

COMMUNE DE SAINT-MAURICE-DE-BEYNOST (01) RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



RÉUNION PUBLIQUE
LUNDI 08 NOV. 2021



SARL Bouilhol, Ramel et Bernard
Architectes diplômés par le gouvernement



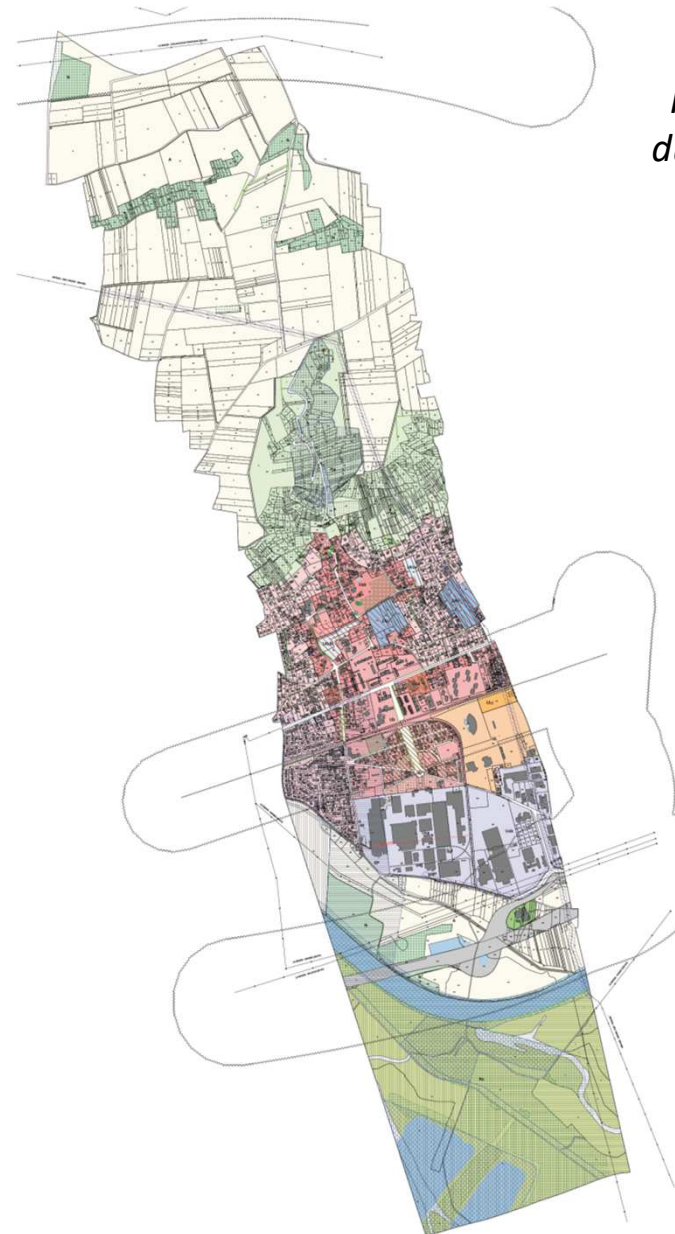
AGENCE
MTDA

Objet de la réunion publique

- Présenter la synthèse du diagnostic de territoire réalisé dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU).
 - Echanger avec les Mauriciens sur cet état des lieux :
-> partagez-vous la même vision du territoire communal ?
-

Qu'est ce qu'un Plan Local d'Urbanisme ?

- Document d'urbanisme élaboré localement qui **réglemente** l'occupation et l'usage des sols sur la base d'un projet de développement local durable.
- Vise à **anticiper et encadrer** l'évolution du territoire communal.



*Plan de zonage
du PLU en vigueur*

Pourquoi le réviser ?

