

# DEPARTEMENT DE L'AIN

## COMMUNE de MIRIBEL



# PLAN LOCAL D'URBANISME

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

### 3

Vu pour être annexé  
à la délibération du Conseil Municipal  
en date du 03 JUILLET 2007  
Miribel le 16 JUILLET 2004



Le Maire,

Jacques BERTHOU

Approuvé le 27 janvier 1984

Révisé le 21 avril 1989

Révisé le 03 juillet 2007

Révision simplifiée le 18 décembre 2009

Modification le 23 juillet 2010

Révision simplifiée le 23 juillet 2010

Modification le 26 octobre 2012

Modification simplifiée le 10 juin 2016

Révision avec examen conjoint le 14 décembre 2017

Modification simplifiée le 28 juin 2018

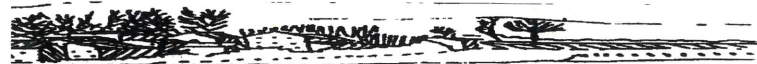
Modification de droit commun le 30/06/2022

Vu pour être annexé à la délibération du  
Conseil Municipal en date du  
15/12/2022.

Arrêté de projet par délibération du Conseil Municipal en date du 30/06/2022	Enquête publique du 03/10/2022 au 04/11/2022	Approbation en date du 15/12/2022
---	---	---



Jean-Pierre GAITET,  
Maire.



ollard 01160 St-Martin-du-Mont – tel-fax 04-74-35-54-35  
allymartin@aol.com

**Article L123-1 du Code de l'Urbanisme issu de la loi Urbanisme et habitat du 2/07/03 :**

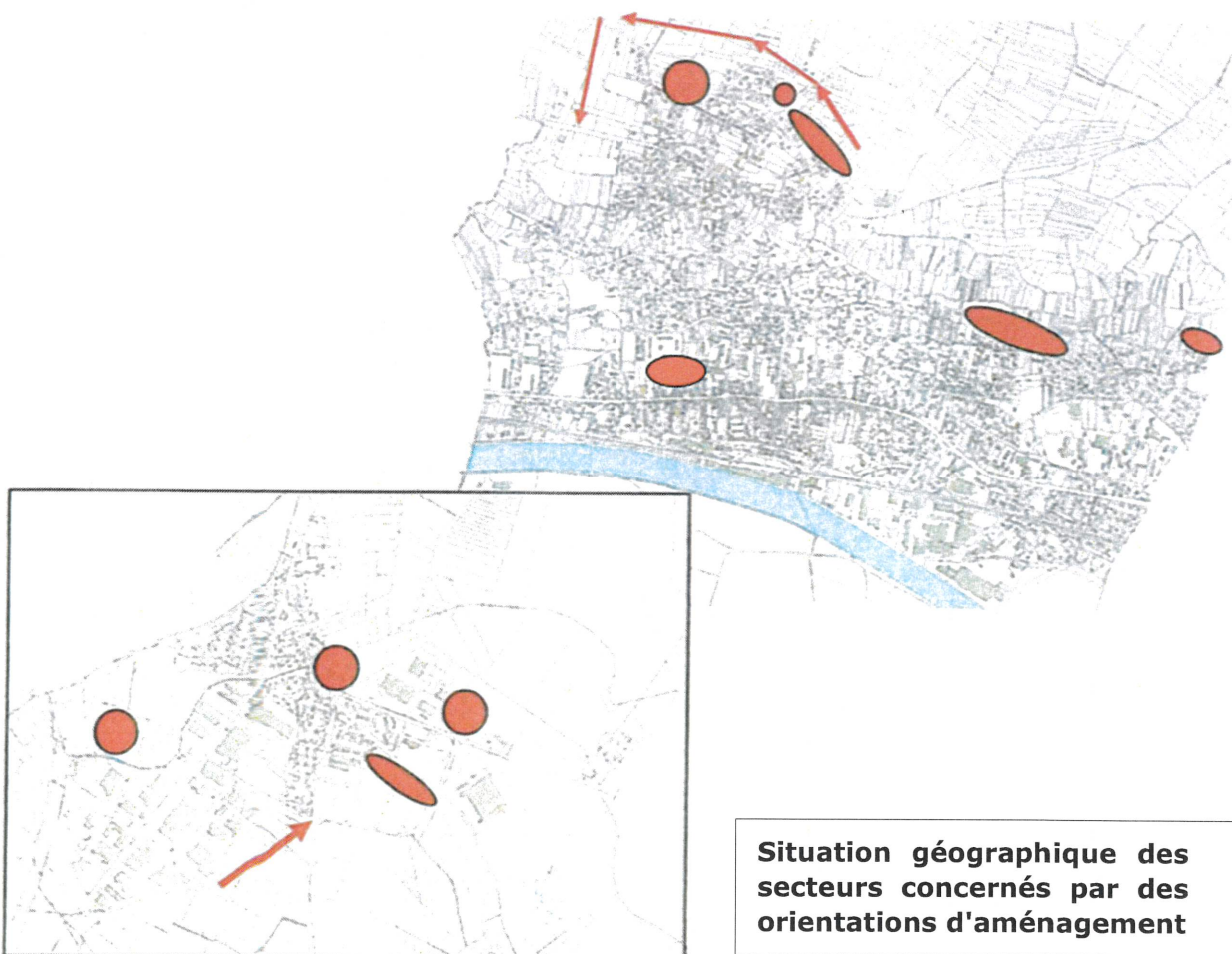
Les PLU peuvent en outre comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Ces orientations peuvent, en cohérence avec le PADD, prévoir des actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

**Article R 123-6 du code de l'urbanisme :** Les orientations et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement des zones à urbaniser.

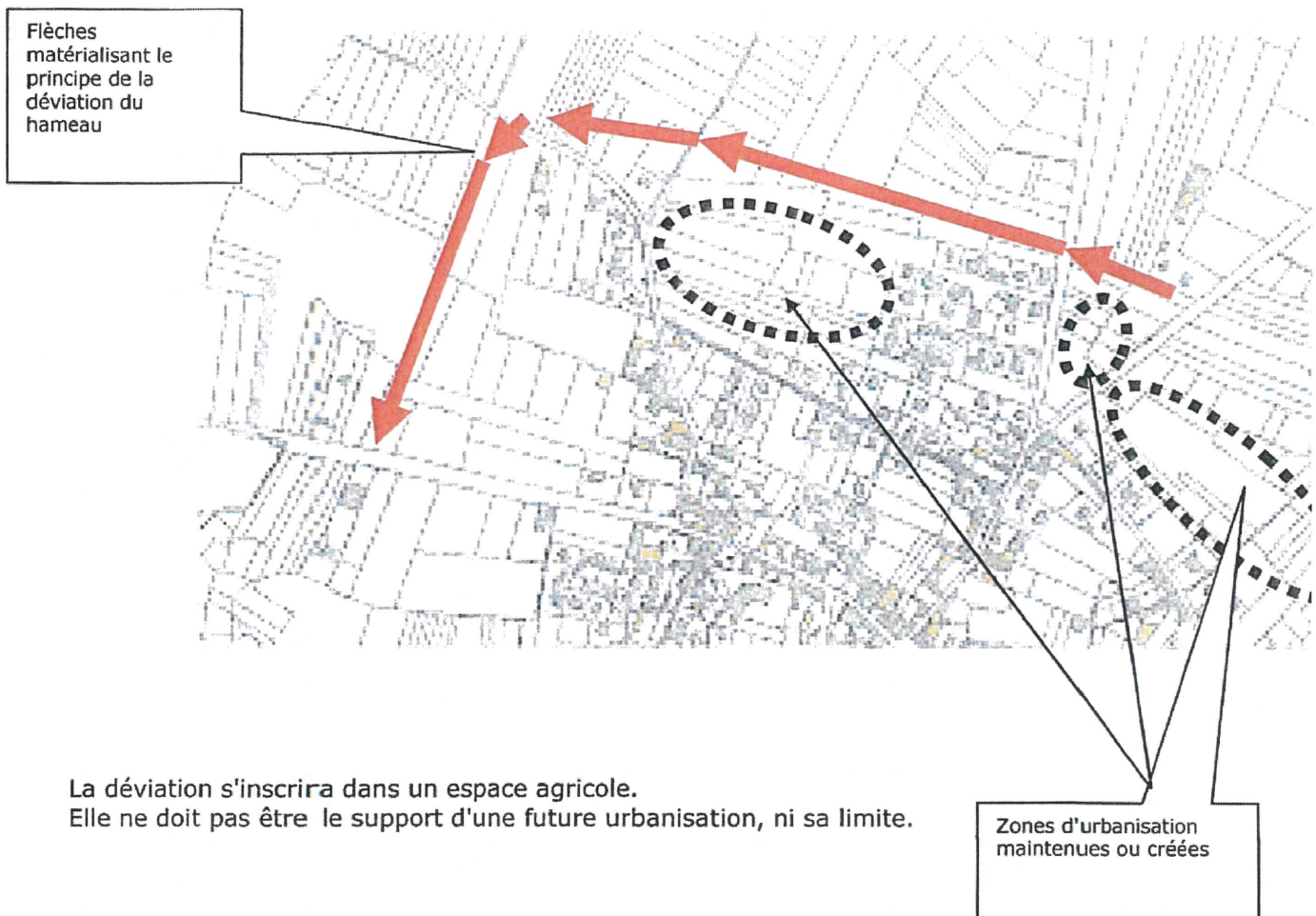
Les Orientations d'aménagement développent trois points :

- **le principe des déviations** des deux hameaux ;
- **le maillage et la bonne organisation spatiale des zones d'urbanisation future** (spécifique à chaque opération donc voir les détails ci-après pour chacune),
- **la mixité des logements** à rechercher pour répondre à l'objectif du SCOT BUCOPA et à la loi SRU (principes communs à toutes les opérations).



