

PLAN LOCAL D'URBANISME DE MIRIBEL (01)

Modification simplifiée n°

Additif au rapport de présentation

Modification simplifiée n°5

Mise à disposition du **XX** au **XX**

Le maire

Sommaire

Préambule.....	3
-----------------------	----------

1. Les objectifs et motivation de la procédure.....	4
1.1. Les objectifs de la procédure de modification simplifiée.....	4
1.2. La justification du choix de la procédure.....	4
1.3. L'articulation avec le SCoT.....	5
2. Les adaptations du PLU.....	6
2.1. Protection et rénovation du bâti ancien.....	7
2.2. Exigence accrue sur les normes de stationnement.....	8
2.3 Corrections d'erreurs matérielles.....	9
2.3.1 Les corrections apportées au règlement applicable.....	9
3. L'analyse des effets de la modification simplifiée sur l'environnement.....	11

Préambule

Le projet de modification simplifiée sera mis à disposition du public pendant un mois comme prévu par l'article L 153-45 du Code de l'Urbanisme et dans les modalités définies par délibération n° XXXX en date du XX.

Après recueil de l'avis des services de l'état et bilan des observations apportées par le public, la présente modification sera approuvée par délibération du Conseil Municipal.

Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Miribel a été approuvé le 03 juillet 2007.

Il a connu diverses modifications ou adaptations rendues nécessaires tant par les évolutions législatives et réglementaires que par la mise en œuvre de projets d'aménagement que la collectivité a souhaité mettre en œuvre sur son territoire.

Approbation du PLU	Objet principal	03 juillet 2007
Révision simplifiée	Implantation d'équipement sportif	18 décembre 2009
Modification 1	Implantation d'activités économiques	23 juillet 2010
Révision simplifiée	Implantation d'activités économiques	23 Juillet 2010
Modification simplifiée 2	Réduction d'emprise d'emplacement réservé	26 octobre 2012
Modification simplifiée 3	Suppression d'un emplacement réservé	10 juin 2016
Révision avec examen conjoint	Extension d'une zone d'activités	14 décembre 2017
Modification simplifiée 4	Règlement de la zone UB	28 juin 2018
Modification 5	Clôture de ZAC, modification de la liste des emplacements réservés, intégration d'une OAP, création des zones UY.	30 juin 2022
Déclarations de projet	Implantation d'activités économiques	15 décembre 2022
Déclaration de projet	Maîtrise d'Ouvrage CCMP Changement de destination sur le site Philips et création d'une zone UW	21 mars 2023

Le PLU est en cours de révision qui permettra la mise en œuvre d'une stratégie de développement compatible avec les nouvelles exigences du territoire. Dans l'attente de son approbation prévue pour 2025, il convient d'adapter certaines règles établies en 2007.

Par arrêté n°XX en date du XX, Monsieur le Maire a prescrit, sur sollicitation du Conseil Municipal, la modification simplifiée n°5 du PLU de MIRIBEL pour adapter et modifier certaines dispositions du PLU dans le but :

- D'encourager en centre-ville (zone UA) la réalisation des stationnements résidentiels en sous-sol, et d'adapter le Coefficient d'Emprise au Sol en conséquence ;
- D'améliorer la lisibilité du règlement écrit en supprimant certaines coquilles héritées des législations antérieures.

1. Les objectifs et motivation de la procédure

1.1. Les objectifs de la procédure de modification simplifiée

Les objectifs de la modification simplifiée n°5 sont les suivants :

- Réduire les impacts du stationnement en centre-ville en encourageant lorsque possible leur réalisation en sous-sol ;

- Pour ce faire, renforcer le coefficient d'emprise au sol des secteurs concernés pour tenir compte des emprises nécessaires à la mise en œuvre des sous-sols (rampes d'accès, fonctionnement) ;
- Corriger certaines erreurs matérielles contenues dans le document approuvé en 2007 (SHON, article 14 etc.) dans l'attente de l'approbation du PLU en cours de révision.