- Le PLU en vigueur a été approuvé le 14 mars 2014.
- Face à la pression urbaine de plus en plus forte, **le PLU en vigueur n'est plus adapté pour assurer un développement urbain harmonieux et maîtrisé.**



Source illustration : Livret du Grand Paris Métropolitain, Association Métropop'

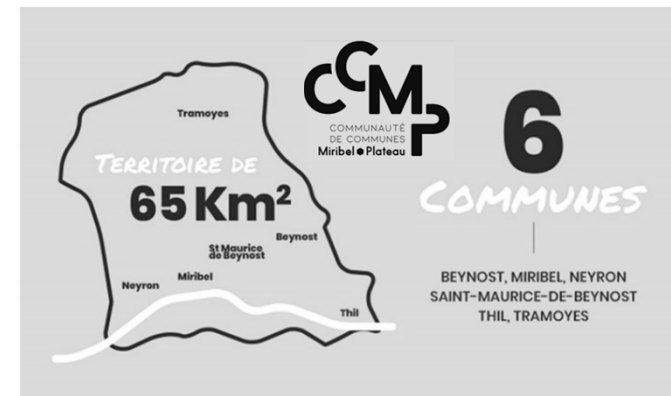
Dans quel cadre ?

- La révision du PLU est de compétence communale.
- Le PLU s'inscrit dans un cadre législatif en permanente évolution.
- Il doit également respecter des documents de planification qui visent à assurer la cohérence des politiques publiques mises en œuvre au-delà des limites communales.



Dans quel cadre ?

- La particularité d'un PLU est de définir la réglementation liée à l'usage des sols (*qui s'applique in fine à l'échelle parcellaire*) en s'appuyant sur des principes généraux applicables à l'ensemble du territoire national.
- Il s'agit ainsi d'une réflexion multi-échelles menée du national... au local.



Du national... au local



**LOIS SRU, UH,
Grenelles, ALUR, Elan,
Climat et résilience...**



- ***assurer une mixité sociale dans les territoires***
- ***lutter contre l'étalement urbain***
- ***préserver la qualité des paysages***
- ***réduire les émissions de gaz à effet de serre***
- ***protéger la biodiversité...***

Zoom sur la récente loi Climat et résilience

- La loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets a été promulguée **le 22 août 2021**.
- Sur le volet urbanisme, la loi introduit la **lutte contre l'artificialisation des sols avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à l'horizon 2050**.
- **Artificialisation = perte de fonction naturelle d'un sol à caractère agricole, naturel ou forestier**



Source photographie : Rapport de l'expertise scientifique collective INRA/IFSTTAR – décembre 2017

Quel impact à Saint-Maurice-de-Beynost ?

- D'ici 2050, il s'agit de réduire par deux le rythme de l'artificialisation sur les 10 prochaines années par rapport à la décennie précédente.
- Ces objectifs doivent être traduits d'ici 2 ans dans les Schémas Régionaux d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire (SRADDET), déclinés ensuite dans les SCOT d'ici 5 ans, pour être pris en compte dans les PLU d'ici 6 ans.
- **Sur la commune, moins de 2 ha de terres à usage agricole (1,84 ha localisées dans le tissu urbain) ont été urbanisés ces 10 dernières années (les Ranches, le Mas des Andrés Ouest).**
- **Il reste aujourd'hui 6,6 ha de terres agricoles enclavées dans le tissu urbain.**
- ***La présente révision (qui doit être terminée au printemps 2023) n'est pas dans l'immédiat concernée par les objectifs fixés par la loi. Par contre, ces objectifs devront être intégrés au PLU au plus tard d'ici août 2027 avec possibilité dérogatoire de recourir à une procédure de modification simplifiée.***