## LES ORIENTATIONS PARTICULIERES POUR LE MAS RILLIER

### 1 – Principe d'une déviation du Mas Rillier

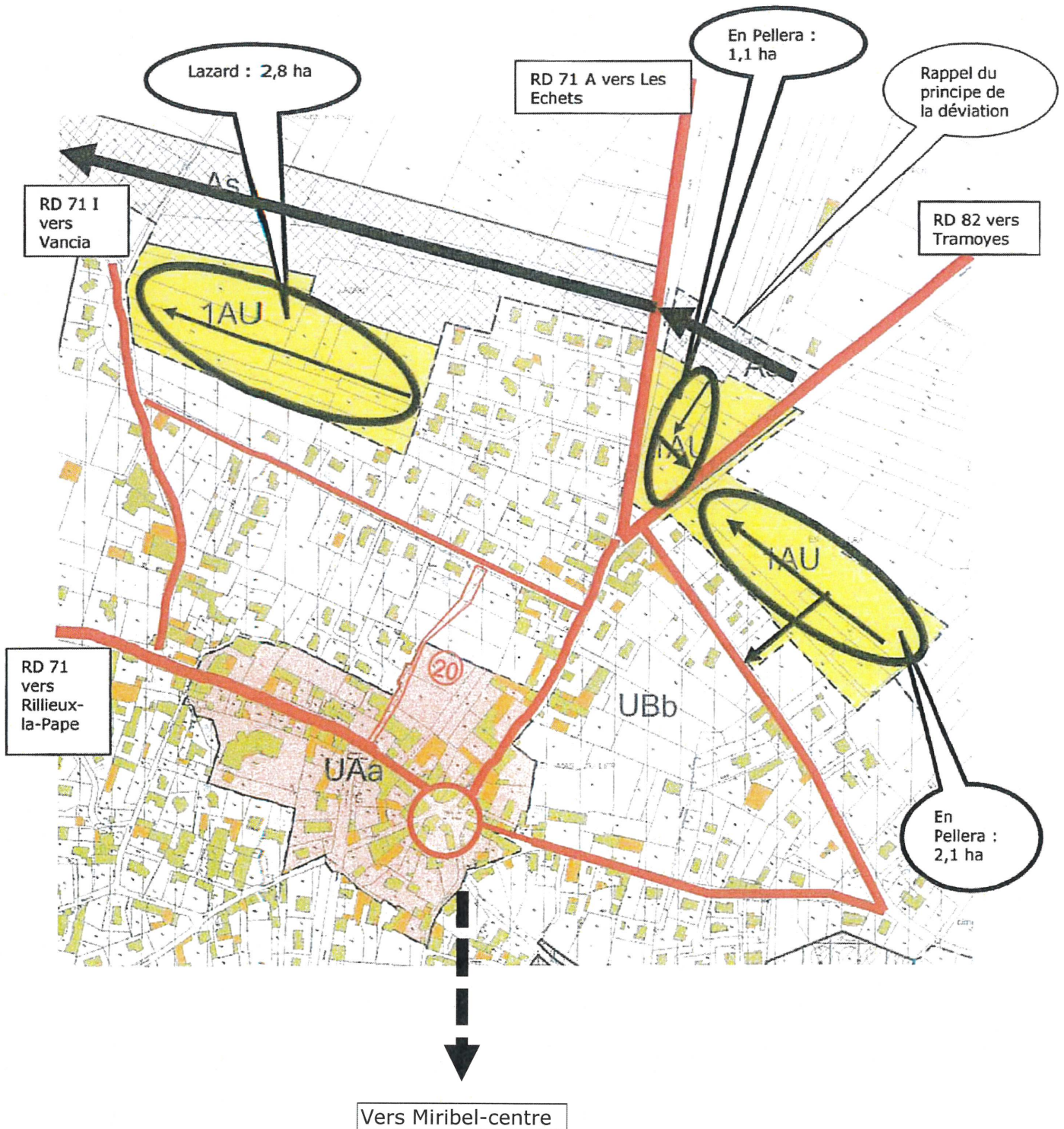


## 2 – Organisation spatiale des zones 1 AU

### • Situation générale des zones 1 AU au Mas Rillier :

Nord du hameau, proximité de routes départementales 71 A, 71 I et 82.

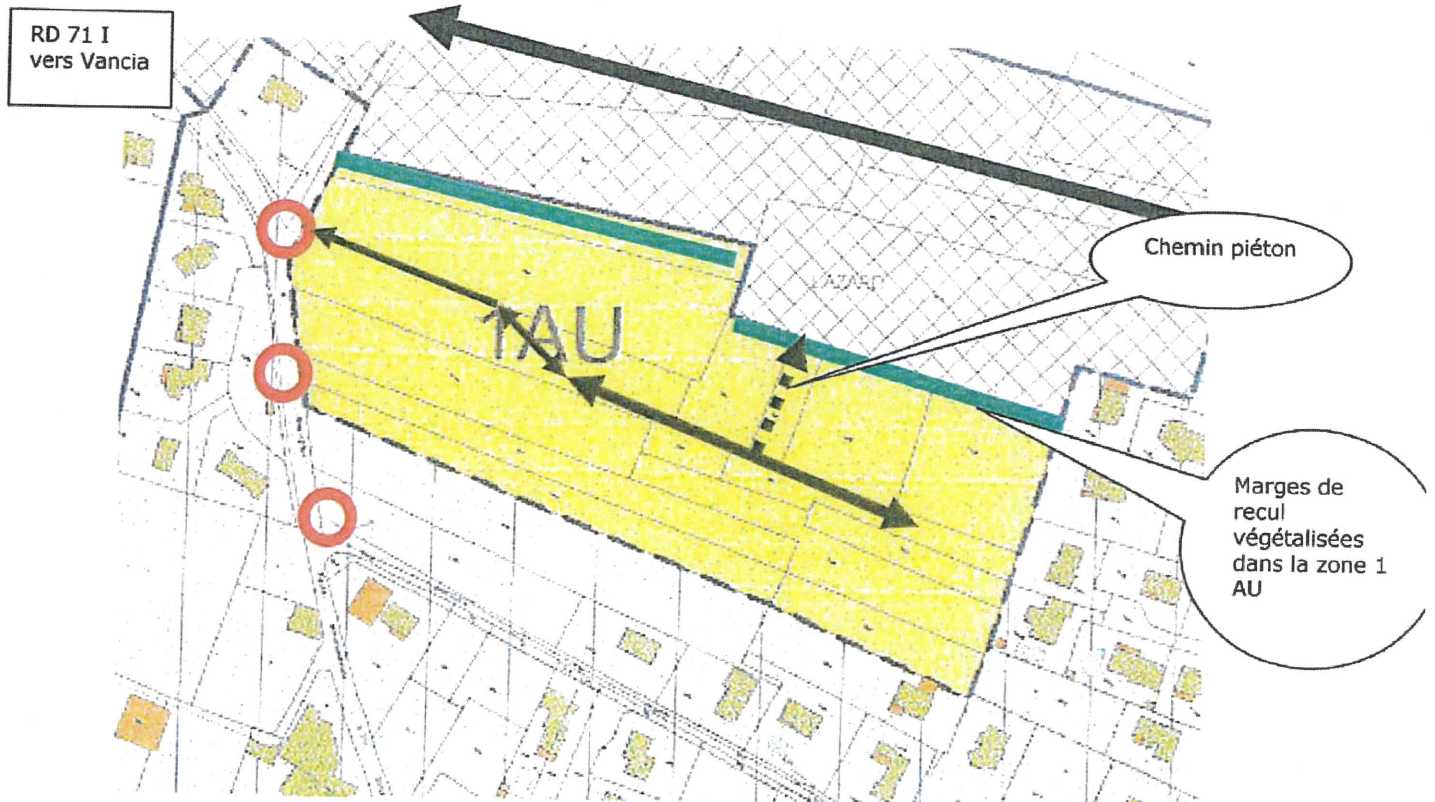
Superficie des trois zones : zone de Lazard : 3,5 ha, zone En Pelleria : 1,1 ha (pointe) et 2,1 ha.



### • Détails pour la zone 1 AU de Lazard :

#### Principes :

- une voie interne débouchant en un seul accès sur la RD 71 1 (qui doit être élargie),
- l'accès calé à la 1<sup>ère</sup> des 3 intersections existantes sur une distance de 90 mètres et du virage formé par cet RD 71 I,
- des marges de recul végétalisées pour jouer le rôle de zones tampons du côté de la future déviation,
- une voie piétonne au Nord permettant une jonction avec les espaces agricoles.



Les orientations indiquées ici en terme d'accès et d'organisation viaire de la zone complètent les prescriptions du règlement. Les aménageurs doivent les intégrer dans leur projet d'aménagement.

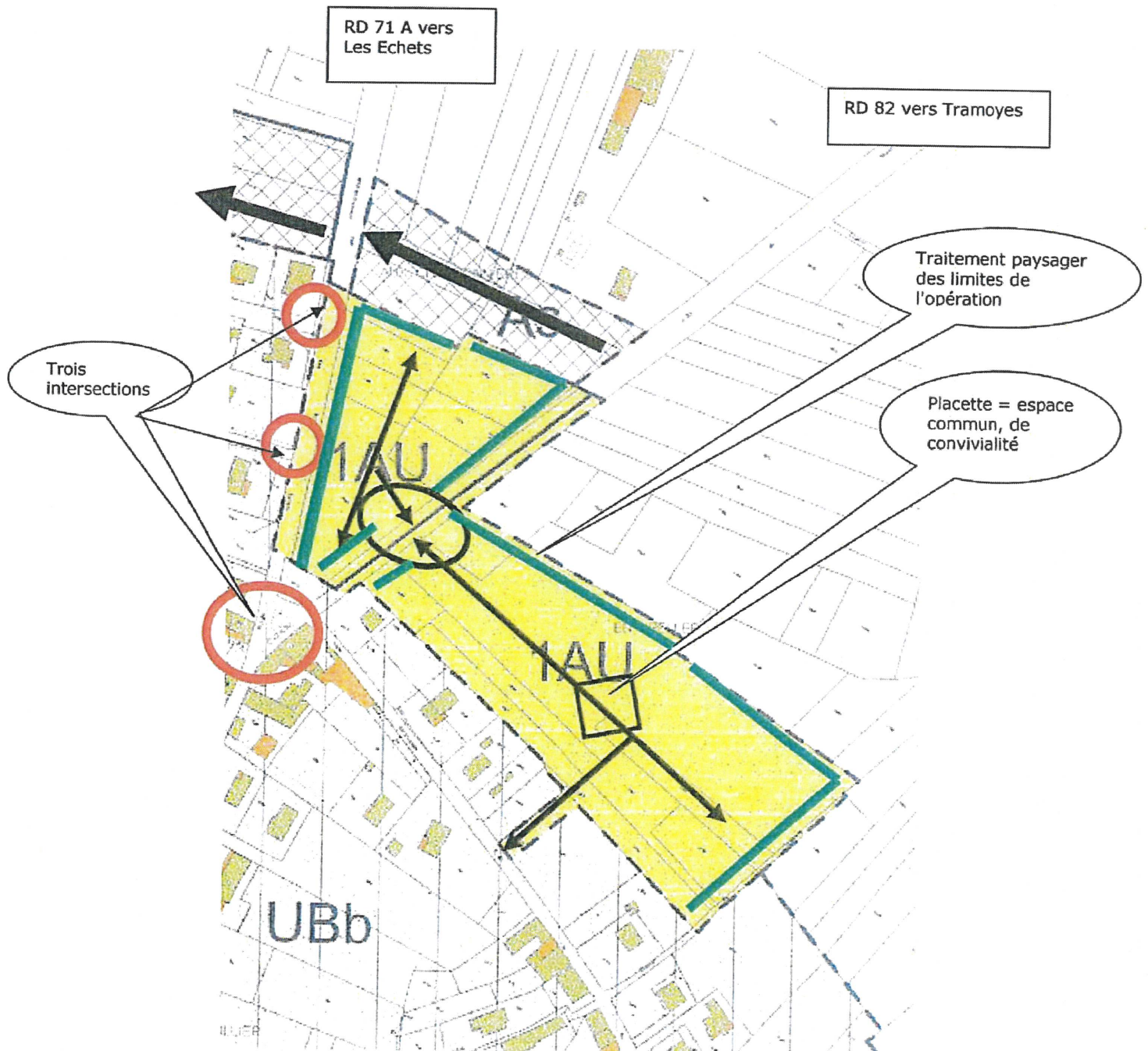
L'esprit est d'insérer le nouvel espace à construire dans un quartier existant en imaginant des accès communs et des liaisons avec les secteurs limitrophes.

