre de la zone UB afin de renforcer les exigences de qualité.

La méthodologie employée consiste à renvoyer au rapport de présentation initial pour tous les chapitres non concernés par la présente modification du PLU.

1/ DIAGNOSTIC : COMPLEMENTS APPORTES AU RAPPORT DE PRESENTATION

Thématische	Contenu
Évolution du territoire	Non impacté
Évolution quartier	Situé en limite de la commune de Saint-Maurice-de-Beynost, ce quartier regroupe des équipements publics intercommunaux destinés à l'ensemble du territoire de la CCMP. Il se transforme progressivement en une polarité de complément. La fonction commerciale mérite d'être remise à niveau afin de répondre aux exigences de qualité préconisées par le SCoT, mais également lors de la réalisation des opérations d'aménagement et de construction par le PCAET.
Mixités fonctionnelles	La mixité fonctionnelle est assurée et doit être pérennisée au droit de ce quartier.

2/ JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

Le SCoT, respectueux de l'ensemble des prescriptions nationales en matière d'urbanisme, insiste sur l'encadrement des aménagements à réaliser pour garantir la qualité des espaces commerciaux implantés hors des centres villes.

La zone UBa existante n'ayant pas intégré ces prescriptions, il est proposé de préciser le contenu du PLU par la création d'une zone UBa indicée (commerce) afin de mettre à niveau les évolutions potentielles de cet espace.

Le tableau des surfaces est complété de manière à mettre en évidence les surfaces qui ont basculé entre le secteur UBa et le UBac.

Zone UBa initiale	Zone UBac créée	Secteur Solde UBa
295 000 m ² environ	13 279 m ²	281 720m ² environ

3/ ÉVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET LE PATRIMOINE

	Description	Incidences
Action proposée Création d'une zone UBac intégrée dans l'actuelle zone UBa	Requalification de zone commerciale intégrée au tissu urbanisé de la commune Autoriser la restructuration du site en prévoyant : • Un plan d'aménagement d'ensemble ; • Une adaptation aux nouveaux besoins en matière commerciale.	Incidence favorable qui permettra la requalification et l'amélioration d'un site existant. Amélioration des fonctionnements, de la prise en compte de l'aménagement.
Effet à court terme	Optimisation de l'usage. Renforcement des exigences (abords et construction).	Limitation des espaces strictement dédiés au stationnement dans le respect des objectifs fixés par la loi ALUR. Amélioration des espaces commerciaux périphériques. Renforcement de la fréquentation commerciale.
Effet à moyen terme		Sans objet

Durée	Indéterminée	
Incidences positives	Confortement de la mixité fonctionnelle du quartier. Amélioration visuelle des abords Nouveaux équipements exigibles en conformité avec les textes (bornes électriques- parking à vélos, drive)	
Incidences négatives	L'amélioration de l'équipement commercial qui autorise une diversification des modalités de vente est susceptible d'accroître la fréquentation et de faire les circulations.	
Niveau d'incidence	Moyen	
Incidences indirectes	Mise en valeur de l'ensemble du quartier.	Les incidences indirectes sur les diverses protections environnementales proches (ZNIEFF, site Natura 2000) ne sont pas représentatives.

4/ LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

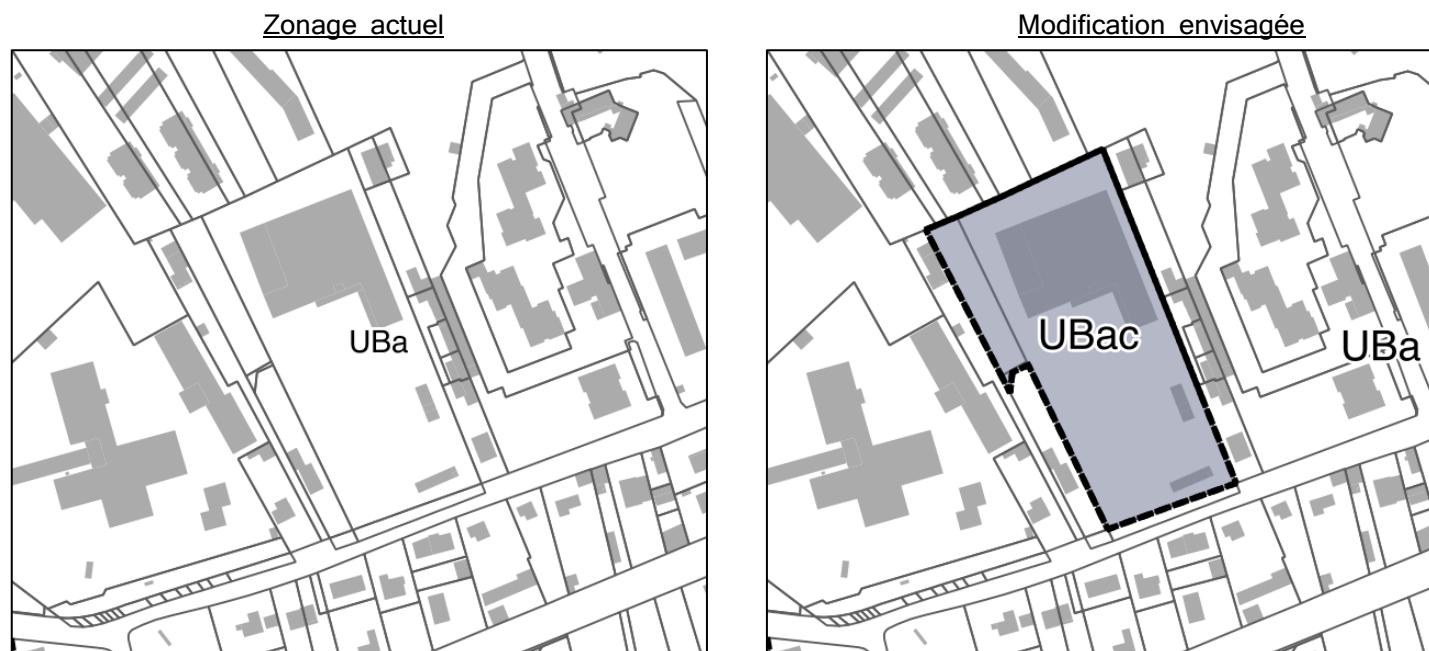
Il n'existe aucun emplacement réservé sur le périmètre concerné par la modification.

3.2.5. Synthèse des modifications apportées au plan de zonage

La modification du plan de zonage consiste en l'intégration d'une zone UBac dans le périmètre couvert par la zone UBa.

La zone UBac aura une destination essentiellement commerciale qui pourra être accompagnée d'activités de services.

La modification du PLU consiste à indiquer un périmètre de 1,3 hectare du secteur UBa pour préciser les conditions d'aménagement des secteurs commerciaux préexistants.



3.2.6. La proposition de modification apportée au règlement

À la zone UBa est ajoutée un indice c (commerce) dont les dispositions réglementaires seront intégrées par exception / précision à la règle générale.

La zone UB concerne les périphéries des noyaux anciens de Miribel-centre et du Mas-Rillier, et Les Échets.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- Secteur UB a pour la deuxième couronne de la périphérie de la zone UA (il circonscrit des quartiers au tissu urbain plus aéré, qu'ils soient à majorité pavillonnaire ou collectif) ; cette zone UBa ne distingue pas les secteurs occupés par une activité commerciale, nous proposons donc une zone UBa indicée c ;
- Secteur UB b pour la périphérie de la zone centrale des hameaux ;
- Secteur UB c pour la zone de la Tourbière aux Échets ;
- Secteur UB m (médical) pour "Bon Séjour ..." ;
- Secteur UB z pour intégrer la ZAC du Clos des Cerisiers.

Evolutions de la zone UBac

- Destination : Commerce et activités de service, les commerces de plus de 300 m² sont autorisés s'ils sont compris dans un aménagement d'ensemble ;
- Raccordement aux réseaux : nécessité de mise en place d'un système de récupération des eaux pluviales et de traitement des eaux de ruissellement ;
- Stationnement : application des règles relatives au stationnement au droit des espaces commerciaux (article L111-19 du code de l'urbanisme).

3.3. Instauration d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité

Cette partie constitue une synthèse du rapport de justification du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, joint en annexe.

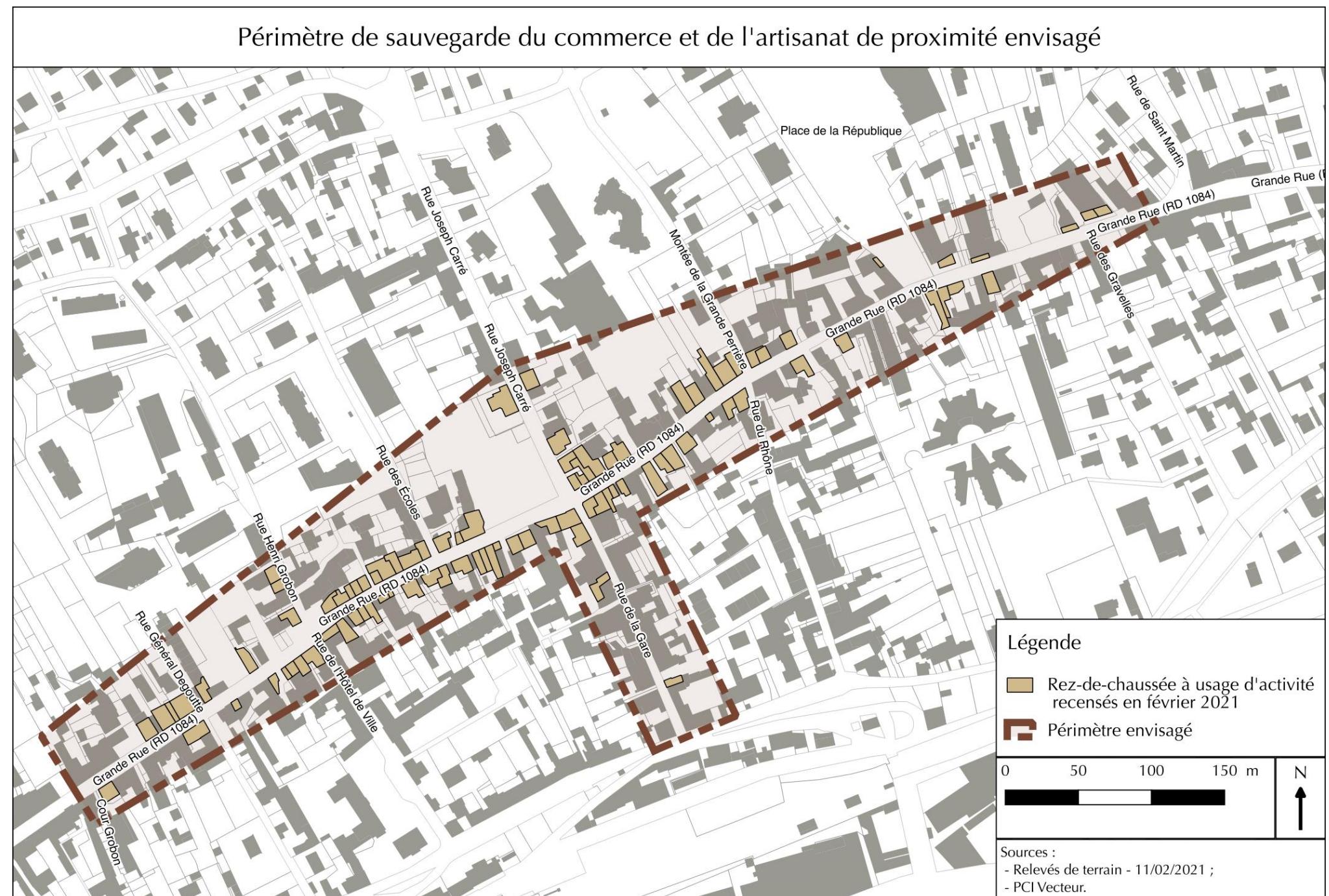


3.3.1. Le périmètre

Le périmètre sur lequel il est envisagé d'instaurer un droit de préemption commercial est constitué essentiellement par la Grande Rue (RD 1084).

Il s'applique également aux rues sécantes, afin d'englober les locaux fonctionnant en lien avec la Grande Rue.

Enfin, en prévision du renforcement à venir des flux piétons générés par la gare (du fait du desserrement lyonnais), la rue de la Gare est incluse dans le périmètre.



3.3.2. Les objectifs de la modification

Miribel est identifiée comme une polarité commerciale à l'échelle des communes voisines ; sa zone de chalandise principale s'étend - outre le territoire communal - sur les communes de Beynost, Neyron, Saint-Maurice-de-Beynost et Thil.

Le commerce miribéen reste globalement assez vivace, malgré l'offre concurrente située sur la zone des Batterses à Beynost - et notamment le centre commercial Leclerc - qui capte l'essentiel des dépenses des ménages de la zone de chalandise,

Il convient cependant de distinguer, à une échelle plus fine, deux pôles de commercialité : celui correspondant à Carrefour Market (cf. supra) et le centre-ville.

Si le commerce de proximité est encore clairement la fonction dominante du centre-ville (plus de 60% des enseignes), les activités de service - et notamment les banques et assurances - occupent également une part importante des locaux d'activité (31% environ), notamment sur les emplacements à fort potentiel d'animation.

En outre, de nombreux segments de marché restent à couvrir pour disposer d'une offre complète de commerces de proximité en centre-ville.

Par ailleurs, l'accessibilité (et donc l'attractivité) des commerces de centre-ville pâtit des problématiques de stationnement et de celles de sécurité des déplacements piétons ; le traitement de ces dysfonctionnements suppose des interventions publiques qui, pour être efficaces, ne pourront que résulter d'une stratégie d'ensemble à l'échelle communale, voire à celle du territoire.

Enfin, certains locaux semblent inadaptés aux besoins et devront donc être restructurés (le cas échéant par le biais d'un regroupement des locaux adjacents) pour retrouver une occupation commerciale pérenne.

L'objectif consiste donc à garantir le maintien de l'activité commerciale en centre-ville le temps de mettre en œuvre les actions nécessaires, et notamment d'éviter leur remplacement par des activités de service.

3.3.3. La prise en compte des documents d'urbanisme supérieurs

Il est rappelé également que cette modification restera entièrement compatible avec les préconisations des documents d'urbanisme supérieurs, et notamment ceux suivants (sans exclure les documents supérieurs relevés par le rapport de présentation initial) :

Le SCoT approuvé le 26 janvier 2017 qui fixe les objectifs listés en page 17 ci-dessus et qui préconise notamment de : « Privilégier le renouvellement du territoire essentiellement sur lui-même » et « *prioriser les développements dans les enveloppes bâties constituées en valorisant les gisements fonciers* ».

En matière commerciale, le SCoT préconise :

- De renforcer la polarisation de l'offre commerciale dans des localisations géographiques précises, dont « les centres-bourgs, les centres-villes, et les cœurs de quartiers de toutes les communes du BUCOPA » ;
 - De rechercher « des synergies entre activités visant à animer les pôles commerciaux » ;
 - De « rapprocher l'offre des densités urbaines et des zones d'habitat pour les achats courants (quotidiens, hebdomadaires voire occasionnels) afin de garantir des modes d'accès diversifiés et de favoriser une animation urbaine en complémentarité avec les autres fonctions territoriales ».

Il précise également que les documents d'urbanisme locaux « définiront, dans leurs plans de zonage, les périmètres identifiés comme jouant un rôle de « centralité », au sein de l'enveloppe urbaine ou villageoise. Ils doivent être compatibles ou rendus compatibles avec l'objectif de maintien et de développement des commerces » et « veilleront (...) à la bonne intégration des activités commerciales dans leur environnement urbain et à leur bon fonctionnement économique ».

Le PCR (Plan Climat Régional) approuvé en 2013 : s'agissant de la requalification d'une zone urbanisée, les données concernées restent inchangées.

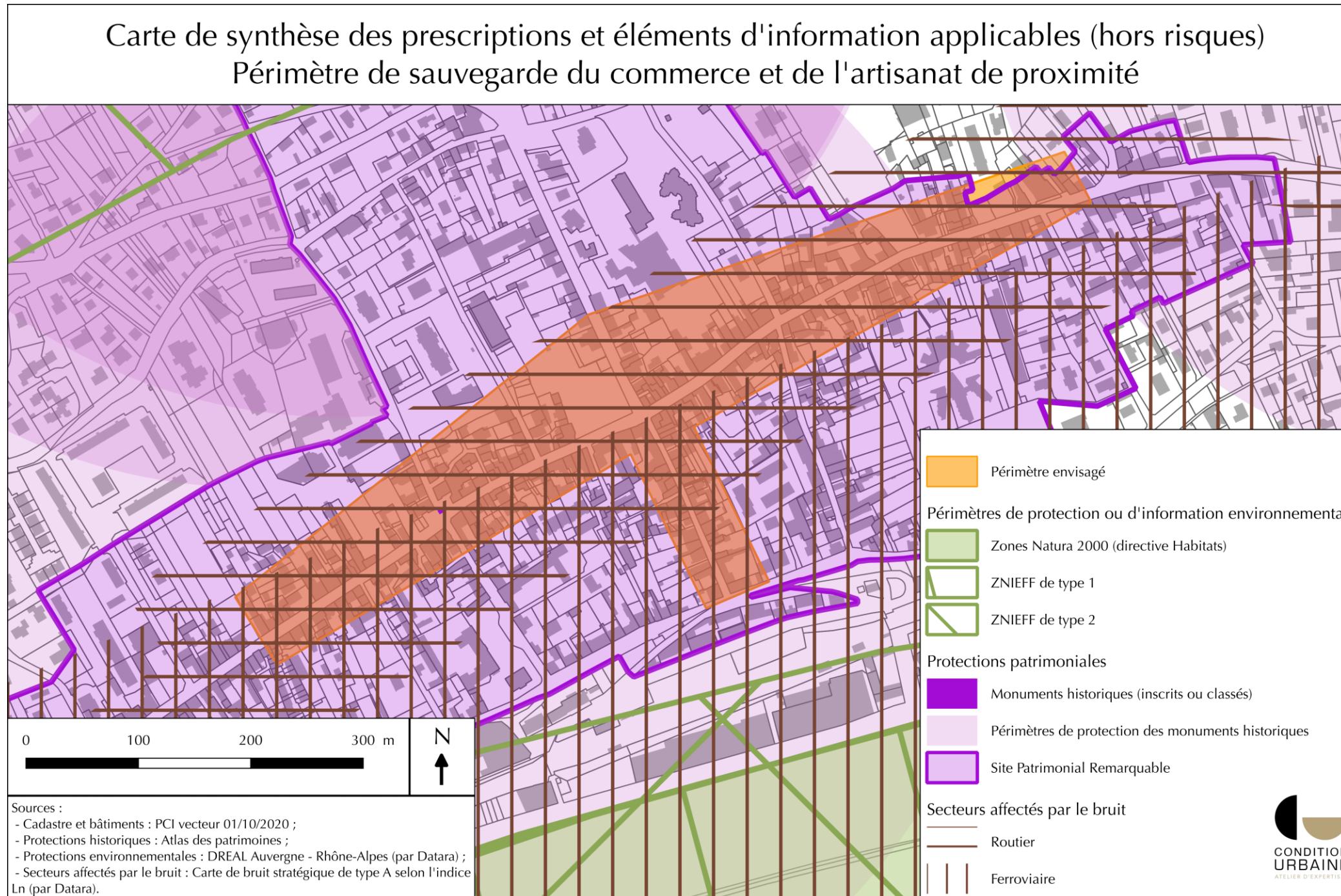
Le PCAET approuvé en décembre 2019 détaille 5 axes d'intervention qu'il conviendra d'intégrer :

- *Axe 1 : Vers un parc bâti bas carbone*
 - *Axe 2 : Adapter le territoire et les pratiques au changement climatique*
 - *Axe 3 : Vers une mobilité bas carbone*
 - *Axe 4 : Vers une nouvelle dynamique économique*
 - *Axe 5 : Être exemplaire*

Les servitudes supérieures

- Le périmètre est inclus dans celui du SPR, dont les dispositions devront être prises en compte dans le cas d'éventuels travaux d'aménagement des locaux et dans ceux d'aménagement des espaces publics.
 - En son point le plus proche, la ZNIEFF de protection de la côte est située à environ 270 ml au nord.
 - Les zones BT et BTa du PPRN longent le périmètre en sa limite nord, et concernent partiellement les locaux situés à l'extrême ouest du périmètre. En cas d'intervention, il conviendra de vérifier au cas par cas l'incidence de certaines dispositions sur les locaux concernés.
 - Le secteur est concerné en totalité par le périmètre de zone de bruit routier, et en sa partie Sud par celui ferroviaire.





3.3.4 Synthèse des modifications apportées au rapport de présentation

Sans objet.

3.3.5. Synthèse des modifications apportées au plan de zonage

Le périmètre d'application du droit de préemption commercial, tel qu'apparaissant sur le plan ci-dessus, sera annexé au PLU.

3.3.6. La proposition de modification apportée au règlement

Sans objet.

3.4. Clôture de la ZAC Centre-Ville

3.4.1. Le site



D'une surface d'environ 2,75 ha, la ZAC Centre-Ville a eu vocation à restructurer le tissu de centre urbain, « retrouver en arrière de la Grande Rue un parc de logements de qualité tant dans la diversité sociale que dans leur intégration au sein d'un périmètre apaisé ».

Le périmètre de la ZAC forme une dorsale reliant à l'arrière de la RD1084 l'actuelle place du Marché et ses abords aux abords de la place Henri Grobon. La route départementale en forme la limite Sud.

Crée par une première délibération en février 1997, la ZAC a connu diverses évolutions. À ce jour, le programme de construction se termine, comme précisé sur le rapport de clôture de la ZAC. La ZAC a été clôturée par délibération du Conseil Municipal en date du 8 juillet 2021.

Certains équipements publics restant à la charge de la collectivité et sur des ténements lui appartenant doivent être achevés.

Les contextes urbain et réglementaire ont évolué depuis l'approbation du PAZ en 1998. Dès 2000, la loi SRU a supprimé les PAZ et soumis les ZAC au règlement du PLU, tout en laissant la possibilité aux anciens PAZ de perdurer. Compte-tenu de l'état actuel d'avancement et de l'obsolescence des données, il est proposé de réintégrer le périmètre de la ZAC Centre-Ville dans le champ du PLU.

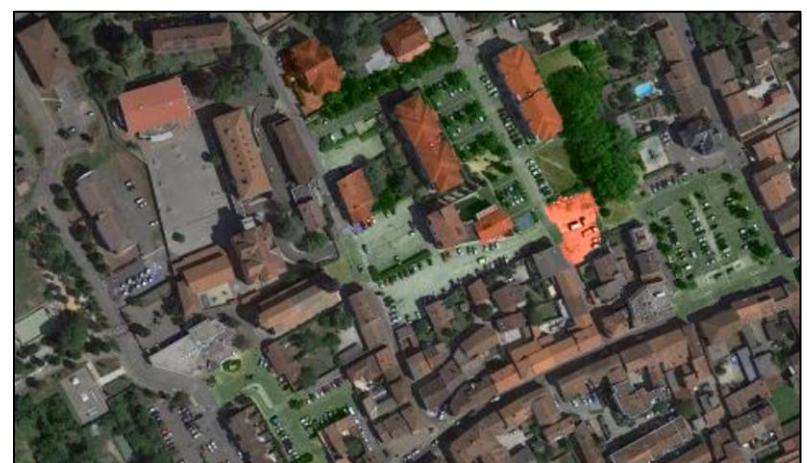
Miribel
Périmètre d'intervention (partie de)



Le centre



Etat d'occupation actuel



3.4.2. Les objectifs de la modification

La ZAC Centre-Ville présente une emprise globale de 2,7 ha propriété de la collectivité et majoritairement affectés.

La délibération qui a décidé de la modification de droit commun intégrera les réalités de l'actuel état d'avancement de la ZAC.

Le rapport de clôture de la ZAC Centre-Ville a été soumis et accepté par délibération du conseil municipal en date du 8 juillet 2021.

Deux îlots resteraient éventuellement à construire dans le périmètre. Ces îlots sont propriété de la ville, ainsi que les espaces sur lesquels seront achevés les équipements publics.

→ Le projet consiste à intégrer l'ensemble de ce périmètre dans la zone UB du PLU à l'issue de la clôture de la ZAC actuellement classée en zone UZ.

Cette uniformisation du tissu urbain de centre bourg n'entraîne pas de modification du PADD, et n'a pas d'incidence sur des espaces boisés,



naturels ou agricoles, la procédure de modification du PLU peut être utilisée conformément à l'article L153-36 du code de l'urbanisme.