Du national... au local



Le territoire du **BUCOPA**
Syndicat Aéroports - Lyon - St-Etienne - Rhône-Alpes

**LOIS SRU, UH,
Grenelles, ALUR, Elan,
Climat et résilience...**

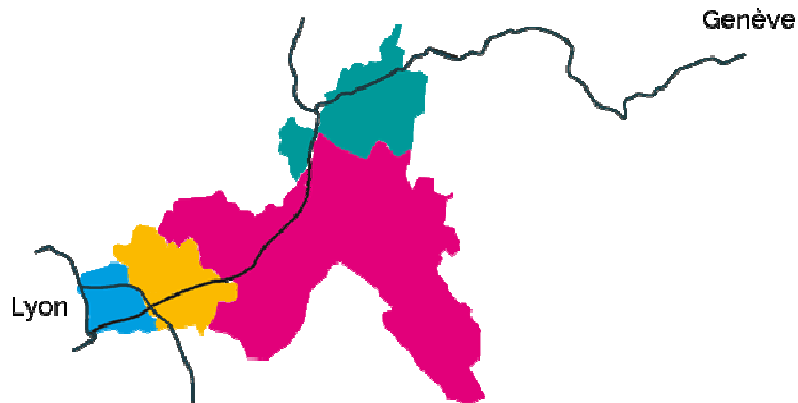


Schéma de Cohérence Territoriale

-> encadre le développement territorial à l'horizon 2030

Du national... au local



Le territoire du **BUCOPA**
Saint-Maurice-de-Beynost - Trévieu - Thil - Tramoyes



Le territoire de la



**LOIS SRU, UH,
Grenelles, ALUR, Elan,
Climat et résilience...**



Politiques locales de l'habitat, mobilités,
développement économique, gestion de l'eau...

Du national... au local



Le territoire du **BUCOPA**



Le territoire de la



Le territoire communal



Le PLU

LOIS SRU, UH,
Grenelles, ALUR, Elan,
Climat et résilience...



- ↳ définir un projet sur 10 ans
Quoi ?
- ↳ l'organiser dans l'espace
Où ?
- ↳ programmer et réglementer
Comment ?

Du national... au local



Le territoire du **BUCOPA**



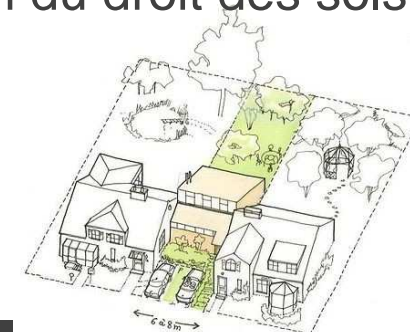
Le territoire de la **CCM_P**



Le territoire communal



La **parcelle**
Application du droit des sols



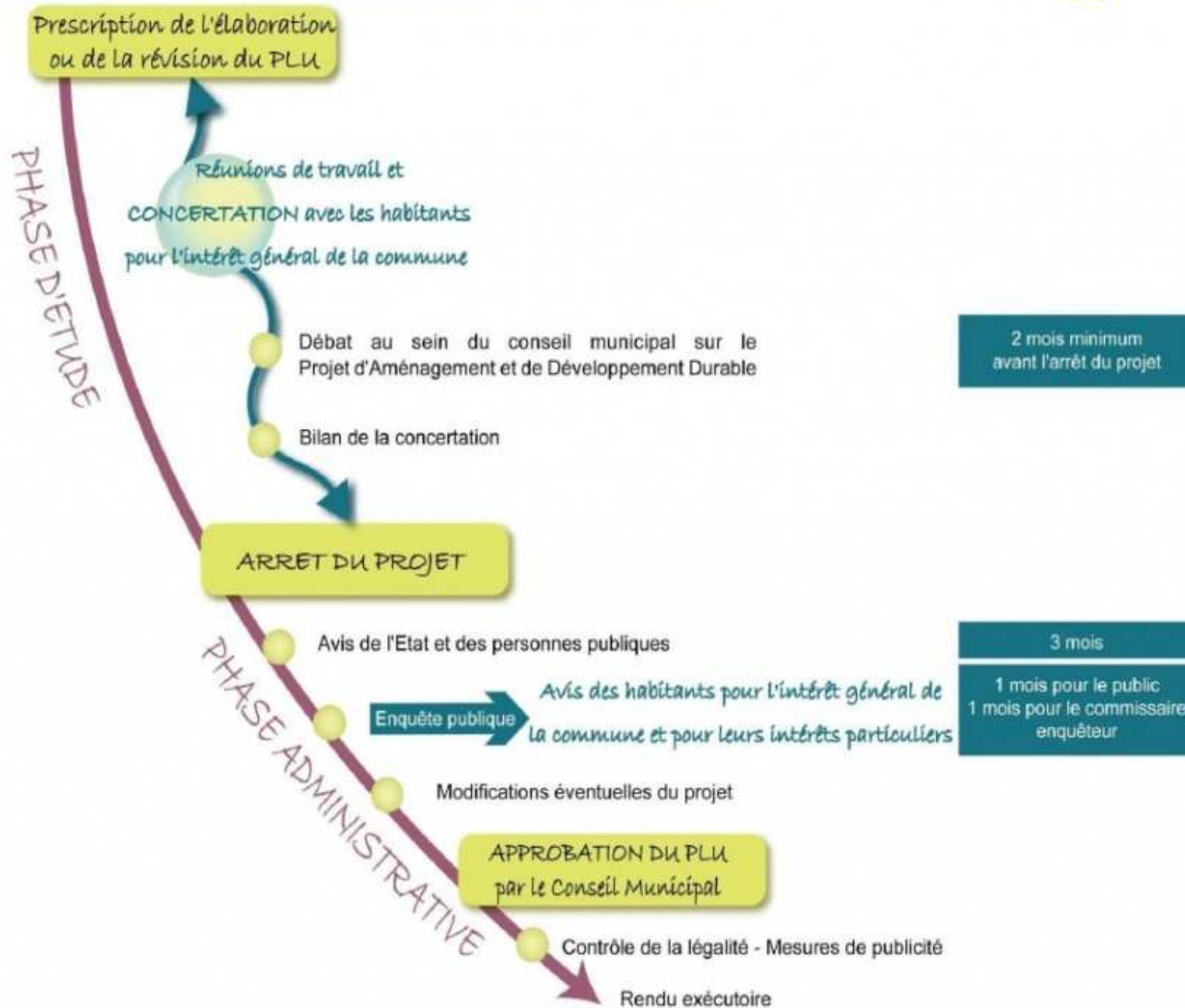
LOIS SRU, UH,
Grenelles, ALUR, Elan,
Climat et résilience...



