

Département de l'Ain

Arrondissement de Belley

Canton de Lagnieu

REPUBLIQUE FRANCAISE

Liberté, Égalité, Fraternité

SYNDICAT MIXTE
BUGEY COTIERE PLAINE DE L'AIN

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
du Bureau
Séance du 12 novembre 2024

Objet de délibération :
Avis du Syndicat mixte sur le projet
arrêté du PLU de MIRIBEL

Sont présents 10 membres convoqués le 05 novembre 2024

Sont excusés : Anne BOLLACHE, Emmanuel GINET, Xavier DELOCHE, Jean-Alex PELLETIER, Jean-Michel GIROUX, Jean-Louis GUYADER.

Le Président fait part de la sollicitation, par la commune de Miribel, de l'avis du Syndicat mixte dans le cadre de la révision de son PLU. Elle informe les membres du Bureau que le projet de PLU a été arrêté le 26 septembre 2024 et reçu au Syndicat mixte le 4 octobre 2024.

Il précise au préalable que l'armature urbaine définie dans le SCoT BUCOPA identifie la commune de Miribel comme faisant partie du pôle « réseau » de la Côtière au même titre que Beynost, de Saint-Maurice-de Beynost et de Neyron.

En accroche avec la métropole lyonnaise, le SCoT assigne à ce pôle l'ambition de conforter son rôle d'interface avec la métropole lyonnaise et à ce titre, il doit être en mesure de soutenir un niveau de croissance ambitieux qui doit se faire par intensification urbaine à l'intérieur de l'enveloppe actuelle, de manière à renforcer cette polarité qui figure parmi les deux pôles structurants du territoire BUCOPA.

Les documents d'urbanisme locaux veilleront à répondre aux besoins nouveaux aussi bien quantitatifs que qualitatifs en matière de développement résidentiel dans un contexte de forte pression démographique. Pour pérenniser son poids économique, ils mettront en œuvre une politique conjointe de renouvellement, de requalification et de développement de nouvelles capacités d'accueil, qu'il s'agisse d'accueil d'activités industrielles, artisanales et tertiaires, comme du rayonnement commercial.

Contenu du projet de PLU au regard de la compatibilité avec les orientations du SCoT

La mise en compatibilité est affichée dans le PADD comme l'un des objectifs de la révision du PLU, les enjeux et les orientations du SCoT sont présentés de manière exhaustive dans l'ensemble des pièces constitutives du dossier de PLU arrêté. Par ailleurs, les membres du Bureau soulignent la qualité de présentation et le contenu du document. Il traduit la volonté des élus de la commune de renforcer la vocation de polarité majeure de la commune, qui demeure la deuxième commune la plus peuplée du BUCOPA, et qui a la particularité d'être composée de trois polarités urbaines distinctes avec des enjeux spécifiques sur chacune d'entre elle.

La trame verte et bleue : valoriser la biodiversité et l'accès aux ressources naturelles

Le Président rappelle que le SCoT approuvé affiche des objectifs ambitieux et nécessaires en matière de protection des espaces naturels et agricoles et que les PLU doivent être très attentifs à privilégier le développement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et à proscrire le mitage de ces espaces. Il prévoit en effet que 85 % des logements soient réalisés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine des communes du « pôle réseau ».

Le projet de développement prévu dans le PLU évite en majeure partie la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, conformément aux ambitions du PADD. Ainsi, 98% des logements seront produits en renouvellement ou densification dans les tissus urbains existants. Un seul secteur entraîne une consommation foncière d'espace agricole de 0,7 ha, il s'agit d'une enclave agricole dans le hameau du Mas Rillier.

Envoyé en préfecture le 14/11/2024

Reçu en préfecture le 14/11/2024

Publié le

ID : 001-250102258-20241114-202411PLUMIRIBE-DE

Un tènement de 10.8 hectares est identifié pour un développement futur d'une zone d'activité économique qui devra néanmoins faire l'objet d'une modification ultérieure du document.

Ce projet de PLU est donc particulièrement vertueux en matière de consommation d'espace et d'extension de l'enveloppe urbaine au regard des objectifs de production de logement et de développement économique.

Le projet de PLU s'attache à identifier, protéger et valoriser les corridors écologiques et les réservoirs de biodiversité repérés dans les différents inventaires et repris sur les cartographies du SCoT, avec la mise en place de mesures spécifiques visant à préserver les fonctionnalités écologiques de ces secteurs.

Les boisements présentant un intérêt écologique ou paysager sont classés au titre des espaces boisés classés empêchant tout défrichement et permettant ainsi de conserver un caractère boisé sur ces secteurs. Ces secteurs d'EBC concernent les boisements de la Côtière.

Une OAP thématique Trame Verte et Bleue très complète permet de garantir une prise en compte des enjeux environnementaux de manière transversale dans l'ensemble des projets d'aménagement et d'urbanisme.

