



## Ville de Miribel

SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE  
PLAN DE VALORISATION DE  
L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE

Présentation Conseil Municipal  
28 février 2020

## I. CALENDRIER DE LA PROCÉDURE

Rappel des grandes étapes

**3 octobre 2017** : Mise en révision conjointe de la ZPPAUP et du PLU

*(Suite à la prescription de révision de la ZPPAUP (28 juin 2016) et à la parution de la Loi LCAP le 7 juillet 2016, la commune a engagé (3 octobre 2017) une procédure conjointe de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (approuvé en 1984), et de mise en place d'un P.V.A.P. sur le Site Patrimonial Remarquable, transformation de la ZPPAUP qui avait été établie dès 1991)).*

**26 avril 2019** : la composition de la Commission Locale du SPR est approuvée par le Conseil Municipal (le démarrage de l'étude ayant été suivi par une commission locale préfigurée – comme le prévoit la Loi LCAP ).

**9 mai 2019** : approbation des documents du PVAP par la Commission Locale du SPR

**24 mai 2019** : approbation des documents du PVAP par le Conseil Municipal

**27 juin 2019** : présentation du projet en CRPA. Avis favorable à l'unanimité sous réserve de l'achèvement de la procédure de concertation.

**17 octobre 2019** : présentation du bilan de la concertation au Conseil Municipal.

**12 novembre / 13 décembre 2019** : mise à l'enquête publique (PVAP et PLU)

**21 janvier 2020** : remise du rapport du commissaire enquêteur : avis favorable assorti d'une réserve sur le repérage de quelques parcs et jardins de pleine terre qui devra être vérifié pour ne retenir que les seuls espaces patrimoniaux.

**10 février 2020** : approbation des documents finaux du PVAP intégrant la demande du Commissaire enquêteur par la Commission Locale du SPR.

**14 février 2020** : envoi des documents au Préfet par la commune sollicitant l'approbation du PVAP par le Préfet, comme le prévoit la procédure.

**28 février 2020** : le PVAP est présenté au Conseil Municipal pour la délibération finale.

## II. LA COMMISSION LOCALE DU SPR

### Composition de la Commission Locale du S.P.R.

#### Représentants d'associations

##### Membres titulaires

Mireille BRANDELET - Association des commerçants de la CCMP

Christine SOLA - Directrice de l'Office de Tourisme

Guy BERLIE - Habitat Humanisme

Armelle LESCEL - Présidente Association « Les amis de la vieille ville de Miribel »

Roger CARTET - Administrateur Association « Patrimoine des Pays de l'Ain »

##### Membre suppléants

Mila BARBANCON - Association des commerçants de la CCMP

Joël AUBERNON - Président de l'Office de Tourisme

Luc DECOURTY - Habitat Humanisme

Daniel MARMONIER - Trésorier Association « Les amis de la vieille ville de Miribel »

Caroline BERNARD - Vice-présidente Association « Patrimoine des Pays de l'Ain »

#### Personnes qualifiées

##### Membres titulaires

Simon CHEVALIER - Responsable Habitat et Urbanisme CCMP

Jean GIROUD - Architecte

Amandine THIMON - Architecte-conseillère - CAUE de l'Ain

Alain FAURE - Habitant - garant du patrimoine

Guy BARSE - Habitant - garant du patrimoine

##### Membre suppléants

Stevan BRIEUC - Instructeur Service Habitat et Urbanisme CCMP

Pierre THOLON - Habitant - garant du patrimoine

Sylvain PONS - Architecte-conseiller - CAUE de l'Ain

France CHARMETTON - Habitante - garante du patrimoine

Danielle EYSERIC - Habitante - garante du patrimoine

#### Bureau d'études

DE LA CHAPELLE Philippe - ARCHIPAT

COUTURIER Bastien - ARCHIPAT

### COMMISSION LOCALE du S.P.R.

(agrément reçu du Préfet de l'Ain, en date du 16 avril 2019,  
approuvé par délibération du Conseil Municipal, le 26 avril 2019)