Les flèches ci-dessus situent les principes de cette organisation interne par rapport au contexte extérieur. **L'étude spécifique de la zone précisera ultérieurement la situation exacte de ces principes.**

• **Détails pour les zones 1 AU des RD 71 A et 82 (En Pellera) :**

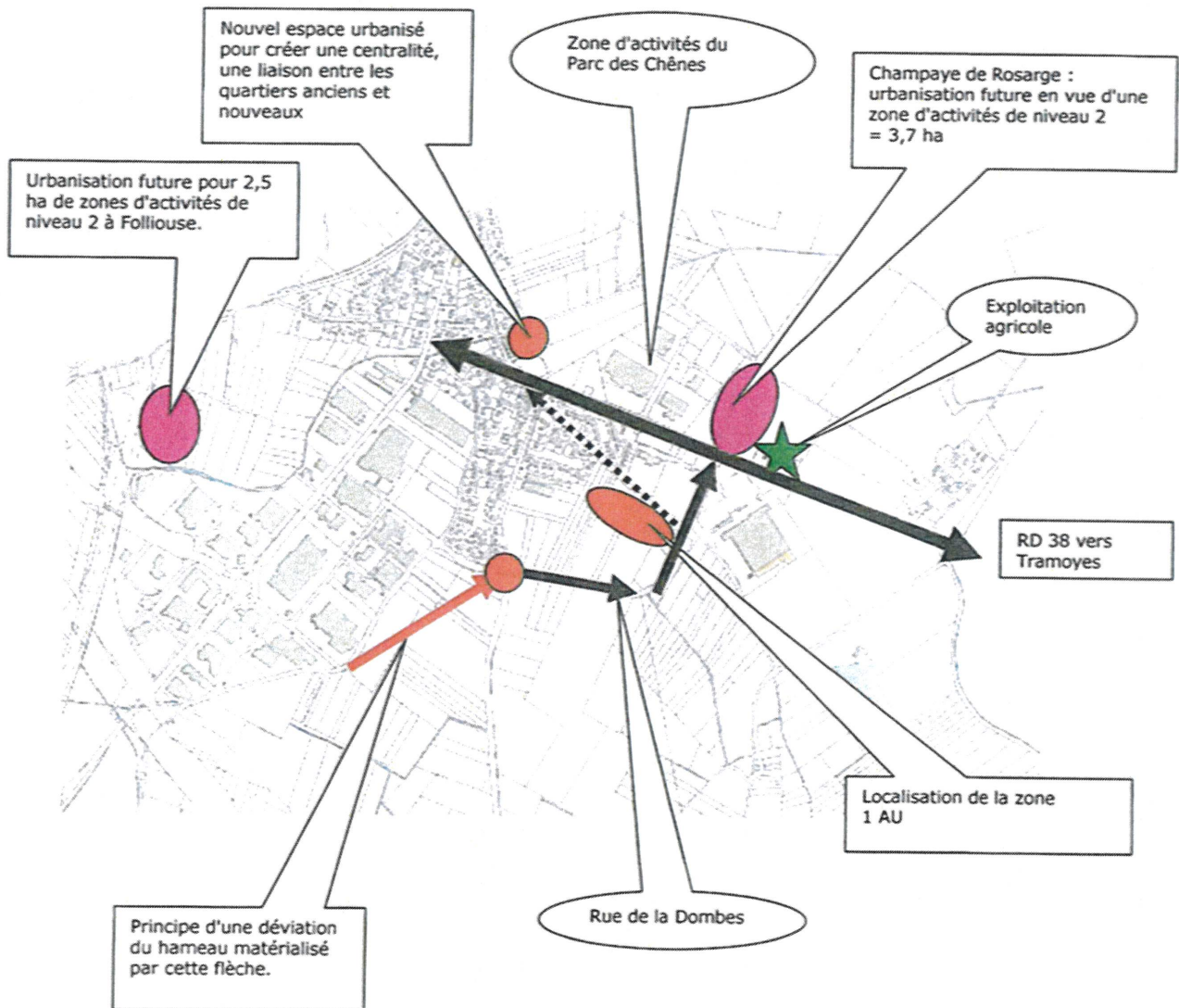
Principes :

- des voies internes débouchant en un seul accès sur la RD 82 en raison des diverses entrées de lotissements sur la RD 71 A,
- même principe que pour la zone de Lazard, des marges de recul végétalisées pour jouer le rôle de zones tampons du côté de la future déviation et des RD circulantes,
- pour la plus grande zone possibilité de greffer les nouveaux quartiers aux existants par deux entrées. Mais pour éviter l'effet pervers des circulations internes, coupure ou interruption de la liaison véhicules par un espace central piétonnier.



# LES ORIENTATIONS PARTICULIÈRES POUR LES ECHETS

## 1 – Situation globale des opérations nouvelles aux Echets



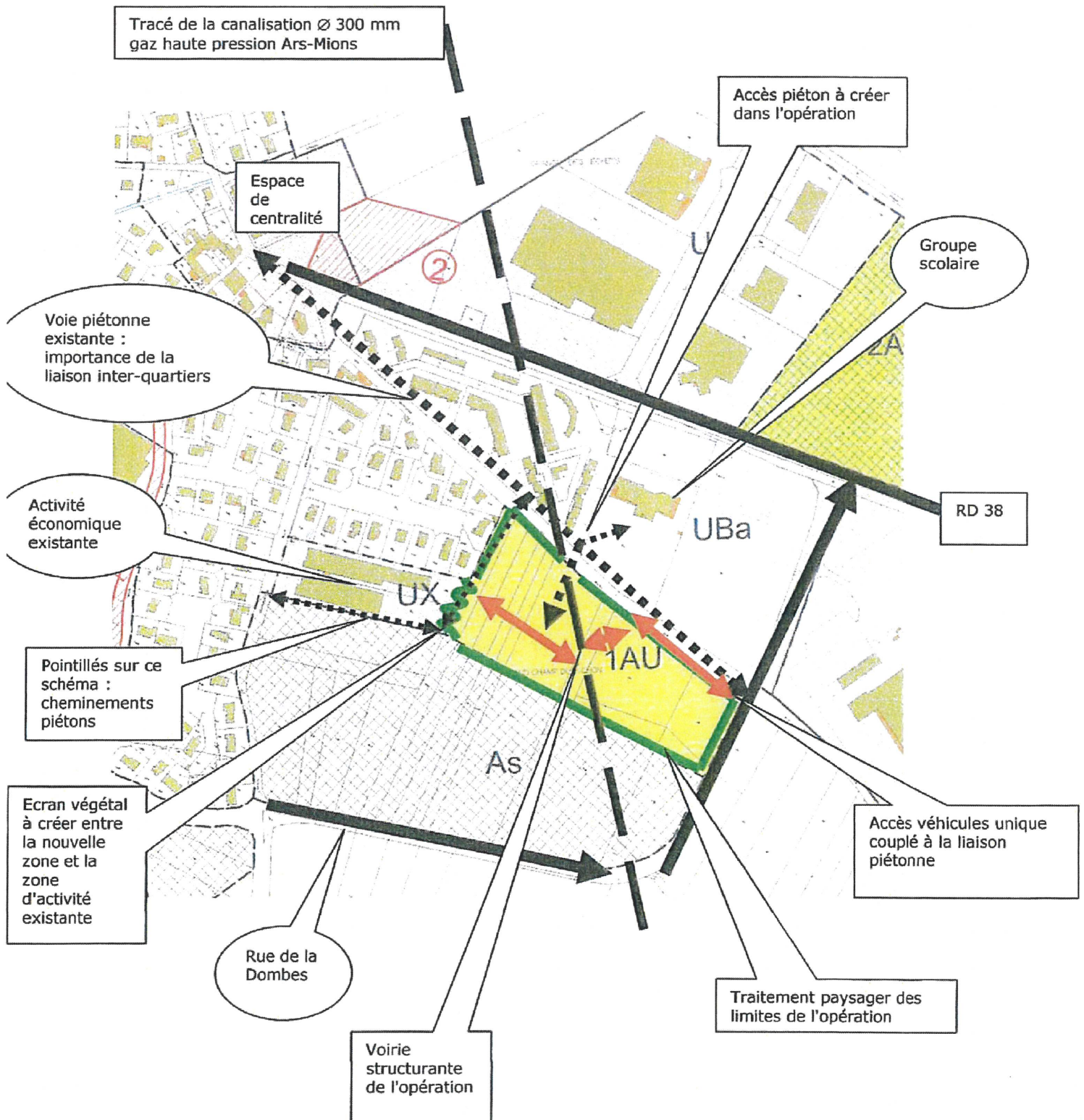
## 2 – Principe de la déviation du hameau

Comme au Mas Rillier, la déviation s'inscrit dans un espace agricole. Elle ne doit pas être le support d'une future urbanisation, ni sa limite.

### 3 – Orientations particulières pour la zone 1 AU

Principes :

- une voie interne débouchant en un seul accès sur la rue de la Dombes (voirie existante),
- des liaisons piétonnes pour greffer le nouveau quartier au tissu urbain existant, notamment la possibilité d'utiliser la zone *non aedificandi* de la canalisation de gaz une fois sécurisée,
- un écran végétalisé pour jouer le rôle de zone tampon du côté de la zone d'activité existante.



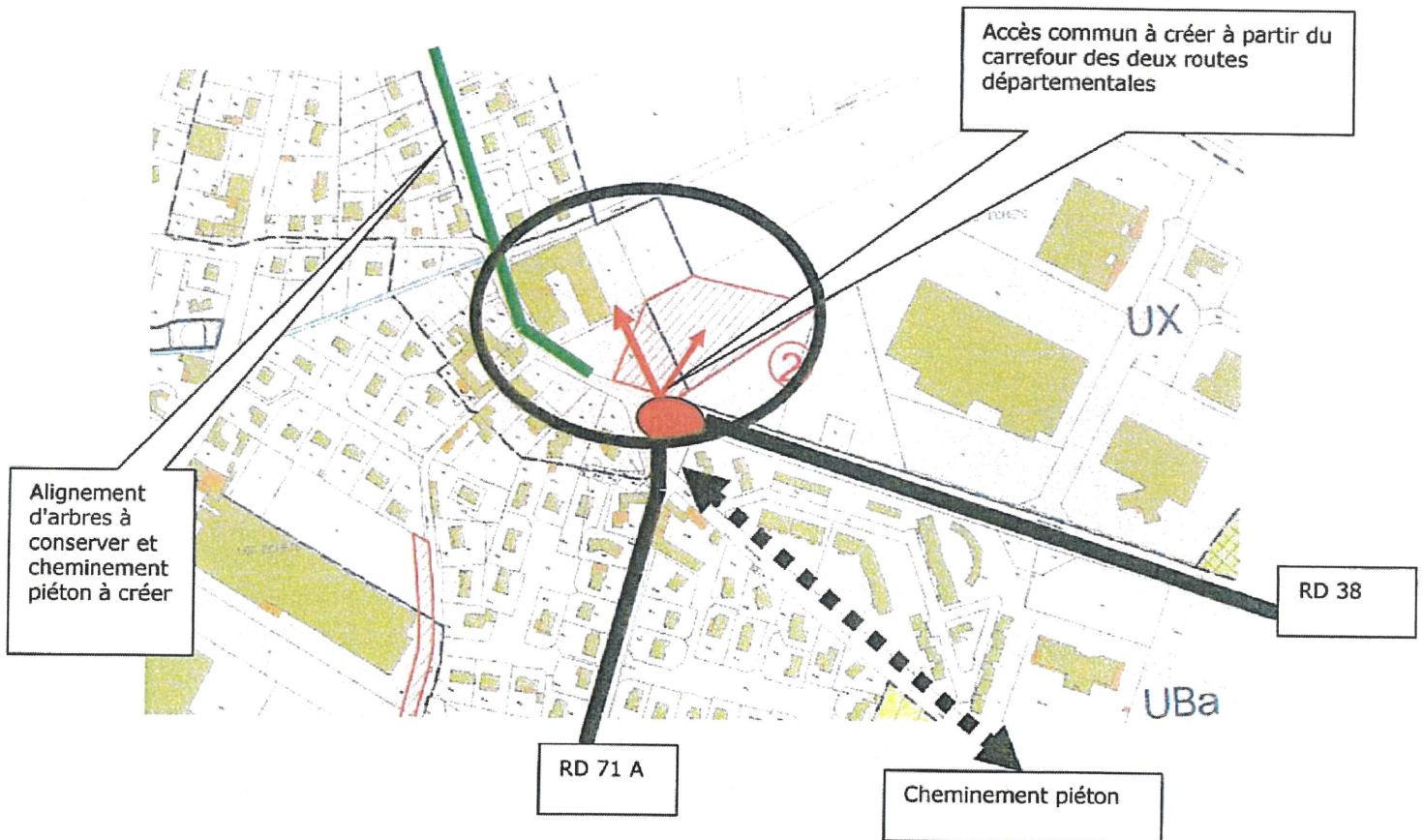


## 4 - Orientations particulières pour l'espace de centralité « rotule » (zone UB)

Principes :