Où en est la procédure de révision ?

- La révision du PLU a été prescrite par délibération du Conseil Municipal le 20 mai 2021.
 - La procédure débute par un diagnostic de territoire dont la synthèse est présentée ce soir.
 - Le diagnostic doit permettre de reconsidérer le projet d'aménagement et de développement durables de la commune et sa déclinaison réglementaire.
 - Le futur PLU devrait être exécutoire d'ici le **printemps 2023**.
-

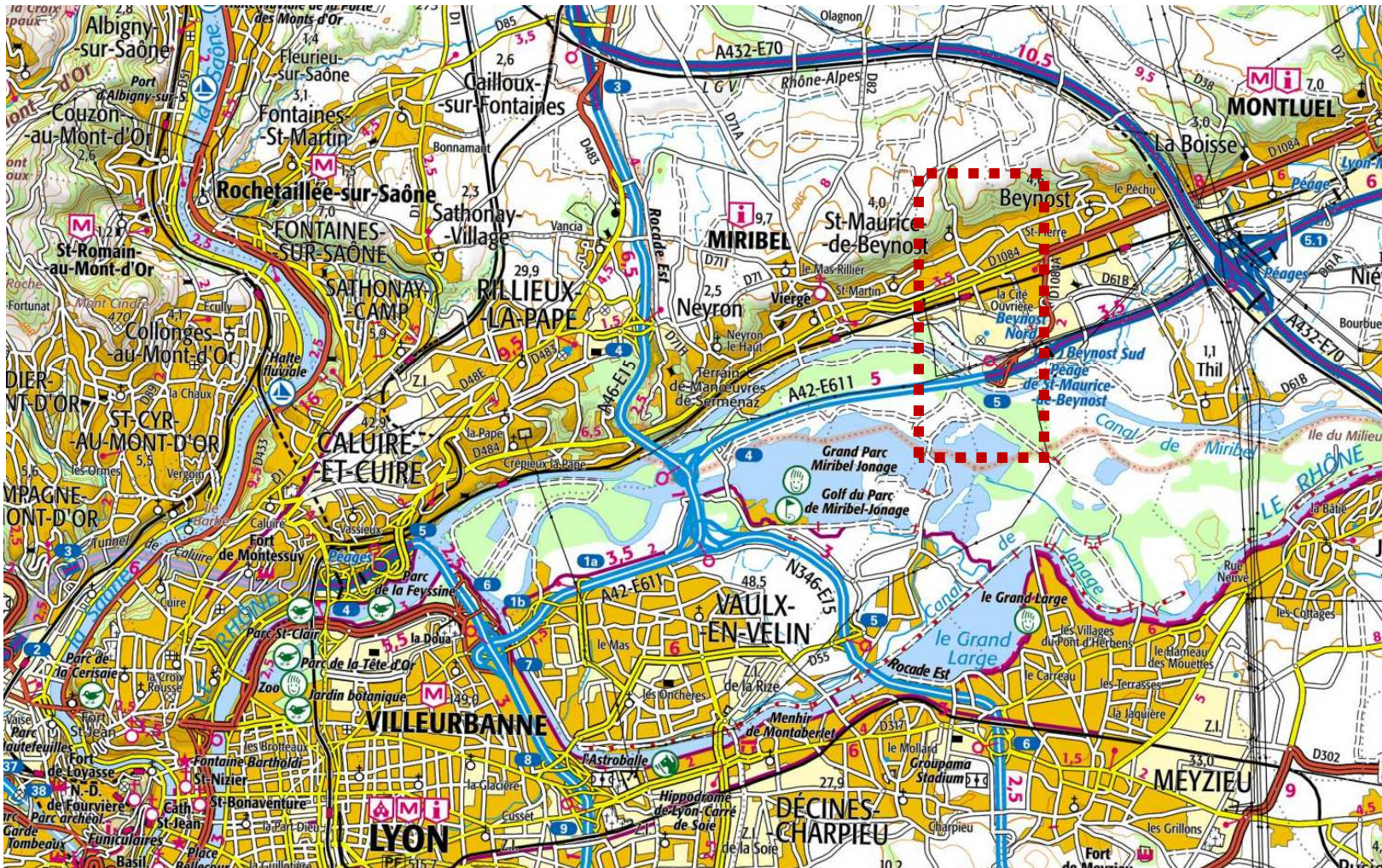
Procédure



**Quel est le contexte territorial de
Saint-Maurice-de-Beynost ?**

Une situation géographique privilégiée et singulière

- Une situation péri-urbaine dans un environnement verdoyant aux portes de la Métropole de Lyon qui compte 1 398 829 habitants et 718 858 emplois en 2018 (le ¼ des emplois de la région)