3.4.3. La prise en compte des documents d'urbanisme supérieurs

Cette modification restera entièrement compatible avec les préconisations des documents d'urbanisme supérieurs, et notamment ceux suivants (sans exclure les documents supérieurs relevés par le rapport de présentation initial) :

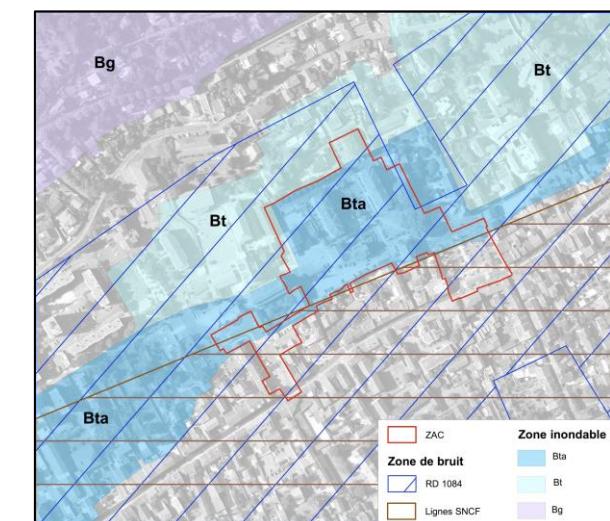
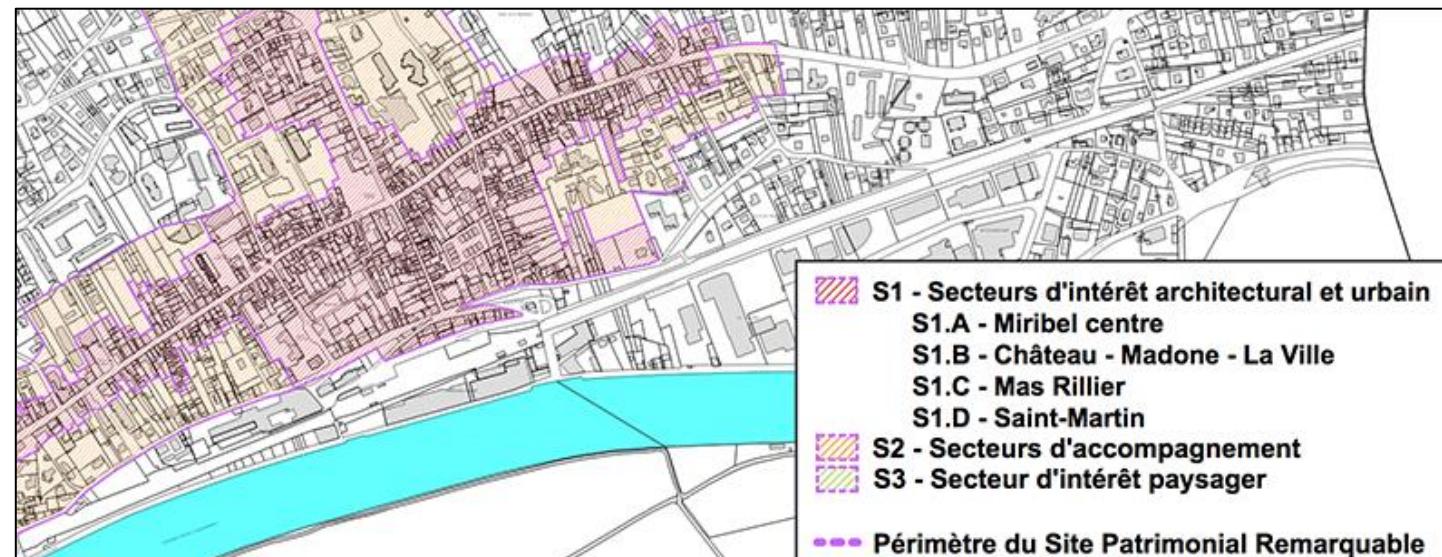
Le SCoT approuvé le 26 janvier 2017 a tenu compte dans ses diagnostics et orientations de cet aménagement d'ensemble dont le contenu ne sera pas modifié.

Le PCR (Plan Climat Régional) approuvé en 2013 : s'agissant d'une zone urbanisée, les données restent inchangées en les matières concernées.

Le PCAET approuvé en décembre 2019 : l'intégration de la ZAC dans un zonage compatible avec le zonage avoisinant reste sans incidence.

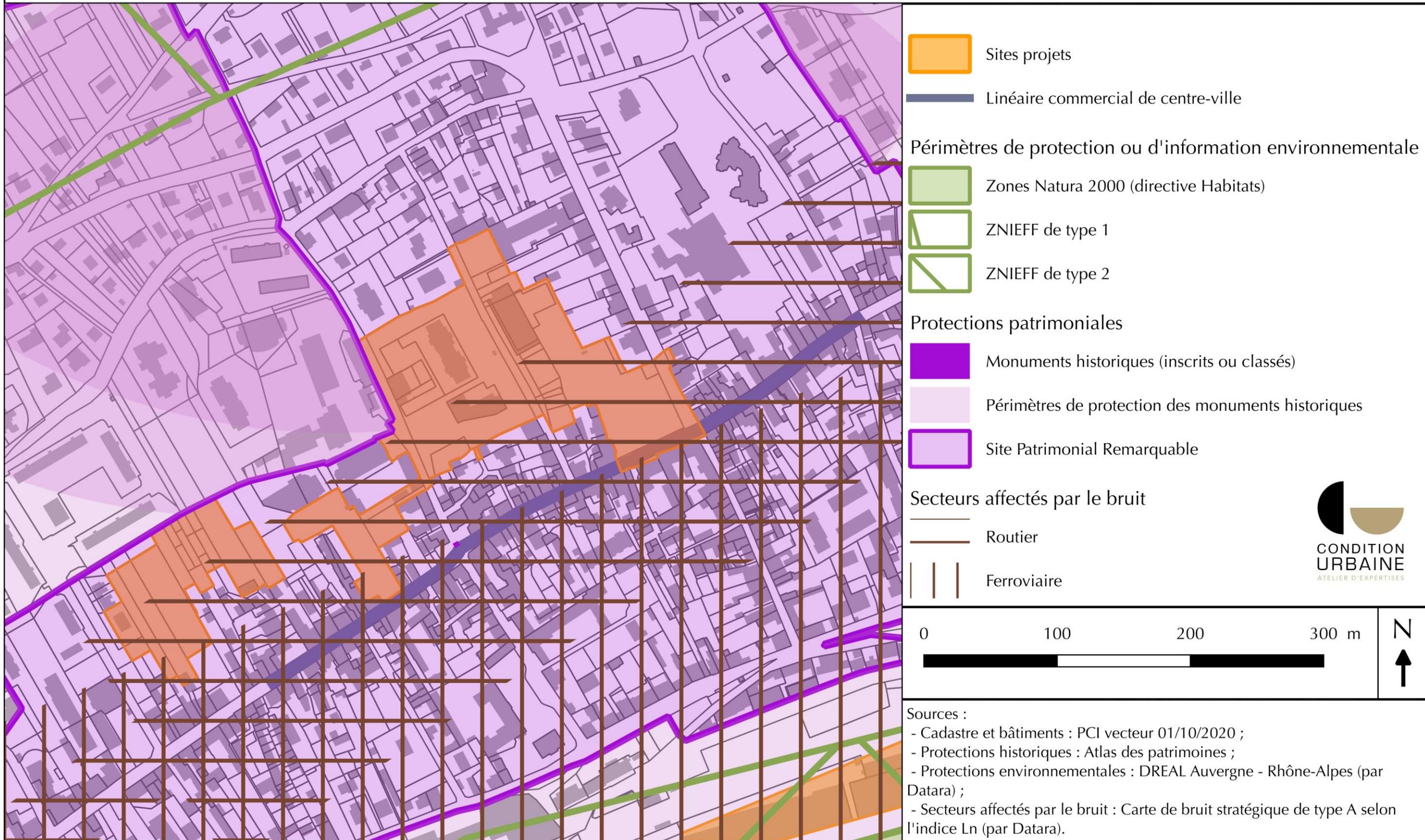
Les servitudes supérieures

- La ZAC appartient au périmètre du SPR, à immédiate proximité du Calvaire et de la fontaine de la Place Henri Grobon (monuments historiques). A l'exception de la place du Marché que le SPR identifie comme secteur d'intérêt architectural et urbain - S1A -, l'emprise de la ZAC est considéré comme secteur d'accompagnement - S2. Les prescriptions du SPR en leur paragraphe S2 s'appliqueront.
- La ZNIEFF de protection de la côte, qui est située à environ 200 ml au Nord, suppose une attention particulière portée au paysage ainsi qu'à l'environnement tant pour les espaces publics qu'achèvera la ville que pour les éventuelles constructions / modifications ou reconstructions à intervenir éventuellement.
- Le PPRN a indiqué les parcelles concernées en bleu, (BT, zone exposée aux inondations par crues torrentielles) restant constructible dans le respect des préconisations émises.
- Le secteur est concerné en partie Sud par le périmètre de « zone de Bruit » RD 1084.



Carte de synthèse des prescriptions et éléments d'information applicables (hors risques)

Secteur ZAC du Centre



3.4.4 Synthèse des modifications apportées au rapport de présentation

Le rapport de présentation initial ne sera pas impacté par la modification envisagée puisque le périmètre concerné conserve son état d'occupation actuel.

Il s'agit d'uniformiser les conditions d'une éventuelle et future évolution des constructions existantes et de les mettre en cohérence avec les données réglementaires du quartier.

Il s'agit également de conforter l'un des objectifs initiaux de la ZAC qui envisageait dès 1997 « l'intégration de logements dans un quartier apaisé ».

Les coeurs d's paysagers ou jardinés seront en conséquence préservés.

La méthodologie employée consiste à renvoyer au rapport de présentation initial pour tous les chapitres non concernés par la présente modification du PLU.

1/ DIAGNOSTIC : COMPLEMENTS APPORTES AU RAPPORT DE PRESENTATION

Thématische	Contenu
Évolution du territoire	Non impacté s'agissant de prendre acte d'une opération d'aménagement initiée en 1997, en voie d'achèvement
Évolution du quartier	La réalisation de la ZAC a impacté le quartier, les modifications n'auront pas d'incidence en ce sens qu'elles constatent l'actuel état des lieux
Mixités fonctionnelles	La mixité fonctionnelle est partiellement assurée dans le cadre des réalisations mais elle est confortée par les liens renforcés vers la rue commerçante, le marché et les équipements sis à proximité (collège-lycée ; poste)

2/ JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

La zone UZ a précisé durant plus de 20 ans les conditions d'urbanisation du centre. À ce jour les périmètres sont dessinés, restent à aménager deux îlots propriété de la Ville. Leur intégration dans le zonage environnant (UB) est une démarche de simplification et de mise en cohérence.

Il est proposé de conserver en zone UB les prescriptions qui garantiront l'achèvement futur des espaces publics, la zone UZ sera de fait intégrée à celle UB précisée.

Le tableau des surfaces est complété de manière à mettre en évidence les surfaces qui ont basculé entre le secteur UZ et le secteur UB, s'agissant de mettre en conformité le règlement applicable au périmètre initialement traité sous forme de zone d'aménagement concerté avec la réalité

Zone UB initiale	Zone UZ	Solde UB
2 020 000 m ² environ	27 000 m ²	2 047 000 m ² environ

de son achèvement.

3/ ÉVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET LE PATRIMOINE

	Description	Incidences
Action proposée	Suppression de la zone UZ, intégration des espaces concernés dans la zone UB.	Tissu urbanisé de la commune - Aucune incidence
Changement de zonage	Maintien des équipements et des principes de construction qui avaient été arrêtés dans la ZAC, uniformisation du règlement	Aucune incidence, la zone UB respectera les prescriptions du SPR (secteur 2).
Effet à court terme	Harmonisation réglementaire	Les fonciers restant à bâtir étant propriété de la ville, l'incidence est négligeable
Effet à moyen terme	Sans objet	Sans objet
Durée	Indéterminée	Sans objet
Incidences positives	Sans objet	

Incidences négatives	Sans objet	
Niveau d'incidence	Faible	
Incidences indirectes	Mise en valeur de l'ensemble du quartier.	Les incidences indirectes sur les diverses protections environnementales proches (ZNIEFF, site Natura 2000) ne sont pas représentatives.

4/ LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Il existe un emplacement réservé dans le périmètre concerné (21) qui garantit un passage entre les espaces de stationnement du square Lucien Agnel à la place de l'église. L'emplacement réservé est maintenu, portant désormais l'identification R17- cf. infra.

3.4.5. Synthèse des modifications apportées au plan de zonage

La modification du plan de zonage consiste en la fusion de la zone UZ dans le périmètre couvert par la zone UB.

La modification du PLU consiste à indiquer un périmètre de 2,7 hectares en secteur UB qui sera précisée pour tenir compte, notamment, des évolutions législatives.



3.4.6. La proposition de modification apportée au règlement

La zone UZ est supprimée et intégrée dans la zone UB précisée comme suit :

« La zone UB concerne les périphéries des noyaux anciens de Miribel-centre et du Mas-Rillier, et Les Echets.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- Secteur UB a pour la deuxième couronne de la périphérie de la zone UA (il circonscrit des quartiers au tissu urbain plus aéré, qu'ils soient à majorité pavillonnaire ou collectif) ;
- Secteur UB b pour la périphérie de la zone centrale des hameaux ;

- Secteur UB c pour la zone de la Tourbière aux Echets ;
- Secteur UB m (médical) pour "Bon Séjour ..." ;
- Secteur UB z pour intégrer la ZAC du Clos des Cerisiers.

Les constructions sont édifiées généralement en retrait par rapport aux voies, et en ordre discontinu (voir néanmoins les secteurs en ZPPAUP).

Cette zone est équipée des réseaux publics. Elle est multi fonctionnelle : elle a vocation à comprendre des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes. Des activités agricoles sont encore présentes. »

Le règlement applicable est celui de la zone UB, qui sera complété par :

- L'obligation de réaliser les stationnements en sous sol (hors impératifs techniques ou incompatibilités avec le PPRN) ;
- L'obligation de réalisation d'espaces d'accueil pour les deux roues ;
- La limitation des débits de rejets des eaux pluviales dans les réseaux existants et la mise en place de système de rétention des eaux pluviales à la parcelle.



3.5. Insertion de l'OAP des Prés Célestins

3.5.1. Le site

Périmètre charnière entre le quartier d'habitat social des Prés Célestins et les équipements récents qui sont organisés autour de la Poste, le périmètre retenu pour l'OAP des Prés Célestins a vocation à requalifier une friche de cœur d'îlot.

Une partie du périmètre est occupée par des bâtiments vacants, le solde par des jardins non exploités. L'ensemble est relié au centre par une voie douce d'une part, par la Grande Rue d'autre part. Les équipements scolaires, de loisirs et administratifs sont situés dans un rayon de 100m.

Classé en zone 2AU dans le PLU, ce secteur a fait l'objet de plusieurs études, une première OAP a été esquissée mais non validée.

La commune a acquis plusieurs parcelles en vue de la mise en œuvre d'un aménagement de cet îlot.

Il semble opportun d'intégrer une OAP de complément dans cette modification n°5 du PLU, OAP qui précisera certaines conditions d'application du règlement de la zone UB à laquelle il est prévu de rattacher le site.



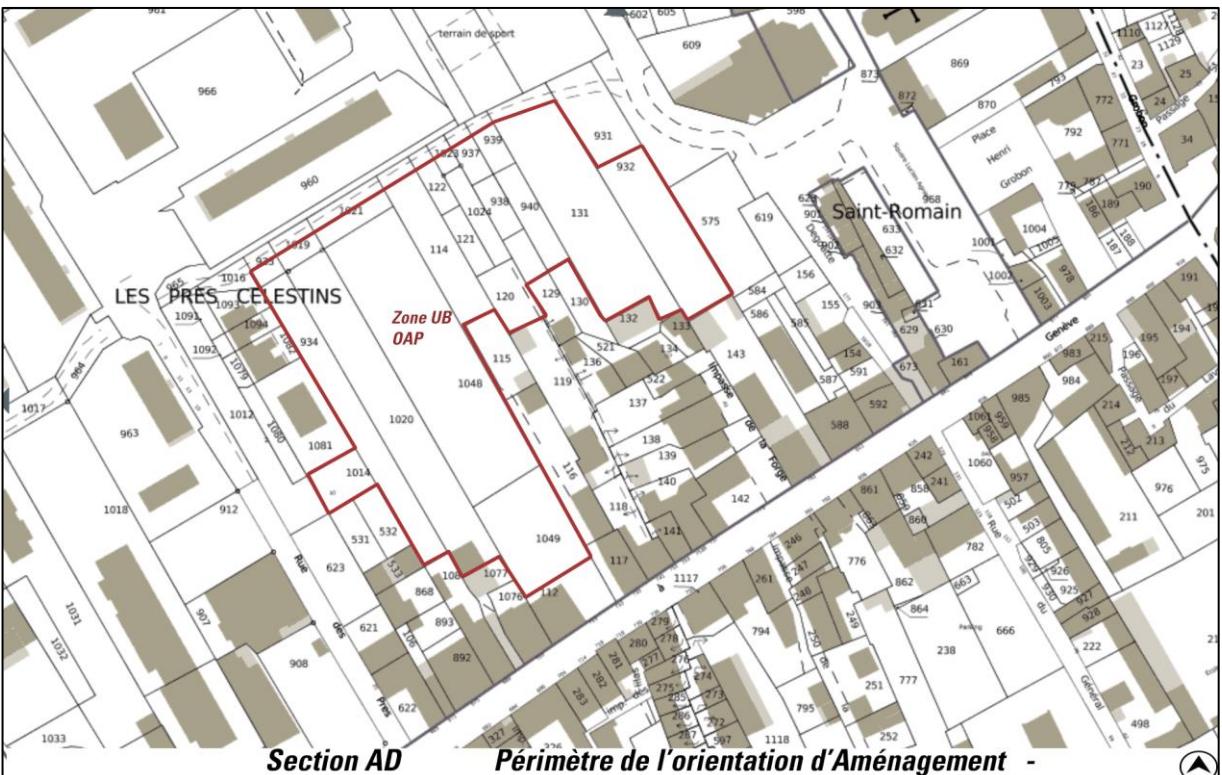
3.5.2. Les objectifs de la modification

La modification va porter sur le classement d'un périmètre classé AU par le PLU applicable en zone UB et son encadrement par le biais d'une orientation d'aménagement.

Le secteur concerné regroupe les parcelles AD 114, 121, 122, 131, 932, 934, 937, 938, 939, 940, 1014, 1020, 1024 et 1048 pour une surface totale de 7 702 m².

Une partie des parcelles longe la piste cyclable ainsi que les équipements de loisirs (skate parc, aire de jeux). Le tènement fait face à la Poste et à des équipements scolaires privés.

Plus au sud, les parcelles en lanières ont longtemps été exploitées en jardin dans leur partie centrale, les logements traditionnels étant situés sur les pourtours. Ces jardins de proximité restent aujourd’hui à l’état de friche, la ville en ayant acquis certains aux fins de compléter son projet de centre-ville.



Différentes études ont été menées depuis 2015 qui ont eu pour objectif de préciser les conditions de l'ouverture à l'urbanisation des parcelles :

- Étude de programmation et de planification urbaine - Eco Stratégie - 2015/2016 ;
 - Étude dans le cadre de l'élaboration du SPR approuvé en 2019 ;
 - Enfin, une première orientation d'aménagement a été élaborée en 2018/2019, jointe au PLU arrêté mais non approuvé.
 - La collectivité s'est portée acquéreur de différentes parcelles depuis quelques années afin de mettre en place ce projet de restructuration de centre bourg

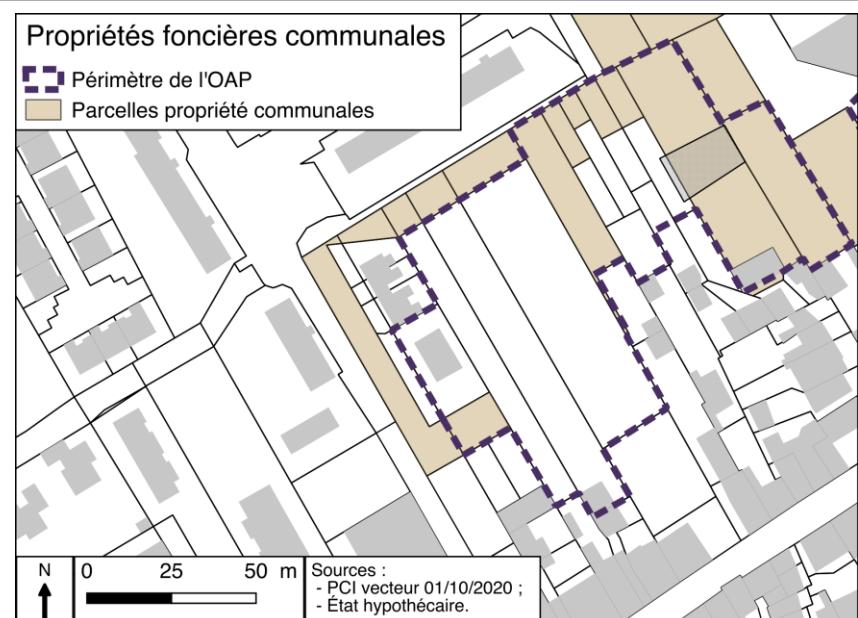
La mise en œuvre d'un projet portant sur le renforcement de l'habitat est ici justifiée par la situation centrale et la proximité immédiate des équipements.

D'autres études portant sur l'achèvement de la ZAC Centre-Ville ont souligné le lien existant entre les aménagements du centre-ville et ce secteur clef qui les jouxte.

Un renforcement de la trame bâtie nécessitera cependant le respect de la morphologie foncière et du caractère « jardiné » du lieu, ainsi que la prise en compte du projet de la commune qui a reconstitué en son centre une aire apaisée composée de jeux, d'équipements de loisirs ou sportifs.

Une orientation d'aménagement viendra donc accompagner le règlement de la zone UB.

- Le projet de modification du zonage au droit des parcelles ci-dessus citées n'entrant pas de modification du PADD, et n'ayant pas d'incidence sur des espaces boisés, naturels ou agricoles, la procédure de modification du PLU peut être utilisée conformément à l'article L153-36 du code de l'urbanisme.



3.5.3. La prise en compte des documents d'urbanisme supérieurs

Il est rappelé également que cette modification restera compatible avec les préconisations des documents d'urbanisme supérieurs, et notamment ceux suivants (sans exclure les documents supérieurs relevés par le rapport de présentation initial) :

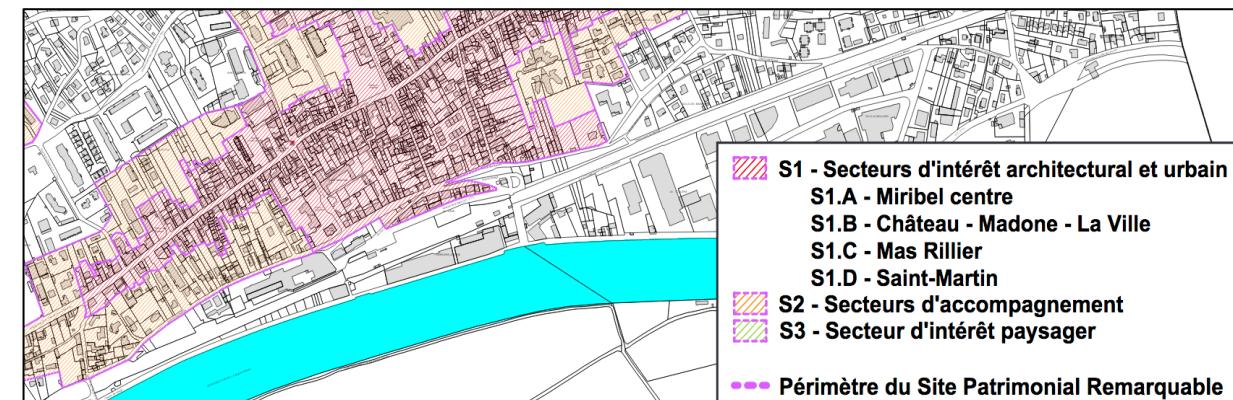
Le SCoT approuvé le 26 janvier 2017 fixe certains objectifs, notamment de « *privilégier le renouvellement du territoire essentiellement sur lui-même* » et « *prioriser les développements dans les enveloppes bâties constituées en valorisant les gisements fonciers* ».

En l'occurrence la modification envisagée conforte la densification au sein du tissu urbanisé de la commune.

Le PCR (Plan Climat Régional) approuvé en 2013 : s'agissant du confortement d'une zone urbanisée, les données restent inchangées en les matières concernées.

Le PCAET approuvé en décembre 2019 détaille 5 axes d'intervention qu'il conviendra d'intégrer :

- Axe 1 : Vers un parc bâti bas carbone
- Axe 2 : Adapter le territoire et les pratiques au changement climatique
- Axe 3 : Vers une mobilité bas carbone
- Axe 4 : Vers une nouvelle dynamique économique
- Axe 5 : Être exemplaire



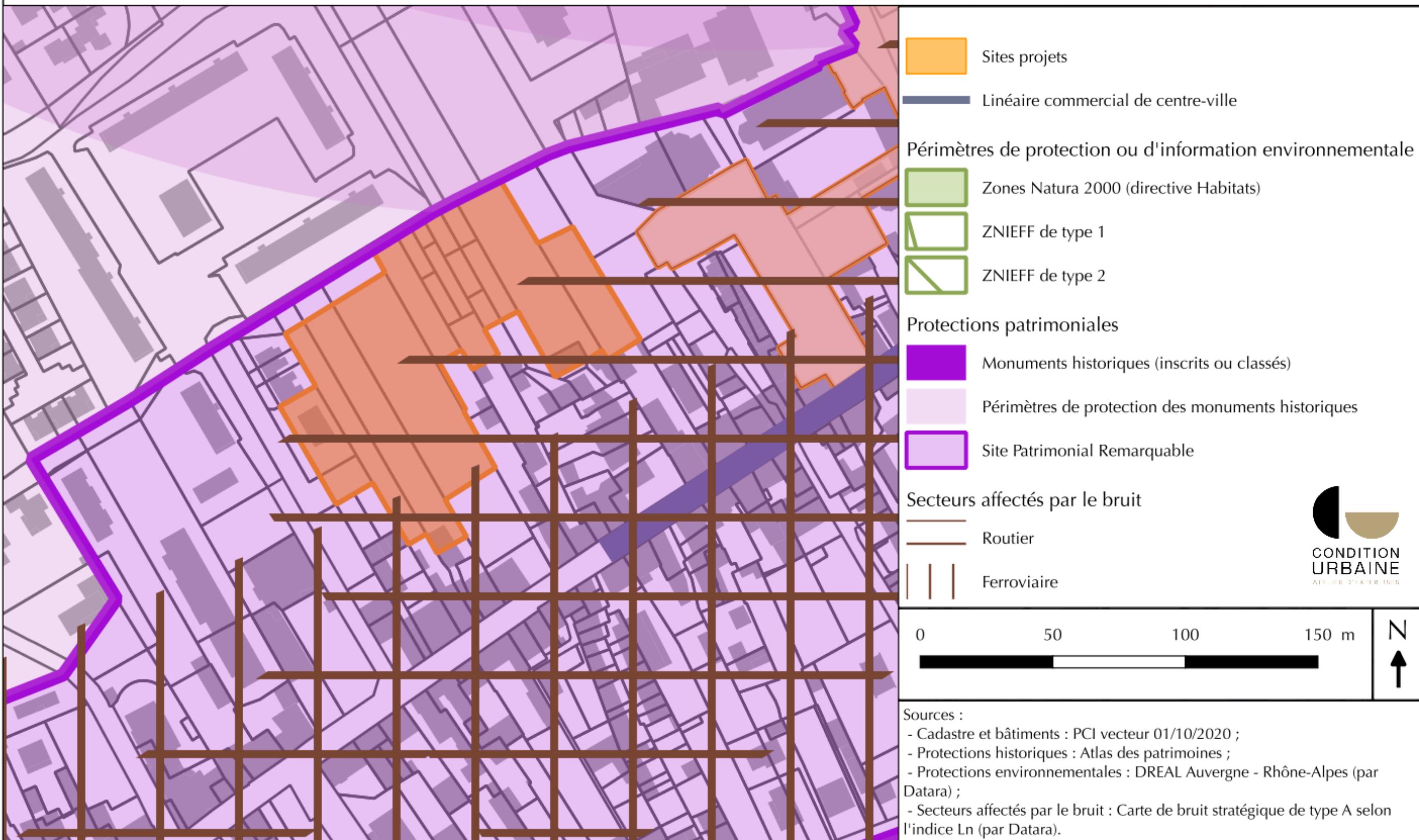
Les servitudes supérieures

- Le périmètre est classé en secteur 2 par le SPR dont le règlement s'appliquera. Le secteur 2 (accompagnement) du SPR a relevé la présence de murs en pisé.
- La ZNIEFF de protection de la côte est située à environ 200 ml au nord.
- Le PPRN a indiqué les parcelles concernées en bleu, (BTa) le secteur restant constructible dans le respect des préconisations émises afin de limiter les risques consécutifs aux crues torrentielles.
- Le secteur est concerné en partie Sud par le périmètre de « zone de Bruit » SNCF.



