

ENQUETE PUBLIQUE

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

RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

SUR LA MODIFICATION N°5

DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE MIRIBEL



Source : Dossier d'enquête

Miribel

LE MAS RILLIER . LES ECHETS

SOMMAIRE

A. CADRE DE L'ENQUETE	4
A.1. ORGANISATION.....	4
A.1.1. Désignation du commissaire enquêteur.....	4
A.1.2. Concertation avec l'autorité organisatrice.....	4
A.1.3. Cadre juridique de l'enquête.....	4
A.2. INFORMATION DU PUBLIC.....	5
A.3. DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE.....	5
A.3.1. Réunion préalable à l'enquête	5
A.3.2. Composition du dossier & mise à disposition du dossier.....	6
A.3.3. Permanences.....	7
A.3.4. Clôture de l'enquête, remise du procès verbal et remise du rapport.....	7
A.4. CONSULTATION COMPLÉMENTAIRE.....	7
A.5. VISITES DE TERRAIN.....	7
 B. PRÉSENTATION DU PROJET	 8
B.1. CONTEXTE ET DISPOSITIONS D'ÉLABORATION	8
B.2. PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS DE RANG SUPÉRIEUR.....	9
B.3. NATURE DES EVOLUTIONS.....	9
B.3.1. Renouvellement urbain du quai du Rhône par requalification d'une friche industrielle.....	9
B.3.2. Renforcement de l'aménagement commercial Rue du Figuier.....	9
B.3.3. Instauration d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité.....	10
B.3.4. Clôture de la ZAC centre ville et intégration à la zone UB.....	10
B.3.5. Insertion d'une OAP Prés Célestins.....	11
B.3.6. Mise à jour des emplacements réservés.....	11
B.3.7. Périmètre d'attente de projet Place de la Pompe au Mas Rillier.....	12
B.3.8. Cahier des prescriptions de couleurs et de matériaux.....	12
B.4. AVIS SUR LE PROJET.....	12
B.4.1. Autorité environnementale.....	12
B.4.2. Avis sur le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité.....	12
B.4.3. Avis des PPA & analyse du C.E.....	13
B.4.4. Analyse des avis.....	15
 C. OBSERVATIONS DU PUBLIC, RÉPONSE DE LA MAIRIE & ANALYSE DU C.E.....	 17
C.1. PARTICIPATION DU PUBLIC.....	17
C.2. CONTENU DES OBSERVATIONS, RÉPONSE DE LA MAIRIE ET ANALYSE DU C.E.	18
C.3. ANALYSES PARTICULIERES.....	23
C.3.1. Place de la Pompe.....	23
C.3.2. Secteur Prés Célestins.....	26
C.3.3. Secteur Gare- Quai du Rhône.....	27
C.3.4. Divers	28
 ANNEXES.....	 29

G L O S S A I R E

ABF	Architecte des Bâtiments de France
AE	Autorité Environnementale
AEP	Adduction en Eau Potable
AVAP	Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine
BUCOPA	BUgey, CÔtière, Plaine de l'Ain
CCMP	Communauté de Communes de Miribel et du Plateau
CE	Commissaire Enquêteur
CES	Coefficient d'Emprise au Sol
EBP	Elément Bâti Patrimonial
ALUR (LOI)	Loi pour l'Accès au Logement et Urbanisme Rénové
ELAN (LOI)	Loi pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique
SRU (LOI)	Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain
ER	Emplacement Réserve
MRAE	Mission Régionale d'Autorité Environnementale
OAP	Orientation d'Aménagement et de Programmation
PADD	Projet d'Aménagement et de Développement Durable
PCAET	Plan Climat Air-Énergie Territorial
PCR	Plan Climat Régional
PLH	Plan Local de l'Habitat
PLU	Plan Local d'Urbanisme
PPRN	Plan de Prévention des Risques Naturels
PPA	Personnes Publiques Associées
SCOT	Schéma de Cohérence Territoriale
SPR	Site Patrimonial Remarquable
ZAC	Zone d'Aménagement Concerté
ZPPAUP	Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager

A. CADRE DE L'ENQUETE

A.1. ORGANISATION

A.1.1. DÉSIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Par décision du 06/10/2021 référencée sous le n° 21-145/69, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lyon m'a désigné, en qualité de commissaire enquêteur.

A.1.2. CONCERTATION AVEC L'AUTORITÉ ORGANISATRICE

Afin de prendre connaissance du dossier, les échanges avec l'autorité organisatrice sont rapidement intervenus :

Autorité organisatrice :

MAIRIE DE MIRIBEL
Place de l'Hôtel de Ville
01700 MIRIBEL

En charge du dossier : Emmanuelle SOCHAY

Les dates et heures de permanences ont été arrêtées conjointement avec la Mairie.

A.1.3. CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUÊTE

Monsieur le Maire de Miribel a prescrit l'enquête publique par arrêté n° AR-20211025-847 du 25/10/2021.

La présente enquête est réalisée en application du Code de l'environnement, articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-27 relatifs à l'enquête publique. Il s'agit d'une enquête portant sur le projet de modification n°5 Plan Local de l'Urbanisme de la commune de Miribel.

A.2. INFORMATION DU PUBLIC

Conformément aux modalités de l'enquête publique, la publicité réglementaire de l'enquête a été organisée par la Mairie de Miribel selon les dispositions de l'article R.123-11 du Code de l'environnement :

- Parution dans les journaux de l'avis d'enquête :
Le Progrès (Editions 29/10/2021, 19/11/2021),
La voix de l'Ain (Editions hebdomadaires 29/10/2021 et 19/11/2021).
- Affichage de l'avis d'enquête sur les panneaux fixes municipaux de la Mairie pendant toute la durée de l'enquête,
- Annonce de l'enquête sur la page d'accueil du site internet de la mairie,
- Mise en ligne de l'avis d'enquête et du dossier d'enquête sur le site de la Mairie (miribel.fr),
- Autres moyens développés par la Mairie : panneaux municipaux lumineux, Miribel info (éditions de novembre et décembre 2021).

J'ai constaté l'effectivité de ces publicités.

A.3. DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

A.3.1. RÉUNION PRÉALABLE À L'ENQUÊTE

Une réunion avec la mairie s'est tenue le 09/11/2021 pour l'organisation de l'enquête et la présentation du projet de modification n°5 du PLU.

Présents :

- Emmanuelle SOCHAY, Chef du Service Urbanisme et Domanialités,
- Laurent TRONCHE, Adjoint à l'Urbanisme,

Déroulement :

- Durée enquête,
- Modalités de Publicité,
- Dates de l'enquête – dates et heures des permanences,
- Pièces du dossier d'enquête,
- Mise à disposition du dossier,
- Registre papier, observations électroniques,
- Contexte de la modification,
- Concertation,

**ENQUÊTE PUBLIQUE
MODIFICATION N°5 DU PLU DE MIRIBEL**

- Points de modification,
- Consultations des PPA.

**A . 3 . 2 . C O M P O S I T I O N D U D O S S I E R & M I S E À
D I S P O S I T I O N D U D O S S I E R**

Le dossier soumis au public se composait des pièces suivantes :

Pièce 1 Arrêté n°AR-20211025-847 du 25/10/2021 d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique

Pièce 2 Dossier de modification de droit commun du PLU

Pièce 3 Plan des Emplacements Réservés

Pièce 4 Documents administratifs, incluant :

Arrêté n°AR-20210426-818 engageant la procédure de modification de droit commun du PLU de Miribel

Délibération du Conseil municipal du 20/05/2021 définissant les modalités de mise disposition du projet de modification de droit commun du PLU de Miribel

Délibération du Conseil municipal du 21/10/2021 _ Bilan de la concertation et arrêt du projet - modification de droit commun du PLU de Miribel

Arrêté n°AR-20211025-847 du 25/10/2021 d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique

Parutions diverses de la publicité de la modification

Décision 2021_ARA_2351 de la MRAE du 29/09/2021

Préavis sur version minute et avis des PPA sur version arrêtée

Pièce 5 Registre d'enquête

Le dossier complet en version papier a été mis à disposition du public à la Mairie de Miribel. Un poste informatique en Mairie de Miribel a été mis à disposition du public pour consulter le dossier complet. Sur le site en ligne de la Mairie de Miribel, le dossier était consultable et téléchargeable, comme renseigné sur l'arrêté d'ouverture d'enquête.

Le dernier jour de l'enquête, j'ai constaté un écart entre la pièce 2 version papier et la même pièce version informatique. Les points d'écart sont :

- L'absence de la page 2 dans le dossier papier à disposition du public,
- Un décalage de la pagination à l'impression.

La page 2 indique en titre « Notice explicative annexée au rapport de présentation existant ». Elle contient 14 lignes écrites précisant les dates de l'enquête publique, les délibérations avec leur intitulé du 20/05/21 et du 21/10/21 et cite les points de modification énoncés en conseil municipal du 20/05/2021. Les délibérations précitées figurent en pièce 4 du dossier à disposition du public. Les dates de l'enquête figurent notamment dans les avis du publicité en pièce 4 du dossier à disposition du public. Les points de modification sont précisés dans de nombreux documents de la pièce 4 et dans le § 2. Objectifs de la modification de la même pièce 2. Pour ces raisons, j'estime que l'absence de la page 2 dans le dossier papier consultable en mairie n'est pas de nature à vicier l'information et la participation du public.

Cf. Annexe 3, Page 2 du dossier de modification

**ENQUÊTE PUBLIQUE
MODIFICATION N°5 DU PLU DE MIRIBEL**

Concernant le décalage de pagination, j'ai personnellement comparé page à page le dossier en ligne et le dossier papier. Il ressort qu'aucun écart sur le fond n'est observé (sauf page 2 ci-avant analysé). Seuls des sauts de page apparaissent de manière décalée selon le document. En l'absence d'écart sur le fond, j'estime que les décalages de pagination-impression ne sont pas de nature à vicier l'information et la participation du public.

A . 3 . 3 . PERMANENCES

Le Commissaire Enquêteur s'est tenu à la disposition du public selon le calendrier suivant :

DATE	HORAIRE	LIEU
Mardi 23/11/21	9H00 – 12H00	Mairie de Miribel
Mercredi 01/12/2021	13H30 – 16H30	Mairie de Miribel
Vendredi 17/12/2021	13H30 – 16H30	Mairie de Miribel

A . 3 . 4 . CLÔTURE DE L'ENQUÊTE, REMISE DU PROCÈS VERBAL ET REMISE DU RAPPORT

Le 17/12/2021, à 16H30, le dépôt des observations par courrier électronique a été automatiquement clos et le registre papier remis au Commissaire Enquêteur.

Le procès-verbal de synthèse a été remis le 23/12/2021 à :

- Emmanuelle SOCHAY, Chef du Service Urbanisme et Domanialités.

Cf. Annexe 1, Procès verbal des observations

A . 4 . CONSULTATION COMPLÉMENTAIRE

La Direction Départementale des Territoires de l'Ain a été consultée le 24/11/2021.

REFERENT : Boris CARPENTIER

POINTS ABORDES :

- Remarques de la DDT dans le courrier du 25/10/2021 sur la version projet du 22/07/21 ,
- Positionnement au projet arrêté le 21/10/21.

A . 5 . VISITES DE TERRAIN

Deux visites de terrain ont été organisées (01/12/2021 et 17/12/2021) :

- Secteurs ZAC centre ville, Prés Célestins, futures zones UY_a et UY_b.
- Place de la Pompe.

B. PRÉSENTATION DU PROJET

B.1. CONTEXTE ET DISPOSITIONS D'ÉLABORATION

Le PLU de Miribel a été approuvé le 03/07/2007. Des modifications et révisions simplifiées ont fait évoluer le document d'urbanisme depuis son approbation. En 2016, la mise en révision du PLU a été engagée, un projet de PLU a été arrêté et soumis à enquête publique en 2019 mais n'a pas été approuvé. Une révision du PLU par la municipalité actuelle est envisagée

Dans l'attente d'une révision définitive, la commune de Miribel souhaite permettre l'aboutissement de projets structurants pour la ville et encadrer le développement urbain du territoire, sans porter atteinte à l'économie générale du PADD.