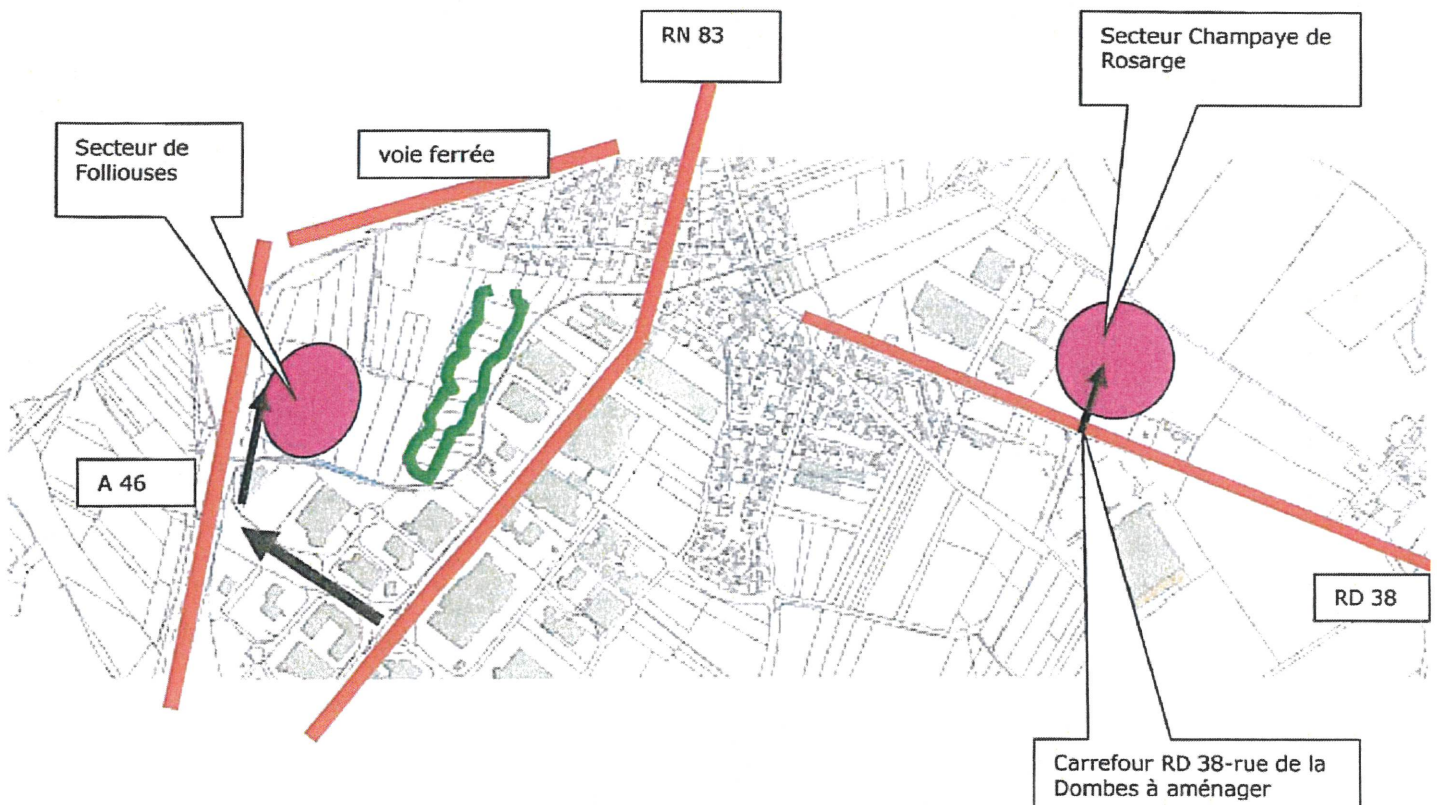
- un accès commun depuis le carrefour des RD 38 et 71 A,
- les arbres à conserver,
- un cheminement à créer au pied de ces arbres,
- des services en RDC des constructions créées,
- des constructions d'une hauteur R+2.

L'emplacement réservé n ° 2 est destiné à des équipements publics socio-culturels et de loisirs.



## **5 – Orientations particulières pour les futures zones d'activités de niveau 2**

La zone de niveau 2 est organisée en 2 pôles aux Echets : Champaye de Rosarge et Follieuses.



Les flèches noires indiquent les accès aux zones à envisager.

L'urbanisation de ces deux zones, inscrites aujourd'hui en zone 2 AUX, devra se faire dans le cadre d'un projet urbain d'ensemble préalablement établi.

Celui-ci devra prendre en compte ce que le SCOT impose page 22 du Tome 2 du Rapport du SCOT.

*Seules 4 zones de niveau 2 ont été instituées comme étant des pôles d'intérêt départemental. Activités industrielles, artisanales, logistiques, technologiques, de services divers, avec une clientèle d'origine extérieure (nationale, régionale) ou d'origine départementale ou locale.*

*Le projet urbain d'ensemble doit présenter :*

- *le diagnostic du site (atouts et contraintes),*
- *la vocation donnée : types d'activités accueillies, liens avec les autres pôles du secteur,*
- *un plan d'ensemble précisant la trame viaire, la trame des espaces verts et paysagers, les règles d'implantation du bâti, des recommandations architecturales et paysagères, et présentant l'impact visuel de la future zone dans son environnement,*
- *la gestion technique de la zone : réseaux,*
- *la justification quantitative de l'espace consommé,*
- *le rythme de développement de la zone,*
- *les conditions et l'organisation de leur accessibilité (poids-lourds...),*
- *les conditions et l'organisation de leur desserte en transport en commun et des stationnements rattachés,*
- *le cadre juridique de la réalisation du projet (maîtrise d'ouvrage, procédure d'urbanisme, financements, partenariats),*

- *le programme de commercialisation réservé aux seules activités correspondant à ce niveau de zone d'activités.*

Le secteur de Folliouses est à considérer comme une extension des zones existantes sur une superficie de 2,5 ha.

La nouvelle zone devra s'appuyer sur les constructions des zones existantes, en respectant les espaces boisés et les fossés existants. Des principes de liaison entre les zones d'activités et les quartiers d'habitat devront être trouvés. Le traitement de leurs limites sera à étudier avec vigilance.

Les accès :

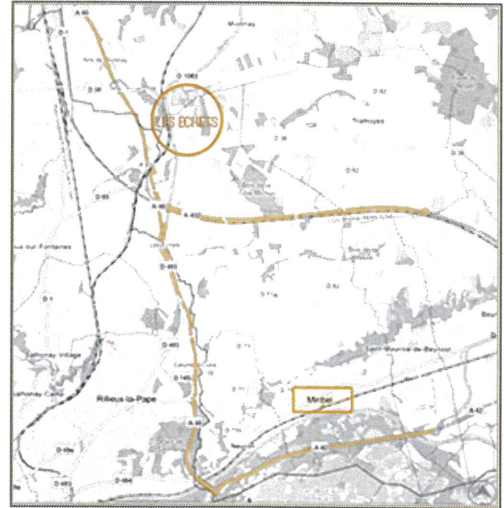
- Folliouses : à organiser à partir de l'accès existant (rue du Beaujolais),
- Rosarge : un accès commun à partir du carrefour RD 38 - rue de la Dombes.

## 6 – Orientations particulières pour le secteur dit « Doortal »

### • Situation

Le bourg des Échets se caractérise par une imbrication de secteurs dont les modes d'occupation sont très différenciés (zones agricoles ou naturelles ; secteurs résidentiels essentiellement pavillonnaires jusqu'à il y a peu qui progressivement accueillent un habitat collectif plus dense ; secteurs de production enfin).

La production industrielle implantée dès les années 1960 a été renforcée depuis la mise en service des embranchements autoroutiers (les Échets - Mionnay - Rillieux - Caluire).



En sortie d'autoroute, les zones d'activités sont essentiellement desservies par la RD 1083, le partage des usages entre activités de production et celle résidentielle se complexifiant au fur et à mesure de la croissance du bourg.

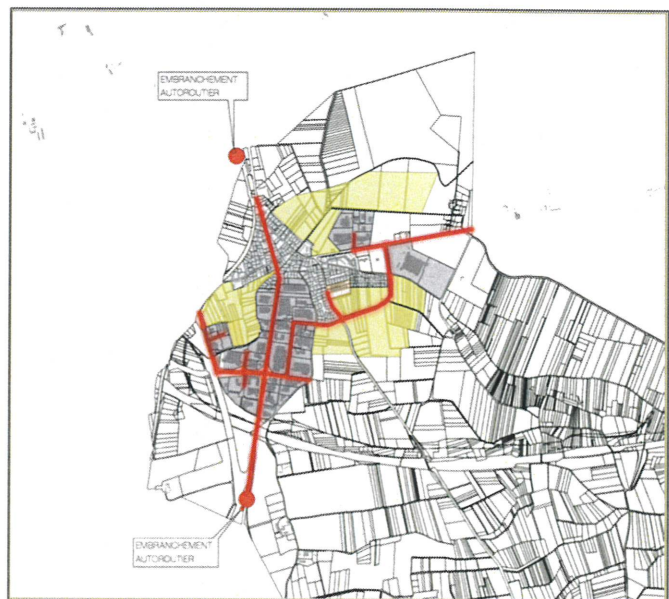
Cette imbrication entre activités de production, tant industrielles qu'agricoles, et secteurs résidentiels mérite d'être accompagnée aux fins de limiter les conflits d'usage.

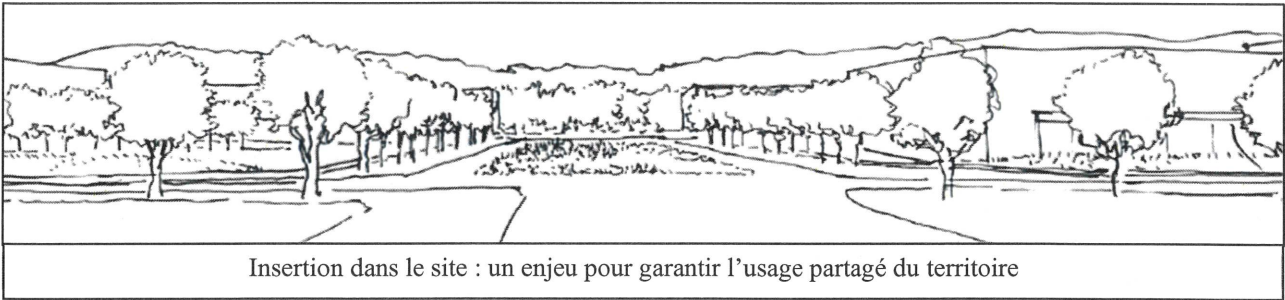
Cet encadrement va concerner :

- Les mesures d'insertion dans le site ;
- La sécurisation des accès ;
- La qualité accrue des constructions.