Carte de synthèse des prescriptions et éléments d'information applicables (hors risques)

Secteur Prés Célestins



3.5.4. Synthèse des modifications apportées au rapport de présentation

Le rapport de présentation initial ne sera pas fortement impacté par la modification envisagée puisque le périmètre concerné conserve une destination compatible avec l'urbanisation environnante. Il s'agit d'intégrer le périmètre classé en zone 2AU dans la zone UB, en précisant par une Orientation d'Aménagement et de Programmation les conditions de l'urbanisation afin de garantir les ambitions de qualité qui ont prévalu à la constitution par la ville de réserves foncières.

1/ DIAGNOSTIC : COMPLEMENTS APPORTES AU RAPPORT DE PRESENTATION

Thématique	Contenu
Évolution du territoire	Non impacté
Évolution du quartier	Situé à l'interface entre le centre-ville (polarité commerciale et de services) et les faubourgs (à dominante d'habitat), ce quartier est appelé à être urbanisé à court ou moyen terme compte tenu des objectifs de densification / limitation de l'étalement urbain, mixité fonctionnelle et favorisation des modes actifs, ou même simplement en raison de son potentiel constructible. Son urbanisation devra être conçue de sorte à assurer une transition harmonieuse avec les tissus urbains voisins.
Mixités fonctionnelles	La mixité fonctionnelle est assurée compte tenu de la proximité des équipements existants et des commerces. La densification du quartier permettra d'optimiser leurs usages.

2/ JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

La commune de Miribel est confrontée à une réelle pression immobilière compte tenu de la proximité géographique de la Métropole lyonnaise.

Son environnement qualitatif (côtière des Dombes et Parc de Miribel-Jonage) doit être pris en compte et protégé ce qui, en complément des textes réglementaires approuvés ou à venir, impose de limiter autant que possible l'étalement urbain. Le périmètre dit « sous les Prés Célestins » constitue une enclave dans le tissu urbanisé de la ville qui participera à la création des logements nécessaires et ainsi à la limitation des extensions périphériques.

Ce périmètre répond dans ses destinations comme dans sa situation aux caractéristiques de la zone UB à laquelle la modification le rattachera afin d'assurer une continuité.

Zone UB initiale	Zone UB créée	Solde UB
2 020 000 m ²	7 702 m ²	2 027 702m ² environ

La zone UB est ici estimée dans sa globalité, comprises les zones UBa, UBb, UBm, etc. La majeure partie de la zone UB est aujourd'hui urbanisée.

3/ ÉVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET LE PATRIMOINE

	Description	Incidences
Action proposée Intégration d'une zone AU en zone UB Précisée par une orientation d'aménagement	Urbanisation encadrée d'un périmètre situé en centre-ville.	Incidence : suppression de jardins actuellement à l'abandon. Il conviendra de reconstituer une partie des espaces jardinés.
	Autoriser la densification du site en intégrant : <ul style="list-style-type: none"> Une orientation d'aménagement ; Les fonciers acquis par la ville en vue de l'« étoffement » du centre. 	Achèvement de l'aménagement du centre-ville. Mise en lien d'un quartier d'habitat social avec la trame urbaine traditionnelle qui longe la RD 1084.
Effet à court terme	Création de logements en centre-ville sur des fonciers en friche dont partie sont propriété de la ville.	Environnement : remplacement de jardins en friche par des espaces verts gérés, dont un verger. Patrimoine : remplacement des murs identifiés.
Effet à moyen	70/80 logements environ pourront être créés à terme.	Mise en compatibilité avec les attendus du PLH.

terme		
Durée	Indéterminée	Sans objet
Incidences positives	Densification résidentielle en centre-ville pour accueillir la demande en logements et limiter ainsi l'étalement urbain.	
Incidences négatives	Suppression partielle de murs en pisé dégradés relevés par le SPR pour leur caractère patrimonial.	
Niveau d'incidence	Moyen	
Incidences indirectes	Mise en valeur de l'ensemble du quartier.	Transition entre le quartier d'habitat social au Nord (les Prés Célestins) et le tissu urbain vernaculaire qui longe la Route Départementale.

4/ LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

L'emplacement réservé 11 situé au nord du périmètre a permis la création d'une piste cyclable doublée d'un cheminement. En conséquence, cet emplacement réservé n'est plus porté sur le plan.

3.5.5. Synthèse des modifications apportées au plan de zonage

La zone 2AU est basculée en totalité en zone UB, et le périmètre de l'OAP est ajouté.



3.5.6 Le règlement

Le règlement de l'actuelle zone UB s'appliquera.

Les implantations, hauteurs et prescriptions apparaîtront dans le cadre de l'OAP ci-dessous.

3.5.7. L'orientation d'aménagement Articles L151-6 L151-7 du code de l'urbanisme

Principe général

Le périmètre retenu pour la mise en place de cette orientation d'aménagement est stratégique puisqu'il est situé à l'interface de plusieurs entités constitutives du tissu urbain de la ville :

- Tissu ancien de village rue (zone Ua du PLU applicable) ;
- Secteur réservé aux équipements publics jouxtant la ZAC ;
- Quartier de logements collectifs sociaux.

Le tènement devra assurer la jonction entre ces différentes entités, conforter la densité résidentielle du centre-ville tout en garantissant la valorisation des espaces concernés ; la valorisation s'entendant au plan environnemental et naturel (qualité et préservation des jardins recomposés) ainsi qu'au plan patrimonial (respect des trames d'origine).

L'OAP va énoncer des principes d'implantation et de composition urbaine qui s'imposeront aux autorisations administratives dans un seul rapport de compatibilité.

Enjeux attachés au site

- Densification résidentielle et mise en relation de deux formes de bâti préexistant ;
- Amélioration du maillage viaire et liens inter-quartiers ;
- Optimisation des trames jardinées ;
- Densification résidentielle.

Programmation

Destination : habitat

À son achèvement, le quartier « sous les Prés Célestins » accueillera environ 70/80 logements.

Compte tenu de l'immédiate proximité du quartier à vocation sociale des Prés Célestins, le nombre de logements sociaux à réaliser n'est pas réglementé.

A contrario, la granulométrie des logements sera encadrée. Chaque permis de construire devra prévoir un minimum de 50% de « petits » logements (T1-T2-T3).

Les stationnements seront obligatoirement réalisés en sous-sol d'immeuble dans le cas des immeubles collectifs, ou intégrés dans le corps des bâtis dans le cas de construction de logements groupés ou dits « intermédiaires ».

Les constructions respecteront la trame foncière dans leurs implantations. Les hauteurs de constructions assureront la transition entre les bâtiments situés au Nord et ceux plus traditionnels du Sud. Un épappelage R+2/R+3 sera privilégié.

En limite de domaine public à l'Est, le bâtiment en front d'espace public présentera une hauteur qui ne pourra être inférieure aux 12,00 m prévus par le règlement.

Maillage viaire

La voie de desserte interne à l'opération reliera à terme la rue des Prés Célestins au square Lucien Agnel.

La piste cyclable doublée d'un cheminement achevée en partie Nord sera rejointe par des chemins piétons orientés Nord-Sud.

Un parking à vocation d'accueil du public est maintenu qui autorisera la création de 8/10 places de stationnement d'appoint outre un point d'anneaux pour vélos

Insertion paysagère, qualité des espaces, qualité de l'environnement

L'ensemble de l'opération devra affirmer une qualité paysagère et environnementale exemplaire.

Qualité paysagère :

- Création d'un verger partagé à l'interface des constructions à réaliser et des bâtiments traditionnels situés au Sud du périmètre ;
- Parking d'appoint arboré (1 arbre à haute tige pour 4 places de stationnement) - surface au sol perméable (« evergreen » ou équivalent) ;
- Gestion des eaux pluviales couplée au paysagement : les noues de gestion des eaux seront plantées et paysagées.

Qualité patrimoniale : en lien avec la qualité environnementale et celle paysagère

Pour respecter la trame jardinée préexistante, les murets en pisé seront préservés chaque fois que possible (au regard de l'implantation des bâtiments et de leur état de préservation). Ils seront reconstitués et renforcés au droit du verger et des espaces verts pour ceux orientés Nord / Sud qui ne nuisent pas à l'écoulement des eaux lors des crues torrentielles.

Qualité environnementale :

- Gestion durable des chantiers ;
- Gestion optimisée des déchets (mise en place de bacs à compost), regroupement des bacs déchets ménagers en deux points de collecte (rue des Prés Célestins et square Lucien Agnel) ceinturés par des haies (arbustes à hauteur d'homme) pour en réduire l'impact visuel ;
 - Construction RT 2020.



Préservation partielle des murs Nord/Sud



Végétalisation des noues



Paysagement des parkings



Local à vélos

OAP des Prés Célestins - Schéma de principe



3.6. Mise à jour des emplacements réservés

Depuis l'approbation du PLU, le territoire communal a évolué.

Les emplacements réservés ont pour certains abouti aux réalisations auxquelles ils étaient destinés, la destination de certains autres est obsolète au regard du développement de la Ville de Miribel.

Le développement résidentiel a notamment modifié le fonctionnement de la commune, il importe donc d'anticiper sur les capacités de la commune à réaliser divers aménagements publics qui seront nécessaires à court ou moyen terme.



La liste des emplacements réservés est mise à jour afin de prendre en compte les évolutions du territoire communal.

3.6.1. Les emplacements réservés initiaux

N° de l'emplacement	Désignation de l'opération	Bénéficiaire	Superficie approximative (m²)
1	Elargissement du Chemin de Rosarge (Les Echets)	Commune	11 063
2	Equipements socio-culturels et de loisirs aux Echets	Commune	6 370
3	Equipement pour défense incendie aux Echets	Commune	3 362
4	Equipement pour défense incendie aux Echets	Commune	37 947
5	Station d'épuration des Echets	Commune	7 855
6	Espace de stationnement aux Echets (gare)	Commune	3 286
7	Espace de stationnement av de la Gare	Commune	6 082
8	Espace de stationnement, équipements publics rue des Terreaux	Commune	322
9	Elargissement de la rue du Pont de l'Ile	Commune	436
10	Extension de l'école primaire (centre)	Commune	446
11	Création d'un cheminement (Percée verte)	Commune	2 644
12	Place publique (passage Paravis)	Commune	254
13	Passage public (passage Paravis)	Commune	630
14	Equipements administratifs et socio-culturels (Les Hauts de Miribel)	Commune	6 053
15	Aménagement du carrefour de la Pavotière (RN 84)	Commune	451
16	Equipement sportif de plein air (Le Cabanon)	Commune	26 597
17	Captage d'eau potable	Syndicat des Eaux	455 055
18	Aménagement du Canal de Miribel	CNR	73 876
19	Equipements sportifs et socio-culturels au Mas Rillier	Commune	28 414
20	Création d'un cheminement au Mas Rillier	Commune	1 210
21	Aménagement d'une voie nouvelle	Commune	496
22	Entretien des bassins de rétention	Commune	1 351
23	Espace socio-culturel	Commune	1 648

3.6.2. Les emplacements réservés mis à jour

N°	Désignation	Statut		Bénéficiaire	Surface / largeur	Justification
		Ancien N°	Modification n°5			
ER 1	Extension du parking de la gare des Échets		Création	CCMP	3 790 m ²	Politique des déplacements : Desserte TC
ER 2	Équipement socio-culturel aux Échets	ER 2	Modification	Commune	6 360 m ²	Politique socio-culturelle
ER 3	Aménagement d'un cheminement paysager modes doux		Création	Commune	950 m ²	Politique des déplacements
ER 4	Équipement de défense incendie		Création	Commune	510 m ²	Sécurité
ER 5	Station d'épuration des Échets	ER 5	Modification	Commune	5 980 m ²	Gestion des eaux et de l'assainissement
ER 6	Élargissement du chemin du Rosarge	ER 1	Modification	Commune	5 m	Sécurité / Politique des déplacements
ER 7	Aménagement et requalification du carrefour du Mas Rillier entrée Nord		Création	Commune	550 m ²	Sécurité / Politique des déplacements
ER 7bis	Aménagement et requalification du carrefour et de la place de la Pompe		Création	Commune	290 m ²	Sécurité / Politique des déplacements
ER 8	Aménagement d'une voie d'accès et d'un cheminement modes doux	ER 20	Modification	Commune	1 330 m ²	Sécurité / Politique des déplacements
ER 9	Aménagement d'un cheminement modes doux		Création	Commune	240 m ²	Amélioration des circulations de proximité
ER 10	Extension de l'école du Mas Rillier		Création	Commune	690 m ²	Développement des équipements scolaires ou périscolaires
ER 11	Aménagement d'un parking au Mas Rillier		Création	Commune	680 m ²	Amélioration des circulations de proximité
ER 12	Extension du parking gare du centre	ER 7	Modification	CCMP	960 m ²	Politique des déplacements : Desserte TC
ER 13	Élargissement du passage Paravis	ER 13		Commune	632 m ²	Politique des déplacements
ER 13bis	Agrandissement du groupe scolaire	ER 12	Modification	Commune	136 m ²	Développement des équipements scolaires ou périscolaires
ER 14	Équipement socio-culturel	ER 14	Modification	Commune	4 450 m ²	Développement des équipements scolaires ou périscolaires
ER 15	Sécurisation du carrefour du Four à Chaux	ER 15	Modification	Commune	330 m ²	Sécurité / Politique des déplacements
ER 16	Aménagement des berges du canal	ER 18	Modification	Voies navigables de France, CCMP	7,6 ha	Projet d'anneau bleu
ER 17	Création d'une voie nouvelle	ER 21		Commune	510 m ²	Politique des déplacements
ER 18	Bassin de rétention	ER 22	Modification	CCMP	1 180 m ²	Gestion des eaux pluviales
ER 19	Élargissement de la rue Saint-Martin et de l'avenue Joséphine Guillon		Création	Commune	3 m	Sécurité / Politique des déplacements
ER 20	Accès et valorisation de la Tour Montée de la Grande Perrière		Création	Commune	140 m ²	Protection patrimoniale
ER 21	Équipements sportifs	ER 19	Modification	Commune	920 m ²	Politique sociale, jeunesse et sports
ER 22	Aménagement d'un cheminement modes doux avenue des Balmes		Création	Commune	280 m ²	Politique des déplacements
ER 23	Aménagement et sécurisation du carrefour RD 1084 / rue de la Boquette		Création	Commune	250 m ²	Sécurité / Politique des déplacements
ER 24	Élargissement de la rue du Trêve et de l'avenue Henri Deschamps		Création	Commune	140 m ²	Politique des déplacements

3.6.3. Synthèse des modifications apportées au rapport de présentation

Le rapport de présentation initial ne sera pas impacté par la modification de la liste des emplacements réservés.

Partie des emplacements réservés figuraient sur la liste établie par le PLU initial (la nomenclature a évolué mais les objectifs sont maintenus).

Partie des sites concernés ont été affectés à l'usage auquel ils étaient destinés, le solde des parcelles est maintenu en emplacement réservé afin d'assurer l'achèvement des équipements prévus.

Les nouveaux emplacements qui complètent la liste ont vocation à parfaire les sites préexistants dans la majeure partie des cas, à aménager des cheminements ou sécuriser des carrefours.

La présente liste des emplacements réservés viendra se substituer à la liste initiale.

3.6.4. Évaluation des incidences sur l'environnement et le patrimoine

Les nouveaux emplacements réservés n'affectent pas l'environnement, ne concernent pas de secteurs protégés ou naturels et sont inclus dans le tissu urbain.

3.6.5. Plan de zonage : Carnet des Emplacements Réservés annexé

3.7. Instauration d'un périmètre d'attente de projet au Mas Rillier



3.7.1. Le site

La place de la Pompe, au Mas Rillier, est située au carrefour de la route de Rillieux (principal axe viaire reliant le plateau à l'agglomération lyonnaise), de la Montée de la Grande Perrière (lien avec le centre-ville) et de la route des Échets (zone d'activités économiques en cours de renforcement).

Si l'ancienneté des comptages réalisés à proximité de cette place rend délicate l'estimation des flux routiers, on peut relever que le trafic observé en 2019 sur la route de Rillieux est largement supérieur à la somme de ceux relevés entre 2013 et 2016 sur les axes qui l'alimentent.

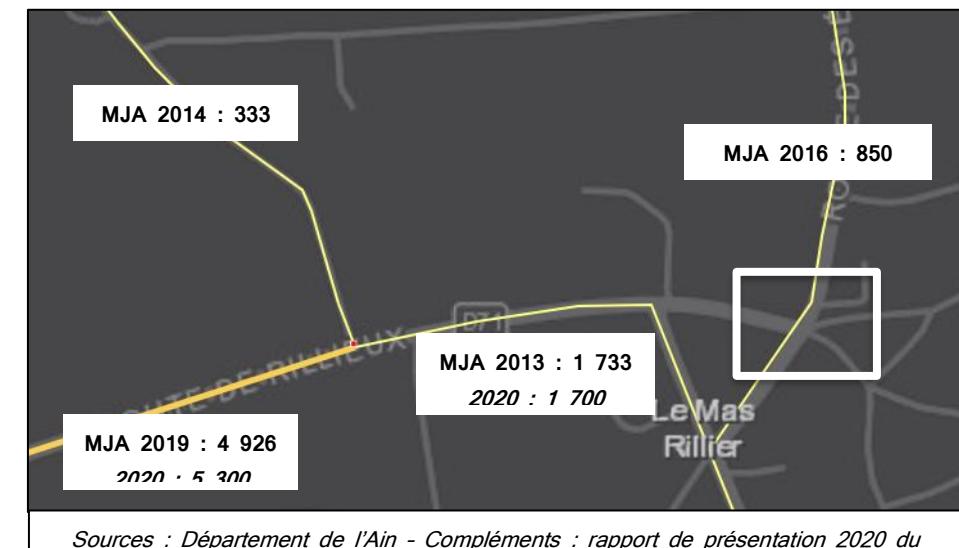
→ La fréquentation routière du secteur s'est fortement accrue ces dernières années.

La zone des Échets bénéficiant d'un raccordement à la RD1083, cette hausse ne peut s'expliquer uniquement par le développement de cette zone.

On peut notamment supposer que la saturation des principaux axes viaires en pied de côte que sont l'A42 et la RD 1084 a conduit à un report d'itinéraire sur la route de Rillieux, cette tendance étant appelée à se renforcer compte tenu du desserrement lyonnais.

Or, la place de la Pompe n'est pas adaptée pour recevoir des flux importants, notamment au niveau de la Montée de la Grande Perrière. La largeur de celle-ci est réduite (environ 5m) et, bordée de bâtiments et en sortie de côte, la visibilité au niveau de la place de la Pompe est faible.

Ci-dessous : débouché de la Montée de la Grande Perrière sur la place de la Pompe (Google Maps).



Sources : Département de l'Ain - Compléments : rapport de présentation 2020 du

3.7.2. Les objectifs

La Mairie prévoit l'amélioration des conditions de circulation au droit de la place de la Pompe, notamment au plan de la sécurité.

Un élargissement au droit de l'îlot bâti au Sud de la place est ainsi prévu (emplacement réservé n°7bis) afin d'améliorer la visibilité au niveau du débouché de la Montée de la Grande Perrière.

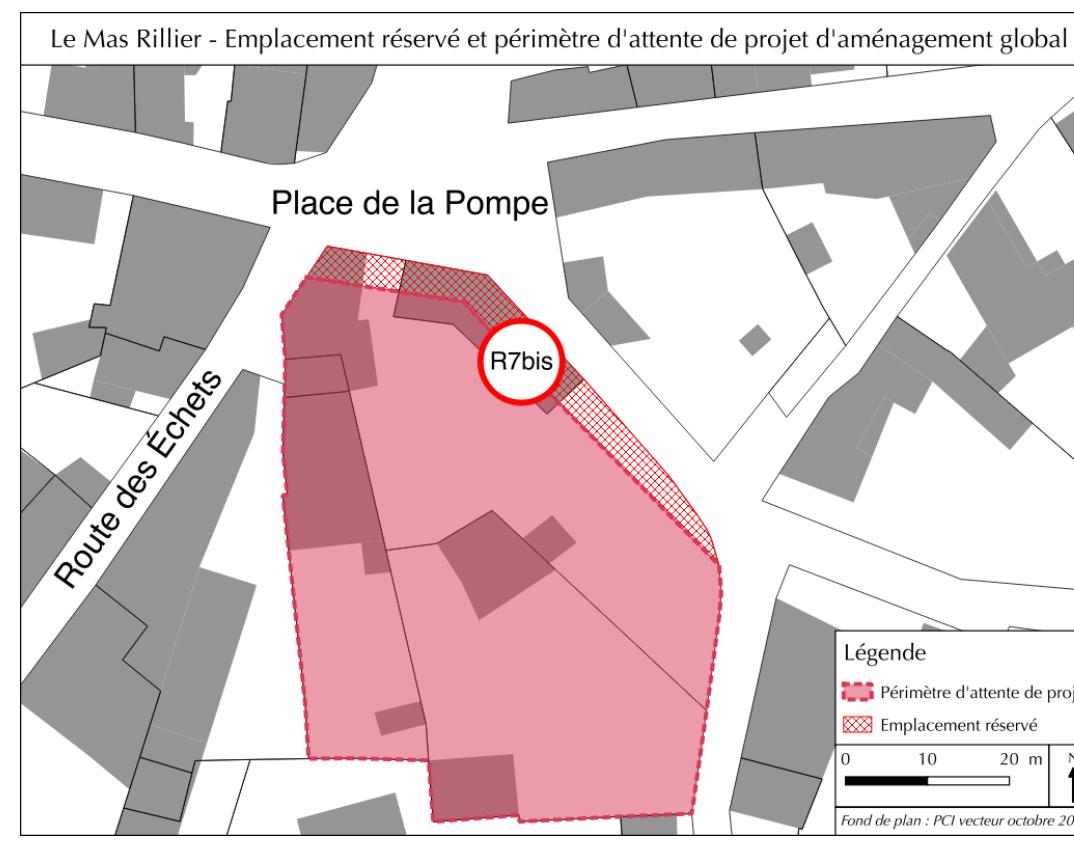
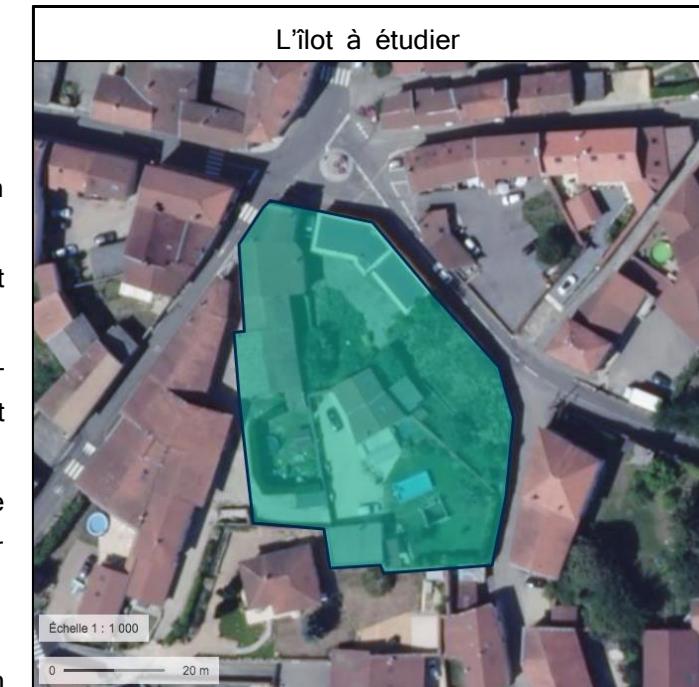
Cependant, ce projet mérite d'être précisé et implique une réflexion d'ensemble sur le fonctionnement de l'îlot en question, l'élargissement prévu correspondant actuellement à des emprises bâties.