Source cartographie : géoportail.fr

Une agglomération qui ne cesse d'accroître son aire d'influence

1968

■ Aire urbaine de Lyon
(critères de 2010)



10 km

Source illustrations : Catherine Didier-Fèvre, « Aux frontières de la métropole lyonnaise : des espaces périurbains à géométrie variable », Géoconfluences, juin 2019

- L'agglomération lyonnaise polarise un espace périurbain dont les limites ne cessent d'être repoussées. Saint-Maurice-de-Beynost appartient à l'aire urbaine lyonnaise depuis la fin des années 1960.

1975

■ Aire urbaine de Lyon
(critères de 2010)



10 km


1982

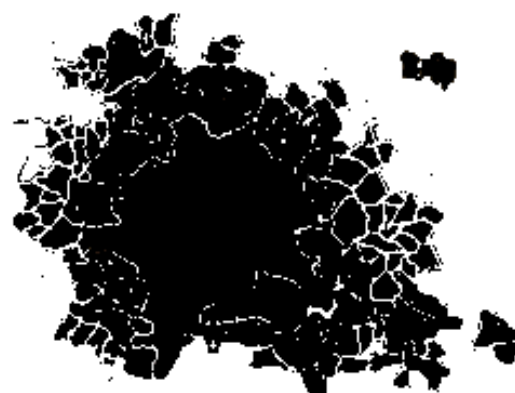
■ Aire urbaine de Lyon
(critères de 2010)



10 km

1990

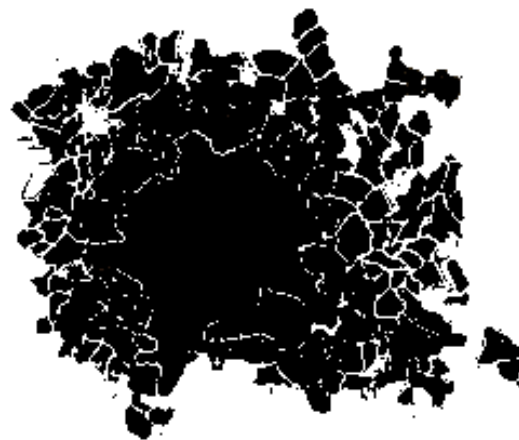
 Aire urbaine de Lyon
(critères de 2010)