Le projet de PLU se préoccupe à juste titre des conséquences du développement de la commune au regard de la protection de la ressource en eau. En ce qui concerne la consommation d'eau potable, l'évaluation environnementale pointe la pression croissante sur la ressource, en lien avec la croissance démographique envisagée ainsi que la nécessité d'améliorer les rendements sur le réseau. Quant aux capacités d'assainissement, elles sont en adéquation avec les perspectives de développement.

Organisation et développement de la trame urbaine

Les objectifs du SCoT BUCOPA déclinés dans le PLH de la CCMP encadrent la production d'environ 1 400 logements pour la période 2016-2030, soit un rythme de 93 logements/an environ.

La programmation du PLU sur la période 2026-2040 correspond aux orientations du PLH en matière de production de logements. En effet, avec 1 200 logements estimés sur une période de 14 ans, le PLU suit un rythme de production de l'ordre de 85 logements/an.

Par ailleurs, le PLU de Miribel se doit d'assurer un développement urbain respectueux de l'équilibre territorial entre le centre-ville, le Mas-Rillier et les Echets en priorisant le développement de la ville et en maîtrisant quantitativement la production de logements sur ces deux « hameaux ». Conformément aux objectifs du SCoT, la commune souhaite d'une part, renforcer la densité dans les secteurs centraux et d'autre part, éviter la densification des secteurs excentrés et peu desservis par les réseaux. Les densités et le nombre de logements en fonction des disponibilités foncières tiennent compte de ces objectifs. Ce parti pris d'aménagement résulte de la volonté de préserver les ressources agro-naturelles du territoire, mais aussi d'affirmer le pôle urbain de Miribel comme central et polarisant logements, services et commerces. Dans cette perspective, 10 OAP ont été réalisés sur les secteurs stratégiques d'aménagement, sur la commune.

Les disponibilités foncières ont par ailleurs fait l'objet d'une étude spécifique permettant d'identifier précisément les tènements potentiellement mobilisables et d'en déterminer leur vocation.

L'intégration architecturale et paysagère de l'ensemble de ces projets d'aménagement et d'urbanisme est un enjeu déterminant pour garantir un développement harmonieux de la commune. Si les OAP et le règlement apportent un certain nombre de garanties en la matière, les membres du Bureau demandent que puissent être annexés au règlement du PLU, les cahiers de recommandations architecturales et paysagères réalisés par le Syndicat mixte BUCOPA en collaboration avec le CAUE.

Politique de l'habitat

Le projet de PLU s'inscrit dans le cadre des orientations du SCoT et dans la programmation du PLH en matière de production de logements. Il répond en effet à la nécessité de maintenir une diversité d'offre dans la production de logements des dix prochaines années aussi bien en termes de formes urbaines que de typologie de logements. A ce titre, les OAP apportent les garanties nécessaires à la réalisation de programmes de logements répondant à l'ensemble des besoins de la population.

Par ailleurs, des servitudes de mixité sociale permettront la construction de 340 logements locatifs sociaux dans les zones à urbaniser, ainsi que dans des secteurs diffus au sein de l'enveloppe urbaine, soit 28 % du nombre de nouveaux logements à horizon 2040.

Cette production répond à la nécessité d'assurer une répartition équilibrée et homogène de la mixité sociale sur l'ensemble du périmètre de la commune et de maintenir le taux de logements locatifs sociaux de la commune par rapport à l'objectif de la loi SRU qui impose une part minimale de 25 % de logements locatifs sociaux dans le parc existant.

Produire un aménagement et un urbanisme durables

En réduisant drastiquement le potentiel de surface consommable pour l'urbanisation par rapport au précédent PLU, la commune de Miribel s'engage dans la préservation des espaces naturels et agricoles. Il est néanmoins envisagé un tènement de 10 ha un pour une future zone de développement économique à vocation intercommunale dont l'ouverture à l'urbanisation devra être justifiée dans le cadre d'une modification du PLU.

En compatibilité avec les actions 2.2.2. et 2.2.4 du DOO, l'orientation 3.3.1 du PADD vise notamment à développer les énergies renouvelables en veillant à leur intégration paysagère. En matière d'intégration architecturale des dispositifs d'énergies renouvelables, le règlement dans sa rédaction pourrait s'inspirer avantageusement de la fiche de recommandation réalisée par le Syndicat mixte BUCOPA et le CAUE.

Il est rappelé que le code de l'Urbanisme (L.151-21 et R.151-42, 2°) permet au règlement du PLU de définir des secteurs dans lesquels les performances énergétiques et environnementales sont renforcées au regard des normes en vigueur, où une production minimale d'énergie renouvelable est imposée en fonction des caractéristiques du projet et de la consommation des sites concernés. Les membres du Bureau demandent que le règlement et les OAP soient revus sur ce point en précisant que des dispositions en ce sens pourraient s'intégrer dans l'OAP transversale TVB.