1.2. La justification du choix de la procédure

Articles	Code de l'urbanisme	Justifications
L153-31	<p>La procédure de révision est exigible en cas de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Changement des orientations du PADD ; • Réduction d'un EBC, d'une zone A ou d'une zone N ; • Réduction d'une protection ou évolution de nature à induire de graves risques de nuisances ; • Ouverture à urbanisation d'une zone AU qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives ; • Création d'une OAP valant création de ZAC. 	<p>Les adaptations prévues ne sont pas de nature à remettre en cause les orientations du PADD.</p> <p>Aucune réduction d'EBC, de zones A ou N n'est prévue.</p> <p>Les adaptations n'ont pas pour effet de réduire une protection et ne sont pas de nature à induire de graves risques de nuisances.</p> <p>Aucune ouverture à urbanisation ni aucune création d'OAP valant création de ZAC n'est prévue.</p> <p>Par conséquent, la présente procédure n'entre pas dans le champ d'application de l'article L153-31.</p>
L153-36	<p>La procédure de modification est exigible si le dossier n'est pas inclus dans les cas de l'article L153-31 et s'il s'agit d'adapter le règlement, les OAP ou le POA.</p>	<p>Le projet prévoit d'adapter le règlement sans entrer dans le champ de l'article L153-31.</p> <p>Il entre donc dans le champ de l'article L153-36.</p>
L153-45	<p>La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée si le projet n'a pas pour effet :</p> <ul style="list-style-type: none"> • De majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ; • De diminuer ces possibilités de construire ; • De réduire la surface d'une zone U ou AU ; • D'appliquer l'article L131-9 (uniquement pour les PLU tenant lieu de PLH). <p>La procédure simplifiée peut également être mise en œuvre :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L151-28 ; • Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle. 	<p>Le projet n'a pas pour effet de majorer ou de réduire de plus de 20% les possibilités de construction dans les zones concernées.</p> <p>Il n'a pas pour effet de réduire la surface d'une zone U ou AU.</p> <p>Il n'a pas pour objet d'appliquer l'article L131-9, le PLU n'intégrant pas le PLH.</p> <p>Il entre donc dans le champ de l'article L153-45.</p>

1.3. L’articulation avec le SCoT

La modification simplifiée n°5 est compatible avec le SCOT¹ BUCOPA, qui prévoit notamment pour le pôle « réseau » de la côtère :

- Une politique d’adaptation aux nouveaux besoins quantitatifs et qualitatifs de développement résidentiel ;
- Dans les opérations d’aménagement, en extension ou en renouvellement urbain, des mesures favorisant la mise en place d’une gestion des espaces verts cohérents avec les autres actions prévues dans le SCoT (réduction des pollutions notamment) ;
- Dans les centres urbains desservis par les transports en commun, les PLU devront permettre un niveau de densité bâtie suffisamment élevé pour répondre aux objectifs fixés.

¹ Schéma de Cohérence Territoriale

2. Les adaptations du PLU

Le PADD du PLU 2007

Enjeux initiaux	Compatibilité
<i>Conserver et renforcer l'identité de la commune par la protection et la rénovation du bâti ancien</i>	Les données de la modification resteront compatibles avec le SPR approuvé, et faciliteront la requalification du bâti ancien dans le centre-ville, notamment en tenant compte des existants dont les emprises au sol excèdent le ratio de 0,5. Le CES est porté à 0,6 pour respecter les emprises sans pour autant accroître de 20% les capacités constructives. cf. 2-1 ci-dessous
<i>Protéger l'environnement et le cadre de vie : préservation de la côtière, sauvegarde des zones agricoles, protection et mise en valeur de l'eau, utilisation économe de l'espace</i>	Côtière et zones agricoles ne sont pas concernées par la modification. La requalification urbaine envisagée sur certains secteurs participe à une utilisation économe de l'espace.
<i>Maîtriser le rythme de développement urbain par une politique cohérente du logement</i>	Compatible
<i>Conforter et sauvegarder la centralité commerciale tout en favorisant l'installation de nouveaux commerces et en élargissant l'offre de stationnement</i>	La modification permet d'imposer des emplacements de stationnement en sous-sol et ainsi de libérer les stationnements de surface dédiés à l'activité commerciale. cf. 2-2 ci-dessous
<i>Améliorer l'offre de transports alternatifs à la voiture par des liaisons entre quartiers ; pistes cyclables et piétonnières, augmentation de l'offre de stationnement des gares</i>	Inchangé
<i>Requalifier le cadre de vie dans les espaces urbains</i>	La modification facilite la requalification des espaces de vie. cf. 2-2 ci-dessous
<i>Intégrer le Plan d'Aménagement de Zone (PAZ) de la ZAC Centre-Ville dans le PLU.</i>	Inopérant à ce stade d'avancement, la ZAC ayant été clôturée en 2022

2.1. Protection et rénovation du bâti ancien

Justification :

Le tissu urbain du centre-ville et plus particulièrement celui intégré dans la zone UA est très dense ; il s'agit d'un habitat resserré ancien (dont on retrouve la trame sur le cadastre napoléonien).