#### Membres de droit

Sylvie VIRICEL - Maire de Miribel, Présidente de la Commission

Arnaud COCHET - Préfet du département de l'Ain

Michel PROSIC - Directeur régional des affaires culturelles,  
région Auvergne-Rhône-Alpes

Émilie SCIARDET - Architecte des Bâtiments de France, UDAP de l'Ain

#### Représentants du Conseil Municipal

##### Membres titulaires

Patrick GUINET - Adjoint en charge de l'Urbanisme

Guylene MATILE - Adjointe en charge de l'Environnement et du Cadre de Vie

Jean-Pierre BOUVARD - Conseiller Municipal Délégué au Patrimoine

Stéphanie COURANT - Conseillère Municipal Déléguée aux Modes Actifs  
Jean GRAND - Conseiller Municipal

##### Membre suppléants

Henri SECCO - Premier adjoint

Marie-Chantal JOLIVET - Adjointe en charge de La Vie Sociale

Georges BAULMONT - Adjoint aux Travaux

Michel PEREZ - Conseiller Municipal (membre de la commission d'urbanisme)

Jean Pierre GAITET - Conseiller Municipal, Conseiller Départemental

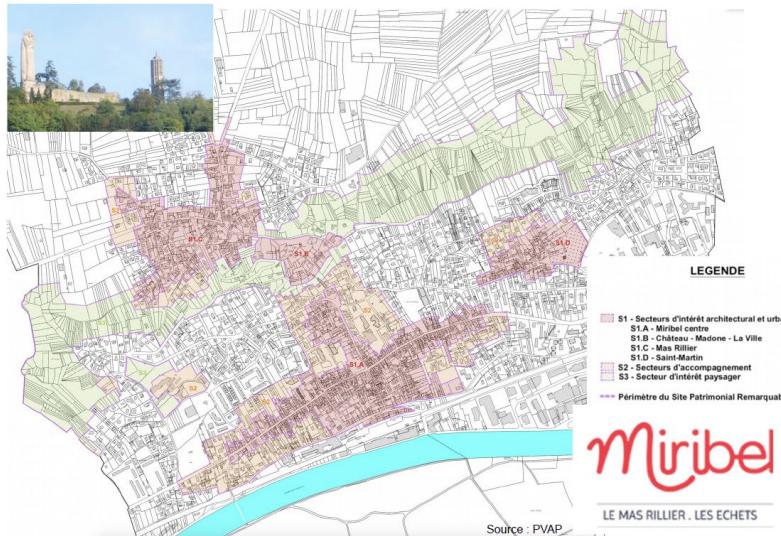
### III. RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

#### Avis Favorable du Commissaire Enquêteur

Karine BUFFAT-PIQUET  
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR  
20 Rue de la Villette  
69328 LYON Cedex 03

#### ENQUÈTE PUBLIQUE DU 12/11/2019 AU 13/12/2019

#### CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR SUR LE PROJET DE PLAN DE VALORISATION DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE DE MIRIBEL



#### ENQUÈTE PUBLIQUE PVAP DE MIRIBEL

##### Formulation de l'avis

J'estime, suite aux considérations précitées que l'élaboration du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine, portée par la Mairie de Miribel participe correctement à la protection et la mise en valeur du Site Patrimonial Remarquable et émets,

un avis favorable  
assorti d'une réserve.

##### Réserve

1. Le repérage des quelques parcs et jardins de pleine terre sera vérifié pour ne retenir que les seuls espaces patrimoniaux.

Fait à Lyon, le 21 janvier 2020

Karine BUFFAT-PIQUET  
Commissaire-Enquêteur

Suite à la réserve du commissaire enquêteur et aux él

Le commissaire enquêteur, à l'issue de l'enquête publique et au regard des réponses apportées par les différents acteurs sollicités (Commune, UDAP, BE...) a rendu un **avis favorable** au projet de P.V.A.P.