Les principes d'aménagement des OAP prévoient en cohérence avec les préconisations du SCoT la réalisation de dispositifs de stockage et de recyclage des eaux de pluie pour l'entretien et l'arrosage des espaces verts.

Transport et mobilité

Le projet de PLU vise à développer les connexions modes doux entre la centralité et les pôles générateurs de déplacement tels que les équipements publics et la gare pour lesquelles des emplacements réservés ont été matérialisés, ainsi que l'élargissement et la sécurisation des voies de circulation.

Des emplacements réservés sont identifiés pour structurer le maillage des cheminements mode doux.

Par ailleurs, toutes les OAP déterminent des principes de développement de maillage interne de cheminements doux.

Néanmoins, les membres du Bureau considèrent que le projet de PLU pourrait porter une réflexion globale sur un maillage interne mode doux, en compatibilité avec l'action 2.2.4 du DOO : « Articuler l'offre de transport aux solutions de déplacements doux dans les espaces du quotidien ». A ce titre, les documents d'urbanisme locaux pourraient prévoir un maillage de cheminements doux et sécurisés pour les piétons et les vélos, vers et depuis les équipements publics, les centres anciens. De même, OAP thématique sur ce sujet serait pertinente pour compléter le projet de PLU.

En compatibilité avec la disposition 2.1.2 du DOO du SCoT, le quartier, autour de la gare, est bien identifié comme stratégique et fait l'objet d'une attention toute particulière au travers d'une OAP dédiée qui prévoit notamment un développement urbain axé sur la multifonctionnalité des espaces, avec une diversité d'offre résidentielle, des commerces, des services et des équipements rendant ce secteur attractif.

Développement économique

Les membres du Bureau constatent que les orientations en termes de développement économique développées dans le projet de PLU de Miribel s'inscrivent dans les orientations du SCoT. En effet, l'objectif du BUCOPA est notamment d'accompagner les mutations et besoins des entreprises en haussant le niveau de services et la qualité des parcs existants de l'axe grand flux autour des infrastructures autoroutières.

Dans cette perspective, le projet de PLU anticipe aux Echets les besoins d'entreprises historiquement enserrées dans l'enveloppe urbaine en termes de développement futur qui nécessiteraient leur déménagement, mais aussi les potentiels projets de développements économiques du territoire. Ainsi, il est identifié une emprise foncière d'une dizaine d'hectares pour une zone future de développement économique.

Comme précisé dans l'action 3.1.3 du DOO, ce secteur de l'échangeur du hameau des Echets est considéré comme stratégique et pourrait être à terme étudié et développé.

Les membres du Bureau rappellent plus généralement que le développement de futures zones d'activités économiques relève de la compétence des intercommunalités et que, dans ce cadre, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone ne pourra se réaliser qu'à travers la mise en œuvre d'une stratégie intercommunale de développement économique pour laquelle le SCoT octroie un volume d'hectares maximum pour chacune des intercommunalités.

Envoyé en préfecture le 14/11/2024

Reçu en préfecture le 14/11/2024

Publié le

ID : 001-250102258-20241114-202411PLUMIRIBE-DE

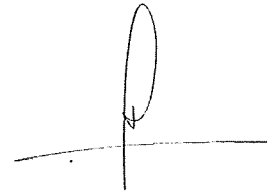
Trame agricole

Le projet de PLU rappelle les évolutions et les enjeux de l'agriculture sur la commune, avec une volonté affichée d'assurer la pérennité de cette activité sur la commune qui a subi ces dernières années les effets d'une rapide artificialisation des espaces au profit de l'urbanisation. Les règlements écrit et graphique du PLU repèrent des zones agricoles à protéger pour assurer la préservation de ces espaces en y autorisant uniquement les exploitations agricoles. Concernant le tènement de 10,8 ha identifié en zone 2 AU pour le développement d'une future ZAE, il est rappelé que le SCoT a identifié le secteur comme pouvant faire l'objet d'un développement de zone d'activités économique. Comme le prévoit l'action 3.1.3 du DOO, l'ouverture de cette zone devra néanmoins faire l'objet d'une étude d'impact agricole.

Le Bureau,
Après en avoir délibéré,
A l'unanimité des membres présents,

- **REND UN AVIS FAVORABLE** sous réserve de prendre en compte l'ensemble des remarques formulées dans le présent avis.

Alexandre NANCHI



Président

*Ainsi fait et délibéré le jour, mois et an ci-dessus, pour extrait conforme
La Présidente certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de la présente délibération
Transmise en Sous-Préfecture de Belley, le*

Affichée le

14 NOV. 2024

14 NOV. 2024