En outre, alors que le Mas Rillier connaît un renforcement résidentiel et qu'il est séparé du centre-ville et de ses commerces par la côte - rendant quasi-obligatoire l'usage de la voiture pour les achats du quotidien -, il présente un manque certain de commerces : seules une boucherie et une boulangerie y sont implantées.

La position centrale de ce téménement au sein du Mas Rillier mérite donc de s'interroger sur la possibilité d'y favoriser l'implantation d'activités commerciales de proximité afin de renforcer la mixité fonctionnelle du secteur et contribuer à favoriser les mobilités douces en rendant l'usage de la voiture non indispensable pour au moins partie des achats du quotidien.

Aussi, la commune souhaite instaurer - en complément de l'emplacement réservé n°7bis - un périmètre d'attente de projet d'aménagement global sur cet îlot, afin de se donner le temps de concevoir un projet d'ensemble adéquat tout en s'assurant que les conditions d'occupation de cet îlot n'évoluent pas dans un sens défavorable aux ambitions pressenties.

L151-41 5° Code de l'Urbanisme : dans les zones U et AU, le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.



3.7.3. Les documents d'urbanisme supérieurs

Il est rappelé que ce périmètre d'attente de projet est compatible avec les documents supérieurs :

Le **SCoT** préconise « *d'organiser les déplacements de proximité et mobilités du quotidien (...) à l'échelle des bassins de vie* », et notamment entre le centre de Miribel et les Échets, donc par le Mas Rillier.

Le **PCR (Plan Climat Régional)** approuvé en 2013 : s'agissant du confortement d'une zone urbanisée, les données restent inchangées en les matières concernées.

Le **PCAET** approuvé en décembre 2019 détaille 5 axes d'intervention qu'il conviendra d'intégrer :

- **Axe 1 : Vers un parc bâti bas carbone**
- **Axe 2 : Adapter le territoire et les pratiques au changement climatique**
- **Axe 3 : Vers une mobilité bas carbone**
- **Axe 4 : Vers une nouvelle dynamique économique**
- **Axe 5 : Être exemplaire**

Les servitudes supérieures :

L'ensemble de l'îlot est inclus dans le périmètre du SPR, en son secteur S1.C, dont les dispositions devront être prises en compte lors de la conception du projet global.

En outre, le SPR repère divers éléments qui seront à préserver pour leur caractère patrimonial :

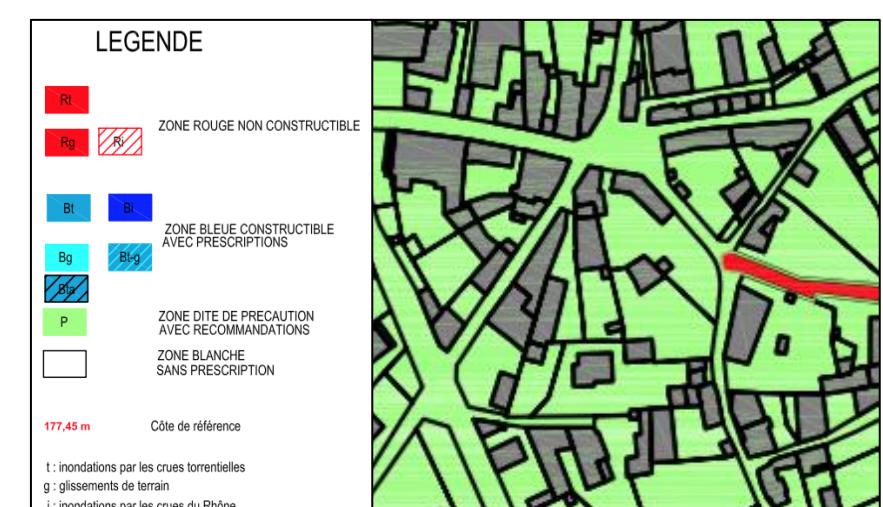
- La fontaine du centre de la place ;
- Le caractère minéral de la place ;
- Le caractère continu du bâti sur le chemin des Boulées ;
- Le parc de pleine terre au sud-est de l'îlot.

L'Architecte des Bâtiments de France devra donc être intégré dans la conception du projet global.

Hors de la voirie de la Montée des Perrières, le site est situé en zone de précaution avec recommandations au sens du **PPRN**.

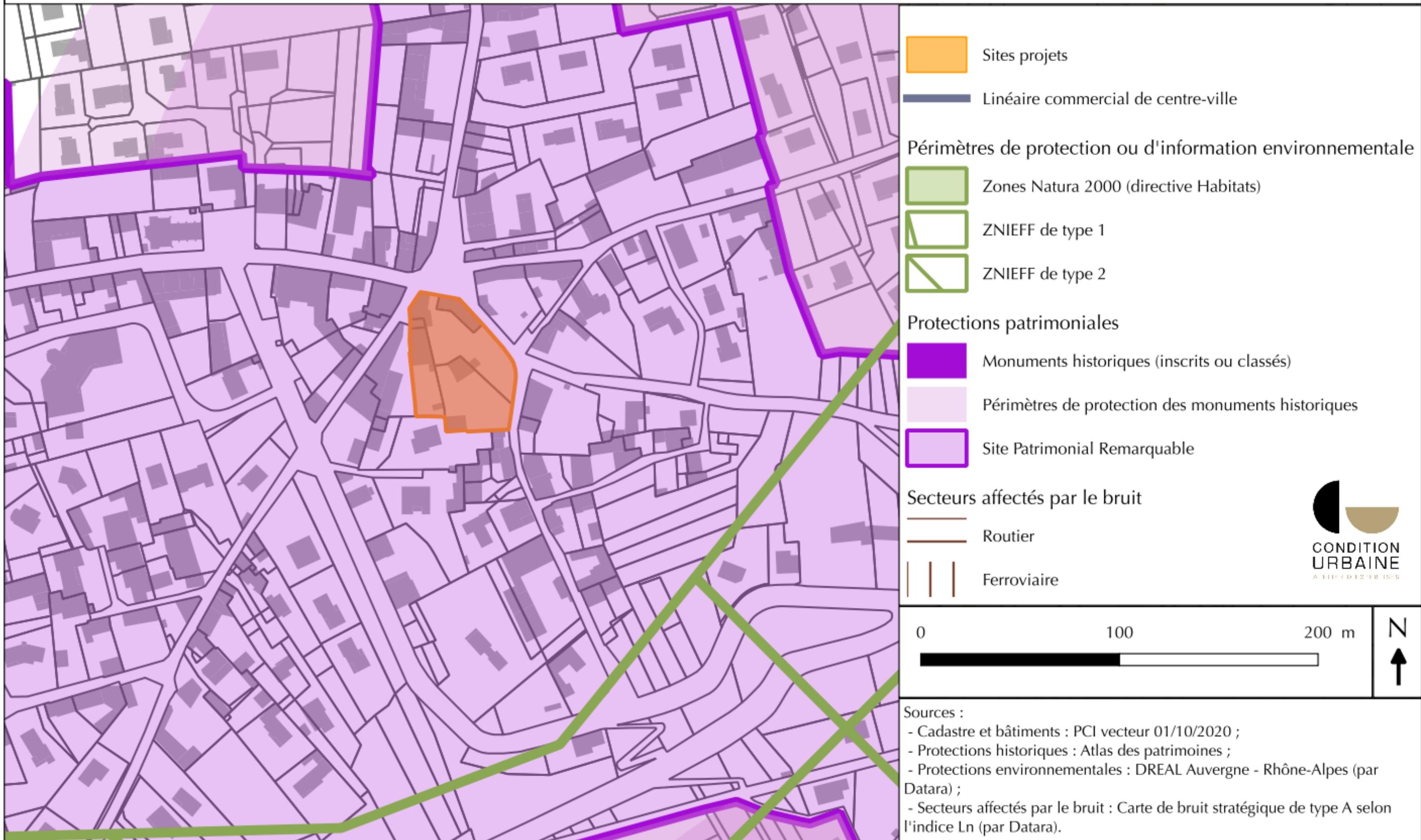
Une ZNIEFF de type II est située, en son point le plus proche, à environ 115,00 m du site.

Le site n'est pas concerné par des périmètres « zone de bruit ».



Carte de synthèse des prescriptions et éléments d'information applicables (hors risques)

Secteur place de la Pompe



3.7.4. Synthèse des modifications apportées au règlement de présentation

1/ DIAGNOSTIC : LES COMPLÉMENTS APPORTÉS AU RAPPORT DE PRÉSENTATION

Thématique	Contenu
Évolution du territoire	Non impacté
Évolution du quartier	Les flux routiers traversant le Mas Rillier se sont intensifiés, excédant le volume supportable dans de bonnes conditions.
Mixités fonctionnelles	La fonction résidentielle est largement dominante, le projet d'ensemble devra viser à développer la mixité fonctionnelle.

2/ JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

Le Mas Rillier connaît, à l'instar de la commune dans son ensemble, un renforcement de la fonction résidentielle. La fonction commerciale, quant-à elle, reste réduite, la satisfaction des besoins quotidiens dépend donc des liens avec d'autres espaces, dont le centre-ville. Hors, le relief de la côte fait que les échanges entre le Mas Rillier et le centre-ville dépendent de l'usage de la voiture. Les objectifs de mixité fonctionnelle et de limitation du recours à l'automobile au bénéfice des modes actifs supposent donc le renforcement de la fonction commerciale au Mas Rillier.

La surface de l'îlot identifié est de 2 888 m².

3/ ÉVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET LE PATRIMOINE

Sans objet : les interventions n'ont pas été définies.

4/ LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Le périmètre d'attente de projet d'aménagement global vient compléter l'emplacement réservé n°7bis, auquel il est parfaitement jointif.

3.7.5. Synthèse des modifications apportées au plan de zonage

Le périmètre d'attente de projet d'aménagement global tel que figuré ci-dessus est porté au plan de zonage.

3.7.6. Le règlement

Le périmètre d'attente de projet d'aménagement global est institué pour une durée de 5 ans.

Les extensions présentant une emprise au sol de 20 m² au plus demeurent autorisées.

3.8. Intégration du cahier des prescriptions couleurs et matériaux

Afin d'harmoniser les couleurs de son bâti, la commune de Miribel a établi un cahier des prescriptions relatif aux couleurs et matériaux utilisés.

L'intégration de ce cahier des prescriptions n'entre dans le champ d'application d'aucun document réglementaire supérieur (donc ne contrevient à aucun de ces documents) et n'implique la modification d'aucune pièce constitutive du PLU, à l'exception du règlement.

Pour l'ensemble des zones urbaines, l'article 11 (aspect extérieur des constructions) du règlement est complété par la phrase suivante : « Les constructions, requalifications, agrandissements ou modifications de façades ou de toitures se conformeront dans leur traitement au cahier des prescriptions couleurs et matériaux ci-annexé ».

CONCLUSION

La présente modification va permettre à la Ville de Miribel l'achèvement d'actions prioritaires pour le renforcement de son centre-ville dans l'attente de la révision générale du PLU.

Outre la mise à jour des emplacements réservés qui tient compte de la réalisation des actions projetées et des nouveaux besoins générés par l'attractivité résidentielle, cette modification a pour ambition :

- De renforcer les capacités commerciales de Miribel, ville marché historique ;
- D'acter la clôture de la ZAC du Centre-Ville initiée à la fin des années 90 ;
- De concentrer la construction résidentielle au droit des friches (industrielle pour l'une, de cœur d'ilot pour l'autre) ;
- De conforter l'intégration du bâti dans le paysage naturel et urbain ;
- De garantir la possibilité de réaliser des interventions nécessaires à l'amélioration du fonctionnement de la commune.

Résumé des actions

Action	Incidences			Objectif
Recyclage d'une friche industrielle	Zone UX	Création de la Zone UY	17 127 m ² au sol	Usage mixte d'une friche
Confortement et réaménagement d'une zone commerciale	Zone UB	Création de la zone UBac	13 279 m ² au sol	Aménagement et agrandissement
Intégration d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité		Sans incidence sur les zonages concernés		
Clôture de ZAC	Zone UZ	Intégration en zone UB	27 000 m ² au sol	Mise en conformité avec le règlement environnant suite à achèvement de la ZAC
Densification en centre-ville	Zone AU2	Intégration en zone UB et mise en place d'une OAP	7 702 m ² au sol	Ouverture à l'urbanisation
Mise à jour des emplacements réservés		Sans incidence sur les zonages concernés		
Instauration d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global		Sans incidence sur les zonages concernés		
Intégration du cahier des prescriptions couleurs et matériaux	Toutes zones U	Compléments apportés à l'article 11		Renforcer l'intégration des projets de construction et de réhabilitation dans le paysage naturel et urbain.

Total de la consommation foncière : 7 700 m² situés dans le tissu urbanisé de la commune.

Par ailleurs, les conditions générales excluront les emprises des piscines du calcul du CES.

Le règlement de la zone UB intégrera l'obligation de réaliser les places de stationnement nécessaires aux logements ou activités tertiaires en sous-sol chaque fois que le règlement du PPRI l'autorisera.

ANNEXES

A/ Le contenu des modifications réglementaires

Dispositions générales Article 6 :

...« Les règles d'emprise au sol (article 9), de hauteur (article 10) et de densité (article 14) du règlement des zones ne sont pas applicables aux équipements publics d'infrastructure et de « superstructure »....

Le calcul du CES s'entend à l'exclusion *des surfaces de bassins, plans d'eau et piscines dont les murs d'encuvement ne dépassent pas une hauteur de 0.60 m au dessus du Terrain Naturel (TN).* »

A-1/ La zone UY

	Zonage actuel UX	Zone UYa	Zone UYb
Destination	Ces zones sont destinées à des activités économiques (artisanat, industrie, commerces et services)	<p>Zone d'habitat collectif et d'activités en site de renouvellement urbain.</p> <p>Secteur mixte destiné à l'habitation, aux commerces et activités de services, ainsi qu'aux activités tertiaires.</p> <p>20% au moins des surfaces de plancher concernées par une autorisation de construire seront dédiées aux activités ou commerces et services ou aux équipements d'intérêts collectifs ou nécessaires aux services publics.</p> <p>25% des surfaces résidentielles créées auront une vocation d'habitat social.</p>	<p>Zone d'activité de services en site de renouvellement urbain intégrant une destination d'hôtellerie, restauration et commerces.</p> <p>Le secteur reste ouvert aux autres activités de production lorsqu'elles sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage.</p>
Article 1 Occupations et utilisations interdites	<p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées ; • Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs ; • Les installations et travaux divers autres que ceux mentionnés à l'article UX 2 ; • Les carrières ; • Les constructions à usage d'habitation non liées au fonctionnement de la zone ; • Les dépôts non liés aux activités de la zone. 	<p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions, à destination d'industrie, d'exploitation agricole ou forestière, d'entrepôt ; • Les commerces de plus de 400 m² de surface utile ; • Les installations classées soumises à autorisation ; • Les carrières ; • Les terrains de camping ; • Le stationnement des caravanes ; • Les exhaussements et affouillements du sol d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2,00m, qui ne seraient pas liés à la réalisation de travaux publics ou de constructions. <p>Les sentes, venelles et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale au plan de zonage doivent être maintenus dégagés sur leur emprise existante à la date d'approbation de la modification. Les constructions sur leur emprise, y compris en surplomb sont interdits.</p>	
Article 2 Occupations et utilisations admises à des conditions particulières	<p>Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles répondent aux conditions rappelées au second paragraphe :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions à usage : <ul style="list-style-type: none"> ◦ Artisanal et aux activités commerciales qui s'y rattachent ; ◦ Industriel ; ◦ D'entrepôts ; ◦ De garages collectifs ; ◦ De services ; ◦ Hôtelier - restauration ; ◦ De bureaux ; ◦ D'habitation destinée au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements existants ou autorisés dans la zone, à condition qu'elles soient intégrées dans le même volume que le bâtiment d'activité, et dans la limite de 250 m² de SHON ; • Les équipements d'infrastructures et les constructions et ouvrages liés à ces équipements ; • Les équipements d'infrastructures routières liés à l'A432 ; • Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées ; • Les installations classées pour la protection de l'environnement au titre de la loi du 19 juillet 1976 ; • L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes sous réserve qu'ils n'aient pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone ; 	<p>Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions à usage d'habitation, de service et d'équipements collectifs qui participent à un plan d'ensemble incluant l'ensemble des parcelles de la zone (hors emprises SNCF) ; • Les installations artisanales d'une surface maximale de 500 m² de surface de plancher, si elles sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ; • Les commerces d'une surface utile maximale de 400 m² par unité foncière ; • L'édition de clôtures peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique ; • Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées, afin de permettre l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations techniques spécifiques nécessaires à l'activité ferroviaire ; • Les installations classées pour la protection de l'environnement au titre de la loi du 19 juillet 1976 ; • L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes sous réserve qu'ils n'aient pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone ; • Les constructions à usage de dépendance nécessaires aux activités en place ; • Les aires de stationnement ouvertes au public et dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités ; • Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont nécessaires aux constructions ; • Les occupations et utilisations du sol listées au paragraphe précédent ne peuvent être admises que dans la mesure où, par 	<p>Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions à usage artisanal et les activités commerciales qui s'y rattachent ; industriel, d'entrepôts, de services hôtelier - les activités du secteur tertiaire et celles de production compatibles avec la sécurité, la salubrité du voisinage ; l'habitation dans une limite de 20% des surfaces créées ; • Les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à ces équipements ; • Les installations classées pour la protection de l'environnement au titre de la loi du 19 juillet 1976 ; • L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes sous réserve qu'ils n'aient pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone ; • Les constructions à usage de dépendance nécessaires aux activités en place ; • Les aires de stationnement ouvertes au public et dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités ; • Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont nécessaires aux constructions ; • Les occupations et utilisations du sol listées au paragraphe précédent ne peuvent être admises que dans la mesure où, par

	<p>réserve qu'ils n'aient pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone ;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions à usage de dépendance nécessaires aux activités en place • Les aires de stationnement ouvertes au public et dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités ; • Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont nécessaires aux constructions, aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone, à l'A432, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales ; • Les ouvrages, affouillements et exhaussements concernant les infrastructures routières liés à l'A432. <p>Les occupations et utilisations du sol listées au paragraphe précédent ne peuvent être admises que dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.</p> <p>Sont admis les constructions ou la réalisation d'outillages nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.</p> <p>Toutes les activités économiques doivent être compatibles avec la protection de la ressource en eau potable dans le périmètre de protection éloignée des puits de captage, ainsi qu'avec le périmètre de protection éloignée de la ressource en eau potable du Grand Lyon.</p> <p>Les établissements recevant du public sont interdits dans une bande de 60 m de part et d'autre des canalisations de gaz Ars-Moins.</p>	<p>nécessaires aux constructions ;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les occupations et utilisations du sol listées au paragraphe précédent ne peuvent être admises que dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale ; • Toutes les activités économiques doivent être compatibles avec la protection de la ressource en eau potable dans le périmètre éloigné de protection des eaux potables. 	<p>leur nature ou leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale ;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Toutes les activités économiques doivent être compatibles avec la protection de la ressource en eau potable dans le périmètre éloigné de protection des eaux potables.
Article 3 Voies et accès	<p>Desserte des terrains par les voies publiques ou privées</p> <p>1 - Les accès</p> <p>Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant :</p> <ul style="list-style-type: none"> • À l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile l'enlèvement des ordures ménagères, la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des engins de déneigement ; • Aux impératifs de la protection civile. <p>Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.</p> <p>Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.</p>	<p>Desserte des terrains par les voies publiques ou privées</p> <p>1 - Les accès</p> <p><i>Inchangé, sauf :</i></p> <p>Si les accès doivent être équipés d'un système de fermeture (portail) celui-ci sera situé en retrait du domaine public d'au moins 8 mètres afin de ne pas entraver la libre circulation, notamment celle des piétons. Un système d'automatisme de fonctionnement sera recherché.</p> <p>2 - La voirie</p> <p>Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plateforme d'au moins 8 mètres de largeur. La largeur de la chaussée doit être adaptée à l'importance de l'opération. La voie doit comporter un cheminement piéton.</p> <p><i>Reste : inchangé, ajout ci-dessus :</i></p> <p>Les emprises minimales des voies sont fixées comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour les voies réalisées en bouclage et permettant un sens unique de circulation : emprise minimale de 3 mètres (hors trottoir) exigée ; • Pour les voies réalisées en vue d'accueillir un double sens de circulation véhicules : emprise minimale de 6 mètres (hors trottoir) exigée. <p><i>Cela ne vaut que pour les constructions nouvelles</i> et non pour les constructions existantes et leur(s) extension(s) ; dans ce cas aucune emprise minimale, ni longueur maximale de voie n'est imposée.</p>	

	<p>Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.</p> <p>Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.</p> <p>Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés physiques.</p> <p>Si les accès doivent être équipés d'un système de fermeture (portail, etc.) celui-ci sera situé en retrait du domaine public d'au moins 10 mètres afin de ne pas entraver la libre circulation, notamment celle des piétons. Un système d'automatisme de fonctionnement sera recherché.</p> <p>2 - La voirie</p> <p>Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plateforme d'au moins 10 mètres de largeur. La largeur de la chaussée doit être adaptée à l'importance de l'opération. La voie doit comporter un cheminement piéton.</p> <p>Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.</p> <p>Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour (aire de retournement).</p>	
Article 4 Réseaux publics	<p><u>Alimentation en eau potable</u></p> <p>Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.</p> <p>L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage artisanal et industriel à l'exclusion des usages sanitaires et d'alimentation humaine.</p> <p>Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.</p> <p>La création de puits privé est interdite en périmètre de protection rapprochée et éloignée des puits du Four à Chaux.</p> <p><u>Assainissement des eaux usées</u></p> <p>Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.</p>	<i>Inchangé, ajout ci-dessous</i>

	<p>L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.</p> <p>En périmètre de protection rapprochée et éloignée des puits du Four à Chaux, l'assainissement non collectif n'est pas autorisé.</p> <p><u>Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement</u></p> <p>Généralités :</p> <p>Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.</p> <p>Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune ; • Soit être absorbées en totalité sur le terrain ; • Soit faire l'objet d'une rétention sur le terrain. <p>Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.</p> <p>L'évacuation des eaux de ruissellement des parkings doit être assortie d'un prétraitement.</p> <p>Particularités des secteurs concernés par les périmètres de protection de captages publics d'eau potable :</p> <p>L'infiltration des eaux de ruissellement est interdite en périmètre de protection rapprochée et éloignée des puits du Four à Chaux.</p> <p>Les nouvelles aires de stationnement d'une surface supérieure à 500 m² et les voiries doivent être imperméables. Les eaux de ruissellement doivent être éliminées et traitées pour éviter tout risque de pollution et d'atteinte de la ressource en eau.</p>	
Article 6 Implantations par rapport aux voies et emprises publiques	<p>Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • RD : 25,00m par rapport à l'axe de la voie ; • Chemin de halage : 15,00m par rapport à l'alignement ; • Voie ferrée : 12,00m par rapport à la limite de l'emprise SNCF ; • Autres voies : 10,00m par rapport à l'alignement existant ou à créer. 	<p><i>Inchangé, ajout ci-dessous</i></p> <p>Dispositions particulières</p> <p><u>Traitement du recul</u> : une continuité visuelle sur rue doit être recherchée à l'alignement actuel ou celui à intervenir d'une limite latérale à l'autre par l'édition d'une clôture, de préférence constituée d'un mur bahut surmonté d'une grille.</p> <p>Une implantation différente peut être acceptée :</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Pour l'extension de constructions existantes</u> dont les dispositions ne respectent pas les règles imposées : l'extension de la construction peut se faire dans le prolongement de la façade existante de la construction ; • Pour la surélévation de bâtiments existants, sans réduire le recul, de fait existant ; • Pour la reconstitution <u>à l'identique</u> de bâtiments démolis ou sinistrés ; • <u>Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</u>, dans la limite des obligations imposées par leurs fonctions (accès, parvis, sécurité), notamment pour l'implantation des postes de transformation électriques ou de détente de gaz, où il pourra ne pas être imposé de marge de recullement par rapport à l'alignement des voies à condition qu'ils s'intègrent parfaitement aux clôtures ou constructions qui les jouxtent ; • <u>Dans le cadre d'un projet d'ensemble</u> : la reconstitution d'un front bâti devra intervenir en respectant un retrait sur les voies compris entre 3 et 10,00m de l'alignement (seules les voies communales étant concernées) ;