L'avis est assorti d'une réserve portant sur les parcs et jardins de pleine terre.

## IV. MODIFICATIONS APORTEES AU P.V.A.P.

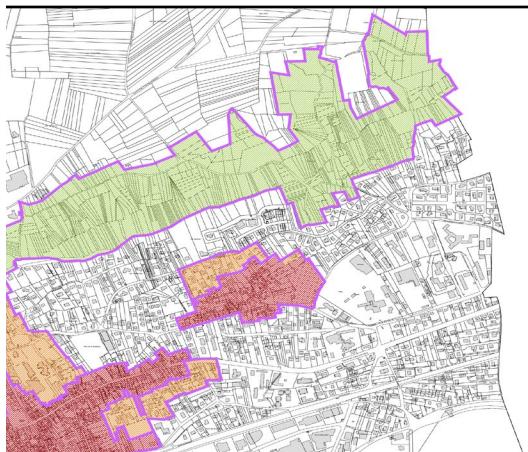
APPROBATION EN COMMISSION LOCALE DU 10 FEV. 2020:

### SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

01 – MIRIBEL



RÈGLEMENT  
MAI 2019



19 rue des Tuilleries 69009 LYON | Tel. 04 37 24 71 50 | Fax. 04 37 24 04 69 | contact@archipat.fr

S.A.R.L. d'Architecture au capital de 60 000 € RCS Lyon 435 272 87700026 APE 7111Z

archipat



Suite à la réserve du commissaire enquêteur et aux éléments recueillis lors de l'enquête publique, le P.V.A.P. a intégré des corrections mineures, approuvées par la Commission Locale du SPR lors du 10 fév. 2020.

*Nota : la vérification de cohérence avec les documents du PLU a été faite.*

Ces corrections portent sur le Règlement et sur les Documents Graphiques.

## IV. MODIFICATIONS APPORTEES AU P.V.A.P.

### 1 - Le Règlement :

#### RÈGLEMENT - ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX

##### 0. 2. STRUCTURES ET ESPACES D'INTÉRÊT PATRIMONIAL

Sont compris dans cette catégorie cinq ensembles : les structures bâties remarquables, les espaces urbains à dominante minérale remarquables, les parcs et espaces naturels remarquables, les ordonnancements et arbres remarquables, et enfin les cônes de vue remarquables.

###### Les structures bâties remarquables

Les **structures bâties** participant aux qualités de l'espace public, telles que soutènements et murs de clôtures, ont été repérés. Leur identification a été menée selon leur ancienneté, leur état de conservation et leur participation à l'organisation spatiale du territoire :

- Murs, clôtures et soutènements remarquables ;
- Murs, clôtures et soutènements d'intérêt local, issus du parcellaire lié aux jardins arrières.
- Les structures bâties remarquables doivent être conservées, leur consolidation éventuelle doit être effectuée dans le respect des dispositions d'origine et toute démolition est interdite ;
- Les structures bâties d'intérêt local peuvent faire l'objet d'adaptations ponctuelles (ouvertures, modification de hauteurs, démolitions mesurées).

###### Espaces urbains à dominante minérale remarquables

- Les **espaces publics à dominante minérale**, comprenant certaines places publiques majeures, espaces urbains liés à un édifice d'intérêt patrimonial. Ils présentent un intérêt remarquable intrinsèque, indispensable à la mise en valeur des sites, espaces ou éléments architecturaux et participent du cadre de vie miribelan.

- Ces espaces seront préservés de toute nouvelle construction, sauf celles strictement nécessaires à leur entretien et leur bon fonctionnement ou l'extension mesurée des bâtiments existants (cf. dispositions par secteurs), dans le respect des caractéristiques dominantes de ces espaces ;

- Leurs limites (murs, murets, grilles, haies...) et les éléments garants de leur structure et de leur identité doivent être conservés et valorisés.