10 km

1999

■ Aire urbaine de Lyon
(critères de 2010)



10 km

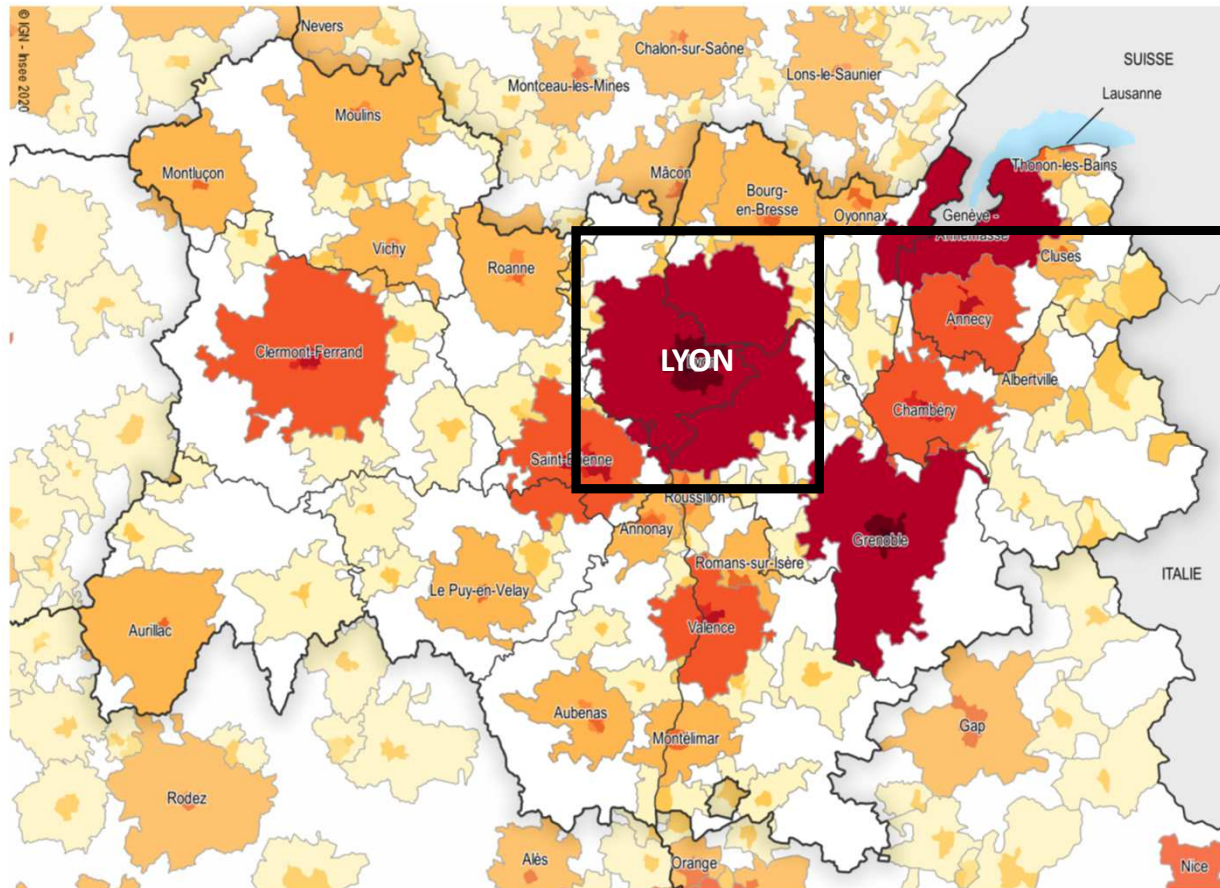
2010

■ Aire urbaine de Lyon
(critères de 2010)