Réf: amélioration de l'insertion dans le site

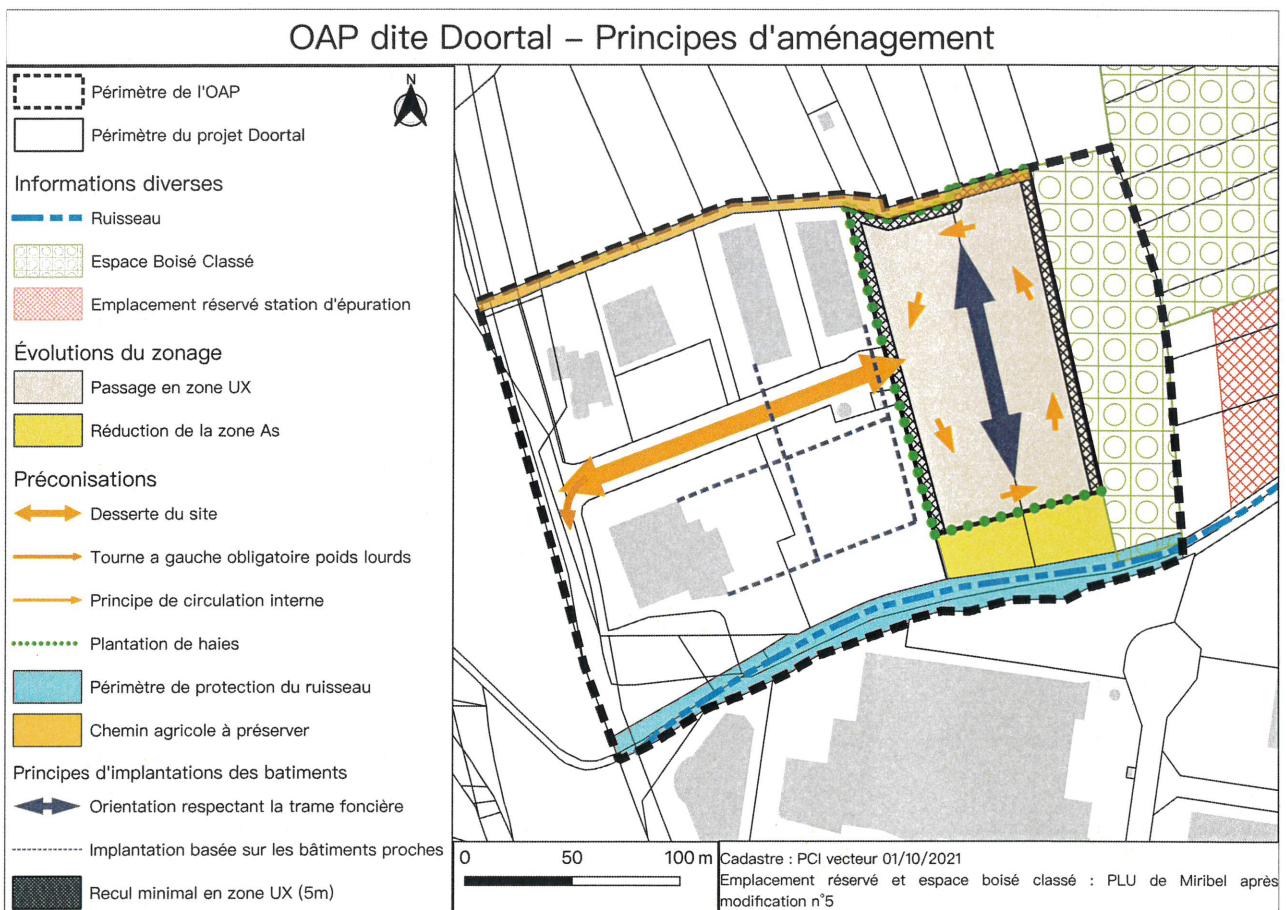




### Les zones d'activités à requalifier ou renforcer

Les zones d'activités existantes aux Echets, et plus spécifiquement la zone dite «Grobenet», lors de leurs évolutions (permis de construire, extensions, aménagements complémentaires), rechercheront une meilleure intégration dans le site de manière à valoriser d'une part l'entrée de ville, d'autre part la façade perceptible de l'autoroute.

- Les principes d'aménagement



**L'aménagement sera conçu dans une recherche d'intégration dans le site.**

L'intégration dans le paysage et l'adaptation au sol prendront en compte l'exposition aux vues ainsi que les caractéristiques des lieux.

Les éléments de paysages préexistants contribuant à l'identité des lieux (ensembles ou éléments de végétation, d'enclosures, murets, haies arbustives, etc.) seront intégrés à la composition d'ensemble.

La végétation sera utilisée comme liaison ou amortissement des nuisances visuelles ou sonores.

**L'aménagement de la zone devra être conçu dans une démarche environnementale durable de type Approche Environnementale de l'Urbanisme, notamment :**

- L'aménagement s'inscrira dans une recherche d'efficacité et de sobriété énergétique ;
- L'implantation des constructions par rapport au soleil et aux vents, la compacité des volumes, la mobilisation des énergies renouvelables, la mise en œuvre de principes d'isolation sont autant de leviers qui permettront de respecter *a minima* les critères RT 2012, voire idéalement RT 2020 ;
- La gestion du cycle de l'eau et des eaux usées sera réalisée dans le respect de la vulnérabilité de la ressource en eau ; la protection des abords du ruisseau des Echets restant un impératif.

**L'aménagement sera conçu dans la recherche d'une organisation d'ensemble :**

- Les aménagements viaires existants seront privilégiés et les « entrées/sorties » sur la RD 1083 réduites autant que possible ;
- Les implantations des bâtiments, en retrait des voies de desserte (RD, rue de la Chapelle, rue du Beaujolais) respecteront l'alignement préexistant pour souligner les axes ;
- Une approche architecturale et paysagère soignée sera exigée. L'aménagement prendra en cela les dispositions nécessaires pour une bonne organisation de l'ordonnancement des constructions, et de leurs abords ;
- Les aires de stationnement mutualisées seront privilégiées ;
- Toutes les zones de stationnement jouant un rôle d'appel vis-à-vis de l'utilisateur, elles devront être judicieusement réparties sur l'ensemble du parc (entrée de site, ou cœur de zone).

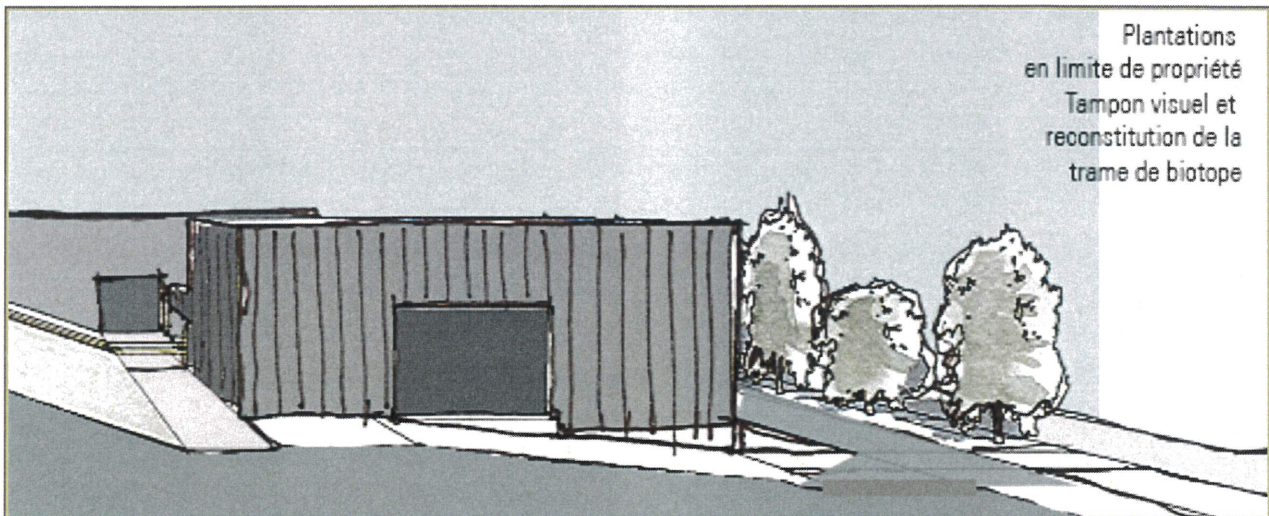
Toutes les aires de stationnement seront végétalisées.

**L'aménagement veillera à conserver et renforcer les éléments paysagers et de biodiversité existants, notamment en partie sud des parcelles.**

- **Les principes de gestion des franges**

Afin d'améliorer les conditions d'usage du territoire tout en tenant compte des existants :

- Toute nouvelle implantation dont la destination diffère de celle majoritairement représentée sur le terrain limitrophe devra prévoir un traitement paysager qui couvrira l'espace retenu pour le prospect ;
- Ce traitement paysager peut être composé d'arbres de haute tige en complément des clôtures, d'espaces plantés ou engazonnés au-delà ;
- Pour le cas où l'aire de prospect intégrerait une voie d'accès ou de desserte, cette voie devra impérativement être accompagnée de plantations en sa partie la plus proche de la limite séparative.



### **La sécurisation des accès**

- Toute entrée/sortie de poids lourds sur la voie publique sera encadrée afin de limiter, voire interdire, la traversée du bourg par les poids lourds ;
- Le portail d'accès aux poids lourds sera implanté en retrait de la voie de desserte ;
- Les aires de stationnement (parkings visiteurs ou personnel) disposeront d'un seul accès ainsi que d'une seule sortie sur la voie de desserte.

## 7 – Orientations particulières pour le site Reveyron

Le bourg des Échets se caractérise par une imbrication de secteurs aux modes d'occupation très différenciés (zones agricoles ou naturelles, secteurs résidentiels essentiellement pavillonnaires jusqu'à il y a peu qui accueillent progressivement un habitat collectif plus dense, secteurs de production).

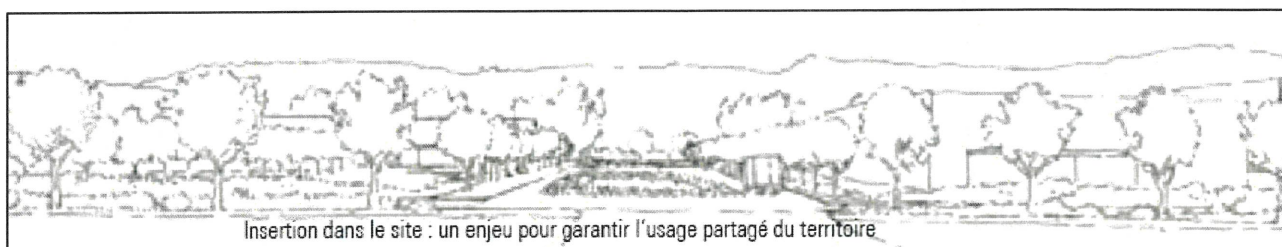
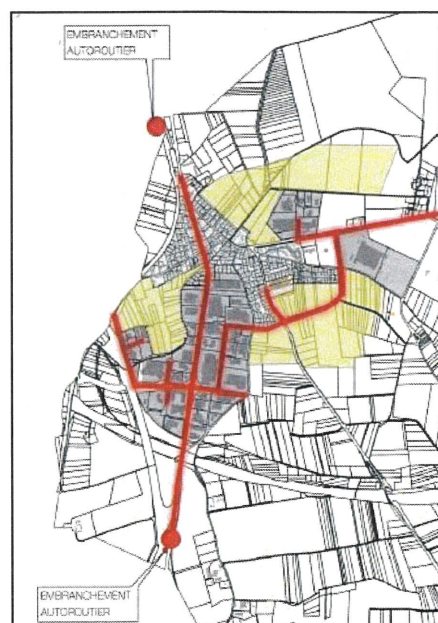
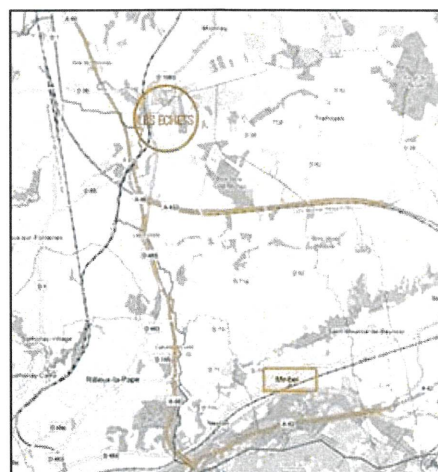
La production industrielle implantée dès les années 1960 a été renforcée depuis la mise en service des embranchements autoroutiers (Les Echets / Mionnay / Rillieux / Caluire).

En sortie d'autoroute, les zones d'activité sont essentiellement desservies par la Route Départementale 1083, le partage des usages entre activités de production et celle résidentielle se complexifiant au fur et à mesure de la croissance du bourg.

Cette imbrication entre activités de production (industrielles et agricoles) et secteurs résidentiels mérite d'être accompagnée aux fins de limiter les conflits d'usage.