###### Espaces à dominante végétale remarquables

Les **parcs ou jardins de pleine terre et les espaces libres à dominante végétale** présentent un intérêt remarquable intrinsèque et offrent des respirations dans le tissu urbain :

- Pares d'agrément liés aux grandes propriétés et parcs étagés avec structures de soutènements ;
- Espaces publics arborés et paysagers ;
- Espaces à dominante végétale (boisés ou non), dont la présence dans le paysage et l'espace urbain ou en limite est à maintenir.
- Ces espaces sont à conserver et valoriser. Toute nouvelle construction est interdite (sauf cas particuliers indiqués plus loin tels que cabanes de jardin, kiosques, piscines...).

###### Les ordonnancements et arbres remarquables

Les **principes d'alignement d'arbres à conserver** concernent des ordonnancements de plantation d'arbres ou arbustes, situés sur des espaces publics, places (place de la République, place du Marché, square Ego, etc.) ou le long de grands axes de circulation (avenue des Balmes, montée Neuve, etc.).

- Ces principes de plantation, d'alignements arborés anciens sont à conserver. Les alignements d'arbres doivent être maintenus. Si l'âge ou l'état sanitaire des sujets ne permettent pas leur conservation, ils seront alors remplacés par des arbres qui auront la même envergure à l'âge adulte, sauf projet de réaménagement global qui conservera les alignements.

Les **arbres remarquables** sont des arbres qui, par leur port, leur emplacement, leur orientation et leur histoire s'avèrent particulièrement aménés.

- Ils sont à conserver, sauf si l'âge ou l'état sanitaire du sujet ne le permettent pas. Un arbre qui aura la même envergure à l'âge adulte sera alors replanté, en lieu et place, sauf projet de réaménagement global.

###### Les cônes de vue remarquables

Les cônes de vue d'intérêt patrimonial sont des points de vue emblématiques sur le patrimoine architectural, urbain ou paysager miribelan, ou bien offrent des percées visuelles ou des mires sur des éléments ponctuels d'un grand intérêt pour la commune, son histoire ou sa topographie.

Une attention particulière sera portée sur tout projet impactant ces champs de vision (hauteurs, teintes, aménagements, etc.), que ces derniers soient panoramiques ou cadrant des éléments précis.

### Paragraphe 0.2.

#### (structures et espaces d'intérêt patrimonial)

Le commissaire enquêteur a relevé une distorsion entre les intitulés des espaces remarquables et ceux des légendes graphiques issues de l'arrêté du 10 octobre 2018 (MICC1821341A)

Il en résulte des corrections d'appellation sur le règlement

## IV. MODIFICATIONS APPORTEES AU P.V.A.P.

### 1 - Le Règlement :

#### DISPOSITIONS RELATIVES AU PAYSAGE, ESPACE URBAIN ET ESPACES EXTÉRIEURS - SECTEUR S1 D'INTÉRÊT ARCHITECTURAL ET URBAIN

Parcellaire et secteurs non-bâti à préserver



#### 1A-2. PARCELLAIRE ET SECTEURS NON-BÂTIS À PRÉSERVER

##### 1A-2. 1. Tracé parcellaire

- Dans le cadre d'un regroupement de parcelles, la lisibilité du découpage parcellaire d'origine peut être prescrite dans l'architecture des nouveaux immeubles : modénatures des façades, hauteurs variées de l'immeuble, discontinuité des corniches ou dépassées de toitures, etc.
- Toute modification de structure (agencement, proportion, trame parcellaire, etc.) se fera dans l'esprit de ce qui les caractérise.
- La conservation des voies et anciens cheminements (publics et privés) sera à privilégier.

##### 1A-2. 2. Secteurs non bâti à préserver

- Les secteurs repérés comme espace **libre à dominante végétale, parc ou jardin de pleine terre, ou espace public à dominante minérale** ne peuvent pas être bâti. Les constructions nouvelles ne sont pas autorisées sauf celles strictement nécessaires à leur entretien et leur bon fonctionnement, dans le respect des caractéristiques paysagères dominantes de ces espaces.