		<ul style="list-style-type: none"> Des décrochements de façade pourront être autorisés dans la limite du tiers de la longueur de la façade <i>pour la partie de bâtiment proche de l'alignement</i>. 	
Article 7 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives	<p>La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points divisée par 2 sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ($D = H/2$ avec $D \geq 5$).</p> <p>Toutefois, les constructions peuvent être implantées en limite séparative dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> Elles constituent des bâtiments annexes à usage de dépendances (garage, abris, etc.) dont la hauteur, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,50 m comptés à partir du sol naturel avant travaux ; Elles s'appuient sur des constructions préexistantes elles-mêmes édifiées en limite séparatives sur le ténement voisin. 	<i>Inchangé, ajout ci-dessous :</i> <p>Lorsque les constructions sont situées en limite de parcelles réputées inconstructibles : voie de halage, parking, la distance de tout point de construction à la limite séparative est ramenée à 3,50m.</p> <p>Lorsque les constructions présentent une hauteur inférieure ou égale à 3,50m la distance de tout point de construction à la limite séparative est ramenée à 3,50m.</p>	
Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	<p>La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est admise, à condition qu'ils soient éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres.</p> <p>Nonobstant les règles de distance sus-évoquées, une baie existante à la date d'approbation du PLU d'une surface entre tableaux supérieure à 0,50 m², peut voir augmenter sa surface vitrée dans la limite de 50% si la fenêtre est à au moins 1,90m de la limite séparative.</p> <p>Elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des ténements contigus.</p> <p>Elles sont édifiées dans le cadre d'opérations d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.</p> <p>Elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.</p> <p>Elles correspondent à des impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.</p> <p>En cas de reconstruction à l'identique après sinistre à condition qu'elle ne génère pas de problèmes de visibilité ou de sécurité.</p>	<p>La construction de plusieurs bâtiments à usage d'habitation non contigus sur une même propriété est admise, à condition qu'ils soient éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres.</p> <p>La distance entre les baies et la construction non contiguë est portée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> 4,00 m des façades ou pignons lorsque la construction ne comporte pas de baies (hormis les jours des souffrance ou baies d'éclairage des parties communes) ; 6,00m des nus de façades ou pignons éclairés par des baies lorsque l'un au moins des pignons ou façades sont éclairés par des baies. <p>Nonobstant les règles de distance sus-évoquées, une baie existante à la date d'approbation du PLU d'une surface entre tableaux supérieure à 0,50 m², peut voir augmenter sa surface vitrée dans la limite de 50% si la fenêtre est à au moins 1,90 m de la limite séparative.</p>	
Article 9 Emprise au sol des constructions	0,50	CES de 0,6, sous réserve du respect des prescriptions du PPRI.	
Article 10 Hauteur des constructions	<p>La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol préexistant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîte du bâtiment.</p> <p>Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du</p>	<p>Définition :</p> <p>La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol préexistant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîte du bâtiment, ou jusqu'au au point bas de l'acrotère des toitures en terrasse (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures</p>	<i>Inchangé</i>

	<p>calcul de la hauteur.</p> <p>La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres.</p> <p>Une hauteur différente peut être admise pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires aux activités admises dans la zone, et les ouvrages d'intérêt général liés aux infrastructures</p>	<p>exclus. Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour les conduits de cheminée.)</p> <p>La hauteur des différentes constructions sur un même terrain devra présenter un épannelage qui respectera :</p> <ul style="list-style-type: none"> • En cas de démolition / reconstruction / reconstitution : la hauteur des bâtiments démolis pour ceux les plus représentatifs ; • Dans les autres cas : l'épannelage respectera des hauteurs limitées par tiers des toitures concernées à 9,00m, 15,00m et 18,00m. <p><u>Dispositions particulières :</u></p> <p>Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour les installations techniques et fonctionnelles pour les parties ne produisant pas de surface de plancher, ainsi que pour les décors (épis de faîtages, couronnements de toitures), dans la limite de 3 mètres supplémentaires et sous réserve que ces éléments techniques soient intégrés.</p>	
Article 11 Aspect des constructions	<p>Il est rappelé que l'article R111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU : "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales". Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier d'une recherche manifeste de qualité architecturale et d'insertion harmonieuse dans le site.</p> <p><u>Implantation et volume :</u></p> <p>L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.</p> <p>La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.</p> <p>Les pans de toiture des constructions à usage d'activité ou d'annexe doivent avoir une pente de toit de 20 % minimum. Une pente de toit différente peut être admise pour des raisons techniques, ou pour les vérandas.</p> <p><u>Eléments de surface :</u></p> <p>Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.</p> <p>L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.</p> <p>Les teintes d'enduits, de menuiseries, de couverture et de clôtures doivent être en harmonie avec leur environnement.</p> <p>L'utilisation des tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits, et peintures de façades et de clôtures.</p>	<p><i>Rappel de l'article R111-21 du code de l'urbanisme : inchangé.</i></p> <p><u>Implantation et volume :</u></p> <p>L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.</p> <p>La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.</p> <p>1°) Les constructions existantes :</p> <p>L'entretien, la restauration et la modification des constructions anciennes ne doivent pas être susceptibles de dénaturer l'aspect de l'ensemble existant et doivent tenir compte de la composition des volumes bâties, de l'organisation des baies dans les façades, de la disposition des couvertures et des matériaux de construction apparents ; ainsi, les immeubles constitutifs de grands ensembles peuvent être reconnus pour la spécificité de leur dispositif architectural, dont les composantes doivent faire l'objet d'une attention particulière, dès lors qu'ils sont conservés, restaurés, et que leur aspect participe à l'unité des lieux.</p> <p>Les modifications susceptibles de dénaturer l'unité architecturale des bâtiments collectifs par agrandissement excessif d'ouvertures, surélévations, ajouts ou excroissances, vérandas etc. pourront être interdites.</p> <p>2°) Les constructions neuves :</p> <p><u>Extension / Reconstruction de constructions existantes :</u></p> <p>Les extensions ou reconstructions de bâtiments existants devront présenter un aspect relationnel avec l'édifice existant, en utilisant les mêmes éléments architecturaux ou des matériaux en harmonie avec l'existant, sans toutefois exclure la différence architecturale lorsqu'il s'agit de distinguer les ajouts ou d'assurer une transition d'aspect.</p> <p><u>Aspect des constructions neuves :</u></p> <p>Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages.</p> <p>Les constructions nouvelles devront avoir un aspect relationnel avec l'environnement immédiat (lignes des égouts de toiture, des corniches, des bandeaux et la dimension, la proportion et le rythme des percements), sauf spécificité de programme architectural.</p> <p>Lorsqu'une construction neuve est réalisée sur une emprise couvrant 2 parcelles ou plus existantes avant travaux, il pourra être demandé de maintenir l'identification de l'ancien parcellaire par l'aspect architectural.</p> <p>Les constructions prenant en compte les considérations du développement durable sont acceptées si elles s'insèrent de façon satisfaisante dans le paysage urbain et naturel existant.</p> <p>Le respect de données dominantes sur la rue ou l'espace public sur lesquels s'implante l'immeuble pourra être imposé, (volumétrie, sens de toitures, aspect des parements, etc.) notamment pour l'insertion au contexte des divers types architecturaux de qualités repérés au plan par un liseré.</p> <p>Les façades perçues depuis l'espace public des rues et places devront se présenter sur un plan vertical, du sol naturel au niveau d'acrotère ou d'égout de toiture, non compris les saillies ponctuelles autorisées de la modénature et des balcons.</p>	

	<p>Les matériaux d'aspect brillant sont interdits.</p> <p>Les clôtures :</p> <p>Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, hauteurs, essences végétales.</p> <p>Les clôtures doivent être constituées de haies vives avec un grillage ou un treillis soudé plastifié. Leur hauteur est limitée à 1,50 mètre.</p> <p>Toutefois, la hauteur des clôtures peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.</p> <p>Tenue des parcelles :</p> <p>Les constructions, qu'elle que soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.</p> <p>La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel lorsqu'ils sont autorisés, ainsi que les constructions légères ou provisoires, et la création ou l'extension de tout dépôt ou décharge, peuvent être subordonnés à l'aménagement d'écrans de verdure ou à l'observation d'une marge de recul supérieure au minimum exigé.</p>	<p>Éléments de surface :</p> <p>Sous réserve d'insertion au paysage urbain, l'un des types de couverture suivants pourra être utilisé :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Terrasses, sous réserve que le matériau de couvrement soit traité de manière qualitative, notamment lorsqu'elles sont susceptibles d'être placées sous des vues plongeantes • Des toitures végétalisées seront autorisées sous réserve de comporter au minimum 0,15 m d'épaisseur de terre végétale plantée de graminées ou de sedum. • Toitures en pentes, couverte d'aspects relatifs aux matériaux suivants : <ul style="list-style-type: none"> ◦ Tuiles plates ; ◦ Ardoise naturelle ; ◦ Métal (zinc ou acier pré-laqué) sous réserve que l'aspect du métal ne soit pas brillant ; ◦ Verre, d'aspect verre "blanc" ou faiblement teinté. <p>Des dispositions différentes peuvent être admises dans le cadre d'une création architecturale, sous conditions d'insertion à l'environnement.</p>
<p>Article 12 Stationnement</p>	<p>Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux-roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de l'emprise des voies publiques ou de desserte collective.</p> <p>La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m², y compris les accès. Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.</p> <p>Tout m² de SHON commencé implique la réalisation d'une place entière.</p> <p>Il est exigé au minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour les logements autorisés : 2 places de stationnement par logement. • Pour les autres usages : 1 place de stationnement pour 2 employés. • Pour l'accueil du public, de la clientèle, des visiteurs : <ul style="list-style-type: none"> ◦ Pour les constructions à usage de bureaux ou de services : 1 place par tranche indivisible de 50 m² de SHON ; ◦ Pour les activités artisanales : une étude spécifique devra être produite pour les surfaces nécessaires aux livraisons et aux véhicules de service ; ◦ Pour les constructions à usage commercial : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente ; ◦ Pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Appelées à recevoir du public : 1 place par 20 m² de SHON ; ▪ Destinées à l'hébergement : 1 place par chambre ; ▪ Destinées à la restauration : 1 place par 10 m² de salle de restauration, café-bar. 	<p>Généralités :</p> <p>Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de l'emprise des voies publiques ou de desserte collective. L'espace destiné au stationnement doit être comptabilisé sur la base minimale de 25m² par véhicule, emplacement et espaces de circulation inclus. La dimension minimale de l'emplacement doit être de 5m x 2,50m.</p> <p>Habitation :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour les constructions nouvelles ou le changement de destination à usage d'habitation lorsque celui-ci porte obligation en matière de stationnement, comportant 2 logements ou plus : 2 places de stationnement par logement ; • À compter de la réalisation de 6 places de stationnement sur l'unité foncière, celles-ci devront être réalisées pour au minimum 50% des obligations d'emplacement, dans le volume de la construction, ou en sous-sol ou couvert ; • Pour les logements sociaux : 1 place de stationnement par logement. <p>Hébergement hôtelier / restauration :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2 places de stationnement pour 3 chambres ; • 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de restaurant, avec un minimum de 1 place par établissement. <p>Résidences / Foyers : 1 place pour 5 chambres</p> <p>Bureaux :</p> <p>Une place par tranche de 40 m² de surface de plancher. Les places devront être aménagées dans la propriété, réalisées pour au minimum 50% des obligations d'emplacement, dans le volume de la construction, ou en sous-sol ou couvert par un matériau en dur.</p> <p>Commerces : Pas d'obligation</p> <p>Artisanat : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher de construction.</p> <p>Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :</p> <p>Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune.</p>

		<p><u>Dispositions particulières :</u></p> <p>Pour les deux-roues, un espace couvert et sécurisé destiné aux deux-roues suffisamment dimensionné doit accompagner chaque projet de construction, ainsi :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour les ensembles comportant plus d'un logement : 1 m² par tranche de 40 m² d'habitation, avec un minimum de 4 m². • Pour les bureaux, services, artisanat : 3 m² pour 100 m² de locaux surface de plancher ; • Pour les commerces : 1 m² pour 100 m² de locaux surface de plancher, avec un minimum de 2 m² ; • Pour l'hébergement hôtelier, comprenant ou non de la restauration, 1 m² par tranche de 80 m² de surface de plancher, pour les autres constructions il pourra être exigé 1m² par tranche de 50 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 m². <p>Des places de stationnements supplémentaires à celles requises au paragraphe ci-dessus pourront être exigées selon les besoins effectifs générés selon la nature ou le volume des constructions.</p>	
Article 13 Espaces libres	<p>Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation, le choix d'essences locales et leur variété sont recommandés.</p> <p>Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées en quantité au moins équivalente.</p> <p>Lorsque les bâtiments ne sont pas édifiés en limites parcellaires, les marges de recul doivent être engazonnées et arborées.</p> <p>Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige par 100 m².</p> <p>Des rideaux de végétation constitués d'arbres à feuilles persistantes doivent être plantés afin de masquer les stockages nécessaires aux activités.</p> <p>Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations admis dans la zone.</p> <p>Les surfaces non bâties, hors espaces de stationnement et voirie, doivent faire l'objet de plantations dans la proportion d'au moins 15%.</p>	<p>En secteur UY_a, 30% de la dalle supérieure des stationnements créés en rez-de-chaussée devront être traités en espaces verts ou paysagés.</p> <p>L'épaisseur du substrat ou terre végétale en terrasse ne pourra être inférieure à 30 cm.</p> <p>Les espaces de pleine terre doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige à feuilles caduques par 100m².</p> <p>Des rideaux de végétation constitués d'arbres à feuilles persistantes doivent être plantés afin de masquer les stockages nécessaires aux activités.</p> <p>Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations admis dans la zone.</p> <p>Sur le pourtour de la parcelle au droit des limites séparatives, la clôture doit être doublée d'une haie vive.</p> <p>Les aires de stockage ou locaux techniques doivent être dissimulées par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.</p>	<i>Inchangé</i>

A-2/ La Zone UB (règle générale)

	Zonage actuel UB	Adaptations
Destination		
Article 1 Occupations et utilisations interdites	Les constructions et établissements qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fréquentation induite ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, la bonne tenue et le caractère architectural du secteur : (...)	<i>Inchangé</i>
	(...)	<i>Inchangé</i>
Article 2 Occupations et utilisations admises à des conditions particulières	Dans la zone UB, les installations classées, quelque soit leur régime, ne sont admises que si elles sont compatibles avec le caractère et la vocation de la zone : <ul style="list-style-type: none"> Dans l'emprise de la SNCF, sont admises les constructions d'outillage nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire ; Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont nécessaires aux constructions ou aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales (sous conditions d'admission par le PPR) ; Toutes les activités économiques doivent être compatibles avec la protection de la ressource en eau potable dans le périmètre de protection éloignée des puits de captage. 	<i>Inchangé</i>
Article 3 Voies et accès		<i>Inchangé</i>
Article 4 Réseaux publics	<p style="text-align: center;">Alimentation en eau potable : <i>Inchangé</i></p> <p style="text-align: center;">Assainissement des eaux usées : <i>Inchangé</i></p> <p>Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement Généralités :</p> <ul style="list-style-type: none"> Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales. (...) 	<p><i>Ajout ci-dessous :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Toutes mesures doivent être prises pour limiter les débits d'eaux pluviales et eaux de ruissellement. Notamment des mesures de rétention avant rejet doivent permettre de limiter les rejets dans le réseau séparatif : toitures végétalisées, espaces végétalisés en pleine terre pour tous les espaces non affectés au bon fonctionnement des constructions ; cheminements traités en matériaux poreux ; <p><i>Inchangé.</i></p>
Article 6 Implantations par rapport aux voies et emprises publiques	<p>Secteurs compris dans la ZPPAUP : voir le document ZPPAUP.</p> <p>En l'absence d'alignements continus ou simples, les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 9 mètres par rapport de l'axe de la voie.</p> <p>Dans le secteur UBa, et concernant les équipements publics scolaires et sportifs, des implantations différentes sont admises pour les dépendances, les extensions de bâtiments existants, et les bâtiments temporaires (bungalows...).</p> <p>Dans le secteur UBz, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite de la voie ou la limite de propriété.</p> <p>Par ailleurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 12 mètres par rapport à l'axe de la voie ferrée Lyon-Genève ; Une implantation différente peut être admise pour les bâtiments liés à l'exploitation ferroviaire ou lorsque des impératifs techniques le justifient ; L'implantation à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée pour des raisons d'architecture et d'insertion dans le site. 	<p>Secteur compris dans le périmètre SPR : voir le règlement du SPR</p> <p><i>Inchangé.</i></p>
Article 7 Implantations des constructions par rapport aux limites	<p>Secteurs compris dans la ZPPAUP : voir le document ZPPAUP.</p> <p>(...)</p>	<p>Secteur compris dans le périmètre SPR : voir le règlement du SPR</p> <p><i>Reste : inchangé.</i></p>

séparatives		
Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Inchangé.	
Article 9 Emprise au sol des constructions	Dans la zone UB et les secteurs UBa et UBb, le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,40. (...)	<i>Inchangé</i> <i>Inchangé</i>
Article 10 Hauteur des constructions	La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout de toiture. Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur. La hauteur maximale des constructions est fixée de la manière suivante : <ul style="list-style-type: none">• Dans la ZPPAUP : voir le document ZPPAUP ;• En dehors de la ZPPAUP :<ul style="list-style-type: none">◦ Dans la zone UB : 12 mètres au centre-ville et 9 mètres aux Echets ;◦ Dans le secteur UB a : 9 mètres ;◦ Dans le secteur UB b : 7 mètres ;◦ Dans le secteur UB c : 7 mètres ;◦ Dans le secteur UB z : 7 mètres. Une hauteur différente peut être admise ou imposée par l'autorité compétente lorsque les volumes bâtis contigus le justifient, en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale. Dans le secteur UBa, une hauteur différente sera admise pour les constructions des équipements scolaires ou sportifs et pour les installations ou constructions dont la volumétrie appelle des solutions architecturales spécifiques.	<i>Inchangé, sauf :</i> Secteur compris dans le périmètre SPR : voir le règlement du SPR
Article 11 Aspect des constructions	(...) Les prescriptions édictées ci-dessous doivent être complétées par celles de la ZPPAUP. (...)	<i>Inchangé</i> Secteur compris dans le périmètre SPR : voir le règlement du SPR <i>Inchangé, sauf ajout ci-dessous :</i> Les constructions, requalifications, agrandissements ou modifications de façades ou de toitures se conformeront dans leur traitement au cahier des prescriptions couleurs et matériaux ci-annexé.
Article 12 Stationnement	Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations. Il doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, excepté pour les équipements scolaires et sportifs dans le secteur UBa. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m ² , d'une longueur de 5 m et d'une largeur de 2,50 m sans les accès. Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions. En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaire au stationnement, le pétitionnaire devra satisfaire les obligations prévues par l'article L421-3 du code de l'urbanisme. La collectivité se réserve le droit de refuser cette opportunité si cette insuffisance de stationnement crée des problèmes de circulation ou entraîne un stationnement excessif sur les voies publiques. Dans les cas de changement d'affectation, d'extension de constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération. Il est exigé au minimum : <ul style="list-style-type: none">• Pour les constructions à usage d'habitation :<ul style="list-style-type: none">◦ 2 places de stationnement par logement créé :<ul style="list-style-type: none">▪ En sous-sol lorsque les règles du PPRN les autorisent dans le cas des immeubles résidentiels collectifs, et	Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de l'emprise des voies publiques ou de desserte collective, excepté pour les équipements scolaires et sportifs. L'espace destiné au stationnement doit être comptabilisé sur la base minimale de 25m ² par véhicule, emplacement et espaces de circulation inclus. La dimension minimale de l'emplacement doit être de 5m x 2,50m. En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaire au stationnement, le pétitionnaire devra satisfaire les obligations prévues par l'article L421-3 du code de l'urbanisme. La collectivité se réserve le droit de refuser cette opportunité si cette insuffisance de stationnement crée des problèmes de circulation ou entraîne un stationnement excessif sur les voies publiques. Dans les cas de changement d'affectation, d'extension de constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération. Il est exigé au minimum : <ul style="list-style-type: none">• Pour les constructions à usage d'habitation :<ul style="list-style-type: none">◦ 2 places de stationnement par logement créé :<ul style="list-style-type: none">▪ En sous-sol lorsque les règles du PPRN les autorisent dans le cas des immeubles résidentiels collectifs, et

	<ul style="list-style-type: none"> ○ 2 places de stationnement par logement ; ○ Pour les constructions et les lotissements comprenant au moins 3 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, une place par tranche indivisible de 3 logements (soit 2 places pour un nombre de logements compris entre 4 et 6, 3 entre 7 et 9, etc.). <p>Pour les autres usages : 1 place de stationnement pour 2 employés.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour l'accueil du public, de la clientèle, des visiteurs : <ul style="list-style-type: none"> * pour les constructions à usage de bureaux ou de services : 1 place par tranche indivisible de 50 m² de SHON. * pour les activités artisanales : une étude spécifique devra être produite pour les surfaces nécessaires aux livraisons et aux véhicules de service. 	<p>au-delà de 4 logements.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ À raison d'une place intégrée au bâti, une seconde place dans l'emprise de la parcelle en cas de logement individuel ou groupé. ○ Pour les constructions et les lotissements comprenant au moins 3 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, une place par tranche indivisible de 3 logements (soit 2 places pour un nombre de logements compris entre 4 et 6, 3 entre 7 et 9, etc.). <p>Pour les autres usages : 1 place de stationnement pour 2 employés hors secteur UBac</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour l'accueil du public, de la clientèle, des visiteurs : <ul style="list-style-type: none"> * pour les constructions à usage de bureaux ou de services : 1 place par tranche indivisible de 50 m² de surface utile * pour les activités artisanales : une étude spécifique devra être produite pour les surfaces nécessaires aux livraisons et aux véhicules de service <p>Dispositions particulières :</p> <p>Pour les deux-roues, un espace sécurisé destiné aux deux-roues suffisamment dimensionné doit accompagner chaque projet de construction, ainsi :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour les commerces : 1 place pour 200m² de locaux surface de plancher, avec un minimum de 2 places. <p>Pour les logements : 1 place pour 100m² de surface habitable</p> <p>Des places de stationnements supplémentaires à celles requises au paragraphe ci-dessus pourront être exigées selon les besoins effectifs générés selon la nature ou le volume des constructions.</p>
Article 13 Espaces libres	<p>(...)</p> <ul style="list-style-type: none"> • La végétation doit être choisie majoritairement parmi les essences locales. La variété dans la composition est recommandée. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes ; • Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par 100 m² ; • Lorsque la zone UB jouxte la zone UX, la zone de retrait de 4 mètres minimums le long des limites parcellaires doit être plantée pour jouer le rôle de "zone tampon" (haies arbustives et/ou arbres à hautes tiges) ; • Des écrans de verdure doivent être plantés pour masquer ou agrémenter certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone mais dont l'impact visuel est négatif (exemple : citernes de gaz) ; • Les opérations comprenant au moins 3 logements doivent disposer d'espaces libres communs (non compris les aires de stationnement, voies de desserte, cheminements, pistes cyclables) dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du terrain. La moitié de cette superficie doit être plantée (espaces verts et/ou arbres) ; • Dans le secteur UB z, les clôtures doivent être constituées d'une haie vive doublée ou non d'un grillage qui doit être implanté derrière la haie, à 1 mètre en retrait de la limite de la voie ou de l'espace vert. 	<i>Inchangé</i>

A-3/ La zone UBac

	Zonage actuel UBa (avant modification)	Adaptations liées à la zone UBa indiquée c
Destination		Zone à destination de commerces et activités de service.
Article 1 Occupations et utilisations interdites	<p>Les constructions et établissements qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fréquentation induite ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, la bonne tenue et le caractère architectural du secteur :</p> <ul style="list-style-type: none"> • (...) • Les constructions à usage commercial d'une surface de vente supérieure à 300 m² ; <p>(...)</p>	<p><i>Inchangé</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions à usage commercial d'une surface de vente supérieure à 300 m², sauf en zone Ubac et lorsqu'elles sont comprises dans un projet d'aménagement d'ensemble ; <p><i>Inchangé</i></p>
Article 2 Occupations et utilisations admises à des conditions particulières	<p>Dans la zone UB, les installations classées, quelque soit leur régime, ne sont admises que si elles sont compatibles avec le caractère et la vocation de la zone :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dans l'emprise de la SNCF, sont admises les constructions d'outillage nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire ; • Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont nécessaires aux constructions ou aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales (sous conditions d'admission par le PPR) ; • Toutes les activités économiques doivent être compatibles avec la protection de la ressource en eau potable dans le périmètre de protection éloignée des puits de captage. 	<p><i>Inchangé</i></p> <p><i>Ajout ci-dessous</i></p> <p>Dans le secteur UBac :</p> <p>Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises en respectant les conditions ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les commerces et galeries marchandes dans le cadre d'un aménagement d'ensemble ; • L'édition de clôtures peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique ; • L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes sous réserve qu'ils n'aient pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone ; <ul style="list-style-type: none"> ◦ Les constructions à usage de dépendance nécessaires aux activités en place ; ◦ Les aires de stationnement ouvertes au public susceptibles de contenir au moins 10 unités. <p>Les occupations et utilisations du sol listées au paragraphe précédent ne peuvent être admises que dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.</p>
Article 3 Voies et accès		<i>Inchangé</i>
Article 4 Réseaux publics	<p>Alimentation en eau potable : Inchangé</p> <p>Assainissement des eaux usées : Inchangé</p> <p>Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement</p> <p>Généralités :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales. • (...) 	<p><i>Ajout ci-dessous :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Toutes mesures doivent être prises pour limiter les débits d'eaux pluviales et eaux de ruissellement. Notamment des mesures de rétention avant rejet doivent permettre de limiter les rejets dans le réseau séparatif: toitures végétalisées, espaces végétalisés en pleine terre pour tous les espaces non affectés au bon fonctionnement de l'équipement ; cheminements traités en matériaux poreux ; <p><i>Inchangé.</i></p>