10 km

La 2^{ème} aire métropolitaine de France



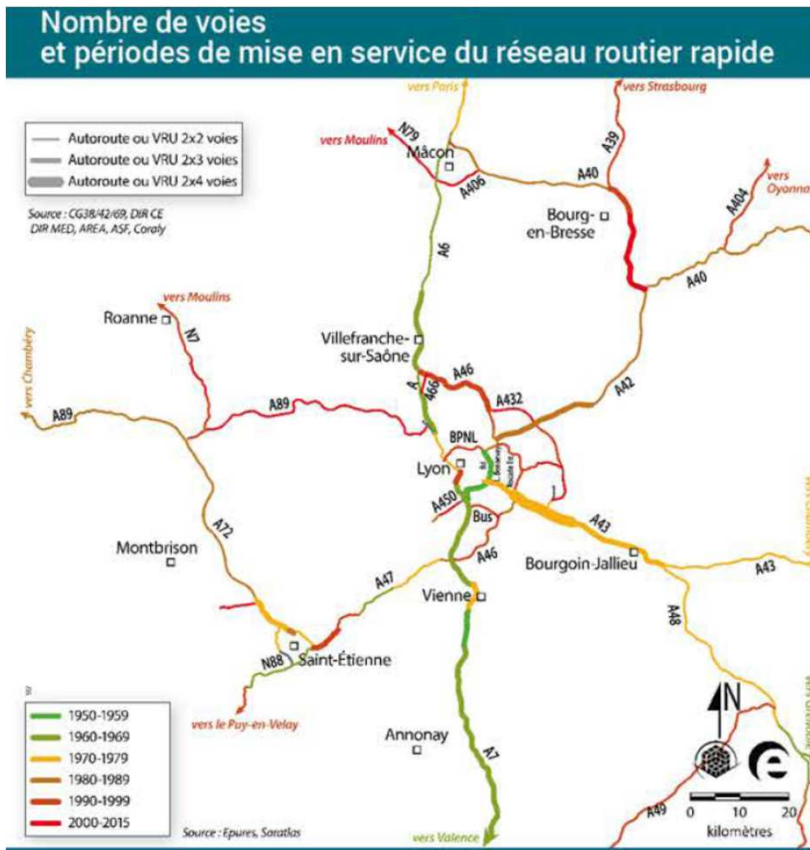
2 Millions d'habitants et 1 Million d'emplois

*Le pôle urbain de cet espace regroupe
2/3 des habitants et 80 % des emplois*

Aires d'attraction des villes en région AURA – Insee 2020

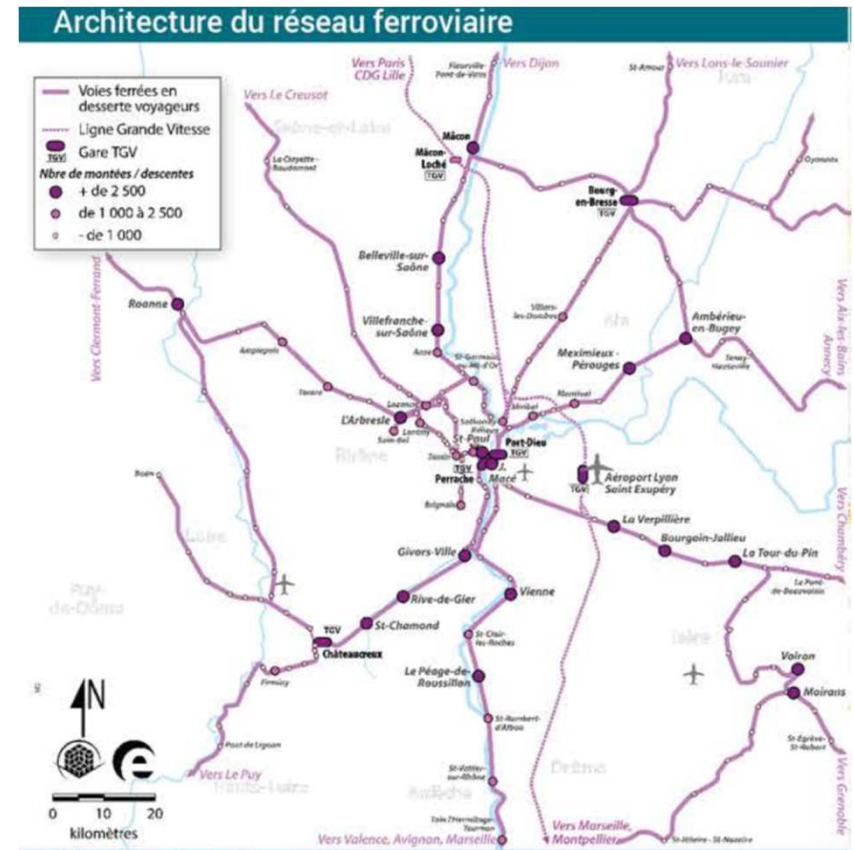
- Lyon et son aire d'attraction forment un système territorial qui ne cesse d'attirer de nouvelles entreprises et de nouveaux habitants, rayonnant largement au-delà des limites régionales.