Cet encadrement va concerner :

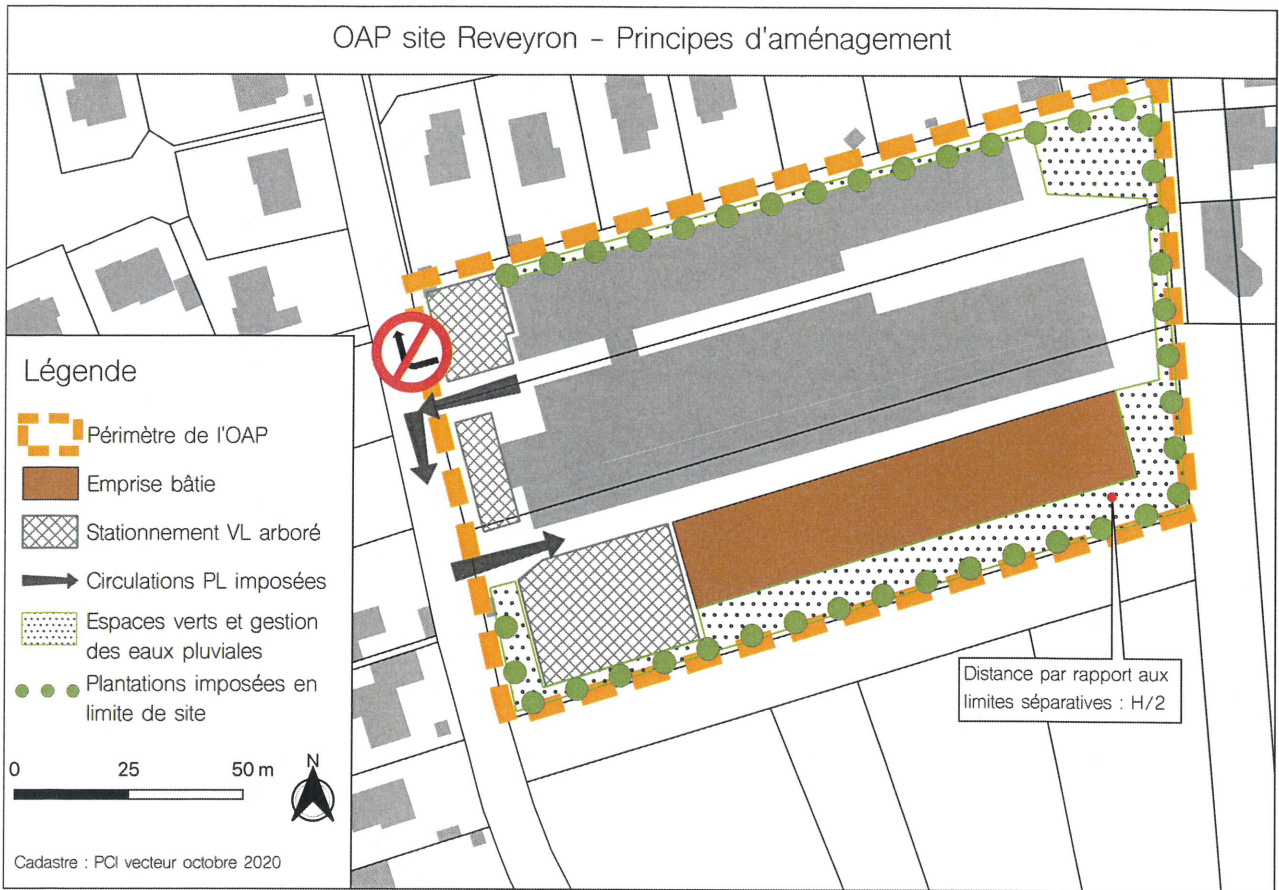
- Les mesures d'insertion dans le site ;
- La sécurisation des accès ;
- La qualité accrue des modes constructifs.



réf: amélioration de l'insertion dans le site



• **Principes d'aménagement**

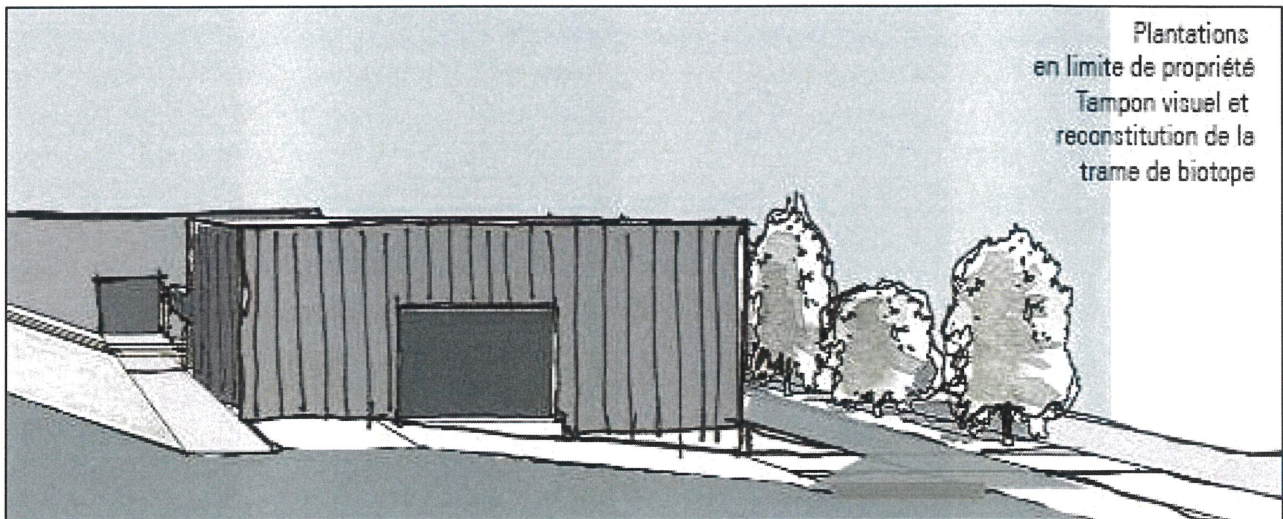


Les mesures d'insertion dans le site



Afin d'améliorer les conditions d'usage du territoire tout en tenant compte des existants :

- Toute nouvelle implantation dont la destination diffère de celle majoritairement représentée sur le terrain limitrophe devra prévoir un traitement paysager qui couvrira l'espace retenu pour le prospect ;
- Ce traitement paysager peut être composé d'arbres de haute tige en complément des clôtures, d'espaces plantés ou engazonnés au-delà ;
- Pour le cas où l'aire de prospect intégrerait une voie d'accès ou de desserte, cette voie devra impérativement être accompagnée de plantations en sa partie la plus proche de la limite séparative.

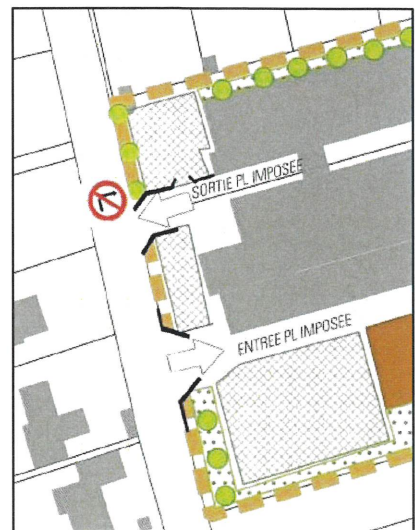


### La sécurisation des accès

Toute entrée / sortie de poids lourds sur la voie publique sera encadrée afin d'interdire, la traversée du bourg par les poids lourds.

Des mesures d'aménagement des portiques d'entrée seront prises en ce sens. Le portail d'accès aux poids lourds sera implanté en retrait de la voie publique.

Les aires de stationnement (parkings visiteurs ou parkings personnel) disposeront d'un seul accès ainsi que d'une seule sortie sur voie publique.



## Renforcement de la qualité environnementale des bâtiments

### Energie

La production d'électricité renouvelable est souhaitée par anticipation des exigences de la loi Climat / Résilience,

### Traitement des eaux de surface

Toutes les eaux de ruissellement seront récupérées après avoir transité par des bacs de dégraissage.

Les eaux pluviales seront traitées à la parcelle, et idéalement récupérées en vue de l'entretien des espaces verts.

### Procédés constructifs

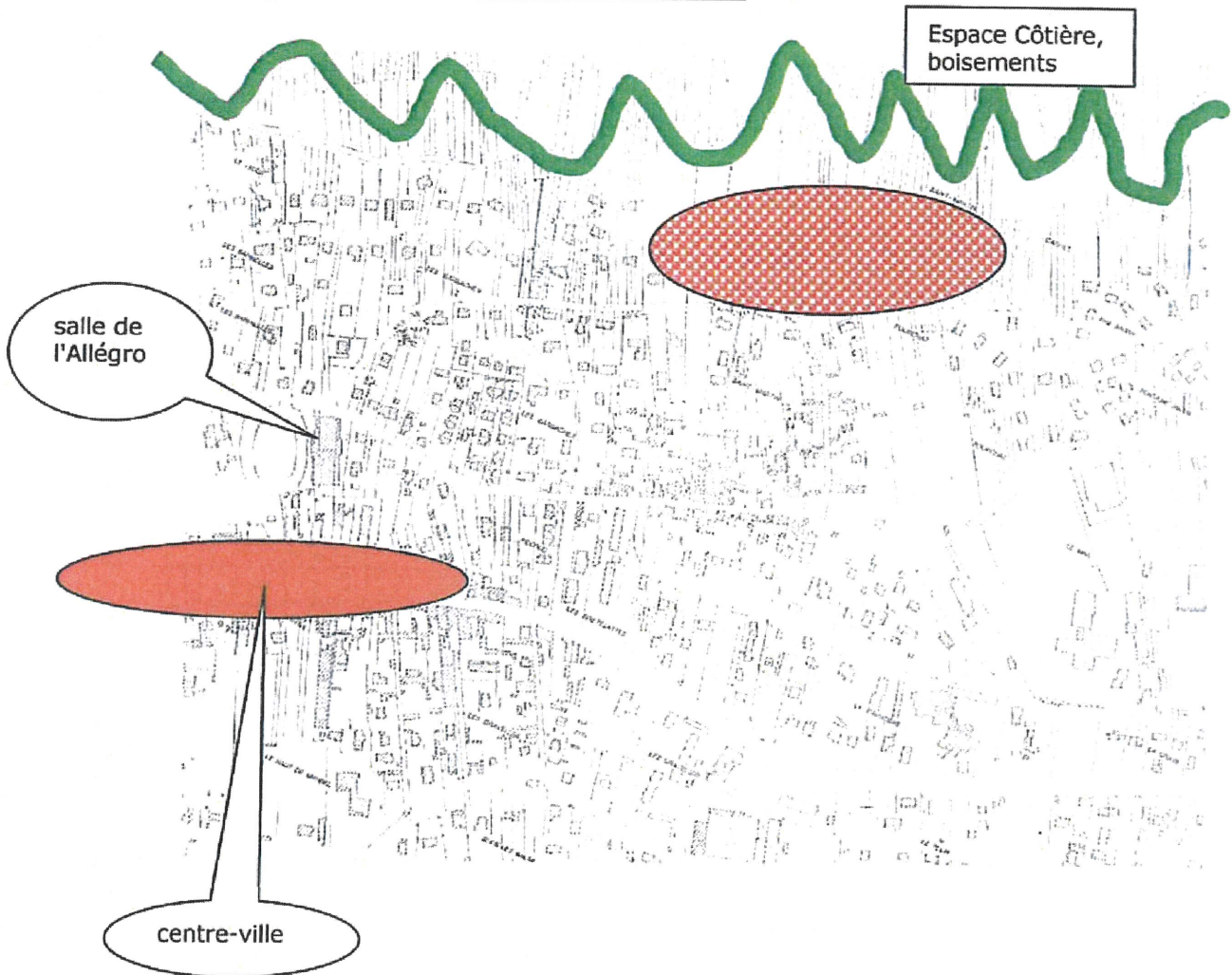
L'emploi de matériaux biosourcés est recommandé.