La modification N°5 du PLU a été prescrite par Arrêté du maire du 26/04/2021 en vue de mieux encadrer les conditions de développement de son tissu urbain dans l'attente d'un document d'urbanisme plus exigeant ,en matière de qualité de la construction, de limitation des consommations foncières et de prise en compte des exigences environnementales.

Le 20/05/2021 par délibération du conseil municipal, les modalités de la concertation ont été approuvées. Ont été prévus :

- Des réunions : une réunion publique, une réunion avec les commerçants, professions libérales et artisans, une réunion avec les élus,
- Un registre de concertation,
- Des communications sur le site interne de la mairie,
- Une publication dans les parutions municipales.

La concertation s'est déroulée de 01/07/2021 au 04/10/2021.

Le 22/07/2021, les Personnes Publiques Associées (PPA) ont été destinataires de la version minute du dossier de modification sur laquelle leurs observations étaient sollicitées et ont été informées d'une réunion des PPA au 15/09/2021.

Suite à la concertation (notamment registre en mairie, réunion du 05/07/2021 avec les acteurs économiques et associatifs locaux, réunion du 04/09/2021 avec le public et réunion du 15/09/2021 avec les PPA), certains ajustements ont été intégrés. Le bilan de la concertation souligne que les attentes sont nombreuses et pourront être l'objet d'une réflexion dans le cadre d'une révision générale. Le projet a été arrêté par délibération du conseil municipal du 21/10/2021 après avoir tiré le bilan de la concertation.

Le 22/10/2021, l'avis des PPA sur le dossier approuvé a été sollicité.

B . 2 . PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS DE RANG SUPÉRIEUR

Chaque point de modification envisagé a été rédigé en compatibilité avec le SCOT, le PLH, le PCR, le PCAET et les servitudes en particulier : le Site Patrimonial Remarquable (SPR), le PPRN (Plan de Prévention des Risques Naturels), protections environnementales, zones de bruit routier ,

Pour mémoire, l'évolution de la rédaction des documents du PLU introduite pour chaque point de modification envisagé, a été rédigée en compatibilité avec le PADD et sans porter atteinte à son économie générale.

B . 3 . NATURE DES EVOLUTIONS

B . 3 . 1 . RENOUVELLEMENT URBAIN DU QUAI DU RHÔNE PAR REQUALIFICATION D'UNE FRICHE INDUSTRIELLE

Le quai du Rhône de Miribel est une jonction entre gare, espaces naturels et centre-ville. La proximité immédiate de la gare ainsi que les espaces libres en bordure de Rhône, ont favorisé l'implantation d'activités de production. A présent, les bâtis liés à ces activités sont souvent vacants.

Compte-tenu de sa localisation, cet espace participera au confortement de la dynamique urbaine en autorisant la mixité des fonctions. La modification prévoit de transformer deux zones UX (activités) en zone UY, subdivisée en sous secteurs :

- UYa (9156 m²) Habitation – Commerce et activités de service (pour des surfaces limitées) – Activités tertiaires – Équipements d'intérêt collectif et services publics,
- UYb (8734 m²), Activités et services - Activités du secteur tertiaire et secondaire- restauration -hébergement hôtelier.

Le règlement de la zone UY a été rédigé en cohérence avec les fonctions retenues pour la zone et pour encadrer le développement urbain dans des conditions maîtrisées.

B . 3 . 2 . RENFORCEMENT DE L'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL RUE DU FIGUIER

L'aménagement commercial rue du Figuier (surface alimentaire) présente désormais des bâtiments et des aménagements inadaptés au fonctionnement de l'activité commerciale dans un secteur de polarité secondaire et demeure nécessaire à l'accompagnement des équipements publics.

**ENQUÊTE PUBLIQUE
MODIFICATION N°5 DU PLU DE MIRIBEL**

La pérennisation commerciale s'appuie sur la création d'un secteur UBac (1,3 ha) en zone Uba existante. Le règlement introduit plusieurs ajustements en zone UBac :

- Usage commercial de moins de 300 m² autorisé dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble,
- Galeries marchandes et commerces,
- Prescriptions spéciales pour les clôtures en cas de risque d'atteinte à la sécurité publique,
- Aménagement et extension mesurés des constructions existantes ne changeant pas la destination contrairement au statut de la zone,
- Prescription de gestion des eaux pluviales et de ruissellement,
- En cas de reconstruction totale, CES pouvant être dépassé à concurrence du CES de la construction existant à la date d'approbation du plan PPRN (autres prescriptions du PPRN applicables).

Le règlement de la zone UBac a été rédigé en cohérence avec les fonctions retenues pour la zone et pour encadrer l'évolution de la surface commerciale existante dans le respect des principes de la loi ELAN et des nouveaux comportements consuméristes.

**B . 3 . 3 . INSTAURATION D'UN PÉRIMÈTRE DE
SAUVEGARDE DU COMMERCE ET DE
L'ARTISANAT DE PROXIMITÉ**

Le périmètre concerné est constitué essentiellement par la Grande Rue et des rues sécantes fonctionnant en lien et la rue de la Gare en prévision du renforcement piéton.

Le secteur présente une vitalité commerciale contribuant au rôle de polarité commerciale intercommunale. La modification vise à permettre le regroupement de locaux adjacents pour favoriser les segments d'offres absents et prévoit un droit de préemption commercial sur le périmètre.

**B . 3 . 4 . CLÔTURE DE LA ZAC CENTRE VILLE ET
INTÉGRATION A LA ZONE UB**

La ZAC Centre-Ville débutée en 1998 (2,75 ha) a permis de créer un parc de logements diversifié et apaisé à l'arrière de la Grande Rue mais reste en partie non réalisée pour « obsolescence » (2 îlots et des équipements publics). Le rapport de clôture de la ZAC a été approuvé par le conseil municipal le 08/07/2021.

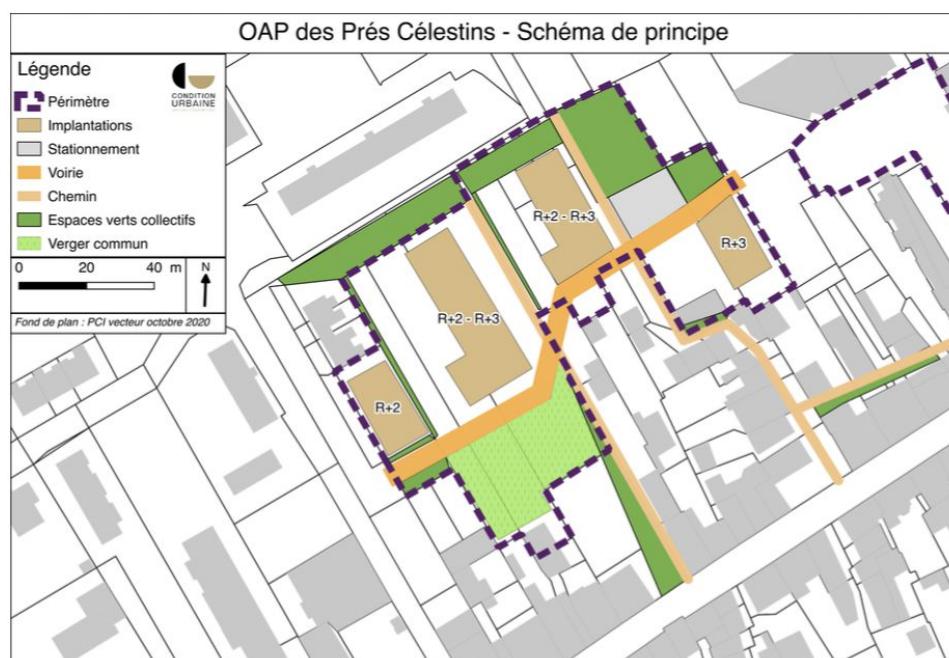
Le projet consiste à intégrer l'ensemble de ce périmètre, actuellement zoné UZ, dans la zone UB du PLU, avec l'ajustement des règles de gestion des eaux pluviales et du stationnement en zone UB.

B . 3 . 5 . INSERTION D'UNE OAP PRÉS CÉLESTINS

Le secteur (0,77 ha) est une friche d'îlot (bâtiments vacants, jardins non exploités) en zone 2AU au PLU, charnière entre un quartier d'habitat social et les équipements récents autour de la Poste. Il est relié au centre par une voie douce et la Grande Rue.

A l'appui de plusieurs études en vue d'ouvrir à l'urbanisation la zone et dans un contexte d'acquisitions foncières par la mairie, le projet, classant en zone UB le secteur, participera au renforcement de l'habitat, justifié par la situation centrale et la proximité des équipements.

La morphologie foncière et le caractère « jardiné » du lieu seront respectés, par l'institution d'une orientation d'aménagement programmée (OAP). La programmation de l'OAP détermine un objectif de 70-80 logements, avec des dispositions d'aménagement précises, des qualités paysagères, patrimoniales et environnementales précisées.



B . 3 . 6 . MISE À JOUR DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Depuis l'approbation du PLU (2007), des emplacements réservés ont abouti à l'aménagement pour lequel ils avaient été créés, d'autres sont devenus obsolètes, de nouveaux sont à définir pour répondre aux besoins actuels ou à moyen terme.

La nouvelle liste des emplacements réservés fixe :

- Le maintien à l'identique de 2 emplacements réservés,
- La modification de 11 emplacements réservés,
- La création de 13 emplacements réservés.

**B . 3 . 7 . PÉRIMÈTRE D'ATTENTE DE PROJET PLACE DE LA
POMPE AU MAS RILLIER**

Dans le secteur du Mas Rillier, la Place de la Pompe est le croisement de 3 voies de circulation, au niveau duquel la fréquentation s'est fortement accrue et dont la sécurité n'est pas assurée.

En complément de l'instauration d'un emplacement réservé, une réflexion d'ensemble doit être menée pour le bon fonctionnement de l'îlot. A cette fin, un périmètre d'attente de projet est créé, instaurant une servitude d'interdiction des projets de construction, d'aménagement, d'installation pour cinq ans (sans interdire les travaux d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou extension limitée).

**B . 3 . 8 . CAHIER DES PRESCRIPTIONS DE COULEURS ET
DE MATÉRIAUX**

Pour harmoniser les couleurs de bâti, la commune établit un cahier de prescriptions de couleurs et matériaux, introduit par la modification de l'article 11 du règlement pour toutes les zones urbaines.

B . 4 . AVIS SUR LE PROJET

B . 4 . 1 . AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE

L'Autorité environnementale a été saisie pour examen au cas par cas sur le projet de modification n°5 du PLU. Le 29/09/2021, l'autorité environnementale a décidé de ne pas soumettre le projet à évaluation environnementale. (Décision 2021-ARA-2351). La décision a été jointe au dossier soumis au public.

**B . 4 . 2 . AVIS SUR LE PÉRIMÈTRE DE SAUVEGARDE DU
COMMERCE ET DE L'ARTISANAT DE PROXIMITÉ**

La Chambre des Métiers et de l'artisanat s'est prononcée sur le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité visant à instaurer un droit de préemption commercial. Elle félicite la volonté communale de maintenir une diversité artisanale et commerciale et rappelle qu'à l'instauration du périmètre, la mairie est responsable des locaux commerciaux et doit assurer ses responsabilités.

B . 4 . 3 . AVIS DES PPA & ANALYSE DU C.E.

Le 22/07/2021, les Personnes Publiques Associées (PPA) ont été destinataires de la version minute du projet de modification sur laquelle leurs observations étaient sollicitées et ont été informées d'une réunion des PPA au 15/09/2021. La saisine du 22/07/2021 valait également pour deux dossiers indépendants de la modification, à savoir deux déclarations de projet.

Suite aux réunions de présentation du projet (réunion du 05/07/2021 avec les acteurs économiques et associatifs locaux, le 04/09/2021 avec le public et le 15/09/2021 avec les PPA), certains ajustements ont été intégrés. Le projet a été arrêté par délibération du conseil municipal du 21/10/2021 après avoir tiré le bilan de la concertation.