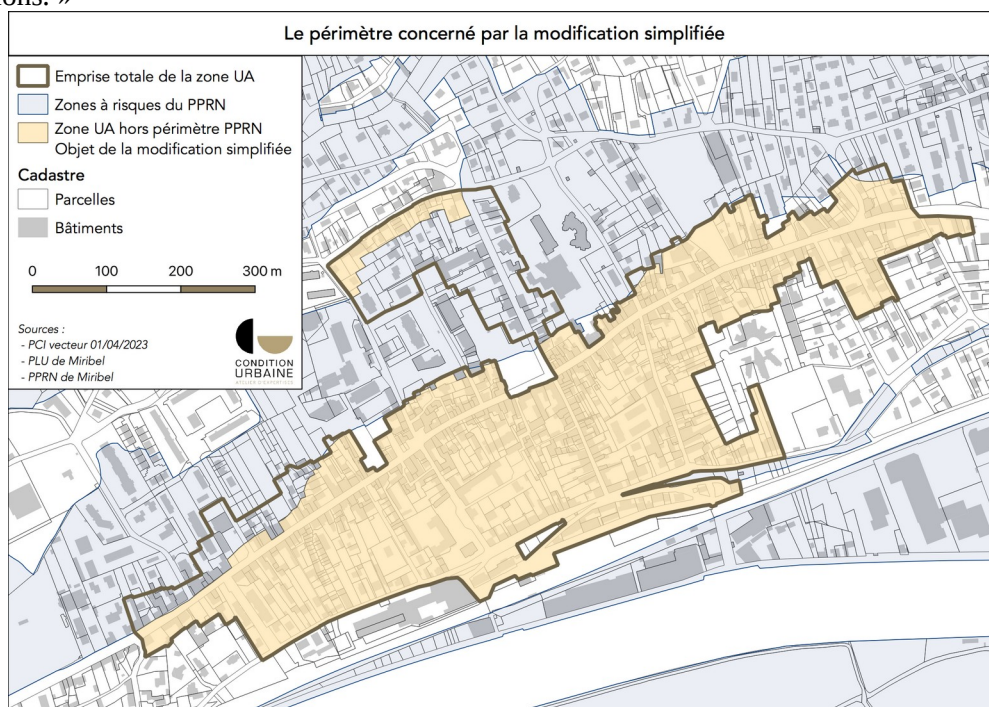
La requalification des immeubles de centre-ville suppose le plus souvent l'obtention d'un permis de construire et parfois, celles d'un permis de démolir suivi d'un permis de construire dans le cas des opérations de « démolition reconstruction » d'îlots dégradés.

La reconstruction des îlots anciens sur la trame historique peut exiger une emprise au sol supérieure à celle de 0,5 fixée par le PLU de 2007, les exigences en matière d'épaisseurs de bâtiment ayant évolué.

Surtout, il est souhaitable d'imposer, chaque fois que la surface des tenements l'autorise, la réalisation de stationnement en sous-sol ce qui peut engendrer le besoin d'une légère augmentation de l'emprise au sol (prise en compte des rampes d'accès, et du fonctionnement des sous-sols).

Aussi, sont modifiés :

- L'article **UA 9** rédigé comme suit : « Le CES est fixé à 0,6 sur partie de la zone UA qui n'est pas concernée par une zone à risque et plus particulièrement par une prescription du PPRN, ce dernier interdisant la réalisation en sous-sol des stationnements nécessaires aux futures constructions. »



- La seule zone UA, à l'exclusion de la zone UAa est concernée, le plan de zonage reste en conséquence inchangé.