Article 6 Implantations par rapport aux voies et emprises publiques	<p>Secteurs compris dans la ZPPAUP : voir le document ZPPAUP. En l'absence d'alignements continus ou simples, les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 9 mètres par rapport de l'axe de la voie.</p> <p>Dans le secteur UBa, et concernant les équipements publics scolaires et sportifs, des implantations différentes sont admises pour les dépendances, les extensions de bâtiments existants, et les bâtiments temporaires (bungalows, etc.).</p> <p>Dans le secteur UBz, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite de la voie ou la limite de propriété.</p> <p>Par ailleurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 12 mètres par rapport à l'axe de la voie ferrée Lyon-Genève ; • Une implantation différente peut être admise pour les bâtiments liés à l'exploitation ferroviaire ou lorsque des impératifs techniques le justifient ; <p>L'implantation à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée pour des raisons d'architecture et d'insertion dans le site.</p>	Inchangé
Article 7 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives	<p>Secteurs compris dans la ZPPAUP : voir le document ZPPAUP.</p> <p>(...) Ailleurs, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite séparative. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($D=H/2$)</p>	<p>Secteur compris dans le périmètre SPR : voir le règlement du SPR</p> <p>Reste : inchangé.</p>
Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		Inchangé.
Article 9 Emprise au sol des constructions	<p>Dans la zone UB et les secteurs UBa et UBb, le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,40.</p> <p>(...)</p>	<p><i>Ajout :</i> Dans le secteur UBac, toutefois, en cas de reconstruction totale d'un bâtiment, ce CES pourra être dépassé à concurrence du CES de la construction existant à la date d'approbation du plan PPRN ; les autres prescriptions du PPRN restant applicables.</p> <p>Inchangé</p>
Article 10 Hauteur des constructions	<p>La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout de toiture.</p> <p>Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.</p> <p>La hauteur maximale des constructions est fixée de la manière suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dans la ZPPAUP : voir le document ZPPAUP ; • En dehors de la ZPPAUP : <ul style="list-style-type: none"> ◦ Dans la zone UB : 12 mètres au centre-ville et 9 mètres aux Echets ; ◦ Dans le secteur UB a : 9 mètres ; ◦ Dans le secteur UB b : 7 mètres ; ◦ Dans le secteur UB c : 7 mètres ; ◦ Dans le secteur UB z : 7 mètres. <p>Une hauteur différente peut être admise ou imposée par l'autorité compétente lorsque les volumes bâties contigus le justifient, en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale.</p> <p>Dans le secteur UBa, une hauteur différente sera admise pour les constructions des équipements scolaires ou sportifs et pour les installations ou constructions dont la volumétrie appelle des solutions architecturales spécifiques.</p>	<p>Inchangé, sauf : Secteur compris dans le périmètre SPR : voir le règlement du SPR</p>

Article 11 Aspect des constructions	<p>(...)</p> <p>Les prescriptions édictées ci-dessous doivent être complétées par celles de la ZPPAUP.</p>	<p><i>Inchangé</i></p> <p>Secteur compris dans le périmètre SPR : voir le règlement du SPR</p>
	<p>(...)</p>	<p><i>Inchangé</i></p> <p><u>En secteur Ubac :</u></p> <p><u>Aspect des constructions neuves :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages ; • Les constructions nouvelles devront avoir un aspect relationnel avec l'environnement immédiat (lignes des égouts de toiture, des corniches, des bandeaux et la dimension, la proportion et le rythme des percements), sauf spécificité de programme architectural ; • Les constructions prenant en compte les considérations du développement durable sont acceptées si elles s'insèrent de façon satisfaisante dans le paysage urbain et naturel existant ; • Les façades perçues depuis l'espace public des rues et places devront se présenter sur un plan vertical, du sol naturel au niveau d'acrotère ou d'égout de toiture, non compris les saillies ponctuelles autorisées de la modénature et des balcons. <p><u>Couvertures</u></p> <p>Sous réserve d'insertion au paysage urbain, l'un des types de couverture suivants pourra être utilisé :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Terrasses, sous réserve que le matériau de couvrement soit traité de manière qualitative, notamment lorsqu'elles sont susceptibles d'être placées sous des vues plongeantes ; • Des toitures végétalisées seront autorisées sous réserve de comporter au minimum 0,15 m d'épaisseur de terre végétale plantée de graminées ou de sedum ; • Toitures en pentes, couverte d'aspects relatifs aux matériaux suivants : <ul style="list-style-type: none"> ◦ Tuiles plates ; ◦ Ardoise naturelle ; ◦ Métal (zinc ou acier pré-laqué) sous réserve que l'aspect du métal ne soit pas brillant ; ◦ Verre, d'aspect verre "blanc" ou faiblement teinté. <p>Des dispositions différentes peuvent être admises dans le cadre d'une création architecturale, sous conditions d'insertion à l'environnement.</p>
Article 12 Stationnement	<p>Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations.</p> <p>Il doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, excepté pour les équipements scolaires et sportifs dans le secteur UBa.</p> <p>La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m², d'une longueur de 5 m et d'une largeur de 2,50 m sans les accès. Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.</p> <p>En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaire au stationnement, le pétitionnaire devra satisfaire les obligations prévues par l'article L421-3 du code de l'urbanisme. La collectivité se réserve le droit de refuser cette opportunité si cette insuffisance de stationnement crée des problèmes de circulation ou entraîne un stationnement excessif sur les voies publiques.</p> <p>Dans les cas de changement d'affectation, d'extension de constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération.</p> <p>Il est exigé au minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour les constructions à usage d'habitation : <ul style="list-style-type: none"> ◦ 2 places de stationnement par logement ; • Pour les constructions et les lotissements comprenant au moins 3 logements, il est exigé en plus, pour les 	<p>Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de l'emprise des voies publiques ou de desserte collective. L'espace destiné au stationnement doit être comptabilisé sur la base minimale de 25m² par véhicule, emplacement et espaces de circulation inclus. La dimension minimale de l'emplacement doit être de 5m x 2,50m.</p> <p>En zone UBac, le nombre de places de stationnement sera fonction des surfaces construites.</p> <p>L'emprise totale des espaces réservés au stationnement ne pourra être supérieure à 75% de la surface de plancher ; ne seront toutefois pas pris en compte dans ce calcul les emplacements de stationnement destinés à l'alimentation électrique des véhicules ou aménagés de façon perméable (sols perméables, « evergreen » ou tout autre matériau). Le total des emplacements de stationnement ne pourra toutefois excéder 100% des surfaces de plancher.</p> <p>Lorsqu'une surface commerciale est accompagnée d'un « drive » ou « espace de livraison à emporter », des emplacements d'attente seront réalisés en nombre suffisant pour dégager les allées d'accès.</p> <p><u>Dispositions particulières :</u></p> <p>Pour les deux-roues, un espace sécurisé destiné aux deux-roues suffisamment dimensionné doit accompagner chaque projet de construction</p> <p>Notamment, pour les commerces : 1 place pour 200m² de surface de vente, avec un minimum de 2 places.</p> <p>Des places de stationnements supplémentaires à celles requises au paragraphe ci-dessus pourront être exigées</p>

	véhicules des visiteurs, une place par tranche indivisible de 3 logements (soit 2 places pour un nombre de logements compris entre 4 et 6, 3 entre 7 et 9, etc.). (...)	selon les besoins effectifs générés selon la nature ou le volume des constructions.
Article 13 Espaces libres	<p>(...)</p> <ul style="list-style-type: none"> • La végétation doit être choisie majoritairement parmi les essences locales. La variété dans la composition est recommandée. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes ; • Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par 100 m² ; • Lorsque la zone UB jouxte la zone UX, la zone de retrait de 4 mètres minimums le long des limites parcellaires doit être plantée pour jouer le rôle de "zone tampon" (haies arbustives et/ou arbres à hautes tiges) ; • Des écrans de verdure doivent être plantés pour masquer ou agrémenter certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone mais dont l'impact visuel est négatif (exemple : citernes de gaz) ; • Les opérations comprenant au moins 3 logements doivent disposer d'espaces libres communs (non compris les aires de stationnement, voies de desserte, cheminements, pistes cyclables) dont la superficie doit être au moins égale à 10% de la surface totale du terrain. La moitié de cette superficie doit être plantée (espaces verts et/ou arbres) ; • Dans le secteur UB z, les clôtures doivent être constituées d'une haie vive doublée ou non d'un grillage qui doit être implanté derrière la haie, à 1 mètre en retrait de la limite de la voie ou de l'espace vert. 	<i>Inchangé</i> <i>Ajout ci-dessous :</i>
		<p>En zone UBac :</p> <ul style="list-style-type: none"> • En cas de création de toiture terrasse végétalisée : l'épaisseur du substrat ou terre végétale en terrasse ne pourra être inférieure à 30 cm ; • Des rideaux de végétation constitués d'arbres à feuilles persistantes doivent être plantés afin de masquer les stockages nécessaires aux activités ; • Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations admis dans la zone ; • Au pourtour de la parcelle au droit des limites séparatives, la clôture doit être doublée d'une haie vive ; • Les aires de stockage ou locaux techniques doivent être dissimulées par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

A-4/ Article 11 : toutes zones

Ajout : « Les constructions, requalifications, agrandissements ou modifications de façades ou de toitures se conformeront dans leur traitement au cahier des prescriptions couleurs et matériaux ci-annexé. »



LE MAS RILLIER . LES ECHETS



Vu pour rester annexé à ma
délibération du 27/06/2019

Sylvie VIRICEL,
Maire.

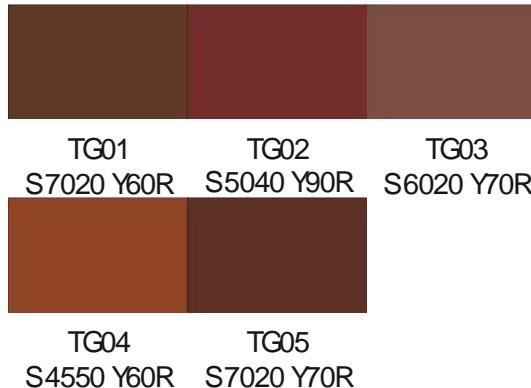
A handwritten signature in black ink over a blue circular official seal.

La commune de Miribel souhaite dynamiser et harmoniser la couleur de son bâti. Un travail de relevés et d'observations des couleurs locales a permis d'établir cette charte chromatique.

Il y a deux façons de regarder Miribel : la première en venant du Mas Rillier, avec un regard plongeant vers le fleuve, on appréhende alors Miribel par les toits. La teinte des tuiles est importante, car elle évoque les teintes des terres.



PALETTE TOITURES DE TUILE DE TERRE CUITES



Il conviendra de choisir la teinte des tuiles de terres cuites dans une gamme unie, allant du brun au brun rouge.
Pas de couleur orange.

CAHIER DES PRESCRIPTIONS COULEURS ET MATERIAUX

LE MAS RILLIER, LES ECHETS

La seconde perception, en contre-plongée, est visible depuis Miribel en direction de la Madone du Mas Rillier et de la Côteière.
La couleur des façades prédomine. Les façades se différencient du végétal, s'isolent les unes par rapport aux autres et doivent évoquer la roche, la pierre.



Les couleurs de façades doivent permettre l'intégration du bâti. Elles seront choisies pour se rapprocher des tons naturels.



Toutes les couleurs trop claires ou trop saturées ont un très fort impact dans le paysage.

Les façades blanches ou trop saturées qui s'éloignent des tons naturels sont interdites.



CAHIER DES PRESCRIPTIONS COULEURS ET MATERIAUX

Miribel
LE MAS RILLIER, LES ECHETS

Dans les hameaux ou en centre-ville, les rues ont des façades en alignement. Le choix des couleurs devra tenir compte de cette proximité. Le passage de couleur, d'une façade à l'autre, ne doit pas présenter de heurt chromatique. Le passage doit être doux. En conséquence, les façades devront être traitées en valeur plutôt qu'en couleur.



PRINCIPES GÉNÉRAUX

La façade en pierres apparentes – Protection des matériaux et isolation thermique

page 5

Les façades en pierre sont rarement prévues pour être visibles, surtout lorsqu'elles associent différents types de matériaux La mise à nue des façades doit rester exceptionnelle, et un enduit couvrant doit être utilisé pour le jointolement des pierres.

Un enduit proche de la teinte de la pierre est à privilégier. Pas d'enduit ciment.



PIERRES APPARENTES:

La mise à nue des façades doit rester exceptionnelle, et un enduit couvrant doit être utilisé pour le jointolement des pierres.

Un enduit proche de la teinte de la pierre est à privilégier. Une façade enduite assure une meilleure isolation thermique.

Sousbasement

S'il n'existe pas, le sous-basement ne doit pas être marqué. S'il est en volume sur la façade il doit se fondre avec le fond de façade.

Les faux appareillages et les mises à nu sont interdits.

CAHIER DES PRESCRIPTIONS COULEURS ET MATERIAUX

Miribel
LE MAS RILLIER, LES ECHETS

PRINCIPES GÉNÉRAUX

La façade en pierres apparentes – Protection des matériaux et isolation thermique

page 6

Les façades en pierre sont rarement prévues pour être visibles, surtout lorsqu'elles associent différents types de matériaux La mise à nue des façades doit rester exceptionnelle, et un enduit couvrant doit être utilisé pour le jointolement des pierres.

Un enduit proche de la teinte de la pierre est à privilégier. Pas d'enduit ciment.



PRECONISATIONS:

Le galet, la brique ou la pierre claire sont résistants aux intempéries. Il n'en va pas de même pour la pierre jaune, la molasse, le pisé, qui doivent être enduit en raison de leur friabilité.

Si la pierre jaune, la molasse, le pisé, restent visibles, il convient de les couvrir d'un badigeon de chaux teinté.



CAHIER DES PRESCRIPTIONS COULEURS ET MATERIAUX

Miribel
LE MAS RILLIER, LES ECHETS

Il ne faut pas systématiser les encadremens. Ils sont attachés au style architectural du bâti.
Dans la majorité des cas il n'y a pas d'encadrement, la pierre est enduite.



Pas d'encadrement



Encadrement fin en creux



Encadrement pierre, linteau apparent



Encadrement peint sur enduit



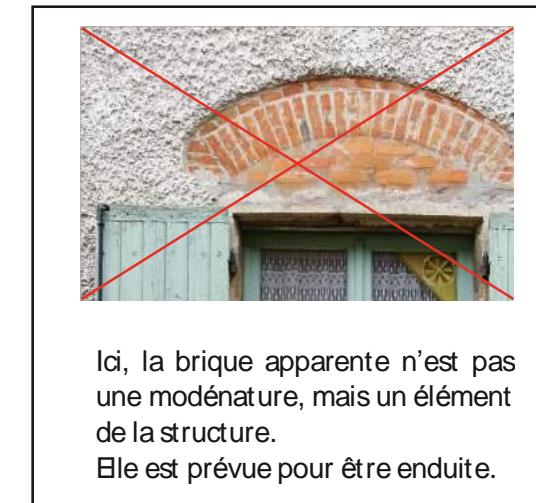
Pierre de taille claire
Moulure sculptée



Encadrement peint ton pierre



Encadrement brique et
pierre taillée



Ici, la brique apparente n'est pas
une modénature, mais un élément
de la structure.
Elle est prévue pour être enduite.

CAHIER DES PRESCRIPTIONS COULEURS ET MATERIAUX

Miribel
LE MAS RILLIER, LES ECHETS

PRINCIPES GÉNÉRAUX

ÉQUILIBRER LA COMPOSITION – SURFACES ET VALEURS

page 8

LES ENDUITS: La couleur est très changeante suivant la peau de la façade et la lumière.

Le relief et la matière du support vont influencer la valeur (luminosité) de la couleur. Il faudra en tenir compte au moment du choix des enduits.

ECHANTILLONS Il convient de vérifier par un échantillonnage systématique, en pied de façade, la couleur choisie. Cela permettra de la confronter sur différents horaires, à son environnement et aux éléments conservés, type pierre.



Enduit Taloché Enduit lissé à la truelle Enduit brossé



Enduit projeté
écrasé



Enduit gratté



Enduit Tyrolienne Enduit fantaisie



L'appréciation des couleurs et valeurs se fait par contraste avec les autres éléments de la composition.

ÉQUILIBRER LES VALEURS

À distance, on perçoit en premier la valeur, avant la couleur. Pour une juste harmonie, il convient d'équilibrer les valeurs, en les répartissant sur la façade et les différents éléments qui la composent :

- Une valeur claire • Une valeur moyenne • Une valeur foncée



Fond de façade : foncé
Encadrement : clair
Menuiserie : moyenne



Fond de façade : clair
Encadrement : moyen
Menuiserie : foncée



Fond de façade : moyen
Encadrement : clair
Menuiserie : foncée



Être plus foncés ou plus
clairs que la façade



Se fondre dans la valeur
de l'encadrement

Miribel

LE MAS RILLIER, LES ECHETS

Un bâtiment fait partie d'un contexte. Il est souhaitable pour une bonne intégration d'observer le paysage et les édifices proches, de tenir compte des dominantes, des valeurs et des ambiances chromatiques.



MÉTHODE

Quelques règles pour hiérarchiser ses choix :

1. Tenir compte de l'environnement dans lequel le bâti s'insère, environnement naturel et teintes du bâti voisin
2. Choix de la couleur de toiture même critère de choix.
3. Choix de la couleur du fond de façade. Tenir compte du style, des éléments constructifs déjà présents, pierre, bois.
4. Choix des menuiseries.
5. Choix des éléments spécifiques, bardage, modénature, serrurerie, sous face des toitures...

Les pétitionnaires devront ensuite choisir des équivalences dans des nuanciers de fabricants. Ce sont les références «fabricant» + la cotation du nuancier, qui seront indiquées sur le permis de construire.

Il existe en mairie une liste de concordance des teintes, qui permet de trouver des équivalences aux références NCS chez différents fournisseurs. Cette liste est consultable sur demande.

CAHIER DES PRESCRIPTIONS COULEURS ET MATERIAUX

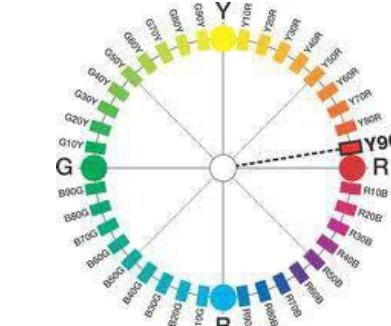
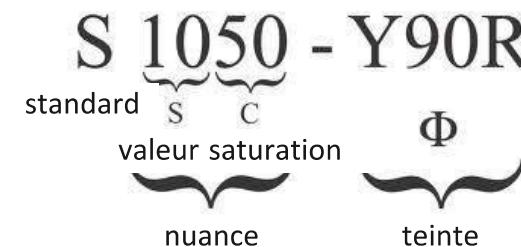


LE MAS RILLIER, LES ECHETS

UNE COULEUR SE DÉFINIT AUTOUR DE TROIS COMPOSANTES :

Le nuancier communal sera identifié dans la classification des couleurs du système NCS. Dans ce système, une couleur est codée à partir de trois composantes :

- La valeur (claire ou foncée)
- La saturation (vive ou grisée)
- La teinte (le nom de la couleur)



Points de repères :

Le blanc a pour code S 0500-N, un gris très clair S 1500-N, un gris moyen, S 3000-N, jusqu'au noir qui a pour code S 9000-N.

PRÉCONISATIONS

1. Une couleur ne se choisit jamais isolée, ou éloignée des teintes avec qui elle sera en contact. Pierre, voisinage, environnement...
2. Le blanc a un impact trop fort dans le paysage. Pas d'utilisation de blanc en façade.
3. Les tons en façade seront de moyen clair à moyen foncé.
4. Les tons les plus clairs sont à utiliser pour les modénatures, encadrements chaines d'angle.
5. Les tons trop saturés sont proscrits en façade.

ATTENTION

Dans un nuancier une tonalité semble toujours plus foncée et moins vive que sur le mur.

CAHIER DES PRESCRIPTIONS COULEURS ET MATERIAUX



Les nuanciers s'organisent autour de quatre palettes :

La palette globale, qui concerne les surfaces les plus importantes du bâti ; fond de façade, mur, modénature. Elle déterminera la dominante chromatique. **p12**

La palette ponctuelle, qui concerne les plus petites surfaces, menuiseries (portes, volets, fenêtres), bardages, serrureries. Elle concerne les éléments secondaires, qui viennent «ponctuer», enrichir et compléter la palette globale. **p13**

La palette commerces, qui concerne les devantures commerciales. **p13**

La palette toiture. **p2**

ATTENTION

- Veuillez tenir compte du fait, que suivant l'écran ou l'impression, les couleurs représentées peuvent varier dans leur version originale! Nous vous recommandons de consulter en mairie le nuancier communal qui est le seul référent visuel.

RECOMMANDATIONS

Il existe en mairie une liste de concordance des teintes, qui permet de trouver des équivalences aux références NCS chez différents fournisseurs. Cette liste est consultable sur demande.

CAHIER DES PRESCRIPTIONS COULEURS ET MATERIAUX



Les couleurs locales étant assez homogènes, la palette globale reprend pour partie des tons de la palette naturelle, et propose des tons plus saturés. Les 5 premières teintes sont à réserver aux modénatures, encadrement de fenêtres, de portes. Elles sont trop claires pour un fond de façade.

Modénatures, encadrement de fenêtres, de portes



Fond de façade, Murs



PRÉCONISATIONS

1. En zone rurale, on favorise les tons naturels. Les alignements sur rue devront varier en valeur plutôt qu'en couleur.
2. En zone urbaine, la saturation pourra être plus marquée. On jouera avec les volets pour créer une continuité visuelle. Pour les alignements sur rue, le projet doit offrir une composition en harmonie avec les façades qui composent cette dernière.

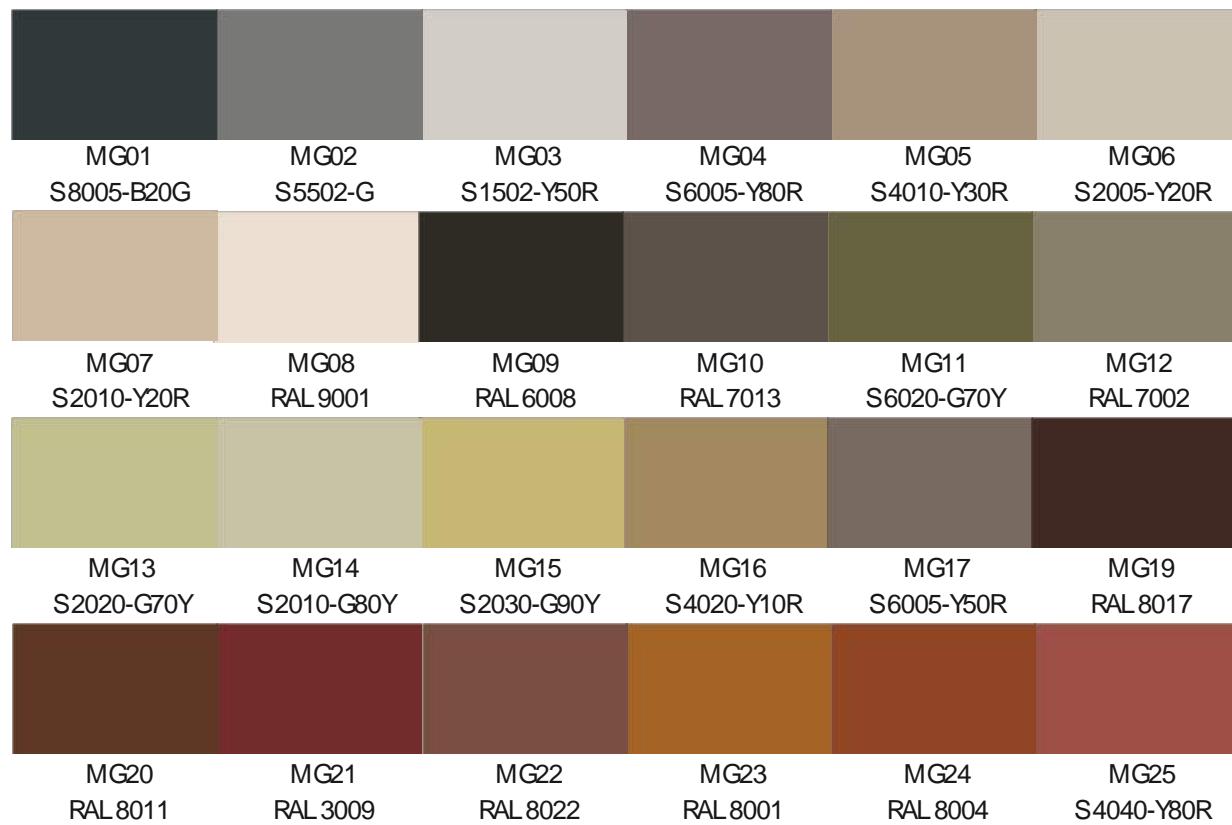


LE MAS RILLIER, LES ECHETS

CAHIER DES PRÉSCRIPTIONS COULEURS ET MATERIAUX

PALETTE PONCTUELLE
VOLETS, FENÊTRES, MENUISERIES, SERRURERIES

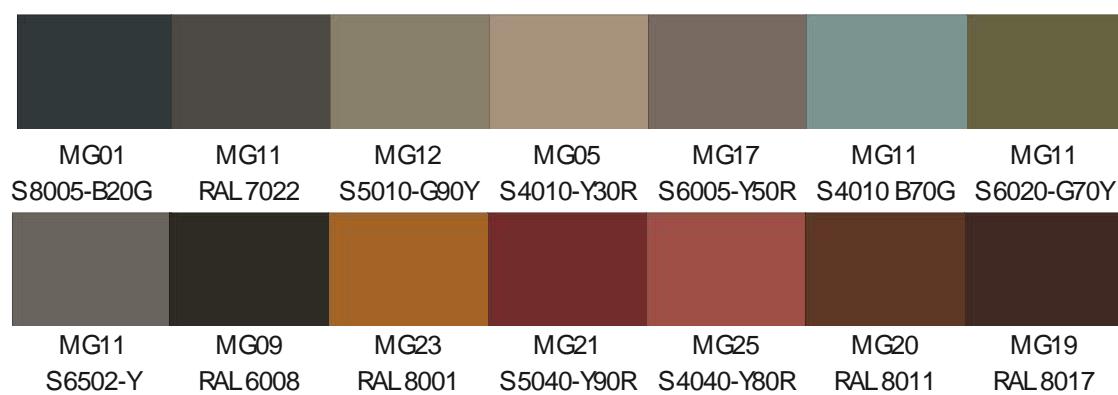
page 13



MÉTHODE

1. Les fonds de façade sont de valeur moyenne claire à moyenne foncée. Les teintes plutôt colorées appellent des volets de tons plus désaturés, soit foncés soit clairs.
2. Répartir les valeurs (voir p8).
3. Le choix de la couleur des volets, menuiseries, serrureries, intervient après celle de la façade.
4. Les serrureries en premier plan, garde corps, sont de la couleur la plus foncée.