#### 1A-3. ESPACES EXTÉRIEURS : RUES, PLACES, COURS

##### 1A-3. 1. Espaces urbains

- Les espaces urbains caractéristiques du tissu miribéen (trame urbaine ancienne, traboules et cheminements) repérés sont à conserver.
- Les interventions sur ces espaces doivent être respectueuses des principes de composition paysagère et urbaine et s'inscrire dans une composition d'ensemble qualitative.
- Les accompagnements végétaux sont à préserver et peuvent être développés. La dominante minérale doit toutefois être préservée. Les seuils, perrons, emmarchements en pierre, chasse-roues, etc. sont à conserver, en place ou en réemploi.
- Les fontaines, les puits et autres éléments d'intérêt patrimonial repérés sont à préserver.

##### 1A-3. 2. Revêtements

- Les revêtements de sols traditionnels en calade, galets recoupés, dalles de pierre ou pavés, doivent être maintenus, restaurés ou réaménagés dans le respect de leurs caractéristiques dominantes.

*R Les rues et les places piétonnes, les passages remarquables sont de façon préférentielle revêtus de pavages ou de dallages en pierre naturelle, au plus près des dispositions architecturales initiales (matériaux, dimensions, pose).*

*R Les revêtements perméables sont favorisés.*

*Les espaces urbains remarquables sont à conserver. Ils ne peuvent pas être bâti : ils font partie intégrante de la mémoire sociétale de la commune, et usuellement valorisent le bâti qui les jouxte.*

### Paragraphe 1.A-2.

#### (parcellaire et secteurs non bâti à préserver)

Le commissaire enquêteur a relevé une distorsion entre les intitulés des espaces remarquables et ceux des légendes graphiques issues de l'arrêté du 10 octobre 2018 (MICC1821341A)

Il en résulte des corrections d'appellation sur le règlement

## IV. MODIFICATIONS APPORTEES AU P.V.A.P.

### 1 - Le Règlement :

DISPOSITIONS RELATIVES AU PAYSAGE, ESPACE URBAIN ET ESPACES EXTÉRIEURS - SECTEUR SI D'INTÉRÊT ARCHITECTURAL ET URBAIN  
Espaces verts, paysage et plantations



Le végétal forme, dans de nombreux cas, un cadre à même de valoriser les éléments bâties environnants : il est donc particulièrement important.



Les ordonnancements arborés remarquables et les arbres remarquables constituent des éléments importants du paysage local.



#### 1A-5. ESPACES VERTS, PAYSAGE ET PLANTATIONS

##### 1A-5. 1. Espaces à dominante végétale remarquables

- Les parcs et jardins de pleine terre repérés (parcs d'agrément des grandes propriétés, jardins, etc.) doivent conserver leur vocation de jardins plantés ou d'espaces arborés.

- Les interventions sur ces espaces doivent être respectueuses des principes de composition paysagère et urbaine et s'inscrire dans une composition d'ensemble qualitative. Les aménagements respectent les dispositions d'origine si celles-ci sont connues. Dépendances, murs de clôture, aménagements secondaires (murets, treilles), cheminements et sols sont à conserver et à restaurer.

- Des projets de construction neuve peuvent être autorisés dans la limite d'une seule construction par ténement existant à compter de la date de l'arrêt de projet de P.V.A.P. Son emprise au sol est limitée à 20% de l'emprise au sol de la ou des constructions existantes sur le même ténement (sauf disposition plus restrictive du P.L.U. ou du P.P.R.N.). Cette nouvelle construction est implantée soit en extension soit en discontinuité, prenant en considération les qualités patrimoniales, architecturales et paysagères du site : préservation des vues, rapport bâti / non bâti, composition des espaces paysagers, etc.

- Toute implantation doit répondre à des conditions d'insertion qualitative dans le site. Les éventuelles clôtures font l'objet d'un traitement respectueux du site dans lequel le projet est inséré respectant un principe de perméabilité visuelle, sans interrompre le principe de composition des parcs et jardins. Les clôtures sont traitées de manière discrète (voir paragraphes 1A-4. 1. à 1A-4. 3.).