Le 22/10/2021, l'avis des PPA sur le dossier approuvé a été sollicité.

La synthèse des avis émis sur le projet de modification transmis le 22/07/21 et de ceux émis sur le projet arrêté le 21/10/21 est présentée ci-dessous.

➤ SCOT BUCOPA

L'avis mentionne « la pertinence des évolutions du PLU » et la compatibilité du projet avec le SCOT BUCOPA et le bureau émet un avis favorable le 21/09/2021.

➤ CCI AIN

La CCI a émis un avis favorable le 09/09/2021 sur le dossier transmis le 22/07/2021 et a confirmé son avis favorable le 02/11/2021 sur le projet arrêté le 21/10/2021.

➤ Chambre d'agriculture

La Chambre d'agriculture a émis un avis favorable le 13/09/2021 sur le dossier transmis le 22/07/2021. Sur le projet arrêté le 21/10/2021, la Chambre d'agriculture suggère que le renouvellement urbain du Quai du Rhône soit intégré dans une OAP et renouvelle son avis favorable.

➤ ARS

Sur le dossier transmis le 22/07/2021, l'ARS a émis des recommandations sur les déclarations de projet mais n'a pas émis pas de remarques sur la modification.

Sur le projet arrêté, l'ARS a émis quelques remarques.

• Secteur quai du Rhône

Le projet induit des démolitions pour lesquelles la situation relative à la présence d'amiante doit être étudiée et la réglementation respectée ainsi que le respect de la lutte du bruit contre le voisinage et la prise en compte des nuisances pour la qualité de l'air.

Le site hébergeait une entreprise de travail des métaux, il convient d'éviter la construction d'établissements accueillant des populations sensibles.

La zone est dégradée en matière de qualité de l'air et de bruit.

**ENQUÊTE PUBLIQUE
MODIFICATION N°5 DU PLU DE MIRIBEL**

- ZAC (UZ intégré à UB) – modification règlement UB

Le projet prévoit en zone UB la mise en place de rétention des eaux pluviales à la parcelle pour laquelle il est préconisé d'intégrer la lutte contre le développement des moustiques.

- OAP aux Prés Célestins

Le périmètre de l'OAP est une zone dégradée par les nuisances de la circulation.

Pour la végétalisation, il est recommandé d'intégrer la prévention des allergies aux pollens en prévoyant une diversification des plantations, en limitant les espèces allergènes, en portant attention au transport de terre.

- Eau potable

La justification de l'aptitude du syndicat à desservir les nouvelles populations accueillies suite à la modification aurait pu être jointe à la demande au dossier.

➤ DDT

Sur le dossier transmis le 22/07/2021, la DDT a émis plusieurs remarques le 25/10/2021. Aucun avis n'a été émis sur le projet arrêté le 21/10/2021.

- Secteur quai du Rhône

Le nombre de logements n'est pas possible à appréhender. Le nombre de places de stationnement doit respecter les exigences applicables dans le rayon de 500 m de la gare et le SCOT, visant l'intensification des transports collectifs par voie ferrés, impose de créer des espaces de stationnement adaptés. Une OAP permettrait une meilleure information. Le plan de zonage doit permettre de délimiter les secteurs dans lesquels un pourcentage de programmes de logements doit être affecté à des catégories.

- Périmètre de sauvegarde de l'artisanat

Le périmètre doit être annexé (et ne pas figurer sur le plan de zonage) au PLU et être mentionné dans le règlement.

- OAP Prés Célestins

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU est soumis à des acquisitions foncières significatives et à délibération motivée du conseil municipal. Le nombre de logements présente une incohérence selon les documents. L'affectation d'un pourcentage de logements sociaux et l'intégration de la typologie de logement dans le schéma de principe seraient souhaitables. Le nombre de places de stationnement doit respecter les exigences applicables dans le rayon de 500 m de la gare.

- Emplacements réservés

Il convient de justifier les emplacements réservés créés.

- Opposabilité des documents

Les pièces du PLU modifiées doivent apparaître dans le dossier de modification.

➤ CCMP

La Communauté de Communes de Miribel et du Plateau a émis un avis le 26/11/2021, sollicitant

l'élargissement de l'ER 16 et la modification du règlement de la zone Np pour permettre la création d'une passerelle et la justification de l'ER1 et l'ER 12 pourrait être « création d'aménagement concourant à l'amélioration de la mobilité sur le territoire » à la place de « desserte TC ».

➤ Département de l'Ain

Par courrier du 23/11/2021, le Département mentionne ne pas formuler d'observation sur le projet arrêté de modification 5 du PLU.

B . 4 . 4 . ANALYSE DES AVIS

Concernant les retours sur le projet, je prends note des avis favorables ou sans demandes particulières d'ajustements du SCOT BUCOPA, de la CCI, de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat et du Département de l'Ain.

Je prends également note de la décision de l'Autorité Environnementale (MRAE) ne pas soumettre à Evaluation Environnementale la modification.

Concernant les remarques relatives aux secteurs Prés célestins et gare, sur les volets stationnements, OAP, logements, une analyse particulière est conduite § C.3..

Sur les autres remarques :

1. Les problématiques de l'amiante dans les démolitions, du bruit induit par les travaux à envisager compte-tenu de la modification et des zones dégradées par les pollutions et le bruit relèvent de réglementations spécifiques qui sont de nature à s'appliquer pendant les démolitions, les travaux et la conception-construction de nouveaux locaux. Dans ces conditions, ces enjeux pour la santé humaine seront pris en compte par application de leur réglementation propre.
2. Sur le sujet de la nature de la végétalisation et de la limitation du développement des moustiques, la collectivité pourra les prendre en compte lors de l'instruction des demandes d'urbanisme opérationnel.
3. La Communauté de Communes de Miribel et du Plateau est compétente en matière d'eau et d'assainissement depuis le 01/01/2021. Bien qu'ayant émis un avis le 26/11/21, elle n'a émis aucune remarque sur le sujet de l'eau potable. Le réseau semble donc en mesure de pouvoir desservir les besoins des constructions potentielles induites par la modification.
4. Dans son mémoire du 05/01/2022, en vue de la création d'une passerelle par la CCMP, la Ville de Miribel est prête à ajuster l'emprise de l'ER16 mais ne souhaite pas modifier le règlement de zone en raison de la localisation en zone Natura 2000 et indique qu'une procédure de déclaration de projet ou la révision générale du PLU pourront permettre la réalisation de ce projet. En effet, ces arguments sont fondés d'autant que la décision de l'Autorité Environnementale (MRAE) ne soumet pas à Evaluation Environnementale la présente modification.

ENQUÊTE PUBLIQUE
MODIFICATION N°5 DU PLU DE MIRIBEL

5. Dans son courrier du 11/03/2021, la Ville de Miribel mentionne que le Périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat sera annexé. Donc effectivement, le périmètre pré-cité ne figurera pas aux plans du règlement graphique.
6. Dans le dossier de modification soumis au public, au §3.6.2. une colonne « Justification » précise le motif de chaque emplacement réservé,
7. Dans le dossier arrêté, les pièces modifiées du PLU figurent en annexe. La présentation des pièces modifiées du PLU permet une information claire du public et garantit l'opposabilité des points modifiés par la présente procédure. Le périmètre de Sauvegarde de l'artisanat et du commerce est précisé en annexe.

C. OBSERVATIONS DU PUBLIC, RÉPONSE DE LA MAIRIE & ANALYSE DU C.E.

C.1. PARTICIPATION DU PUBLIC

Les observations ont été recueillies :

- Dans le registre papier mis à disposition à la Mairie de Miribel,
- Sur une boîte aux lettres électronique.

Au total, 12 observations ont été déposées.

La présente enquête a engendré une certaine participation du public.

Un procès-verbal des observations a été remis au maître d'ouvrage le 23/12/2021.

Cf. Annexe 1, Procès verbal des observations

Un mémoire en réponse m'a été transmis le 05/01/2022.

Cf. Annexe 1, Procès verbal des observations

C.2. CONTENU DES OBSERVATIONS, RÉPONSE DE LA MAIRIE ET ANALYSE DU C.E.

SYNTHESE DE L'OBSERVATION	REPONSE DE LA COLLECTIVITE	ANALYSE DU C.E.
N°1 - M. CHANTEUR Habitation parcelle 651 non habitable sans le morceau du passage Paravis concerné par l'ER 13 et invendable Demande de levée de l'emplacement réservé n°13 ou d'acquérir la globalité du bien	<p>La Ville de MIRIBEL a un projet de réaménagement du tènement situé entre le Passage Paravis et la Grande Rue. Aussi, l'emplacement réservé n°13 relatif à l'élargissement de la voie est essentiel à la réalisation du projet.</p> <p>Suite à une rencontre avec les propriétaires du bien le 10/09/2021, un avis domanial a été demandé par la collectivité afin de réaliser une proposition de rachat aux propriétaires. Il convient d'indiquer que les propriétaires de ce bien ont réalisé des travaux d'aménagement sur l'emprise de l'emplacement réservé suite à deux refus de permis de construire.</p>	<p>La Ville de Miribel a justifié dans le dossier de modification les ER 10 et 13. Le propriétaire peut exiger du bénéficiaire d'un emplacement réservé qu'il soit procédé à son acquisition (droit de délaissement du propriétaire). Le propriétaire peut requérir l'acquisition d'une emprise plus grande que celle de l'ER dans certains cas précis qui seront étudiés si le processus d'acquisition est engagé.</p>
N°2 - René ONGERET Demande de confirmation de la largeur de 3 mètres et de l'absence d'agrandissement de l'emplacement réservé n°10. Dans l'affirmative, demande d'acquisition totale du bien	<p>La largeur de l'emplacement réservé n°10 est bien de 14 mètres et reprend strictement l'emprise de l'emplacement réservé porté sur le PLU arrêté, non approuvé.</p>	
N°3 - Léa MARCHAND Souhait d'une réflexion ambitieuse sur les mobilités et sur le passage à sens unique de la Grande Rue au profit des commerces et piétons. Souhait d'une densification du centre-ville avec maintien de la biodiversité sans bétonnage des terrains face aux Prés Célestins	<p>La Ville de MIRIBEL doit lancer une nouvelle étude auprès d'un cabinet spécialisé quant au plan de circulation dans les mois à venir.</p> <p>Le centre-ville de MIRIBEL a supporté un nombre de constructions important dans la ZAC Centre-Ville. Aujourd'hui, la municipalité souhaite stopper les constructions dans la ZAC Centre-Ville et réhabiliter les espaces publics. Un cabinet a en charge la réalisation d'une étude de faisabilité.</p> <p>Les terrains des Prés Célestins sont soumis à une OAP dans</p>	<p>Le PLU n'a pas vocation à déterminer le plan de circulation, même si certains outils du PLU peuvent participer à sa mise en œuvre.</p> <p>Cf. Analyse C.E. § C.3.2. Secteur Prés Célestins</p>