2.2. Exigence accrue sur les conditions de stationnement

L'article **UA 12** est rédigé comme suit :

REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux-roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

- Il doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m², d'une longueur de 5 m et d'une largeur de 2,50 m sans les accès.
- Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions en zone UAa ou en zone UA couverte par une zone à risque (zone bleue du PPRN).
- Les places de stationnement en zone UA non concernée par une zone à risque seront réalisées en sous-sol pour toute opération de 6 logements ou plus, ou pour toute opération mixte incluant logements, espaces tertiaires, équipements privés d'une surface de plancher supérieure ou égale à 800 m².
- En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaire au stationnement, le pétitionnaire devra satisfaire les obligations prévues par l'article R421-26* du Code de l'urbanisme. La collectivité se réserve le droit de refuser cette opportunité si cette insuffisance de stationnement crée des problèmes de circulation ou entraîne un stationnement excessif sur les voies publiques.
- Dans le cas de changement d'affectation, d'extension de constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération.
- Toute opération devra assurer la mise à disposition de locaux destinés au stationnement des deux roues dans le respect des articles L 152-6* du code de l'urbanisme.
- Nombre d'emplacements par logement : le règlement de la zone UA12 est précisé comme suit :
- En zone UA, non concernée par une zone à risque, et dans un rayon de 500m de la gare, il sera créé une place de stationnement véhicule par logement conformément à l'article L 151-36 du code de l'urbanisme.

2.3 Corrections d'erreurs matérielles

Les corrections apportées au règlement applicable

Mise à jour des articles du code de l'urbanisme dans tout le document.

Dispositions applicables à la zone UA	
La ZPPAUP a disparu	La ZPPAUP est substituée par le terme SPR Dans l'ensemble des articles
UA9 CES Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,50 en zone UA et à 0,40 dans le secteur UA a.	Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,6 en zone UA non couverte par la zone bleue du PPRN, 0,5 en zone UA couverte par le PPRN, et à 0,40 dans le secteur UAa
UA12 Réalisation des aires de stationnement <u>Ajouts :</u> à droite <u>Corrections :</u> Pour la construction de logements, il est exigé une place de stationnement par logement. Pour l'accueil du public, de la clientèle, des visiteurs : <ul style="list-style-type: none"> • pour les constructions à usage de bureaux ou de services : 1 place par tranche indivisible de 50 m² de SHON; • pour les activités artisanales : une étude spécifique devra être produite pour les surfaces nécessaires aux livraisons et aux véhicules de service. • pour les constructions à usage commercial : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente. • pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration appelées à recevoir du public : 1 place par 20 m² de S.H.O.N.; • destinées à l'hébergement : 1 place par chambre. • destinées à la restauration : 1 place par 10 m² de salle de restauration, café-bar. 	<u>Ajouts</u> 1/Les places de stationnement en zone UA non concernée par une zone à risque seront réalisées en sous-sol pour toute opération de 6 logements ou plus, ou pour toute opération mixte incluant logements, espaces tertiaires, équipements privés d'une surface de plancher supérieure ou égale à 800 m ² . 2/ Toute opération devra assurer la mise à disposition de locaux destinés au stationnement des deux roues dans le respect des articles L 152-6* du code de l'urbanisme. <u>Corrections</u> La SHON est supprimée substituée par la Surface de Plancher.
UA14 COS	L'article est supprimé
Dispositions applicables à la zone UB	
La ZPPAUP a disparu	La ZPPAUP est substituée par le terme SPR Dans l'ensemble des articles.
UB14 COS	Supprimé
Dispositions applicables à la zone UC	
La ZPPAUP a disparu	La ZPPAUP est substituée par le terme SPR Dans l'ensemble des articles.
UB12 Réalisation des aires de stationnement Corrections : cf zone UA La SHON est supprimée	La SHON est substituée par la Surface de plancher
UB 14 COS	Supprimé
Dispositions applicables à la zone UM	
La ZPPAUP a disparu	La ZPPAUP est substituée par le terme SPR Dans l'ensemble des articles.