##### 1A-5. 2. Ordonnancements arborés remarquables

- Les ordonnancements arborés remarquables répertoriés doivent être préservés dans leur principe.

- Les arbres constituant ces compositions doivent être remplacés s'ils sont supprimés. L'essence de l'arbre planté sera la même que pour les autres sujets de la composition, sauf contre-indications phytosanitaires et climatiques. Dans ce cas, ils seront remplacés par un arbre ayant la même envergure à l'âge adulte, sauf projet de réaménagement global.

R Le remplacement des arbres manquants dans les compositions est recommandé.

R Un plan de gestion de ces éléments remarquables accompagne et hiérarchise, le cas échéant, les actions de maintien ou de renouvellement de ce patrimoine arboré.

##### 1A-5. 3. Arbres remarquables

- Les arbres remarquables sont des arbres qui, par leur port ou leur silhouette, leur emplacement ou leur orientation, leur rareté botanique ou leur âge, valorisent le paysage et ont ainsi acquis une forte valeur patrimoniale. Ils sont à conserver, sauf si l'âge ou l'état sanitaire du sujet ne le permet pas. Ils sont alors remplacés par un arbre ayant la même envergure à l'âge adulte, sauf projet de réaménagement global.

### Paragraphe 1.A-5.

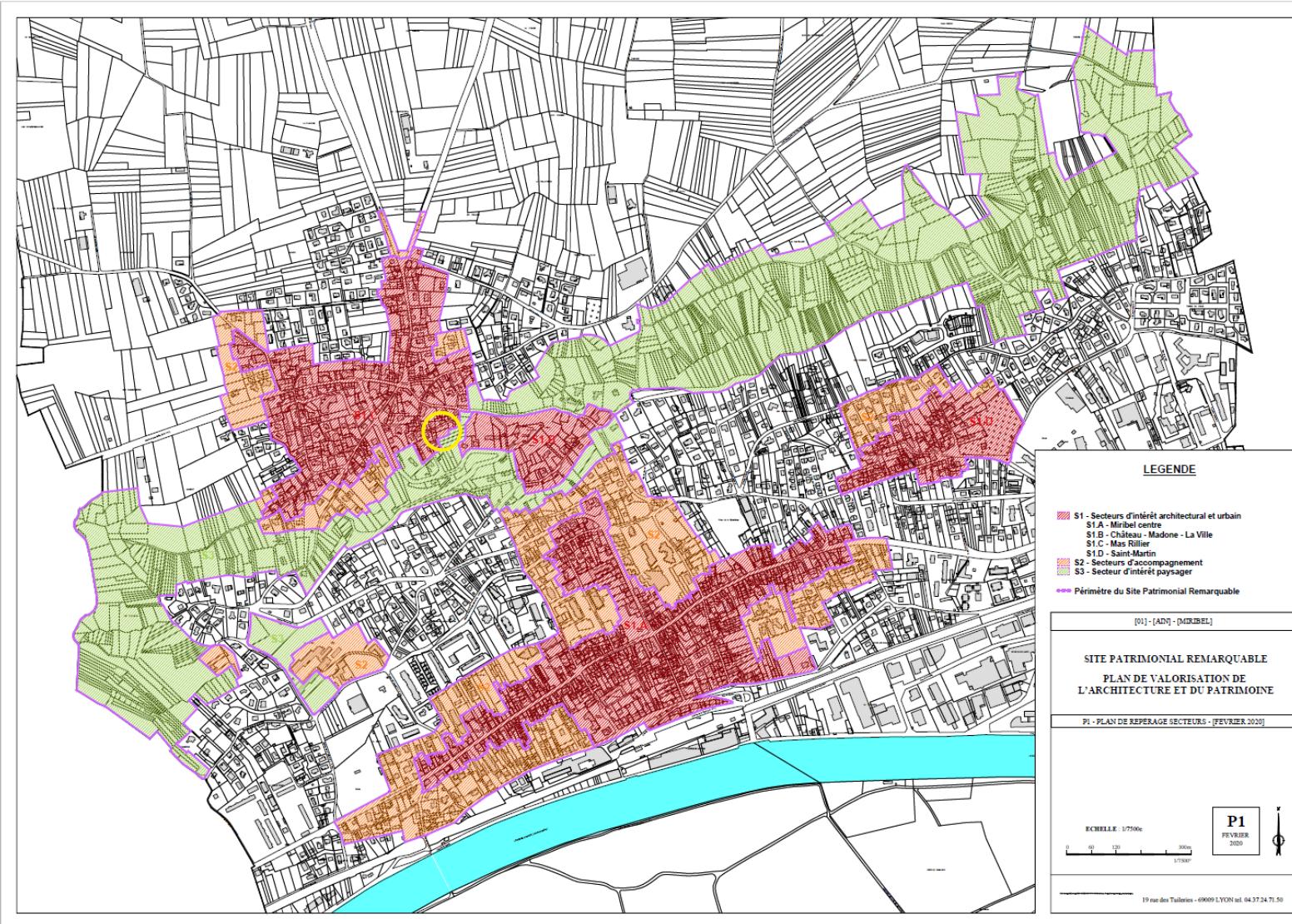
#### (espaces verts, paysage et plantations)