PALETTE DEVANTURE COMMERCIALE



CAHIER DES PRESCRIPTIONS COULEURS ET MATERIAUX

Miribel
LE MAS RILLIER, LES ECHETS



Emmanuelle SOCHAY
Cheffe du Service Urbanisme et Domanialités
Tel : 04.78.55.84.21
Hôtel de Ville BP 508, 01705 Miribel CEDEX



CAHIER DES PRESCRIPTIONS COULEURS ET MATERIAUX



B/ Le plan de zonage modifié

Il sera intégré sous format SIG une fois le projet de modification arrêté

C/ Le rapport de clôture de ZAC

RAPPORT DE PRÉSENTATION DE LA CLOTURE DE LA ZAC CENTRE-VILLE



L'article R. 311-12 du Code de l'Urbanisme dispose que :

« La suppression d'une zone d'aménagement concerté est prononcée sur proposition ou après avis de la personne publique qui a pris l'initiative de sa création, par l'autorité compétente en application de l'article L 311-1 pour sa création.

La proposition comprend un rapport de présentation qui expose les motifs de sa suppression... »

Le présent rapport de présentation est établi en application des dispositions de l'article R.311-12 du Code de l'Urbanisme et expose les motifs de la suppression de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Centre-ville.

Historique

Par première délibération en date du 21 février 1997, la commune de MIRIBEL a décidé de la création de la ZAC Centre-ville, par délibération du 17 octobre 1997, l'acte de création a été modifié suite au bilan tiré de la concertation.

Le 27 octobre 1998, le dossier de réalisation de la ZAC a été approuvé. Il contenait outre le Plan d'Aménagement de la Zone (PAZ) et un programme des équipements publics et l'accord des collectivités concernées par le projet de financement des équipements.

Le PAZ ainsi que les modalités de financement, ont été modifiés une première fois par délibérations en date du 27 novembre 1998.

La collectivité n'a pas désigné de concessionnaire, la ZAC a donc été réalisée en régie.

D'une surface d'environ 2,75 hectares, la ZAC a eu vocation à restructurer le tissu du centre urbain, retrouver en arrière de la Grande Rue un parc de logements de qualité tant dans la diversité sociale que dans leur intégration au sein d'un périmètre apaisé.

Le périmètre de la ZAC forme une dorsale reliant l'actuelle Place du Marché aux abords de la Place Henri Grobon avec la route départementale en forme la limite Sud.

Objectif de l'opération :

Le dossier de création précise que cette opération d'aménagement concerté a eu pour ambition de dynamiser le centre-ville, de requalifier la Place du Marché et ses abords par la construction d'immeubles de qualité comprenant tout aussi bien des logements privatifs que locatifs aidés. L'accueil des services fiscaux de l'Etat, de locaux tertiaires ont complété le programme des constructions qui prévoyait une constructibilité totale de 13 500 m² de surface hors œuvre nette.

Fonciers :

La commune a acquis l'ensemble des fonciers nécessaires à l'opération.

Une ZAC « ancienne »

Le rapport de Chambre Régionale des Comptes dans son rapport de 2016, a acté du caractère obsolète de la ZAC.

« La durée d'existence de la ZAC centre-ville qui excède de près de dix ans la durée initialement prévue, les hésitations de la commune quant aux contours du projet défini en 1998 qui ont conduit à retarder sa réalisation, les risques financiers afférents à l'opération dans un contexte de raréfaction des ressources, sont autant d'éléments qui traduisent un défaut de pilotage de l'opération et conduisent la chambre à appeler l'attention de l'ordonnateur sur ce dossier.

La commune a indiqué qu'elle envisageait soit de poursuivre le projet dans sa définition d'origine, en l'actualisant éventuellement par une modification du Plan d'aménagement de zone, soit de clore l'opération après en avoir établi le bilan.

Pour établir le bilan juridique et financier de la ZAC, elle a fait appel en 2015 à un cabinet d'audit. Il serait souhaitable que cette deuxième étude menée par un cabinet extérieur permette à la municipalité de prendre une décision sur ce dossier. »

Ce même rapport de 2015 relevait alors un déficit de la ZAC à hauteur de 534 000 €.

Programme des équipements publics 1998 :

Le programme des équipements publics de 1998 envisageait :

- La création de réseaux (assainissement, éclairage, gaz, électricité, téléphonie)
- La réalisation de 3 voies nouvelles (Sud-Nord-Ouest)
- La création d'un grand mail
- La réfection de la Place du Marché
- L'aménagement d'un jardin de ville (Square Ego)
- L'aménagement de la Place de l'Eglise
- La création d'une allée piétonne
- Et la mise en place d'une piste cyclable

Le Programme des Equipements et son évolution :

Dès le lancement de l'opération, la Place du Marché a été requalifiée et une partie du Square Ego aménagé.

Les réseaux permettant la desserte des îlots ont été mis en place ainsi que les cheminements et parkings de proximité.

Le grand mail qui structure le centre du quartier rénové est en place, seuls les travaux de finition restent à réaliser.

Les espaces de stationnement de report sont en place.

Restent à réaliser certains travaux de voirie ainsi que l'aménagement de la Place de l'Eglise.

Commercialisation

La ville a rétrocédé les lots, la commercialisation est achevée.

Les cessions suivantes ont été enregistrées :

Année	Opérateur	Prix de cession	TLE/TA (part communale)
1999	SCI Clos St Romain	276 381 €	40 724€ (convertis)
1999	HLM de l'Ain	170 869 €	32 410 € (convertis)
2004	SCI Résidence du Square	560 000 €	29 470 €
2020	ALILA	450 000 €	52 202 €
Soit		1 457 250 €	154 806 €

Point à ce jour

Commercialisation : achevée

13 000 m² de surface ont été produits, répartis entre logements et locaux tertiaires.

L'évolution des modes de calcul des surfaces bâties (de la Surface hors œuvre nette à la Surface de plancher) justifie la différence relevée entre surface effectivement bâtie et prévision fixée à 11 500 m² par le dossier de réalisation de 1998.

Travaux :

Une provision de 190 000 € HT est engagée pour achever le programme de démolition (maison Plantier) et les aménagements qui se substitueront.

Le bilan opérationnel de la ZAC

Le déficit relevé en 2015 (534 000 €) a été compensé ces cinq dernières années par des contributions de la commune.

A fin 2020, le bilan opérationnel de la ZAC est équilibré (+ 14 000 €).

Bilan financier de la ZAC à sa clôture

Recettes		Dépenses	
Nature	Montant	Nature	Montant
Vente foncier	1 457 250	Acquisition	2 498 345
TLE /TA	154 806	Travaux	1 027 111 (dont les 190 000 de démolition)

Motif et conséquences de la suppression :

Devant l'obsolescence de la ZAC, les objectifs atteints de commercialisation, la cession des charges foncières, la réalisation en leur état d'achèvement provisoire pour certains et définitif pour d'autres des travaux afférents à la ZAC, sa clôture a été soumise à la délibération du Conseil Municipal de la ville de MIRIBEL du 08/07/2021 qui l'a approuvée.

Conformément aux dispositions de l'article R 311-12 du Code de l'Urbanisme, la suppression de la Z.A.C. est justifiée par :

- d'une part, le quasi achèvement physique de cette opération (hors travaux d'aménagement des abords),
- d'autre part et surtout, par l'inadéquation des programmes des travaux, du règlement et des prescriptions avec les attentes actuelles.

Cette suppression a pour conséquences le rétablissement des taxes et participations de droit commun sur ce secteur et la suppression future de la zone UZ du PLU inhérente à la ZAC lors de la prochaine modification du PLU.

Publicité

En application des articles R.311-12 et R.311-5 du Code de l'Urbanisme, la délibération concluant à la suppression de la ZAC sera affichée pendant un mois à la mairie de Miribel. De plus, elle sera publiée

D/ Le rapport de justification du périmètre de protection commerciale

Sommaire

Contexte général.....	2
Le commerce de centre-ville miribelan.....	3
Périmètre étudié	3
Etat des lieux au 11 février 2021	4
Analyse quantitative des évolutions 2019 – 2021	6
Analyse précisée des évolutions 2019 – 2021.....	7
L'environnement urbain.....	9
Les leviers d'action pour conforter le commerce de centre-ville miribelan	10
Justification du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité.....	11

Contexte général

La commune de Miribel est desservie par l'A42 qui la place à 20 minutes du centre de Lyon et par la ligne SNCF Lyon – Ambérieu-en-Bugey qui la place à 10 minutes de la gare de la Part-Dieu.

Elle connaît une croissance démographique soutenue, alimentée à la fois par le solde naturel et celui migratoire (résultant notamment du desserrement résidentiel de l'agglomération lyonnaise)¹. Elle comptait 9 963 habitants en 2017, soit 1 000 de plus qu'en 2007, malgré un solde migratoire négatif entre 2007 et 2012 (probablement du fait des conséquences de la crise économique de 2008). En 2020, la commune a passé le seuil des 10 000 habitants (10 075)².

Sur la période 2012 – 2017, cette croissance démographique est nettement supérieure à celle de la Communauté de Communes de Miribel et du Plateau et à celle du Département de l'Ain :

	Miribel	CCMP	Ain
Évolution démographique	+1,8%	+1,0%	+1,0%
Dont liée au solde naturel	+0,6%	+0,5%	+0,4%
Dont liée au solde migratoire	+1,2%	+0,5%	+0,6%

Miribel est identifiée comme une polarité commerciale à l'échelle des communes voisines ; sa zone de chalandise principale s'étend – outre le territoire communal – sur les communes de Beynost, Neyron, Saint-Maurice-de-Beynost et Thil.

Si l'offre commerciale située sur la zone des Batterses à Beynost – et notamment le centre commercial Leclerc – capte l'essentiel des dépenses des ménages de la zone de chalandise, le commerce miribelan dans sa globalité capte tout de même près d'un quart de ces dépenses, lesquelles sont par ailleurs en augmentation³.

Ainsi, sur la période 2009-2017, le chiffre d'affaires du commerce miribelan s'est nettement accru (+4,8% par an), essentiellement au profit des commerces de plus de 300m². La part des commerces de moins de 300m² dans le chiffre d'affaires global du commerce de la commune va quant à elle en décroissant, passant de 46,8% en 2003 à 36,5% en 2017. Néanmoins, cette baisse en valeur relative ne traduit pas une baisse en valeur absolue : le chiffre d'affaires de ces commerces a également cru sur la période.

**Ainsi, au global, le commerce miribelan semble donc relativement bien se porter, y compris concernant les petits commerces.
Pourtant, la situation du commerce de centre-ville reste incertaine.**

¹ Source INSEE

² Source Mairie

³ Source CCI Ain, 7^{ème} Enquête sur les comportements des ménages 2019

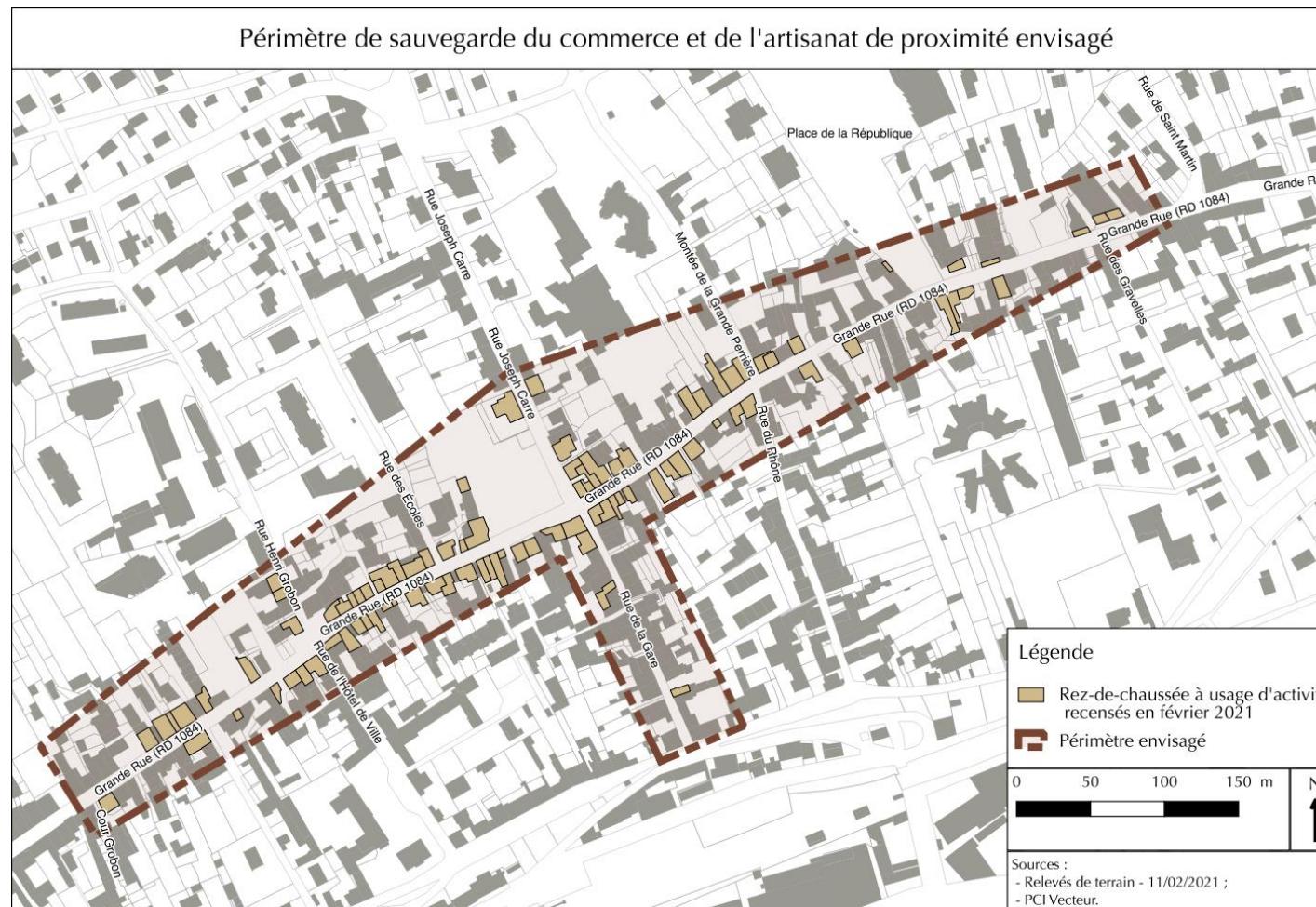
Le commerce de centre-ville miribelan

Périmètre étudié

Le périmètre sur lequel il est envisagé d'instaurer un droit de préemption commercial est constitué essentiellement par la Grande Rue (RD 1084).

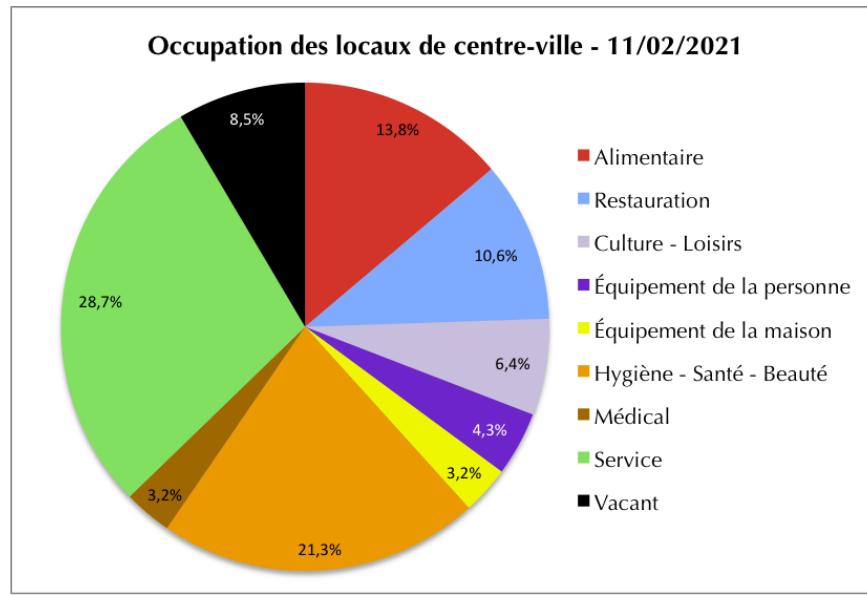
Il s'applique également aux rues sécantes, afin d'englober les locaux fonctionnant en lien avec la Grande Rue.

Enfin, en prévision du renforcement à venir des flux piétons générés par la gare (du fait du desserrement lyonnais), la rue de la Gare est incluse dans le périmètre.



État des lieux au 11 février 2021





Les activités commerciales sont prédominantes, les différents secteurs d'activité commerciale cumulent 59,6% des enseignes et témoignent de la vocation de proximité du commerce de centre-ville, les trois principaux secteurs étant :

1. Hygiène – Santé – Beauté (salons de coiffure, notamment) ;
2. Alimentation, exclusivement sous forme de petites surfaces ;
3. Restauration / bars.

Bien que minoritaires, les activités de service occupent une part conséquente des locaux à usage d'activité : 31,9%, activités médicales incluses. Seule une infime partie de ces activités est de nature à générer une animation de centre-ville ; les banques et agences immobilières sont les deux activités de service les plus représentées. Pourtant, ces activités occupent des emplacements à fort potentiel d'animation⁴.

Enfin, la part des locaux vacants est notable (8,5%), même si les faibles volumes (le périmètre étudié comprend 94 locaux à usage d'activité) appellent à une vigilance dans l'interprétation des chiffres.

⁴ Objectif Ville - Mission de programmation commerciale du centre-ville de Miribel, 2019

Analyse quantitative des évolutions 2019 – 2021

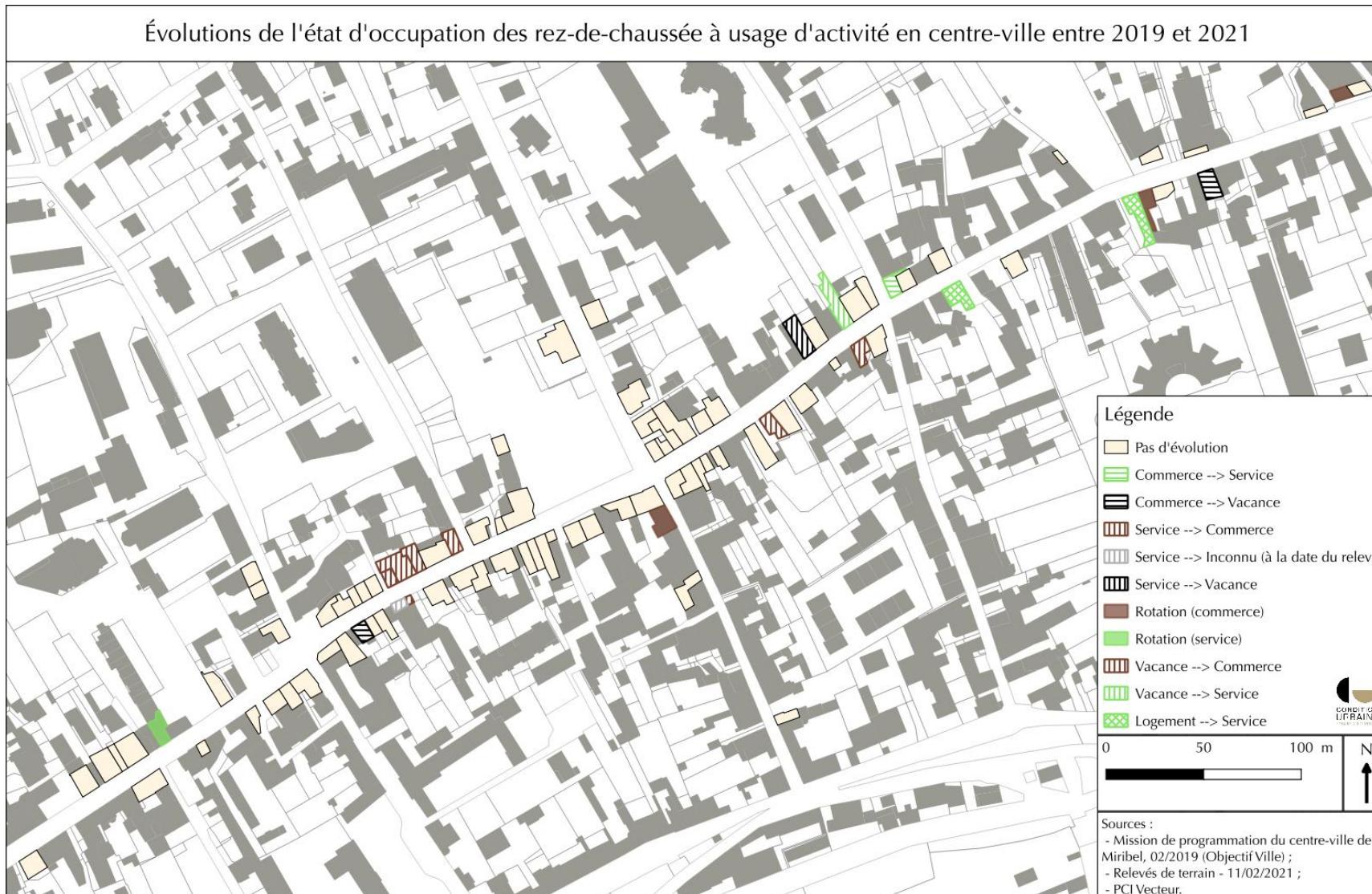
Secteurs d'activité	2019	2021	Évolution
ALIMENTAIRE	14	13	-1
Grandes et moyennes surfaces			
Alimentation générale	3	3	-
Alimentation spécialisée	2	2	-
Boulangerie – pâtisserie	5	4	-1
Fruits et légumes	1	1	-
Poissonnerie			
Boucherie / charcuterie / traiteur	3	3	-
CULTURE - LOISIRS	4	6	+2
Librairie / presse / tabacs	2	3	+1
Encadreur			
Photographie	0	1	+1
Musique / instruments	1	1	-
Articles de sport			
Fleuriste	1	1	-
Location vidéo			
Salle de sports			
Location / vente de jeux			
ÉQUIPEMENT DE LA MAISON	2	3	+1
Décoration / cadeaux	1	2	+1
Équipement du foyer			
Chauffage / climatisation	1	1	-
Ameublement			
ÉQUIPEMENT DE LA PERSONNE	3	4	+1
Prêt-à-porter	1	2	+1
Chaussures / maroquinerie			
Bijouterie			
Laines / mercerie	1	2	+1
Autres	1	0	-1

HYGIÈNE – SANTÉ – BEAUTÉ	19	20	+1
Pharmacie	3	3	-
Articles médicaux et orthopédiques			
Coiffure	9	9	-
Parfumerie / esthétique	4	4	-
Opticien	3	4	+1
MÉDICAL	2	3	+1
Médecin généraliste / infirmière	0	1	+1
Médecin spécialiste	1	1	-
Laboratoire	1	1	-
RESTAURATION	10	10	-
Restaurant – pizzeria	3	3	-
Fast-food	2	2	-
Bar	5	5	-
SERVICES	26	27	-
		1 hors étude 2019	1 hors étude 2019
Banques	8	8	-
	1 agence immobilière	1 agence immobilière	
Agences immobilières	6	8	+1
		1 hors étude 2019	1 hors étude 2019
Assurances	2	2	-
	1 banque	1 banque	
Comptabilité - gestion	1	1	-
Avocats	1	1	-
Agence d'intérim	2	2	-
Services à la personne	1	1	-
Autres services	6	5	-1
TOTAL	80	86	+5
LOCAUX VACANTS	9	8	-3
		2 hors étude 2019	2 hors étude 2019

Au plan purement quantitatif, la situation du commerce de centre-ville peut sembler favorable : après une période de 2 ans, on dénombre 5 commerces de plus et 3 locaux vacants de moins (à périmètre identique : un local de la place du Marché et les 2 locaux vacants de la rue de la Gare n'étant pas inclus dans l'étude de 2019). Cependant, on constate que de nombreux segments de marché restent à couvrir, **l'offre commerciale gagnerait à être diversifiée.**

De plus, une analyse plus détaillée des évolutions survenues sur cette période vient tempérer cette première approche.

Analyse précisée des évolutions 2019 – 2021



Si la majorité des locaux d'activité en centre-ville ont conservé la même occupation sur la période, on distingue également 6 types d'évolutions :

Évolution		Nombre de locaux concernés	Part des locaux concernés	
Sortie de vacance d'un local, au bénéfice d'activités commerciales ou de service		7	7,4%	
Désaffection d'un local		2 (+1 vendu, usage futur inconnu)	2,1%	
Ventes	Changement d'enseigne sans changement du type d'occupation (rotation)	5	5,3%	7,5%
	Remplacement de services par des commerces	1	1,1%	
	Remplacement de commerces par des services	1	1,1%	
Total des locaux ayant connu une évolution		17	18,1%	
Remplacement de logements par des services		2	2,1%	

Pourcentages arrondis au dixième, selon les règles mathématiques. Base : 94 locaux en 2021.

Les sorties de vacance et reconversions de logements en locaux d'activités traduisent **une certaine attractivité du centre-ville**, un enjeu consistant à **résERVER les emplacements à fort potentiel d'animation aux commerces générant cette animation**.

Les multiples transactions (rotation et changement du type d'activité) et la désaffection de certains locaux mettent à l'inverse en valeur **une certaine instabilité des activités**.

Ce qui semble de prime abord paradoxal est en partie expliqué par une analyse plus fine, révélant que certaines évolutions correspondent au déménagement d'une enseigne au sein du centre-ville (2 départs-arrivées, soit 4 évolutions), les causes semblant être :

- Dans un cas, la recherche de locaux plus vastes ;
- Dans l'autre cas, la recherche de locaux plus visibles car situés à l'angle d'une intersection.