ENQUÊTE PUBLIQUE
MODIFICATION N°5 DU PLU DE MIRIBEL

SYNTHESE DE L'OBSERVATION	REPONSE DE LA COLLECTIVITE	ANALYSE DU C.E.
	<p>le dossier de modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme.</p> <p>Aussi, la municipalité oriente ce secteur sur trois points :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La densification de l'habitat avec une densification résidentielle et une mise en relation de deux formes de bâti préexistants, • L'amélioration du maillage viaire et des liens inter-quartiers (création d'une nouvelle voie d'accès, une piste cyclable doublée d'un cheminement piéton et la réalisation d'un parking à vocation d'accueil du public). Les stationnements des futures constructions seront obligatoirement réalisés en sous-sol afin de limiter l'impact visuel et la consommation des surfaces. • L'insertion paysagère, la qualité des espaces, la qualité de l'environnement sont pris en compte dans le cadre de la création d'un verger partagé et l'aménagement paysager des parkings et des noues pour la gestion des eaux. 	
N°4 - Famille OLAGNIER Concentrations de l'habitat responsable d'une qualité de vie médiocre, nécessité de plus d'arbres, jeux, animaux... et pas de programme immobilier aux Prés Célestins	<p>Le Centre-Ville de MIRIBEL a supporté un nombre de constructions important dans la ZAC Centre-Ville. Aujourd'hui, la municipalité souhaite stopper les constructions dans la ZAC Centre-Ville et réhabiliter les espaces publics. Un cabinet est chargé d'une étude de faisabilité.</p> <p>Les terrains des Prés Célestins sont encadrés par une OAP dans le dossier de modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme.</p> <p>Aussi, la municipalité oriente ce secteur sur trois points (Cf. Réponse à l'observation 3).</p>	<p>La densification des centres-villes est un impératif qui dépasse le cadre communal et qui s'est traduit dans la réglementation notamment par les lois SRU (2000), ALUR (2014) et ELAN (2018) pour limiter la consommation d'espace et tendre vers une ville durable.</p> <p>Cf. Analyse C.E. § C.3.2. Secteur Prés Célestins</p>
N°5 - B. TOURANCHEAU, R. MERT, consorts CREVAT Suppression de la zone 2AU Petit Carret responsable	Ce secteur du « Petit Carret » n'est pas abordé dans le cadre de la modification de droit commun du Plan Local	Effectivement, aucun point de la modification ne concerne le secteur Le

ENQUÊTE PUBLIQUE
MODIFICATION N°5 DU PLU DE MIRIBEL

SYNTHESE DE L'OBSERVATION	REPONSE DE LA COLLECTIVITE	ANALYSE DU C.E.
d'une dent creuse Secteur constructible au PPRN Demande de constructibilité	d'Urbanisme. Ce sujet sera abordé dans le cadre de la future révision générale du Plan Local d'Urbanisme lancée sur le premier semestre de l'année 2022.	Petit Carret
N°6 - B. SOUSTRE Demande de révision de l'article UB7 afin d'être moins restrictif. En effet, refus du PC en 2020 pour un local annexe en raison des normes excessives, obérant l'amélioration de l'habitat	La réécriture de l'article 7 du règlement du Plan Local d'Urbanisme régissant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sera revue dans le cadre de la future révision générale du Plan Local d'Urbanisme lancée sur le premier semestre de l'année 2022.	Dont acte.
N°7 - Maître CUSIN-ROLLET pour Gisèle et Yoann CLAIR En complément de l'observation déposée par lettre, Mme CLAIR dispose déjà d'un restaurateur intéressé pour la reprise du salon de coiffure	Idem réponse apportée par la Ville de MIRIBEL aux questions 1 et 2 de Madame le Commissaire Enquêteur.	Cf. Analyse C.E. § C.3.1. Place de la Pompe
N°8 - Jacqueline BATEMAN Instauration d'un périmètre d'attente de projet au Mas Rillier impliquant la destruction du bâti en contradiction avec l'enjeu de rénovation du bâti ancien et à proximité du SPR, requérant l'avis de l'ABF Justification par le défaut de visibilité de la Montée de la Grande Perrière infondé, l'importance du trafic étant le phénomène responsable, sur cette voie à sens double sur la dernière section	Idem réponse apportée par la Ville de MIRIBEL aux questions 1 et 2 de Madame le Commissaire Enquêteur.	Cf. Analyse C.E. § C.3.1. Place de la Pompe
N°9 - Lucy BATEMAN Instauration d'un périmètre d'attente de projet au Mas Rillier et l'ER 7 bis visant à élargir la place de la pompe pour améliorer la visibilité au débouché de la	Idem réponse apportée par la Ville de MIRIBEL aux questions 1 et 2 de Madame le Commissaire Enquêteur.	Cf. Analyse C.E. § C.3.1. Place de la Pompe

ENQUÊTE PUBLIQUE
MODIFICATION N°5 DU PLU DE MIRIBEL

SYNTHESE DE L'OBSERVATION	REPONSE DE LA COLLECTIVITE	ANALYSE DU C.E.
<p>Montée de la Grande Perrière, alors même que la PADD identifie l'enjeu « conserver et renforcer l'identité de la commune par la protection et la rénovation du bâti ancien » et que le bâti caractérise la patrimoine et l'histoire agricole du Mas Rillier (ferme, jardins, bâtiment faisant autrefois partie du sanctuaire ND du Sacré Coeur). Toute modification est soumise à l'avis de l'ABF. Justifications de la mairie « vagues et disproportionnées »</p> <p>Montée de la Grande Perrière et débouché pas particulièrement dangereux et projet non susceptible de stopper l'intensification des flux routiers. Risque pour le patrimoine d'être remplacé par des immeubles sans intérêt architectural</p>		
<p>N°10 – Maitre CUSIN ROLLET pour Gisèle et Yoann CLAIR</p> <p>Instauration de l'ER 7 bis pour des raisons de sécurité contestables car la Montée de la Grande Perrière est en sens unique, a les mêmes largeurs que les voies à proximité et l'ER n'améliorera la circulation et la sécurité. ER 7 bis en ZPPAUP ; toute démolition est soumise à l'avis de l'ABF, qui la refusera « de manière quasi certaine ». Coût d'acquisition disproportionnée pour la commune.</p> <p>Demande d'avis négatif à l'ER 7 bis.</p> <p>Instauration d'un périmètre d'attente de projet avec pour objectif annoncé de favoriser les activités commerciales surprenant au vu de l'existence du bâti existant et des projets des CLAIR. Raison évoquée manquant de précision. Demande de repoussement de l'instauration d'un périmètre d'attente de projet,</p>	<p>Idem réponse apportée par la Ville de MIRIBEL aux questions 1 et 2 de Madame le Commissaire Enquêteur.</p>	<p>Cf. Analyse C.E. § C.3.1. Place de la Pompe</p>

ENQUÊTE PUBLIQUE
MODIFICATION N°5 DU PLU DE MIRIBEL

SYNTHESE DE L'OBSERVATION	REPONSE DE LA COLLECTIVITE	ANALYSE DU C.E.
<p>qui pourrait être instauré ultérieurement selon l'avancement des projets. Demande d'avis négatif au périmètre d'attente de projet.</p>		
<p>N°11 – François POUJOL Suggestion d'agrandir la taille des trottoirs du 145 Rue de Saint Martin jusqu'au feu en face de l'école maternelle, car mauvais état du trottoir et risque d'accident</p> <p>Demande de date d'agrandissement de Carrefour et possibilité de créer un magasin bio</p>	<p>Madame et Monsieur POUJOL ont demandé à la Ville de MIRIBEL par courrier réceptionné en date du 25/05/2021 à la mise en conformité de l'aménagement de la voirie de la Rue de Saint Martin.</p> <p>Madame et Monsieur POUJOL ont attaqué en recours contentieux la Ville de MIRIBEL, sans attendre la réponse de la collectivité. L'affaire est pendante devant le Tribunal Administratif.</p> <p>L'agrandissement du Carrefour ne pourra être lancée qu'après l'approbation de la modification du droit commun du Plan Local d'Urbanisme et l'obtention d'un permis de construire par le porteur de projet.</p>	<p>Le PLU n'a pas vocation à déterminer la taille des trottoirs même si certains outils du PLU peuvent participer à permettre des élargissements d'emprises publiques. L'aménagement commercial de la Rue du Figuier (Carrefour) pourra être engagée après approbation du PLU selon le calendrier du porteur de projet et de son programme.</p> <p>La modification introduit la possibilité de galerie marchande et de commerces de moins de 300 m², ce qui rend potentiellement possible la création de nouveaux magasins.</p>
<p>N°12 – Norbert VIALLET Impossible de construire garage et piscine, parcelles AD 1010 et AD 1011 car en zone verte</p> <p>Demande de changement de classement des terrains, pour pouvoir construire comme les voisins</p>	<p>La zone verte indiquée par Monsieur VIALLET correspond à un élément paysager identifié au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme. Une éventuelle modification ou protection pourrait être envisagée dans le cadre de la future révision générale du Plan Local d'Urbanisme lancée sur le premier semestre de l'année 2022.</p>	<p>L'évolution des éléments paysagers identifiés au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme pourra plus judicieusement être étudiée dans le cadre d'une révision générale.</p>

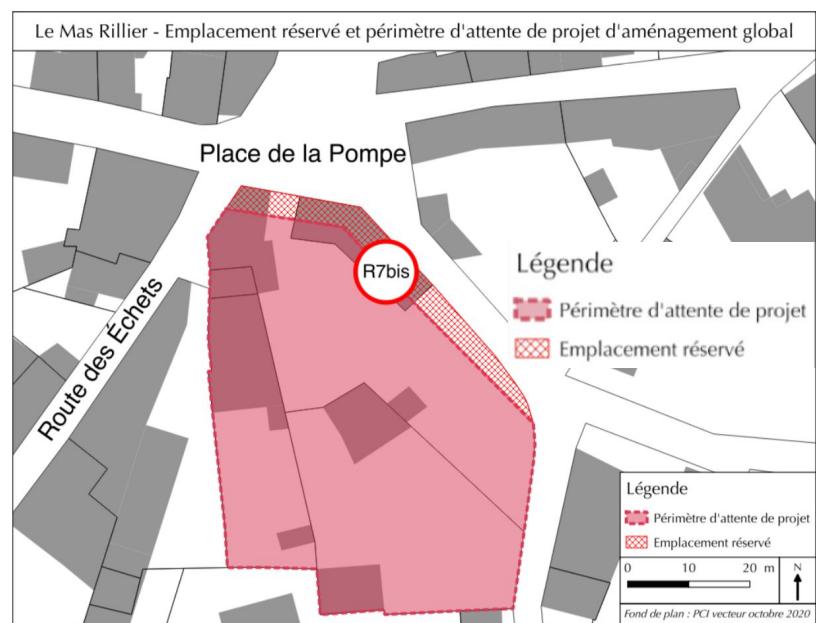
C.3. ANALYSES PARTICULIERES

C.3.1. PLACE DE LA POMPE

➤ Evolutions projetées

La place de la Pompe est concernée par deux points de modification :

- Un périmètre d'attente de projet est créé, en raison du manque de sécurité au croisement de 3 voies de circulation dont la fréquentation s'est accrue et d'une réflexion d'ensemble à mener pour le bon fonctionnement de l'îlot.
- Un emplacement réservé 7 bis, de 290 m² est créé avec pour justification la sécurité et la politique des déplacements.



Vue de l'îlot depuis la Place de la Pompe



➤ Observations

Plusieurs observations ont été déposées en relation avec les évolutions envisagées sur la Place de la Pompe, mentionnant :

- Une contestation du débouché dangereux de la Montée de la Grand Perrière,
- Une incohérence entre l'élargissement de la place de la pompe (ER7bis) pour améliorer la visibilité au débouché de la Montée de la Grande Perrière et la recherche de protection du bâti ancien affiché au PADD ainsi que la situation en SPR de la place dont toute démolition sera refusée par l'ABF,
- L'existence de projet de création de commerces par les propriétaires.

➤ Réponses de la Mairie

Dans ses compléments d'information, la Ville de Miribel a précisé que le périmètre de projet a pour objectif de produire une étude avant réalisation du projet qui en confortera la faisabilité.

Le projet attendu consiste à faire participer l'îlot à la vie du bourg du Mas Rillier et à éviter un projet « tourné » vers le centre de la parcelle qui ne participerait pas à l'animation de la place de la pompe. De plus, la collectivité souligne qu'une opération par les propriétaires serait instruite si elle relève d'une démarche globale et programmée et si le projet convient aux attentes.

Plus précisément concernant l'ER 7 bis, il s'inscrit dans la réalisation du programme d'ensemble pour accompagner la transformation du périmètre alors qu'au droit du bâti actuel la pente est de 7 % et la largeur de la voie de 4 mètres.

➤ Analyse

Afin de contenir l'évolution urbaine dans l'attente de la définition d'un projet d'aménagement global (art. L. 151-41, code de l'urbanisme), une servitude d'inconstructibilité temporaire, peut être instaurée sur un périmètre à définir en zone urbaine et à urbaniser et sous réserve d'une justification particulière.