Les espaces de stationnement réservés aux visiteurs et personnels assureront une perméabilité (partielle) et seront traités en evergreen ou tout autre procédé peu imperméabilisant.

## LES ORIENTATIONS PARTICULIÈRES POUR MIRIBEL CENTRE

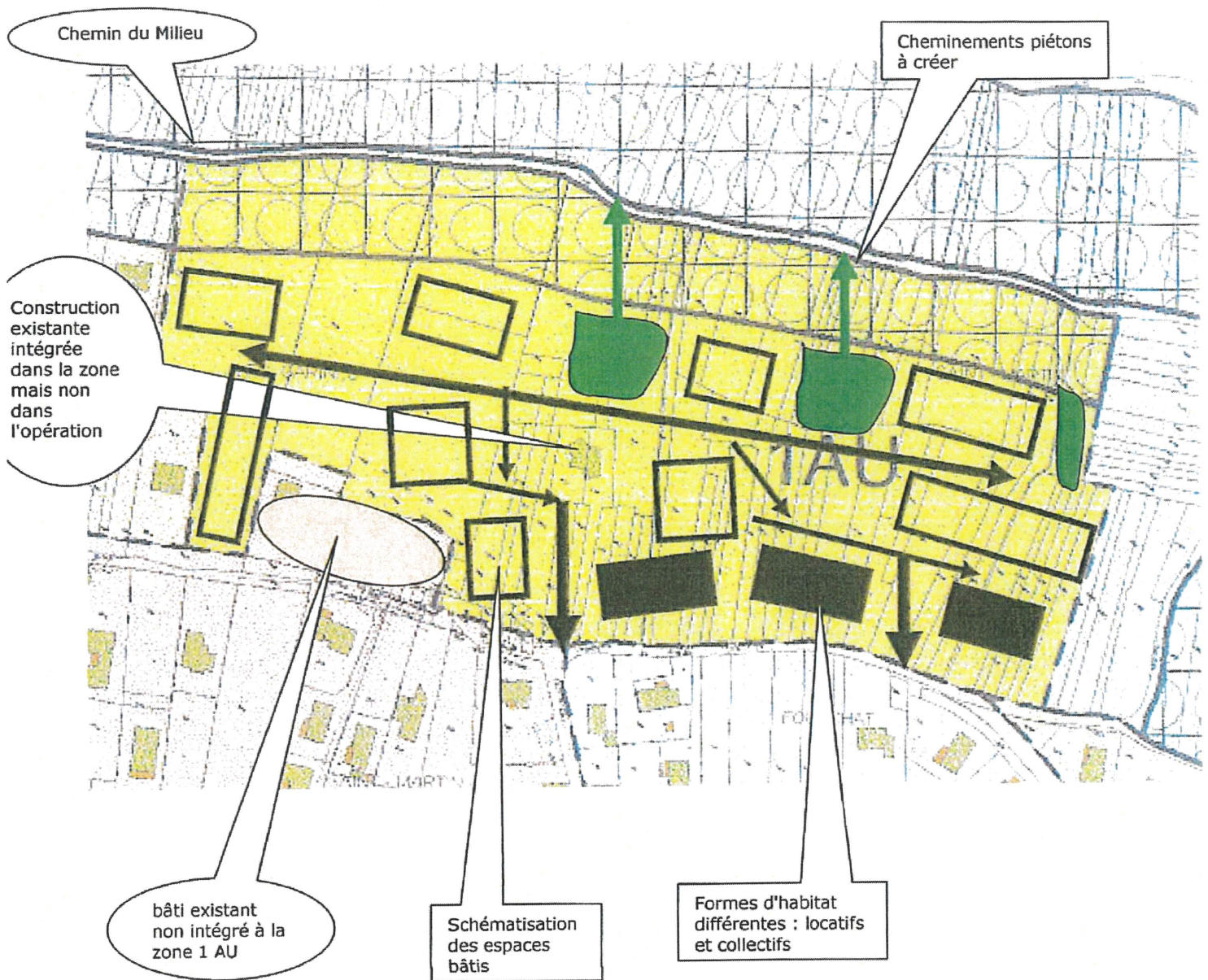
### 1 – La zone à urbaniser 1 AU1 des Garines

- Situation générale de la zone à Miribel :



La zone dite des Garines, d'une superficie de 4,6 ha (sans les espaces boisés classés), est située dans la partie Est du territoire de Miribel, sous la cote boisée, sur les premières pentes.

## • Organisation spatiale : Schéma d'aménagement



Les espaces construits seront distribués par un réseau de voies internes.

Deux accès seront envisagés sur les voies communales desservant le quartier (rue des Garines et rue V. Hugo).

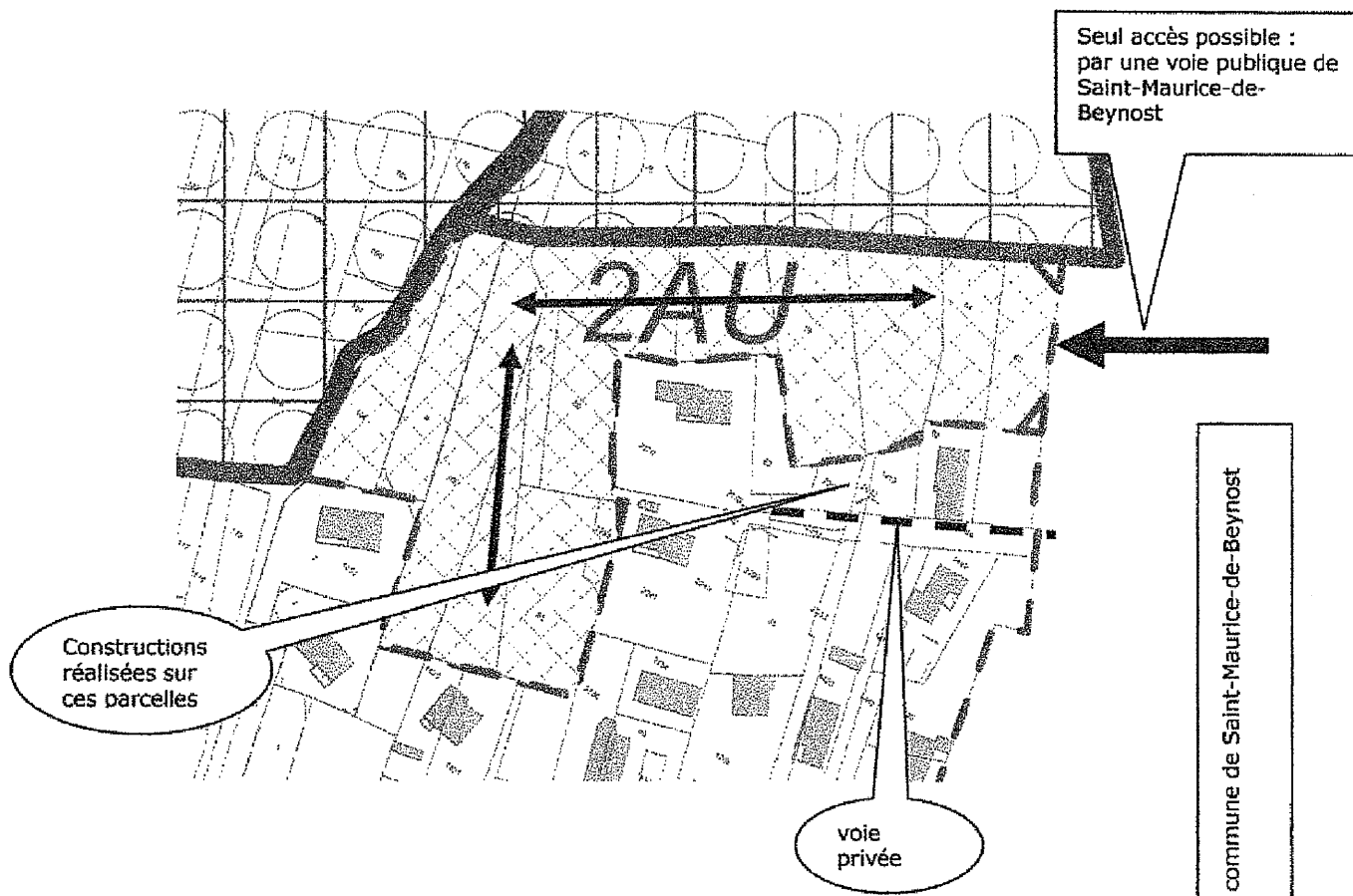
Des cheminements piétons doivent être créés facilitant l'accès à la cote boisée et au Chemin du Milieu.

Les lignes de l'opération restent parallèles aux courbes de niveaux, les principaux sens de faitage également.

La trame verte doit être omniprésente pour s'insérer dans cet espace de pied de coteau boisé.

Mixité des logements : Voir ci-après le point commun à toutes les zones 1 AU.

## 2 – La zone à urbaniser 2 AU du Petit Carret



Cette zone 2 AU se trouve à l'extrémité Est de la commune en limite de Saint-Maurice-de-Beynost.

L'accès à la zone 2 AU ne peut être envisagé que par une voie publique venant de Saint-Maurice-de-Beynost.

Dans la zone, un maillage de voies devra permettre une organisation cohérente au sein d'une ou de plusieurs opérations.

Impact paysager :

Cette zone est comme la précédente, la zone des Garines, située en pied de Côteire, en limite de boisements. Les espaces boisés classés concernent les côtés Nord et Ouest de la zone.

Les futurs aménagements, à prévoir en opérations d'ensemble, devront intégrer la perception que l'on aura du fait de la situation de ce quartier. La trame verte devra également être omniprésente pour s'insérer dans cet espace de pied de coteau boisé.

### **3 – La zone UZ de Miribel centre – Pour mémoire**

***La modification n °5 approuvée le 24 février 2022 a supprimé la zone UZ suite à la clôture de la ZAC Centre-ville***

Les orientations d'aménagement reprennent les orientations de la ZAC :

- des alignements bâtis obligatoires (à l'exception des parkings privatifs construits en sous-sol ou semi-enterrés,
- des interruptions des constructions ou retraits obligatoires (de 2 mètres minimum, localisation de principe à préciser),
- des limites de constructibilité,
- des limites d'implantation des stationnement en sous-sol ou semi-enterrés,
- des circulations piétonnes (tracé indicatif),
- des circulations cycles (tracé indicatifs, à intégrer à voies zone 30),
- des passages piétons sous immeubles (sous forme d'une galerie),
- porche au-dessus de la voie publique,
- voies publiques (avec sens de circulation indicatif),
- accès automobiles aux parkings privatifs de surfaces ou souterrain (localisation de principe à préciser),
- continuité de voies publiques par rues piétonnes,
- espaces non constructibles au-dessus du niveau du trottoir de la rue H. Grobon pour dégagement visuel face à une habitation existante hors ZAC,
- parkings hors stationnement linéaire le long des voies.