Une des problématiques rencontrées par les activités de centre-ville seraient donc **l'adaptation des locaux aux besoins**, ce raisonnement pouvant être élargi aux aménités offertes aux chalands par l'espace urbain.

L'environnement urbain

Miribel s'est historiquement structurée comme un village-rue au droit de la RD1084 (la Grande Rue), le commerce a profité de la visibilité et des flux de chalands offerts par cet axe pour se développer.

Cependant, du fait du desserrement résidentiel de l'agglomération lyonnaise, les flux pendulaires se sont fortement accrus et se concentrent sur les deux principaux axes routiers que sont l'A42 et la RD1084 et sur la ligne ferroviaire. Le trafic routier sur la Grande Rue s'est fortement accru, au point que ses effets positifs pour le commerce (visibilité et apport de chalands) sont aujourd'hui contrebalancés par ses impacts négatifs (notamment la perte de fluidité des déplacements piétons).

Or, les achats du quotidien sont le plus souvent réalisés à proximité du lieu de travail ou sur la route du retour chez soi. La rapidité et la praticité sont donc des éléments déterminants, et les grandes surfaces périphériques sont actuellement les mieux dotées pour répondre à ces besoins.



Aménités recherchées	Commerce de centre-ville	Grandes surfaces
Rapidité d'accès / facilité de stationnement	Stationnements globalement nombreux, mais pas toujours à proximité immédiate des commerces Saturation fréquente de l'offre du fait des résidents et pendulaires ⁵	Parking dédié et isolé du trafic routier
Sécurité / confort	Trottoirs souvent étroits (une seule personne de front), à proximité immédiate du trafic dense	
Complétude de l'offre commerciale	Nécessité de fréquenter plusieurs magasins pour disposer de l'ensemble des produits du quotidien	Offre le plus souvent complète pour les produits du quotidien

Ainsi, les commerces du centre-ville s'avèrent moins bien adaptés que les grandes surfaces aux besoins de leurs clients, ce qui peut interroger (pour ceux positionnés sur le même secteur d'activité) leur pérennité. À moyen ou long terme, ceci induit le risque d'une perte de diversité de l'activité en centre-ville.

Le maintien de la diversité commerciale en centre-ville nécessite donc des interventions permettant *a minima* de conforter les activités présentes.

Si les petits commerces ne peuvent fournir seuls une offre complète, ils peuvent le faire collectivement, telle une galerie commerciale à ciel ouvert, alternative à l'hypermarché très dynamique de Beynost. L'amélioration de l'accessibilité (au sens large) des commerces relève quant à elle d'**interventions structurelles sur l'environnement urbain**.

⁵ Source Enquête de stationnement 2017

Les leviers d'action pour conforter le commerce de centre-ville miribelan

Pour rappel, les principales contraintes pesant sur le commerce de centre-ville sont celles impactant leur accessibilité (au sens large) :

- Défaut de fluidité des circulations piétonnes et automobiles (congestion aux heures de pointe, appelée à s'aggraver du fait du desserrement lyonnais) ;
- Offre de stationnement connaissant des dysfonctionnements.

Le traitement de ces contraintes ne peut se résumer à des actions ponctuelles, mais doit bien résulter d'une **réflexion d'ensemble sur le fonctionnement de la commune, voire du territoire**.

En effet, compte-tenu de l'importance des flux pendulaires générés par le pôle lyonnais, il est à court terme impossible de retirer à la RD1084 son rôle d'axe de transit routier majeur (condition *sine qua non* pour améliorer la sécurité et le confort des flux piétons).

L'hypothèse d'une déviation des flux implique de s'assurer du bon fonctionnement des itinéraires de substitution, alors même que la côte rive restreint fortement les possibilités et que la plupart des rues de Miribel, à vocation de desserte locale, ne sont pas adaptées à des trafics tels que celui de la Grande Rue.

→ **Améliorer le partage de la grande Rue entre tous ses usagers implique donc une réflexion sur l'ensemble du plan de circulation de la commune et de celles voisines, qui seraient également impactées par la réorganisation des flux.**

De même, la gestion des stationnements donnant accès aux commerces se heurte à la (quasi-)absence d'une offre « résidentielle » ou « professionnelle ». La majeure partie des usagers se reportent donc sur l'offre publique, qui se retrouve saturée et ne peut donc jouer pleinement son rôle.

→ **Améliorer l'accessibilité des commerces implique donc de repenser plus globalement la gestion du stationnement dans le centre-ville et ses abords.** Cette dimension n'est d'ailleurs pas sans lien avec la précédente, dans la mesure où des poches de stationnement peu utilisées existent aux abords du centre-ville⁶ ; leur usage réduit tient probablement au défaut de qualité des circulations une fois descendu de voiture.

⁶ Source Enquête de stationnement 2017

Justification du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité

Rendre à Miribel sa fonction historique de ville marché que le développement excessif du pôle commercial de Beynost a mise à mal, et ainsi conforter l'animation du centre-ville, est une démarche qui s'inscrit dans le temps long : la conception des interventions nécessaires et leur mise en œuvre effective s'étaleront sur plusieurs années.

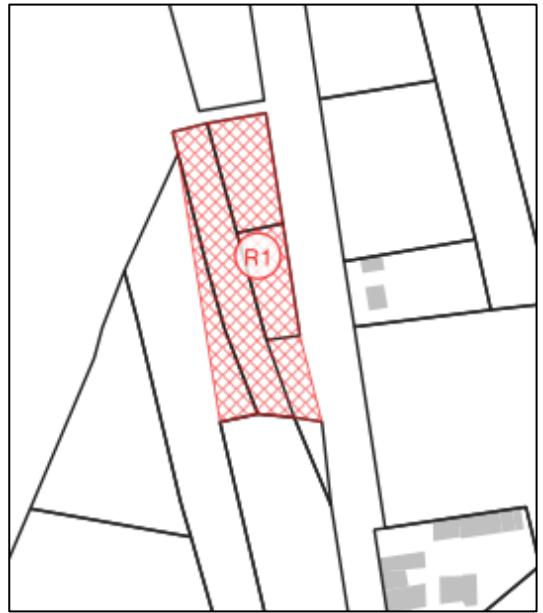
L'enjeu consiste donc à garantir le maintien d'une activité commerciale diversifiée le temps nécessaire à la réalisation des actions requises, et idéalement de renforcer cette diversité.

Le droit de préemption commercial apparaît comme un outil adapté pour ces fonctions, en ce qu'il permettra à la fois :

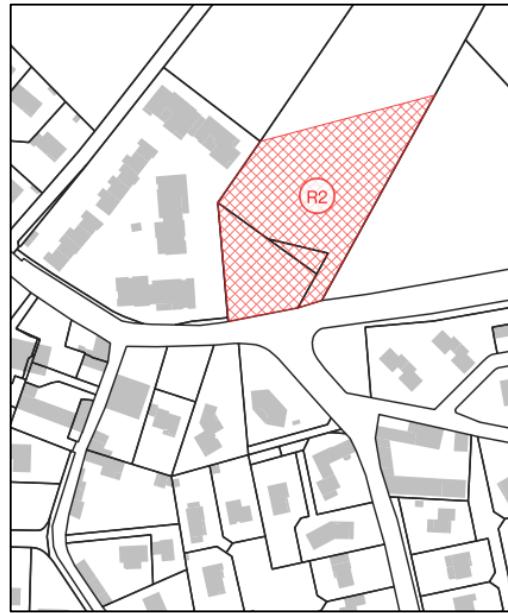
- D'éviter le développement excessif de certains secteurs d'activités ;
- De maintenir, à l'inverse, ceux connaissant des difficultés, ou même de favoriser l'implantation d'activités encore non représentées ;
- De conforter l'animation de centre-ville en réservant les emplacements stratégiques à des activités génératrices d'animation ;
- Et enfin, le cas échéant, d'améliorer la qualité des locaux d'activité (et donc leur attractivité) par le biais de la réalisation de travaux (agrandissement par regroupement avec des locaux voisins, par exemple) avant rétrocession.

E/ Carnet des emplacements réservés

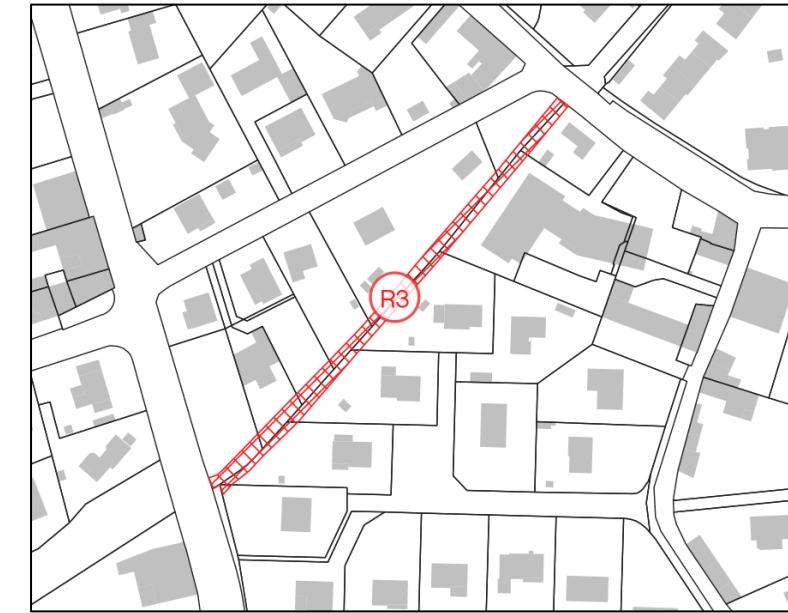
Emplacement réservé n°1



Emplacement réservé n°2



Emplacement réservé n°3



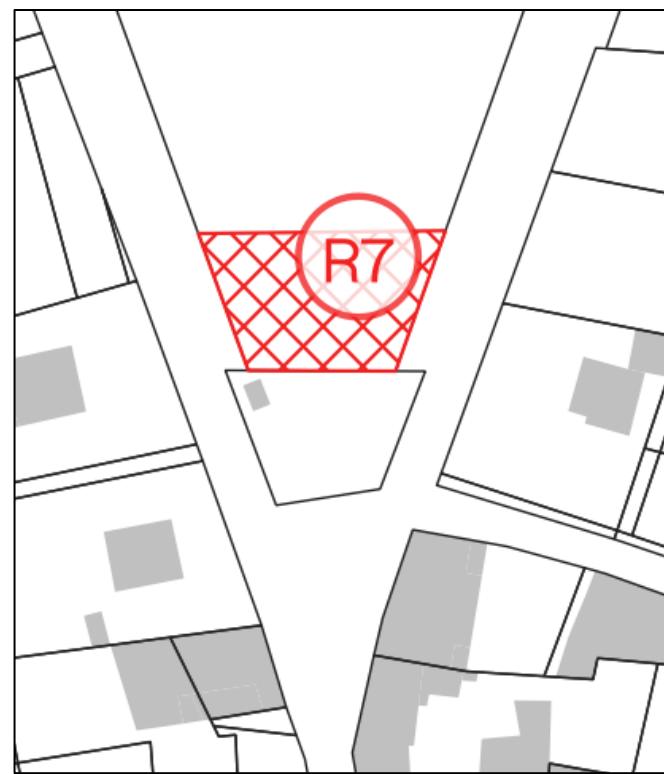
Emplacements réservés n°4 et 5



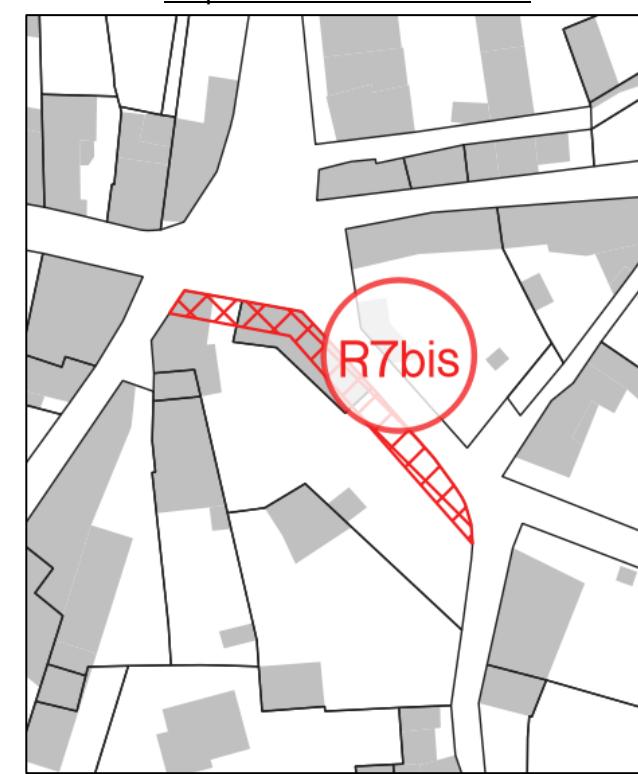
Emplacement réservé n°6



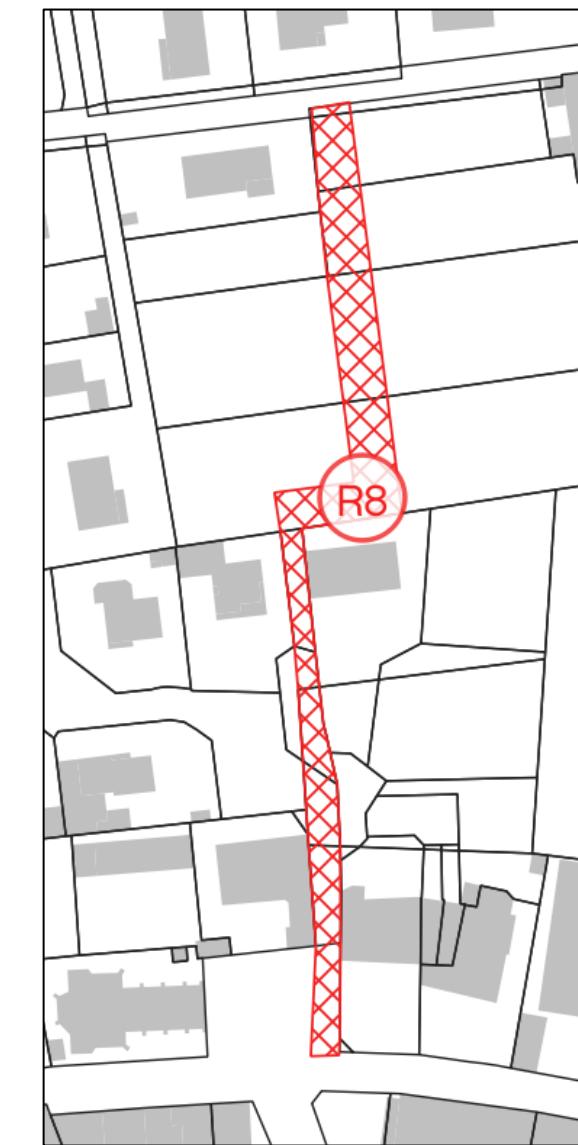
Emplacement réservé n°7



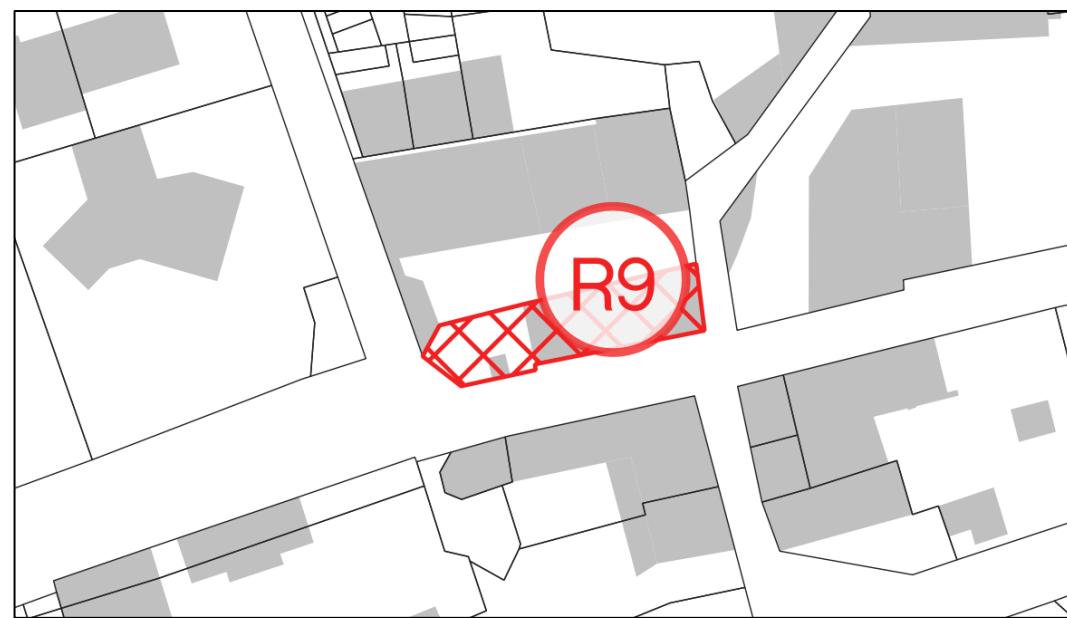
Emplacement réservé n°7bis



Emplacement réservé n°8



Emplacement réservé n°9



Emplacements réservés n°10 et 11



Emplacement réservé n°12



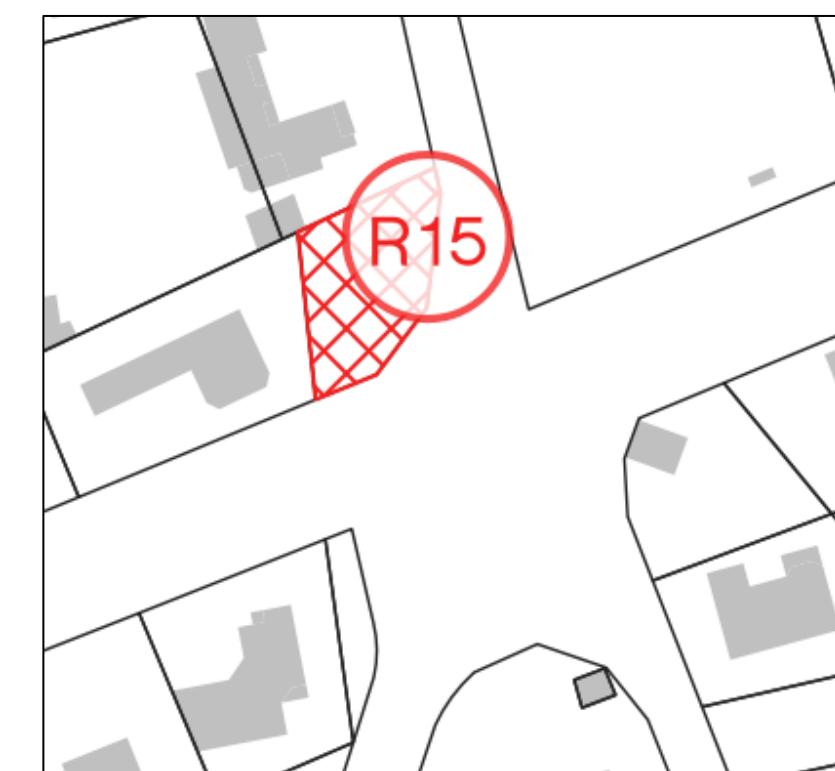
Emplacements réservés n°13 et 13bis



Emplacement réservé n°14



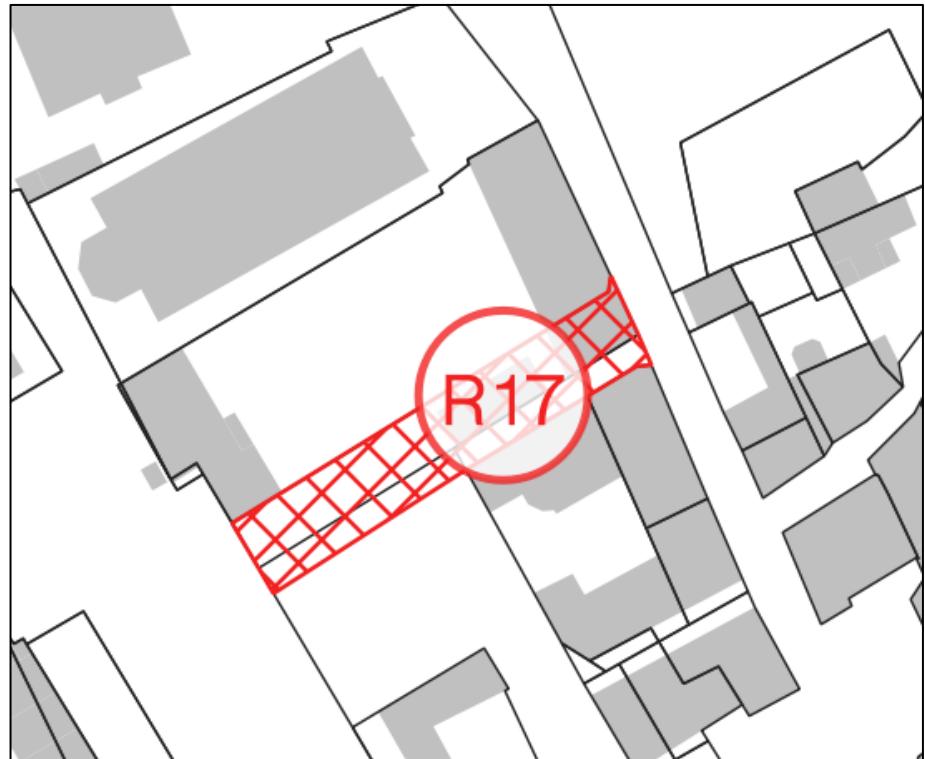
Emplacement réservé n°15



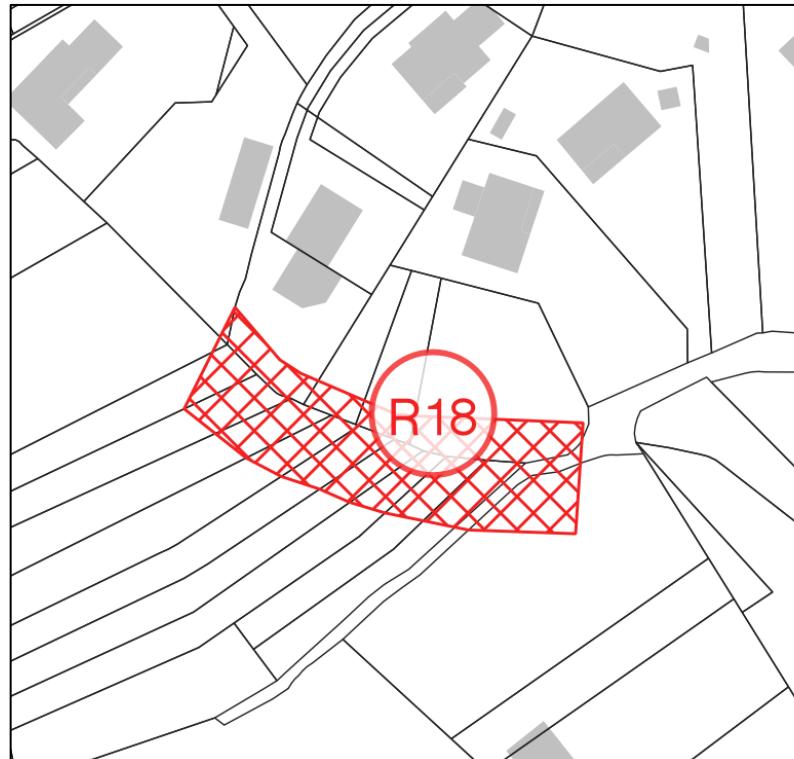
Emplacement réservé n°16



Emplacement réservé n°17



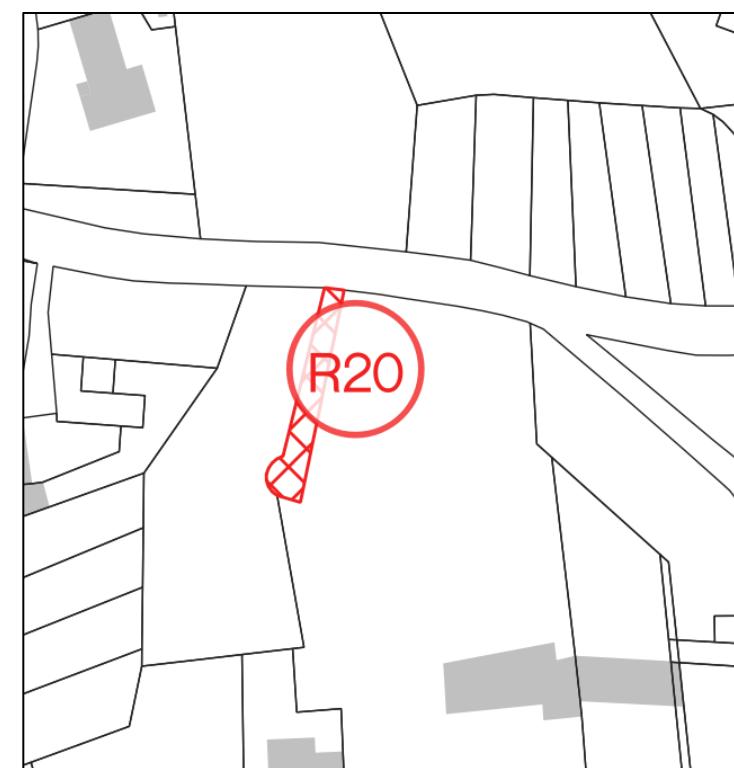
Emplacement réservé n°17



Emplacement réservé n°19



Emplacement réservé n°20



Emplacement réservé n°21



Emplacement réservé n°22



Emplacement réservé n°23



Emplacement réservé n°24