Le secteur de la Place de la Pompe est au PLU opposable, en zone urbaine correspondant à un noyau dense et ancien.

Le dossier présenté au public présente des objectifs à partir de constats établis :

- Améliorer les conditions de circulation au droit de la place de la Pompe, avec l'ER 7 bis qui permettra d'améliorer la visibilité au débouché de la Montée de la grande Perrière,
- Conduire une réflexion d'ensemble sur le fonctionnement de l'îlot, situé au cœur du Mas Rillier marqué par un fort développement résidentiel, coupé du centre-ville par la côte-rière et marqué par le manque de commerces,
- Approfondir la possibilité de « 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 ».

En réponse aux observations, la Ville de Miribel a rappelé le rôle de l'îlot (2788 m²) dans le fonctionnement du Mas Rillier et la nécessité d'éviter un projet vers le centre de la parcelle.

En complément, la mairie, dans ses réponses aux observations souligne que « le périmètre n'interdit pas de réaliser une opération mais suppose que la démarche engagée soit globale et programmée » et que « dans le cas où le projet proposé conviendrait aux attentes, il sera instruit ». ces éléments semblent difficiles à mettre en œuvre pour un porteur de projet dès lors que le

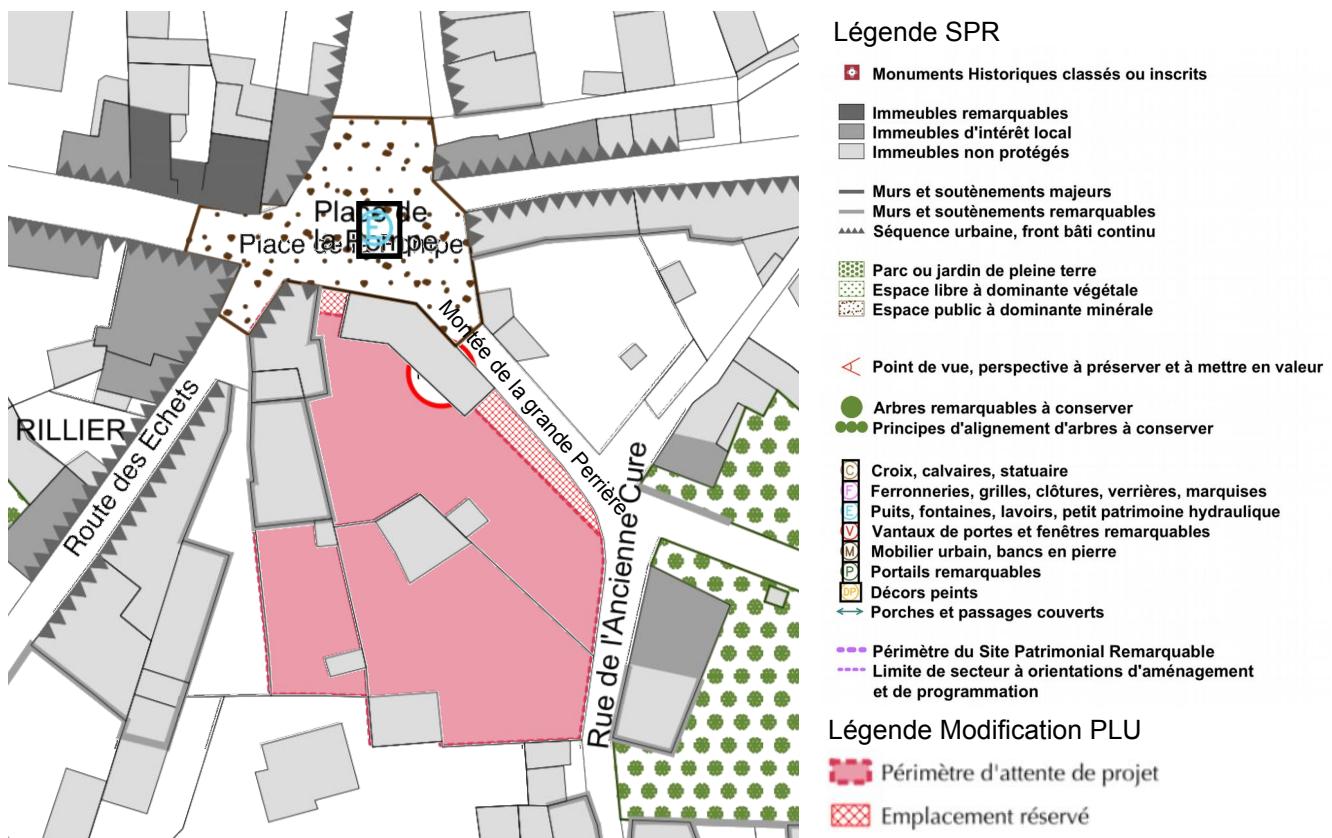
**ENQUÊTE PUBLIQUE
MODIFICATION N°5 DU PLU DE MIRIBEL**

périmètre d'attente de projet instaure un gel temporaire de la constructibilité (périmètre institué pour 5 ans, extensions autorisées dans la limite de 20 m²). Toutefois, en cas d'instauration du périmètre, les propriétaires peuvent bénéficier d'un droit de délaissement.

En outre, au-delà de l'enjeu fixé au PADD de « Conserver et renforcer l'identité de la commune par la protection et la rénovation du bâti ancien », le secteur est situé dans le Site Patrimonial Remarquable (SPR) de la Ville de Miribel (servitude du PLU, ancienne ZPPAUP). Le Mas Rillier est inscrit au SPR comme secteur d'intérêt architectural et urbain. Cette situation ne semble pas condamner l'évolution de l'îlot car plus précisément, il est référencé dans le document avec :

- Des immeubles non protégés,
- L'absence de séquence urbaine – front bâti continu d'intérêt le long de la Montée de la grande Perrière ainsi que sur l'essentiel de la façade sur la Place.

Superposition du SPR et du périmètre d'attente de projet et ER 7bis envisagés



Pour fonder mon analyse, je me suis rendue à plusieurs reprises au Mas Rillier et sur la Place de la Pompe à des horaires différents. Je confirme que les constats de la Mairie sur le fonctionnement et l'organisation actuels de l'espace sont fondés. Le projet envisagé pour l'îlot par la mairie, restant à définir finement, est une réponse à la problématique d'aménagement du secteur qui ne semble pas incohérente avec le PADD, ni compromise par le SPR. Les éléments précisés au dossier justifient la définition du périmètre d'attente de projet qui se présente comme une solution adaptée à la situation.

C . 3 . 2 . S E C T E U R P R É S C É L E S T I N S

➤ Evolutions projetées

Le secteur des Prés Célestins (0,77 ha), actuellement en zone à urbaniser, est l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans le projet de modification, avec un classement en zone UB (zone urbaine de périphérie de noyau ancien), en vue de créer 70-80 logements, dans des conditions d'aménagement précisées au dossier.

➤ Observations & remarques des PPA

Plusieurs observations ont été déposées en relation avec ces évolutions envisagées sur le secteur Prés Célestins, mentionnant :

- Le refus du « bétonnage »,
- L'intérêt d'affecter un pourcentage de logement sociaux et une typologie de logement,
- Les règles du nombre de places de stationnement dans le rayon de 500 m de la gare.

➤ Réponses de la Mairie

Dans ses compléments d'information, la Ville de Miribel a précisé que :

- La densification de l'habitat sera résidentielle avec une mise en relation des formes de bâti existants,
- Le maillage viaire et les liens inter-quartiers seront améliorés,
- Les stationnements des constructions seront obligatoirement réalisés en sous-sol,
- La qualité de l'aménagement impose la création d'un verger partagé et le paysagement des parkings et la gestion des eaux par des noues,
- L'absence d'obligation de réalisation de logements sociaux vise à participer à une « répartition harmonieuse des modes d'habiter » dans un « quartier marqué par la surreprésentation de l'habitat social »,
- L'OAP prévoit un parking public ; les places visiteurs seront intégrées au permis de construire des immeubles.

➤ Analyse

L'ouverture à l'urbanisation des Prés Célestins est rendue possible en raison de l'acquisition de 14 parcelles pour une surface de 4406² par la Ville de Miribel.

La localisation et l'organisation du secteur justifient l'intérêt à l'aménager. L'OAP projetée induit un ordonnancement et une programmation de qualité, intégrant des enjeux de maillage, de paysage et d'environnement.

La justification de l'absence de pourcentage de logements sociaux semble acceptable compte-tenu de la situation du quartier et du respect actuel par la commune, des exigences réglementaires en matière de logements locatifs sociaux (25,47%).

Concernant le stationnement, l'article L.151-36 du code de l'urbanisme dispose que pour les

constructions destinées à l'habitation, à moins de 500 mètres d'une gare, il ne peut, « nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement » par logement (à quelques exceptions de logements).

Naturellement, le zonage UB, qui concerne plus de 200 ha, n'est pas limité à un rayon de 500 m autour de la gare ; la rédaction de l'article 12 du règlement écrit, prévoyant un niveau d'exigence différent de l'article L.151-36 du code de l'urbanisme se justifie, sans empêcher l'application de ce dit article dans les conditions qu'il vise par les aménageurs concernés.

C . 3 . 3 . S E C T E U R G A R E - Q U A I D U R H Ô N E

➤ Evolutions projetées

Le secteur Quai du Rhône est marqué par des bâtis de production souvent vacants à proximité immédiate de la gare et en bordure du centre-ville. La modification prévoit de transformer deux zones UX (activités) en zone UY créée par la modification et divisée en 2 sous secteurs :

- UYa (9156 m²) Habitation – Commerce et activités de service (pour des surfaces limitées) – Activités tertiaires – Équipements d'intérêt collectif et services publics,
- UYb (8734 m²), Activités et services - Activités du secteur tertiaire et secondaire-restauration -hébergement hôtelier.

➤ Remarques des PPA

Deux PPA ont manifesté le souhait d'une OAP sur le secteur et l'un a mentionné les règles du nombre de places de stationnement dans le rayon de 500 m de la gare.

➤ Réponses de la Mairie

La ville de Miribel est propriétaire de la moitié du tènement et le règlement écrit prévoit un permis unique sur l'ensemble foncier le plus représentatif. Ces éléments assurent une maîtrise du projet « sans qu'il ait besoin d'une OAP ».

Pour le stationnement, l'objectif recherché est de libérer l'espace public du stationnement (ventouses) et de mutualiser les espaces de stationnement privés.

➤ Analyse

Le secteur Quai du Rhône – gare constitue une zone d'enjeu urbain, correctement identifié par la ville de Miribel.

Le niveau de maîtrise foncière du tènement par la ville et la rédaction de l'article 2 UYa relatif aux occupations et utilisations admises exigeant des constructions à usage d'habitation, de service et d'équipements collectifs, la participation à un plan d'ensemble incluant l'ensemble des parcelles de la zone (hors emprises SNCF), disposition confortée dans le mémoire en réponse de la mairie, garantissent l'adaptation de l'aménagement selon les orientations attendues par la ville.

**ENQUÊTE PUBLIQUE
MODIFICATION N°5 DU PLU DE MIRIBEL**

Si toute la zone UY créée par la modification sera située dans un rayon de 500 m autour de la gare, la rédaction de l'article 12 du règlement écrit, prévoyant un niveau d'exigence différent de l'article L.151-36 du code de l'urbanisme déjà cité (Cf. §C.3.2.) pourrait se justifier, sans empêcher l'application de ce dit article dans les conditions qu'il vise par les aménageurs concernés.

C . 3 . 4 . D I V E R S

➤ Equipements publics de la ZAC non réalisés

Compte-tenu de la clôture de la ZAC, la modification prévoit son intégration à la zone UB. Toutefois, certains équipements publics n'ont pas été réalisés (travaux de voirie, aménagement de la place de l'église). La Ville de Miribel a précisé que ces travaux d'aménagement seront réalisés en dehors de la ZAC et qu'elle a mandaté le cabinet « Atelier de Triangle » afin de réaliser une étude. Le compte-rendu du conseil municipal du 08/07/2021 fait état également de la mission confiée à un bureau d'études et du démarrage des travaux en 2023.