## 4 – La zone UB des Prés Célestins

### Principe général

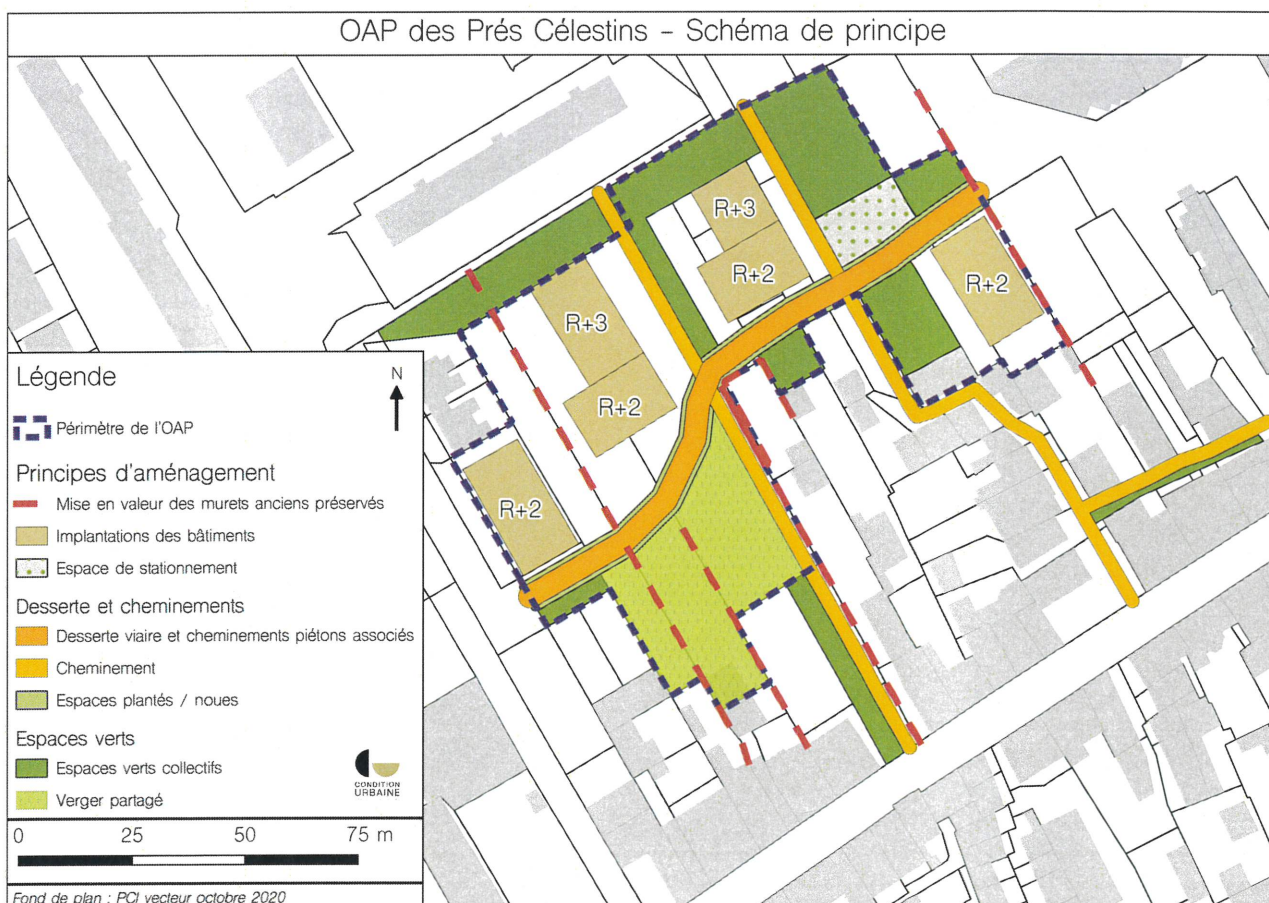
Le périmètre retenu pour la mise en place de cette orientation d'aménagement est stratégique puisqu'il est situé à l'interface de plusieurs entités constitutives du tissu urbain de la ville :

- tissu ancien de village rue (zone Ua du PLU),
- secteur réservé aux équipements publics jouxtant la ZAC,
- quartier de logements collectifs sociaux.

Le tènement devra assurer la jonction entre ces différentes entités, conforter la densité résidentielle du centre-ville tout en garantissant la valorisation des espaces concernés ; la valorisation s'entendant au plan environnemental et naturel (qualité et préservation des jardins recomposés) ainsi qu'au plan patrimonial (respect des trames d'origine).

### Enjeux attachés au site :

- densification résidentielle et mise en relation de deux formes de bâti préexistant,
- amélioration du maillage viaire et liens inter-quartiers,
- optimisation des trames jardinées,
- densification résidentielle.





## **Programmation**

### **Destination : habitat**

- environ 70 – 80 logements à l'achèvement du quartier.
- le nombre de logements sociaux à réaliser n'est pas réglementé.
- 50% de « petits » logements (T1-T2-T3) minimum par permis de construire.
- stationnements obligatoirement réalisés :
  - en sous-sol d'immeuble dans le cas des immeubles collectifs,
  - ou intégrés dans le corps des bâtis dans le cas de construction de logements groupés ou dits « intermédiaires ».
- les constructions respecteront la trame foncière dans leurs implantations.
- les hauteurs de constructions assureront la transition entre les bâtiments situés au nord et ceux plus traditionnels du sud. Un épannelage R+2 / R+3 sera privilégié.
- en limite de domaine public à l'est, le bâtiment en front d'espace public présentera une hauteur qui ne pourra être inférieure aux 12,00 m prévus par le règlement.

### **Maillage viaire**

- la voie de desserte interne à l'opération reliera à terme la rue des Prés Célestins au square Lucien Agnel,
- la piste cyclable doublée d'un cheminement achevée en partie Nord sera rejointe par des chemins piétons orientés nord-sud,
- un parking d'accueil du public autorisera la création de 8/10 places de stationnement d'appoint, outre un point d'anneaux pour vélos

### **Insertion paysagère, qualité des espaces, qualité de l'environnement**

L'ensemble de l'opération devra affirmer une qualité paysagère et environnementale exemplaire.

#### Qualité paysagère :

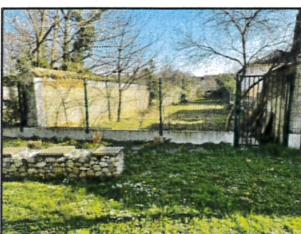
- création d'un verger partagé à l'interface des constructions à réaliser et des bâtiments traditionnels situés au Sud du périmètre,
- parking d'appoint arboré (1 arbre à haute tige pour 4 places de stationnement) - surface au sol perméable (« evergreen » ou équivalent),
- gestion des eaux pluviales couplée au paysagement : les noues de gestion des eaux seront plantées et paysagées.

#### Qualité patrimoniale : en lien avec la qualité environnementale et paysagère

Pour respecter la trame jardinée préexistante, les murets en pisé seront préservés chaque fois que possible (au regard de l'implantation des bâtiments et de leur état de préservation). Ils seront reconstitués et renforcés au droit du verger et des espaces verts pour ceux orientés nord / sud qui ne nuisent pas à l'écoulement des eaux lors des crues torrentielles.

#### Qualité environnementale :

- gestion durable des chantiers,
- gestion optimisée des déchets (mise en place de bacs à compost), regroupement des bacs déchets ménagers en deux points de collecte (rue des Prés Célestins et square Lucien Agnel) ceinturés par des haies (arbustes à hauteur d'homme) pour en réduire l'impact visuel,
- construction RT 2020.



Préservation partielle  
des murets Nord/Sud



Végétalisation des noues



Paysagement des  
parkings



Local à vélos

## LE PRINCIPE DE LA MIXITE DES LOGEMENTS

C'est un point transversal aux différentes opérations d'urbanisation envisagées à Miribel.

Chaque opération doit diversifier les formes d'habitat tant en forme qu'en produit.

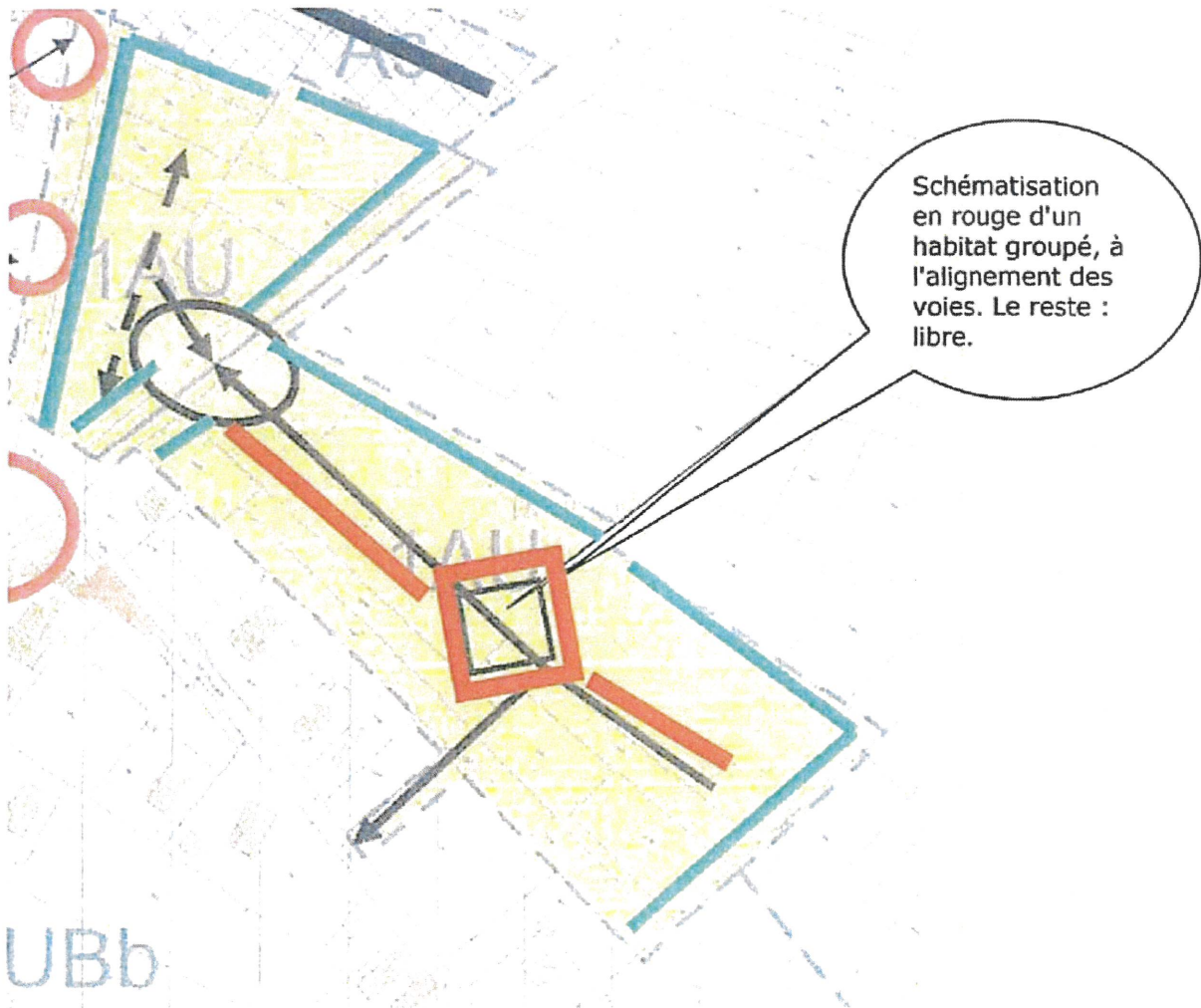
Miribel répond déjà à cette demande en pourcentage, mais l'enjeu est désormais de répartir de manière plus équilibrée les différentes formes de logements (voir le PADD).

- On peut imaginer dans toutes les opérations une composition urbaine permettant de varier la forme de l'habitat alliant individuel pur et habitat groupé.

Chaque opération doit faire l'objet d'une réflexion plus détaillée dans cet esprit.

- La diversité des formes s'accompagnera de la diversité des produits : accession à la propriété et locatif, tailles différentes des logements...

### Exemple d'un schéma pour Le Mas Rillier (zone En Peller) :



Autour d'une placette centrale, les aménageurs introduiront des constructions participant à cet espace central collectif et ouvert. Les logements individuels groupés seront situés le long de la rue, recréant ainsi un effet de rue.

La variété des formes d'habitat permettra de réfléchir à une autre forme urbaine que le traditionnel lotissement.