UM12 Réalisation des aires de stationnement	La SHON est substituée par la SDP
UM14 COS	Supprimé
Dispositions applicables à la zone UX	
UX12 Réalisation des aires de stationnement Corrections : cf zone UA	La SHON est substituée par la Surface de plancher utile
UX 14 COS	Supprimé
Dispositions applicables à la zone AU	
AU12 Réalisation des aires de stationnement <u>Ajouts</u> : à droite	<p>1/Les places de stationnement en zone AU non concernée par une zone à risque seront réalisées en sous-sol pour toute opération de plus de 6 logements collectifs, ou pour toute opération mixte incluant logements, espaces tertiaires, équipements privés d'une surface de plancher supérieure ou égale à 800 m².</p> <p>Dans le cas d'une réalisation de logements pavillonnaires ou d'espaces d'activité tertiaires, les espaces destinés au stationnement seront aménagés en surface :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour 50% des besoins, le solde étant accueilli au sein des emprises bâties ; • Ce pourcentage peut être porté à 70% en cas d'aménagement d'un espace de stationnement mutualisé et paysager. <p>2/ Toute opération devra assurer la mise à disposition de locaux destinés au stationnement des deux roues dans le respect des articles L 152-6* du code de l'urbanisme.</p>
<u>Corrections</u>	La SHON est substituée par l « Surface de Plancher »
AU 14 COS	Supprimé
Dispositions applicables à la zone A	
A14 COS	Supprimé
SHON	La SHON est substituée par la « surface de plancher » dans tous les articles
Dispositions applicables à la zone N	
N14 COS	Supprimé
SHON	La SHON est substituée par la « surface de plancher » dans tous les articles
ANNEXES	
Page 118	Suppression de la définition du COS

3. L'analyse des effets de la modification simplifiée sur l'environnement

Les incidences notables probables de la mise en œuvre de la modification sont faibles :

- Inexistantes pour ce qui concerne la correction d'erreurs matérielles (suppression de terminologies obsolètes) ;
- Faibles pour ce qui concerne les conséquences de l'application d'un coefficient d'emprise au sol de 0,6 au lieu de 0,5 sur partie de la zone UA, entièrement anthropisée ;
- Favorables pour ce qui concerne la réalisation de stationnements en sous-sol qui libéreront l'espace public et privatif des parkings imperméabilisés substitués par des espaces verts.

Il est proposé d'analyser les effets de la modification simplifiée n°5 sur l'environnement au regard des thématiques suivantes.

Thématiques	Effets CES	Effets stationnement	Effets corrections texte
Foncier / consommation	Accroissement de la surface utilisée au sol → Incidence moyenne	Augmentation de l'usage des tréfonds (souvent occupés par des caves) en contrepartie de la libération des espaces en surface. → Incidence équilibrée	Sans incidence
Topographie	Sans incidence	Sans incidence	Sans incidence
Sol et sous-sol	Incidence moyenne	Incidences sur les sous-sols	
Socio-démographie	Accroissement potentiel des surfaces créées : 20% a maxima (en supposant l'application du règlement sur l'ensemble de la zone UA concernée)	Sans incidence	Sans incidence
Eaux	Imperméabilisation	Amélioration de la gestion des eaux pluviales par la libération des espaces affectés au stationnement de surface	Sans incidence
Biodiversité	Sans incidence, le périmètre est entièrement anthropisé	Substitution des espaces de stationnement en surface par des espaces paysagers → Incidence favorable	Sans incidence
Consommation d'énergie	Si l'emprise au sol légèrement accrue est susceptible de générer une hausse des consommations, elle doit également être l'occasion de faciliter des rénovations de bâtis anciens et participer en conséquence à l'amélioration des isolations et modes de production énergétique. → Incidence équilibrée	Sans incidence	Sans incidence
Patrimoine	Incidence positive puisqu'il s'agit de faciliter rénovation et requalification des bâtis identifiés dans le SPR	Incidence positive , les espaces dégagés autorisant un verdissement du périmètre concerné	Sans incidence

Risques naturels	Sans incidence Le périmètre concerné ne fait pas apparaître de risques PPRN	Sans incidence Le périmètre concerné ne fait pas apparaître de risques PPRN	Sans incidence
Santé humaine	La requalification souhaitée des bâtiments anciens de centre-ville a pour objectif principal de remédier à l'état de dégradation de certains d'entre eux. Ces améliorations auront une incidence positive sur la santé humaine.	Légère incidence positive , les parcs de stationnement de surface étant remplacés par des espaces jardinés, les cœurs d'îlots participeront ainsi au rafraichissement de la ville.	Sans incidence