➤ Rédaction de l'article 9 en zone UBac

En zone UBa un sous zonage indicé c est créé pour accompagner la modification envisagée de l'équipement commercial Rue du Figuier. La proposition de rédaction de l'article 9 de la zone UBac semble ambiguë et laisse supposer un CES supérieur à celui autorisé par le PPRN. La Ville de Miribel a précisé que le PPRN dans son secteur Bi précise que le CES doit être inférieur à 0,3 mais qu'en cas de reconstruction totale, « ce CES pourra être dépassé à concurrence du CES de la construction existante à la date d'approbation du présent plan ».

Une nouvelle rédaction satisfaisante de l'article du règlement de la zone UBac est proposée par la Ville de MIRIBEL dans son mémoire en réponse « Le CES est maintenu à 0,4. ».

Comme le prévoient les dispositions du Code de l'Environnement, les conclusions et l'avis du commissaire enquêteur sont présentées dans un document séparé.

Fait à Lyon, le 12 janvier 2022

Karine BUFFAT-PIQUET
Commissaire-Enquêteur



ANNEXES

**ANNEXE 1.PROCES VERBAL DES OBSERVATIONS ET QUESTIONS
COMPLEMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

ANNEXE 2.MEMOIRE EN REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE

ANNEXE 3.DOSSIER DE MODIFICATION – PAGE 2

**ANNEXE 1. PROCES VERBAL DES
OBSERVATIONS ET QUESTIONS
COMPLEMENTAIRES DU
COMMISSAIRE ENQUETEUR**

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

MAIRIE DE MIRIBEL
Monsieur le Maire
Place de l'Hôtel de Ville
01700 MIRIBEL

Lyon, le 23 décembre 2021

Référence :
Enquête publique Modification 5 du PLU

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de la procédure notée en objet, l'enquête publique a été close le 17 décembre 2021.

Quelques observations ont été déposées par le public dans le registre, par courrier postal et électronique. Elles sont synthétisées dans le procès-verbal ci-joint.

Je vous invite à apporter les compléments que vous jugerez utiles. Par ailleurs, afin de me permettre d'émettre un avis éclairé, je sollicite quelques compléments d'informations.

Conformément à l'article R.123-18 du Code de l'environnement, vous disposez d'un délai de quinze jours pour produire vos éventuelles observations.

Vous souhaitant bonne réception de ces éléments, je reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Karine BUFFAT-PIQUET
Commissaire Enquêteur



Karine BUFFAT-PIQUET
COMMISSAIRE ENQUETEUR

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

Porteur du projet : MAIRIE DE MIRIBEL

Projet : Modification 5 du PLU
Enquête publique n°E21-145

Ouverte enquête: 15/11/2021 - 8H00

Clôture enquête: 17/12/2021 – 16H30

Remise registre: 17/12/2021

Dates des permanences :

DATE	HORAIRE	LIEU
Mardi 23/11/21	9H00 – 12H00	Mairie de Miribel
Mercredi 01/12/2021	13H30 – 16H30	Mairie de Miribel
Vendredi 17/12/2021	13H30 – 16H30	Mairie de Miribel

1- SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Un registre papier (Mairie de Miribel) contenant 7 observations écrites et 3 lettres.

Deux observations déposées par le public par courrier électronique.

Observation 1 écrite dans le registre, Auteur : M. CHANTEUR

Synthèse de l'observation :

Habitation parcelle 651 non habitable sans le morceau du passage Paravis concerné par l'ER 13 et invendable

Demande de levée de l'ER 13 ou d'acquérir la globalité de la maison

Observation 2 écrite dans le registre, Auteur : René ONGERET

Synthèse de l'observation :

843 Chemin des Brûlées, lot 780, ER 10

Demande de confirmation de la largeur de 3m et de l'absence d'agrandissement de l'ER10

Dans l'affirmative, demande d'acquisition totale du bien

Observation 3 écrite dans le registre, Auteur : Léa MARCHAND

Synthèse de l'observation :

Souhait d'une réflexion ambitieuse sur les mobilités et sur le passage à sens unique de la Grande Rue au profit des commerces et piétons

Souhait d'une densification du centre-ville avec maintien de la biodiversité sans bétonnage des terrains face aux Prés Célestins

Observation 4 écrite dans le registre, Auteur : Famille OLAGNIER

Synthèse de l'observation :

Concentrations de l'habitat responsable d'une qualité de vie médiocre, nécessité de plus d'arbres, jeux, animaux.... et pas de programme immobilier aux Prés Célestins

Observation 5 écrite dans le registre, Auteurs : B. TOURANCHEAU, R.MERT, Consorts CREVAT

Synthèse de l'observation :

Suppression 2AU Petit Carret responsable d'une dent creuse

Secteur constructible au PPRN

Demande de constructibilité

Observation 6 écrite dans le registre, Auteur : B. SOUSTRE

Synthèse de l'observation :

Demande de révision de l'article UB7 afin d'être moins restrictif

En effet, refus de PC en 2020 pour un local annexe en raison de normes excessives, obérant l'amélioration de l'habitat

Observation 7 écrite dans le registre, Auteur : Maître CUSIN-ROLLET pour Gisèle et Yoann CLAIR

Synthèse de l'observation :

En complément de l'observation déposée par lettre, Mme CLAIR dispose déjà d'un restaurateur intéressé pour la reprise du salon de coiffure

Observation 8 Lettre, Auteur : Jacqueline BATEMAN

Synthèse de l'observation :

Instauration d'un périmètre d'attente de projet au Mas Rillier impliquant la destruction du bâti, en contradiction avec l'enjeu de rénovation du bâti ancien et à proximité du SPR, requérant l'avis de l'ABF

Justification par le défaut de visibilité de la Montée de la Grande Perrière infondée, l'importance du trafic étant le phénomène responsable, sur cette voie à double sens sur la dernière section

Observation 9 Lettre, Auteur : Lucy BATEMAN

Synthèse de l'observation :

Instauration d'un périmètre d'attente de projet au Mas Rillier et de l'ER 7 bis

ER 7 bis visant à élargir la place de la pompe pour améliorer la visibilité au débouché de la Montée de la Grande Perrière, alors même que le PADD identifie l'enjeu « Conserver et renforcer l'identité de la commune par la protection et la rénovation du bâti ancien » et que le bâti caractérise le patrimoine et l'histoire agricole du Mas Rillier (ferme, jardins, bâtiment faisant autrefois partie du sanctuaire ND du Sacré Coeur). Toute modification est soumise à l'avis de l'ABF. Justifications de la mairie « vagues et disproportionnées »

Montée de la Grande Perrière et débouché pas particulièrement dangereux et projet non susceptible de stopper l'intensification des flux routiers

Risque pour le patrimoine d'être remplacé par des immeubles sans intérêt architectural

Observation 10 Lettre, Auteur : Maître CUSIN-ROLLET pour Gisèle et Yoann CLAIR

Synthèse de l'observation :

Instauration de l'ER 7 bis pour des raisons de sécurité contestables car la Montée de la Grande Perrière est à sens unique, a les mêmes largeurs que les voies à proximité et l'ER n'améliorera pas la circulation et la sécurité. ER 7 bis en ZPPAUP ; toute démolition est soumise à l'avis de l'ABF, qui la refusera « de manière quasi certaine ». Coût d'acquisition disproportionné pour la commune. Demande d'avis négatif à l'ER 7 bis.

Instauration d'un périmètre d'attente de projet avec pour objectif annoncé de favoriser les activités commerciales surprenant au vu de l'existence du bâti existant et des projets des CLAIR. Raison évoquée manquant de précision. Demande de repoussement de l'instauration d'un périmètre d'attente de projet, qui pourrait être instauré ultérieurement selon l'avancement des projets. Demande d'avis négatif au périmètre d'attente de projet.

Observation 11 Courrier électronique, Auteur : François POUJOL

Synthèse de l'observation :

Suggestion d'agrandir la taille des trottoirs du 145 rue de Saint-Martin jusqu'au feu en face de l'école maternelle, car mauvais état du trottoir et risque d'accident

Demande de date d'agrandissement de Carrefour et possibilité de créer un magasin bio.

Observation 12 Courrier électronique, Auteur : Norbert VIALLET

Synthèse de l'observation :

Impossible de construire garage et piscine, parcelles AD1010 et AD1011 car en zone verte

Demande de changement de classement des terrains, pour pouvoir construire comme les voisins

2- QUESTIONS COMPLEMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1. Quels éléments justifient que le Périmètre d'Attente de Projet Place de la Pompe est l'outil le plus adapté à l'implantation/au maintien d'activités commerciales ?
2. L'ER7bis Place de la Pompe est justifié « Sécurité / Politique des déplacements ». Pourquoi un seul bâti de la place est concerné ?
3. Le rapport de clôture de la ZAC centre ville mentionne que certains équipements publics n'ont pas été réalisés (certains travaux de voirie, aménagement de la place de l'église). Quels éléments justifient cette situation ? Une finalisation de ces travaux est elle envisagée en dehors du cadre de la ZAC ?
4. La proposition de rédaction de l'article 9 de la zone UBAC semble ambiguë et laisse supposer un CES supérieur à celui autorisé par le PPRN en cas de reconstruction totale. Confirmez-vous cet élément ou sinon une rédaction plus claire pourrait elle être proposée ?
5. L'article 12 du règlement UYa et UYb proposé semble exiger plus de 1 aire de stationnement par logement et 0,5 aire de stationnement par LLS ce qui ne serait pas permis par le Code de l'urbanisme compte-tenu de la localisation à moins de 500 m de la gare. Pouvez vous éclaircir ce point ?
6. Pourquoi une OAP n'a pas été définie sur la nouvelle zone UYa ?
7. Quelles ont été les acquisitions foncières sur l'emprise du secteur Prés Célestins (zone 2AU devenant UB avec OAP) ?

Remis le 23 décembre 2021

Conformément à l'article R 123-18 du code de l'environnement, vous disposez d'un délai de quinze jours pour produire vos éventuelles observations.

Pour le pétitionnaire :

4 Miribel, le 23/12/2021.

Jean Pierre GAITET, Maire



Le Commissaire Enquêteur :

Karine BUFFAT-PIQUET

ANNEXE 2. MEMOIRE EN REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE



LE MAS RILLIER . LES ECHETS

Madame Karine BUFFAT-PIQUET
Commissaire Enquêteur
20 Rue de la Villette
69328 LYON CEDEX 03

Service : Service Urbanisme
Dossier suivi par : Emmanuelle SOCHAY
Mail : esochay@miribel.fr
Réf : SU-2022-001

P-J : 1

Miribel, le 5 janvier 2022

Objet : Enquête publique – modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme

Madame le Commissaire Enquêteur,

Dans le cadre de la procédure de modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme, dont l'enquête publique s'est achevée le 17/12/2021, je fais suite à vos observations transmises par courrier en date du 23/12/2021.

Vous trouverez ci-joint un tableau récapitulatif vous apportant les éléments de réponse de notre collectivité.

Vous en souhaitant bonne réception.

Je vous prie d'agréer, Madame le Commissaire Enquêteur, mes sincères salutations.

Jean-Pierre GAITET,
Maire.