Le commissaire enquêteur a relevé une distorsion entre les intitulés des espaces remarquables et ceux des légendes graphiques issues de l'arrêté du 10 octobre 2018 (MICC1821341A)

Il en résulte des corrections d'appellation sur le règlement

## IV. MODIFICATIONS APORTEES AU P.V.A.P.

### 2 – Les documents graphiques



**Plan P1**

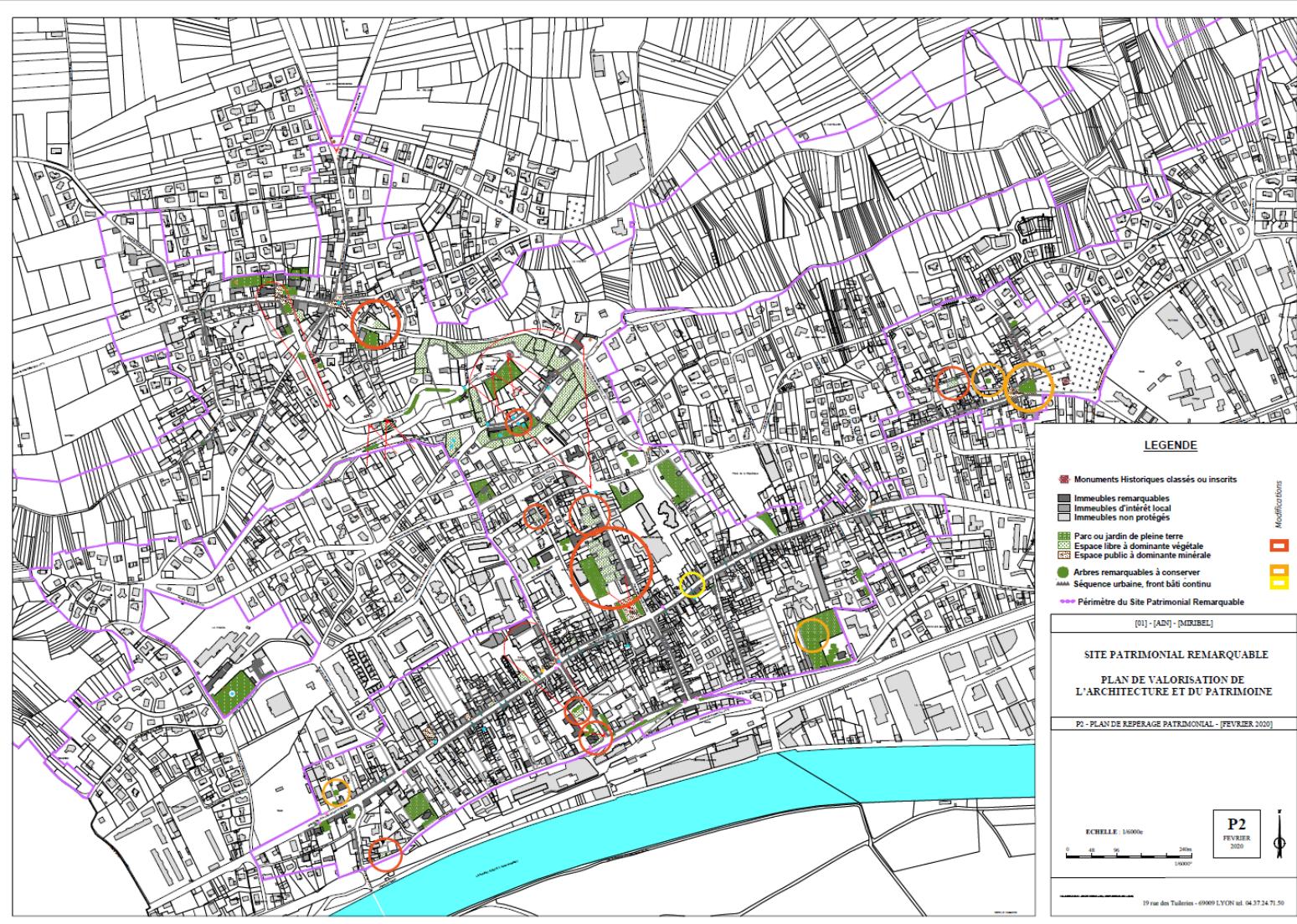
#### (plan de délimitation du SPR et secteurs)

