

Département de l'Ain

Arrondissement de Belley

Canton de Lagnieu

REPUBLIQUE FRANCAISE

Liberté, Egalité, Fraternité

SYNDICAT MIXTE
BUGEY COTIERE PLAINE DE L'AIN

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
du Bureau

Séance du 14 octobre 2019

Objet de délibération :

Avis du syndicat mixte sur le projet
arrêté du PLU de MIRIBEL

Sont présents 12 membres convoqués le 04 octobre 2019

Sont excusés : Jacques Berthou – Joël BRUNET – Daniel BEGUET - Jean-Pierre
HERMAN – Caroline TERRIER

La Présidente 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 27 juin 2019 et reçu au syndicat mixte le 16 juillet 2019.

Elle 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 que 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 qui traduit la volonté des élus de la commune de renforcer la vocation urbaine de Miribel, qui demeure la deuxième plus grande commune du BUCOPA, en intensifiant l'urbanisation du centre-ville tout en maintenant les caractéristiques spécifiques d'une commune qui a su préserver ses espaces agricoles et naturels et une urbanisation résidentielle sur certains secteurs et dans les hameaux.

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

La présidente 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 ».

Ainsi, le projet de PLU prévoit la production de près de 900 logements sur une surface nue de 10,6 ha soit 1,1 plus de logements réalisés sur une surface 2,3 fois moindre que dans le PLU précédent. Par ailleurs, le projet de PLU prévoit que près de 50 % des logements soit réalisé en renouvellement urbain ou par division parcellaire.

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.

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. L'augmentation de la population va entraîner en effet une augmentation de la consommation d'eau potable et de rejets d'eaux usées. En ce qui concerne la consommation d'eau potable, la ressource en eau sur le territoire est en quantité suffisante pour satisfaire les besoins de la population.

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 2020-2030 correspond aux orientations du PLH en matière de production de logements. En effet, avec 900 logements estimés sur une période de 10 ans, le PLU suit un rythme de production de l'ordre de 88 logements/an. En rajoutant les logements produits sur la période 2016-2019 (environ 550 logements), la production totale entre 2016 et 2030 s'élève à 1 450 logements.

Par ailleurs, le PLU de Miribel se doit d'assurer un développement urbain respectueux de l'équilibre territorial entre le centre-ville, la Mas-Rillier et les Echets en priorisant le développement de la ville et en maîtrisant quantitativement la production de logements aux Echets et au Mas-Rillier. 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, outre la réalisation d'OAP sur 6 secteurs stratégiques d'aménagement sur la commune, les membres du Bureau saluent le travail consistant à localiser des secteurs de densité différenciée de manière à conserver l'organisation interne et la morphologie de chacun des quartiers de 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 263 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 2030.

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 diminuant par plus de trois 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.

En matière de développement des énergies renouvelables les membres du Bureau constatent qu'à l'instar de la quasi-totalité des PLU récents arrêtés sur le territoire, la volonté affichée dans le PADD de la nécessité de développer les énergies renouvelables ne se traduit que de manière très partielle dans le règlement qui dans son article 6 précise que « sont autorisées les implantations de panneaux solaires, en encadrant cependant strictement leur intégration architecturale ». Aussi, ils regrettent qu'en matière de performance énergétique, d'approche bioclimatique des constructions et gestion des ressources en eau, les nouvelles opérations prévues dans les six OAP ne soient pas plus ambitieuses comme le prévoit le SCoT, le code de l'urbanisme au titre de la mise en œuvre de l'article L.151-21 notamment.

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.

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

La présidente rappelle que le SCoT érige les quartiers autour des gares en secteurs stratégiques pour le développement qui doivent dans les PLU faire l'objet d'une attention toute particulière. Ils doivent être attachés à une réglementation précise en faveur d'une urbanisation mixte et dense, c'est-à-dire, d'y encourager la multifonctionnalité des espaces, la diversité de l'offre résidentielle, mais aussi de services et d'équipements. Par ailleurs le SCoT demande d'identifier un périmètre de 300 mètres autour des gares du territoire sur lequel les documents d'urbanisme doivent permettre le développement d'aménagement garantissant le report modal sur les transports collectifs et les modes actifs. Les membres du Bureau constatent avec satisfaction que le projet de PLU prévoit une orientation d'aménagement et de programmation pour anticiper et maîtriser les aménagements futurs dans ce périmètre.

Trame 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 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 cherche à optimiser les capacités d'accueil des entreprises dans une logique de développement durable en privilégiant la densification et l'extension contenue des zones d'activités existantes. Améliorer l'image et l'attractivité du territoire pour les entreprises, notamment en encourageant la végétalisation du foncier économique et en protégeant les espaces boisés d'intérêt paysager et écologique dans les zones d'activités.

Il cherche aussi à renforcer la mixité fonctionnelle dans les différentes centralités de la commune (maintien et implantation de commerces et services de proximité) et à privilégier l'implantation de commerces plutôt que des services dans le secteur de la Place du Marché afin de créer un véritable pôle commerçant.

Trame agricole

Le projet de PLU rappelle les évolutions et les enjeux de l'activité agricole 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 membres du Bureau saluent la décision de restituer plus de 10 ha de zones constructibles du précédent PLU à l'activité 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.

Fait et délibéré en séance, les jours, mois et an susdits,
Pour copie conforme

La Présidente du Syndicat Mixte,
Jacqueline SELIGNAN