OBSERVATIONS DU PUBLIC DANS LE CADRE DE L'ENQUETE PUBLIQUE	SYNTHESE DE L'OBSERVATION	REPONSE DE LA COLLECTIVITE
N°1 M. CHANTEUR	Demande de levée de l'emplacement réservé n°13 ou d'acquérir la globalité du bien	<p>La Ville de MIRIBEL a un projet de réaménagement du tènement situé entre le Passage Paravis et la Grande Rue. Aussi, l'emplacement réservé n°13 relatif à l'élargissement de la voie est essentiel à la réalisation du projet.</p> <p>Suite à une rencontre avec les propriétaires du bien le 10/09/2021, un avis domanial a été demandé par la collectivité afin de réaliser une proposition de rachat aux propriétaires. Il convient d'indiquer que les propriétaires de ce bien ont réalisé des travaux d'aménagement sur l'emprise de l'emplacement réservé suite à deux refus de permis de construire.</p>
N°2 René ONGERET	Demande de confirmation de la largeur de 3 mètres et de l'absence d'agrandissement de l'emplacement réservé n°10	<p>La largeur de l'emplacement réservé n°10 est bien de 14 mètres et reprend strictement l'emprise de l'emplacement réservé porté sur le PLU arrêté, non approuvé.</p>
N°3 Léa MARCHAND	<p>Souhait d'une réflexion ambitieuse sur les mobilités et sur le passage à sens unique de la Grande Rue au profit des commerces et piétons.</p> <p>Souhait d'une densification du centre-ville avec maintien de la biodiversité sans bétonnage des terrains face aux Prés Célestins</p>	<p>La Ville de MIRIBEL doit lancer une nouvelle étude auprès d'un cabinet spécialisé quant au plan de circulation dans les mois à venir.</p> <p>Le centre-ville de MIRIBEL a supporté un nombre de constructions important dans la ZAC Centre-Ville. Aujourd'hui, la municipalité souhaite stopper les constructions dans la ZAC Centre-Ville et réhabiliter les espaces publics. Un cabinet a en charge la réalisation d'une étude de faisabilité.</p> <p>Les terrains des Prés Célestins sont soumis à une OAP dans le dossier de modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme.</p> <p>Aussi, la municipalité oriente ce secteur sur trois points :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La densification de l'habitat avec une densification résidentielle et une mise en relation de deux formes de bâti préexistants, - L'amélioration du maillage viaire et des liens inter-quartiers (création d'une nouvelle voie d'accès, une piste cyclable doublée d'un cheminement piéton et la réalisation d'un parking à vocation d'accueil du public). Les stationnements des futures constructions seront obligatoirement réalisés en sous-sol afin de limiter l'impact visuel et la consommation des surfaces. - L'insertion paysagère, la qualité des espaces, la qualité de l'environnement sont pris en compte dans le cadre de la création d'un verger partagé et

		l'aménagement paysager des parkings et des noues pour la gestion des eaux.
N°4 Famille OLAGNIER	Concentrations de l'habitat responsable d'une qualité de vie médiocre, nécessité de plus d'arbres, jeux, animaux. ; et pas de programme immobilier aux Prés Célestins	<p>Le Centre-Ville de MIRIBEL a supporté un nombre de constructions important dans la ZAC Centre-Ville. Aujourd'hui, la municipalité souhaite stopper les constructions dans la ZAC Centre-Ville et réhabiliter les espaces publics. Un cabinet est chargé d'une étude de faisabilité.</p> <p>Les terrains des Prés Célestins sont encadrés par une OAP dans le dossier de modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme.</p> <p>Aussi, la municipalité oriente ce secteur sur trois points :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La densification de l'habitat avec une densification résidentielle et une mise en relation de deux formes de bâti préexistants, - L'amélioration du maillage viaire et des liens inter-quartiers (création d'une nouvelle voie d'accès, une piste cyclable doublée d'un cheminement piéton et la réalisation d'un parking à vocation d'accueil du public). Les stationnements des futures constructions seront obligatoirement réalisés en sous-sol afin de limiter l'impact visuel et la consommation de surfaces. <p>L'insertion paysagère, la qualité des espaces, la qualité de l'environnement sont pris en compte dans le cadre de la création d'un verger partagé et l'aménagement paysager des parkings et des noues pour la gestion des eaux.</p>
N°5 B. TOURANCHEAU, R. MERT, consorts CREVAT	Surpression de la zone 2AU Petit Carret responsable d'une dent creuse Secteur constructible au PPRN Demande de constructibilité	<p>Ce secteur du « Petit Carret » n'est pas abordé dans le cadre de la modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme.</p> <p>Ce sujet sera abordé dans le cadre de la future révision générale du Plan Local d'Urbanisme lancée sur le premier semestre de l'année 2022.</p>
N°6 B. SOUSTRE	Demande de révision de l'article UB7 afin d'être moins restrictif. En effet, refus du PC en 2020 pour un local annexe en raison des normes excessives, obérant l'amélioration de l'habitat	<p>La réécriture de l'article 7 du règlement du Plan Local d'Urbanisme régissant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sera revue dans le cadre de la future révision générale du Plan Local d'Urbanisme lancée sur le premier semestre de l'année 2022.</p>
N°7 Maître CUISIN-ROLLET pour Gisèle et Yoann CLAIR	En complément de l'observation déposée par lettre, Mme CLAIR dispose déjà d'un restaurateur intéressé pour la reprise du salon de coiffure	<p>Idem réponse apportée par la Ville de MIRIBEL aux questions 1 et 2 de Madame le Commissaire Enquêteur.</p>
N°8 Jacqueline BATEMAN	Instauration d'un périmètre d'attente de projet au Mas Rillier impliquant la destruction du bâti en contradiction avec l'enjeu de rénovation du bâti	<p>Idem réponse apportée par la Ville de MIRIBEL aux questions 1 et 2 de Madame le Commissaire Enquêteur.</p>

	<p>ancien et à proximité du SPR, requérant l'avis de l'ABF</p> <p>Justification par le défaut de visibilité de la Montée de la Grande Perrière infondé, l'importance du trafic étant le phénomène responsable, sur cette voie à sens double sur la dernière section</p>	
N°9 Lucy BATEMAN	<p>Instauration d'un périmètre d'attente de projet au Mas Rillier et l'ER 7 bis visant à élargir la place de la pompe pour améliorer la visibilité au débouché de la Montée de la Grande Perrière, alors même que la PADD identifie l'enjeu « conserver et renforcer l'identité de la commune par la protection et la rénovation du bâti ancien » et que le bâti caractérise la patrimoine et l'histoire agricole du Mas Rillier (ferme, jardins, bâtiment faisant autrefois partie du sanctuaire ND du Sacré Cœur). Toute modification est soumise à l'avis de l'ABF. Justifications de la mairie « vagues et disproportionnées »</p> <p>Montée de la Grande Perrière et débouché pas particulièrement dangereux et projet non susceptible de stopper l'intensification des flux routiers. Risque pour le patrimoine d'être remplacé par des immeubles sans intérêt architectural</p>	Idem réponse apportée par la Ville de MIRIBEL aux questions 1 et 2 de Madame le Commissaire Enquêteur.
N°10 Maître CUSIN-ROLLET pour Gisèle et Yoann CLAIR	<p>Instauration de l'ER 7 bis pour des raisons de sécurité contestables car la Montée de la Grande Perrière est en sens unique, a les mêmes largeurs que les voies à proximité et l'ER n'améliorera la circulation et la sécurité. ER 7 bis en ZPPAUP ; toute démolition est soumise à l'avis de l'ABF, qui la refusera « de manière quasi certaine ». Coût d'acquisition disproportionnée pour la commune. Demande d'avis négatif à l'ER 7 bis.</p> <p>Instauration d'un périmètre d'attente de projet avec pour objectif annoncé de favoriser les activités commerciales surprenant au vu de l'existence du bâti existant et des projets des CLAIR. Raison évoquée manquant de précision. Demande de repoussement</p>	Idem réponse apportée par la Ville de MIRIBEL aux questions 1 et 2 de Madame le Commissaire Enquêteur.

	de l'instauration d'un périmètre d'attente de projet, qui pourrait être instauré ultérieurement selon l'avancement des projets. Demande d'avis négatif au périmètre d'attente de projet.	
N°11 François POUJOL	<p>Suggestion d'agrandir la taille des trottoirs du 145 Rue de Saint Martin jusqu'au feu en face de l'école maternelle, car mauvais état du trottoir et risque d'accident</p> <p>Demande de date d'agrandissement de Carrefour et possibilité de créer un magasin bio</p>	<p>Madame et Monsieur POUJOL ont demandé à la Ville de MIRIBEL par courrier réceptionné en date du 25/05/2021 à la mise en conformité de l'aménagement de la voirie de la Rue de Saint Martin.</p> <p>Madame et Monsieur POUJOL ont attaqué en recours contentieux la Ville de MIRIBEL, sans attendre la réponse de la collectivité. L'affaire est pendante devant le Tribunal Administratif.</p> <p>L'agrandissement du Carrefour ne pourra être lancée qu'après l'approbation de la modification du droit commun du Plan Local d'Urbanisme et l'obtention d'un permis de construire par le porteur de projet.</p>
N°11 Norbert VIALLET	<p>Impossible de construire garage et piscine, parcelles AD 1010 et AD 1011 car en zone verte</p> <p>Demande de changement de classement des terrains, pour pouvoir construire comme les voisins</p>	<p>La zone verte indiquée par Monsieur VIALLET correspond à un élément paysager identifié au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme. Une éventuelle modification ou protection pourrait être envisagée dans le cadre de la future révision générale du Plan Local d'Urbanisme lancée sur le premier semestre de l'année 2022.</p>

QUESTIONS COMPLEMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	CONTENU DE LA QUESTION	REPONSE DE LA COLLECTIVITE
N°1	Quels éléments justifient que le périmètre d'attente de projet Place de la Pompe est l'outil le plus adapté à l'implantation / au maintien d'activités commerciales ?	<p>Le périmètre de projet n'a pas pour seul objectif de maintenir / renforcer le commerce mais bien de produire une étude avant réalisation du projet qui en confortera la faisabilité. Un projet « tourné » vers le centre de la parcelle ne participera pas à l'animation de la place de la pompe. A contrario, le projet attendu par la collectivité consiste à faire participer cet îlot à la vie du bourg du Mas Rillier.</p> <p>Le Périmètre n'interdit pas aux propriétaires de réaliser une opération, mais suppose que la démarche engagée soit globale et programmée.</p> <p>Dans le cas où le projet proposé conviendra aux attentes, il sera instruit.</p>
N°2	L'ER7 Place de la Pompe est justifié « sécurité / politique des déplacements ». Pourquoi un seul bâti de la place est concerné ?	<p>Au droit de ce bâti la pente est de 7 %, la largeur de la voie de 4 mètres.</p> <p>Dans la mesure où un programme d'ensemble sera réalisé, il apparaît nécessaire d'en assurer une accessibilité sécurisée d'où l'emplacement de l'ER 7bis qui est destiné à accompagner la transformation de ce périmètre.</p>
N°3	Le rapport de clôture de la ZAC centre-ville mentionne que certains équipements publics n'ont pas été réalisés (certains travaux de voirie, aménagement de la place de l'église). Quels éléments justifient cette situation ? Une finalisation de ces travaux est-elle envisagée en dehors du cadre de la ZAC ?	<p>Les travaux d'aménagement seront réalisés en dehors de la ZAC.</p> <p>La Ville de MIRIBEL a mandaté le cabinet « Atelier de Triangle » afin de réaliser une étude quant à la réalisation.</p>
N°4	La proposition de rédaction de l'article 9 de la zone Ubac semble ambiguë et laisse supposer un CES supérieur à celui autorisé par la PPRN en cas de reconstruction totale. Confirmez-vous cet élément ou sinon une rédaction plus claire pourrait être proposée ?	<p>Le coefficient d'emprise au sol de la zone UB(ac) est maintenu à 0,40.</p> <p>En cas de reconstruction à l'identique, ce coefficient d'emprise au sol ne s'applique pas.</p> <p>Le Plan de Prévention des Risques Naturels dans le secteur Bi précise dans son article 2.1.3.1 « biens et activités futures et temporaires », que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le CES applicable en zone Bi devra être inférieur à 0,3 ; - Toutefois, en cas de reconstruction totale du bâtiment, ce CES pourra être dépassé à concurrence du CES de la construction existante à la date d'approbation du présent plan ». <p>Une nouvelle rédaction de l'article du règlement de la zone Ubac proposée par la Ville de MIRIBEL peut être : « Le CES est maintenu à 0,4. »</p> <p><i>Sans commentaires ajoutés puisque la reconstruction à l'identique est autorisée tant par le code de l'urbanisme que par les actuelles prescriptions du PPRN.</i></p>
N°5	L'article 12 du règlement UY _a et UY _b proposé semble exiger plus de 1 aire de stationnement par	Le règlement du Plan Local d'Urbanisme en vigueur prévoit en effet 2 places de stationnement par logement, 1 par logement social.