La partie Ouest de la parcelle AB218 (Mas-Rillier) a été placée en secteur S1C (secteur d'intérêt architectural et urbain) permettant une constructibilité suivant le règlement du PVAP, au lieu du secteur S3 (secteur d'intérêt paysager) dans lequel elle se trouvait.

*Modification ne portant pas atteinte à la valorisation patrimoniale et mise en conformité avec le PLU.*

## IV. MODIFICATIONS APPORTEES AU P.V.A.P.

### 2 – Les documents graphiques

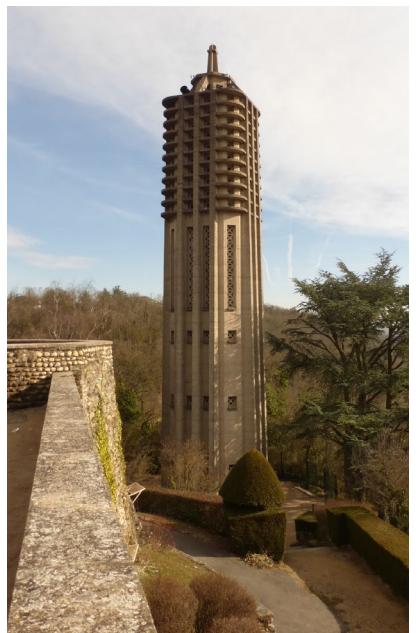


**Plan P2**

#### (plan de repérage patrimonial)

Suite aux remarques et contributions exprimées lors de l'enquête publique et au rapport du commissaire enquêteur, des modifications sur le plan de repérage patrimonial P2 ont été faites :

1. Resuivi de la valeur patrimoniale des espaces verts remarquables et requalification de « parcs et jardins de pleine terre » en « espaces libres à dominante végétale » (*portée réglementaire identique*).
2. Ajout d'« arbres remarquables à conserver » (10 nouveaux et 1 correction)
3. Suppression du « front bâti continu » sur les deux parcelles Est de l'espace au-devant de l'Institution Joséphine Guillou
4. Suppression du découpage des sous-secteurs (en violet) sur le plan P2 (mais maintien sur P1), traits qui surchargeaient inutilement le document graphique.



MERCI POUR VOTRE ATTENTION