

ENQUETE PUBLIQUE

DU 15/11/2021 AU 17/12/2021

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR SUR LA MODIFICATION N°5 DU PLAN LOCAL DE L'URBANISME DE MIRIBEL



Les périmètres concernés par la modification (hors emplacements réservés)

Source : Dossier d'enquête

Miribel

LE MAS RILLIER . LES ECHETS

La modification n°5 du plan local de l'urbanisme (PLU) approuvé le 03/07/2007 a été prescrite par arrêté du maire le 26/04/2021 en vue de permettre l'aboutissement de projets structurants pour la ville et d'encadrer le développement urbain du territoire.

Les points de modifications portent sur :

- Le renouvellement urbain du quai du Rhône par requalification d'une friche industrielle,
- Le renforcement de l'aménagement commercial Rue du Figuier,
- L'instauration d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité,
- La clôture de la ZAC centre ville et l'intégration à la zone UB,
- L'intégration de la zone à urbaniser du secteur Prés Célestins à la zone UB accompagnée d'une OAP,
- La mise à jour des emplacements réservés,
- L'instauration d'un Périmètre d'attente de projet Place de la Pompe au Mas Rillier,
- L'institution d'un cahier des prescriptions de couleurs et de matériaux.

Le projet, à l'appui de son dossier complété d'avis et autres pièces est l'objet d'une enquête publique. Dans ce cadre, j'ai :

- Etudié et analysé le dossier mis à l'enquête,
- Rencontré des représentants de la Ville de Miribel et visité plusieurs secteurs du projet,
- Vérifié et constaté que la publicité légale et l'information du public ont été respectées,
- Reçu le public durant les permanences prévues dans l'arrêté municipal n°20211025-847,
- Transmis un procès-verbal de synthèse des observations et sollicité des compléments d'information auprès de la Mairie portant le projet,
- Analysé les avis des personnes publiques associées, les observations du public et les réponses de la Mairie,
- Pour éclairer mon avis, consulté la Direction Départementale des Territoires de l'Ain.

Considérations sur le déroulement de l'enquête

- Considérant que les dispositions étaient réunies pour recueillir l'avis du public dans de bonnes conditions :
 - Respect des règles de publication dans la presse et d'affichage à la Mairie,
 - Mise en place d'une boîte aux lettres électronique pour recueillir les observations,
 - Annonce de l'enquête par de multiples canaux outre la publicité dans les annonces légales,
 - Mise à disposition du dossier en version papier à la Mairie et en version électronique en ligne et sur un poste informatique à la Mairie.

Considérations sur le dossier d'enquête et la procédure de modification n°5 du PLU

- Considérant que le dossier soumis au public présente pour chaque point de modification une analyse de la situation, les objectifs, une prise en compte des documents d'urbanisme supérieurs, une synthèse des modifications apportées aux diverses pièces du PLU actuel,
- Considérant que le dossier soumis au public présente les pièces ou parties de pièces du PLU actuel modifiées,
- Considérant que le projet de modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable approuvé,
- Considérant que la prise en compte des documents d'urbanisme de rang supérieur est établie avec exactitude,
- Considérant que le dossier soumis au public inclut une pièce 4 intitulée documents administratifs regroupant arrêtés municipaux, délibérations du conseil municipal, avis y compris la décision d'examen au cas par cas de l'autorité environnementale ne soumettant pas à évaluation environnementale la modification projetée,
- Considérant la clôture de la ZAC centre ville par délibération du Conseil Municipal du 08/07/2021 et de l'annexion du rapport de clôture au dossier de modification,
- Considérant que la Mairie a réalisé une concertation efficace, pourtant facultative en procédure de modification, basée sur des moyens d'information (parutions dans la presse, informations sur le site en ligne de la mairie, réunions) et sur des moyens d'expression (cahier de concertation, réunions) et qu'un bilan a été établi,

Considérations sur le projet

- Considérant que le projet prévoit l'ouverture à l'urbanisation du secteur des Prés Célestins en zone UB avec une Orientation d'Aménagement et de Programmation,
- Considérant que l'ouverture à l'urbanisation des Prés Célestins, actuellement en zone à urbaniser, est rendue possible en raison de l'acquisition par la ville de plus de la moitié du foncier, que la localisation et l'organisation du secteur justifient l'intérêt à l'aménager et que l'OAP projetée induit un ordonnancement et une programmation de qualité, intégrant des enjeux de maillage, de paysage et d'environnement,
- Considérant que le projet prévoit la création d'un zonage UY pour le secteur Quai du Rhône – Gare, actuellement en zones d'activités, en raison de la vacance de bâtis de production à proximité immédiate de la gare et en bordure du centre-ville,
- Considérant que le secteur Quai du Rhône – Gare est fortement maîtrisé en matière de foncier par la Ville de Miribel et que le règlement écrit exige un plan d'ensemble incluant l'ensemble des parcelles de la zone UY, pour les constructions à usage d'habitation, de service et d'équipements collectifs, ce qui est de nature à permettre un aménagement de qualité correspondant aux attentes de la collectivité,
- Considérant le respect actuel par la commune des exigences en matière de logements locatifs sociaux avec un taux de 25,47%,

- Considérant que l'article L.151-36 du code de l'urbanisme relatif aux aires de stationnement pour les logements dans un rayon de 500 m autour d'une gare s'applique nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme,
- Considérant que le projet envisage un périmètre d'attente de projet et un emplacement réservé sur un îlot de la place de la Pompe au Mas Rillier en raison, de manière fondée, du manque de sécurité pour les déplacements et de la nécessité d'une réflexion d'ensemble sur l'îlot, pour le fonctionnement du Mas Rillier,
- Considérant que le projet envisagé pour l'îlot est une réponse à la problématique d'aménagement du secteur qui ne semble pas incohérente avec le PADD, ni compromise par le SPR,
- Considérant que les éléments précisés au dossier justifient la définition du périmètre d'attente de projet qui se présente comme une solution adaptée à la situation,
- Considérant l'intérêt à instaurer un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité pour le fonctionnement urbain de Miribel,
- Considérant que la liste des emplacements réservés de 2007 est obsolète, certains aménagement ayant été réalisés, d'autres n'étant plus nécessaires et de nouveaux étant apparus, la nouvelle liste proposée est judicieuse et une justification pour chaque emplacement réservé est précisée,
- Considérant l'intégration du périmètre de l'ancienne ZAC Centre-ville close en 07/2021 en zone UB, avec ajustement des articles du règlement relatifs à la gestion des eaux pluviales et du stationnement, et des engagements annoncés de finalisation des aménagements publics,
- Considérant la qualité du cahier de prescriptions de couleurs et de matériaux proposée,
- Considérant le fondement de l'inadaptation des aménagements actuels au fonctionnement de l'activité commerciale Rue du Figuier et de la cohérence des dispositions proposées dans le règlement de la zone UBa indicée c créée pour ce secteur,
- Considérant la nouvelle rédaction proposée par la mairie pour l'article 9 en zone UBac, compte-tenu des dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels,

Formulation de l'avis

J'estime, suite aux considérations précitées que la modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme de Miribel, propose des ajustements fondés et adaptés à la situation, sans porter atteinte à l'économie générale du PADD, et émets,

un avis favorable à cette modification.

Fait à Lyon, le 12 janvier 2022

Karine BUFFAT-PIQUET -
Commissaire-Enquêteur