	logement et 0,5 aire de stationnement par LLS ce qui ne serait pas permis par le Code de l'Urbanisme compte-tenu de la localisation à moins de 500 m de la gare. Pouvez-vous éclaircir ce point ?	L'objectif consiste à libérer l'espace public du stationnement afin d'améliorer son usage. Les habitations anciennes situées « Avenue des Balmes » ne disposent pas d'emplacement de stationnement (dans de nombreux cas). Des places de stationnement en plus grand nombre vont permettre l'accueil des véhicules de résidents voisins du futur programme et libérer ainsi la voirie de voitures ventouse. Il s'agit de mutualiser les espaces de stationnement privés.
N°6	Pourquoi une OAP n'a pas été définie sur la nouvelle zone UY _a ?	<p>La zone UY_a comprend des parcelles privées (pour environ une moitié) mais également des parcelles qui appartiennent au domaine privé de la commune.</p> <p>Le règlement de la zone prévoit un permis unique sur l' ensemble foncier le plus représentatif, permis qui doit être soumis à la ville – propriétaire - préalablement à toute cession.</p> <p>La Ville de Miribel ,propriétaire, maîtrise donc ce projet sans qu'il ait besoin d'une OAP.</p> <p>Par contre, une OAP sera bien établie dans le cadre de la révision générale du PLU. Cette orientation viendra préciser le devenir des périmètres environnant et plus précisément celui des abords de la gare, de leur lien avec la rue de la gare et le site régi par la zone UY.</p>
N°7	Quelles ont été les acquisitions foncières sur l'emprise du secteur des Prés Célestins (zone 2AU) devenant UB avec l'OAP ?	La Ville de MIRIBEL est propriétaire de quatorze parcelles pour une surface de 4 406 m ² , sur un total de périmètre de 7 000 m ² (voir plan ci-joint).

Les avis des Personnes Publiques Associées :

Avis de la Direction Départementale des Territoires de l'Ain :

Suite à son avis, la Ville de MIRIBEL a réalisé une réponse par courrier à Madame la Préfète que vous trouverez ci-joint. Dans le cadre du dossier soumis à l'enquête publique toutes les remarques relatives à la modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme ont été intégrées.

Avis de la Communauté de Communes de Miribel et du Plateau :

Dans son avis, la Communauté de Communes de Miribel et du Plateau demande :

- L'élargissement du bénéfice du futur emplacement réservé n°16. La Ville de MIRIBEL valide cette demande pour un bénéfice de l'emplacement réservé aux voies navigables de France et à la Communauté de Communes de Miribel et du Plateau,
- L'élargissement du futur emplacement réservé n°16 afin qu'il prenne l'intégration complète du futur projet de passerelle mode doux. La Ville de MIRIBEL valide cet agrandissement.
- La modification du règlement de la zone Np en intégrant une troisième possibilité de construction « l'aménagement du canal de Miribel et la création d'une passerelle mode doux ». La Ville de MIRIBEL ne valide pas cette demande de modification de règlement. Cette procédure n'est pas adéquate. De plus, le projet impacte un secteur Natura 2000. Ce point pourra être abordé dans le cadre d'une déclaration de projet portée par la Communauté de Communes de Miribel et du Plateau ou de la future révision générale du Plan Local d'Urbanisme.



LE MAS RILLIER . LES ECHETS

Madame la Préfète
Cabinet de la Préfète
45, avenue Alsace Lorraine
Quartier Bourg Centre
CS 80400

01012 BOURG-EN-BRESSE Cedex

Service : Service Urbanisme
Dossier suivi par : Emmanuelle SOCHAY
Mail : esochay@miribel.fr
Réf : SU-2021-559
R avec AR n°1A 187 354 0670 7

P-J : 3

Miribel, le 3 novembre 2021.

Objet : Modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme

Madame la Préfète,

Vous avez adressé à la Ville de MIRIBEL un avis sur le projet de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme de MIRIBEL en date du 25 octobre 2021. Cet avis a été rédigé par le service Urbanisme et Risques la Direction Départementale des Territoires de l'Ain. (*Cf. Pièce jointe n°1*).

Nous sommes très surpris du contenu de cet avis.

Le 15 septembre 2021, une réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées destinée à la présentation de deux déclarations de projet et du projet de modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme a été l'occasion de présenter également le dossier de modification afin d'échanger en amont. La Direction Départementale des Territoires de l'Ain était présente. Cette réunion a fait l'objet d'un compte-rendu (*Cf. Pièce jointe n°2*).

Le jeudi 21 octobre 2021, le Conseil municipal de MIRIBEL a délibéré afin d'arrêter le projet de modification n°5 et de prendre acte du bilan de concertation.

Le dossier complet arrêté et qui sera mis à enquête publique a été envoyé par voie postale le 25 octobre 2021 et est donc arrivé à la Direction Départementale des Territoires de l'Ain auprès la signature de cet avis réservé invitant la commune à reprendre son dossier et en tenant compte des observations émises.

Il appert que cet avis n'a pas pu être rédigé sur la base du document arrêté le 21 octobre 2021 par le Conseil municipal, document amendé en tenant compte des observations émises par le représentant de l'Etat.

Si cet avis est considéré comme l'avis de l'Etat qui doit être joint à l'enquête publique qui se déroulera du 15 novembre 2021 au 17 décembre 2021, la commune se retrouverait dans l'obligation de soulever la question de savoir comment l'Etat peut émettre un avis avant même d'avoir réceptionné les documents du projet arrêté afin de les analyser. Ce présent courrier serait alors également annexé à l'enquête publique.

Je souhaite donc que vous m'indiquiez si vous maintenez cet avis comme celui devant être joint à l'enquête publique.

En ce qui concerne les points exposés, je me permets de soulever certaines remarques :

A - Concernant le renouvellement urbain, Quai du Rhône

Vous invitez la Collectivité à amender son projet sur ce secteur sur la base du document présenté. Si l'analyse a été réalisée sur la base des éléments fournis en juillet dernier, il va de soi qu'elle ne peut correspondre au dossier adressé le 25 octobre 2021.

Plusieurs remarques ont fait l'objet de précisions lors de la réunion :

- Le pourcentage de logements sociaux est bien précisé dans le règlement proposé pour la zone UY proposée dans la modification.
- Le nombre de logements créés sera fonction de l'application de ce même règlement et sera contrôlé lors de l'instruction du permis de construire.
- Stationnement : Le fait que ce projet de renouvellement urbain se situe à proximité de la gare ne signifie pas que les futurs occupants travailleront systématiquement à Lyon ou à Ambérieu-en-Bugey. La vie économique et professionnelle des Miribelans ne se limite pas à cet axe ferroviaire et bon nombre de ménages dispose d'un ou de plusieurs véhicules.

Si la commune ne peut pas « *exiger plus d'une aire de stationnement par logement et 0,5 aire de stationnement pour les LLS* », rien n'interdit à un aménageur d'en réaliser plus, justement parce que son projet est à proximité de la gare et qu'il a la possibilité de réaliser un foisonnement de ces places. Cela a d'ailleurs été évoqué avec le futur aménageur du site.

La remarque sur l'interdiction de créer des sous-sols sous la côte de référence en zone bleue du Plan de Prévention des Risques Naturels est également surprenante. Là encore, cela relève plus de l'ADS dans le cadre de l'instruction d'un permis de construire que de la planification.

Vous invitez également à réaliser une OAP sur ce secteur UYa. La Ville de MIRIBEL est propriétaire de la moitié du tènement et un promoteur a acquis l'autre moitié. Le règlement de la zone ne permettant qu'un permis de construire global et la commune ne cédant sa parcelle que dans le cadre de ce permis, les orientations souhaitées par la commune seront prises en compte par l'aménageur du site. La réalisation d'une OAP n'apparaît donc pas comme justifiée.

Au regard des articles L .151-15 et R. 151-38 du Code de l'Urbanisme, l'ensemble de la zone UYa fait l'objet d'une repérage graphique comme indiqué dans les documents envoyés le 25 octobre 2021.

B - Concernant l'instauration d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité

Votre avis indique que la Collectivité peut soit user de l'article L. 151-16 du Code de l'Urbanisme, soit l'article L. 214-1 du Code de l'Urbanisme. Les deux procédures sont expliquées et la Commune est invitée à choisir de quelle procédure elle doit user.

Or, le Conseil municipal a délibéré le 20 mai 2021 sur la base de l'article L. 214-1 du Code de l'Urbanisme. Dès lors, ce document graphique doit simplement être annexé à la modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme comme indiqué dans le projet arrêté.

C - Concernant l'insertion de l'OAP des Prés Célestins.

La Ville de MIRIBEL a acquis progressivement près de 50% des terrains concernés par l'OAP. (*Cf. Pièce jointe - extrait cadastral des propriétés communales dans le secteur de l'OAP*).

Parmi ces acquisitions, la commune vient d'acheter le 3 novembre 2021 via l'EPF de l'Ain deux parcelles supplémentaires pour un montant de 186 000 euros. Cette dernière acquisition a été justifiée par la mise en place d'une mixité sociale, ces terrains se situant au cœur de la ville et non pas sur une frange urbaine de la commune.

Cette ouverture à l'urbanisation répond donc à une politique de densification du cœur de la commune, répondant ainsi aux orientations du PLH. La mise en place de cette OAP a pour but de cadrer les projets immobiliers qui doivent voir le jour sur les ténements n'appartenant pas à la commune.

La délibération de la commune en date du 20 mai 2021 a précisé que le quartier « sous les Prés Célestins ferait l'objet d'une orientation d'aménagement en vue d'encadrer son urbanisation ». Si le contenu de cette délibération n'est pas suffisamment explicite, le Conseil Municipal sera saisi à nouveau dans les meilleurs délais afin de préciser.

Le nombre de logement prévu sera compris entre 70 et 80 selon la granulométrie que les opérateurs retiendront. Si une erreur figurait en effet dans le dossier examiné cet été, cette erreur a bien évidemment été corrigée dans le dossier arrêté.

La collectivité n'a pas assorti ce secteur d'une obligation de réalisation de logements sociaux afin d'assurer une effective mixité sociale dans ce quartier marqué par la surreprésentation d'habitat social, ce qui ne signifie en aucune manière que la Ville néglige ses obligations mais qu'à contrario elle veille à une répartition harmonieuse des modes d'habiter.

Comme indiqué dans les documents envoyés le 25 octobre 2021, la dizaine de places de stationnement créées et mentionnée graphiquement dans l'OAP constituera un parking public. Les places visiteurs seront intégrées aux permis de construire qui seront déposés lors de la réalisation des immeubles.

D - Concernant la mise à jour des emplacements réservés

La présentation de ces emplacements réservés et leur représentation graphique se trouvent dans le projet arrêté par le Conseil municipal et adressé à la DDT de l'Ain le 25 octobre 2021.

E - Concernant l'opposabilité des documents transmis

L'intégralité des documents opposables sont dans le dossier adressé à la DDT de l'Ain le 25 octobre 2021.

En conclusion, nous supposons que la réponse que vous nous avez transmis tardivement fait suite à la réunion du 15 septembre 2021 et que les documents envoyés le 25 octobre 2021 n'ont pas été pris en compte.

Dans l'attente d'une réponse de votre part avant l'ouverture de l'enquête publique, nous vous prions d'agréer, Madame la Préfète, en l'assurance de nos respectueuses salutations.

Jean-Pierre GAITET,
Maire.



Laurent TRONCHE,
Adjoint au Maire en charge
de l'Urbanisme.



**ANNEXE 3. DOSSIER DE MODIFICATION –
PAGE 2**

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. »*