L'attractivité métropolitaine s'appuie sur des infrastructures de transport structurantes



Source cartographie : Agences d'Urbanisme Lyon et Saint-Etienne

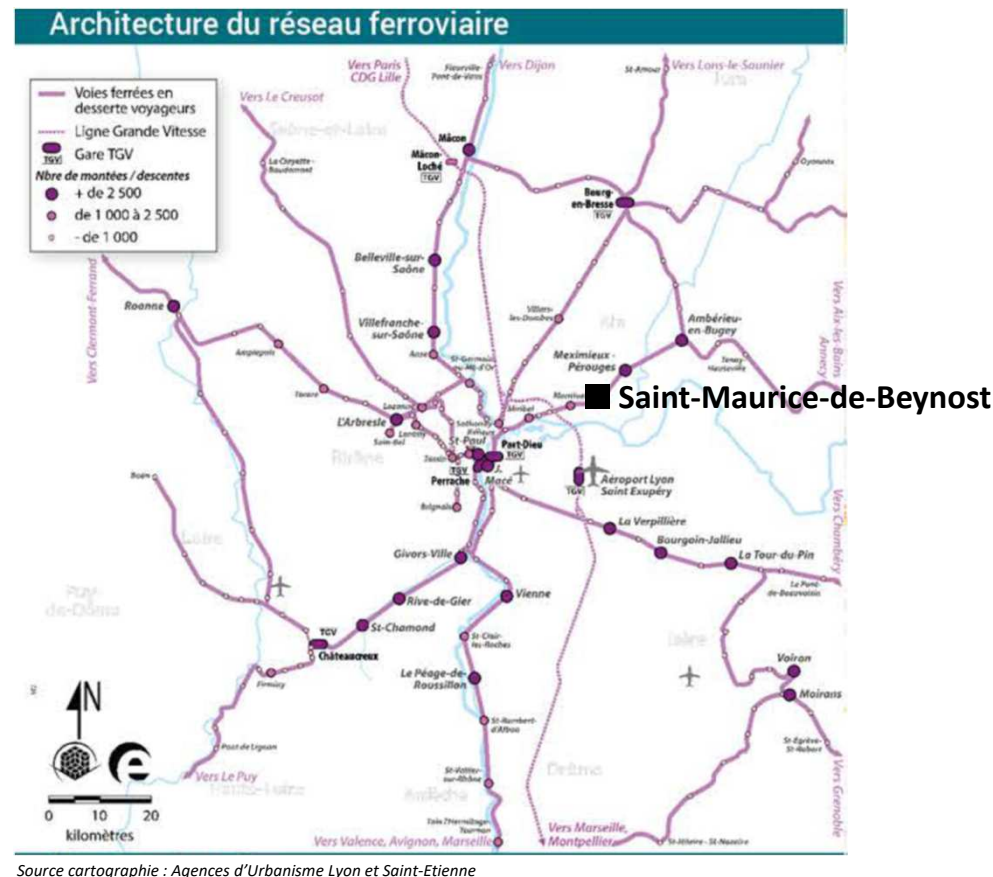
- Depuis les années 1950, le réseau routier rapide ne cesse d'être maillé.



Source cartographie : Agences d'Urbanisme Lyon et Saint-Etienne

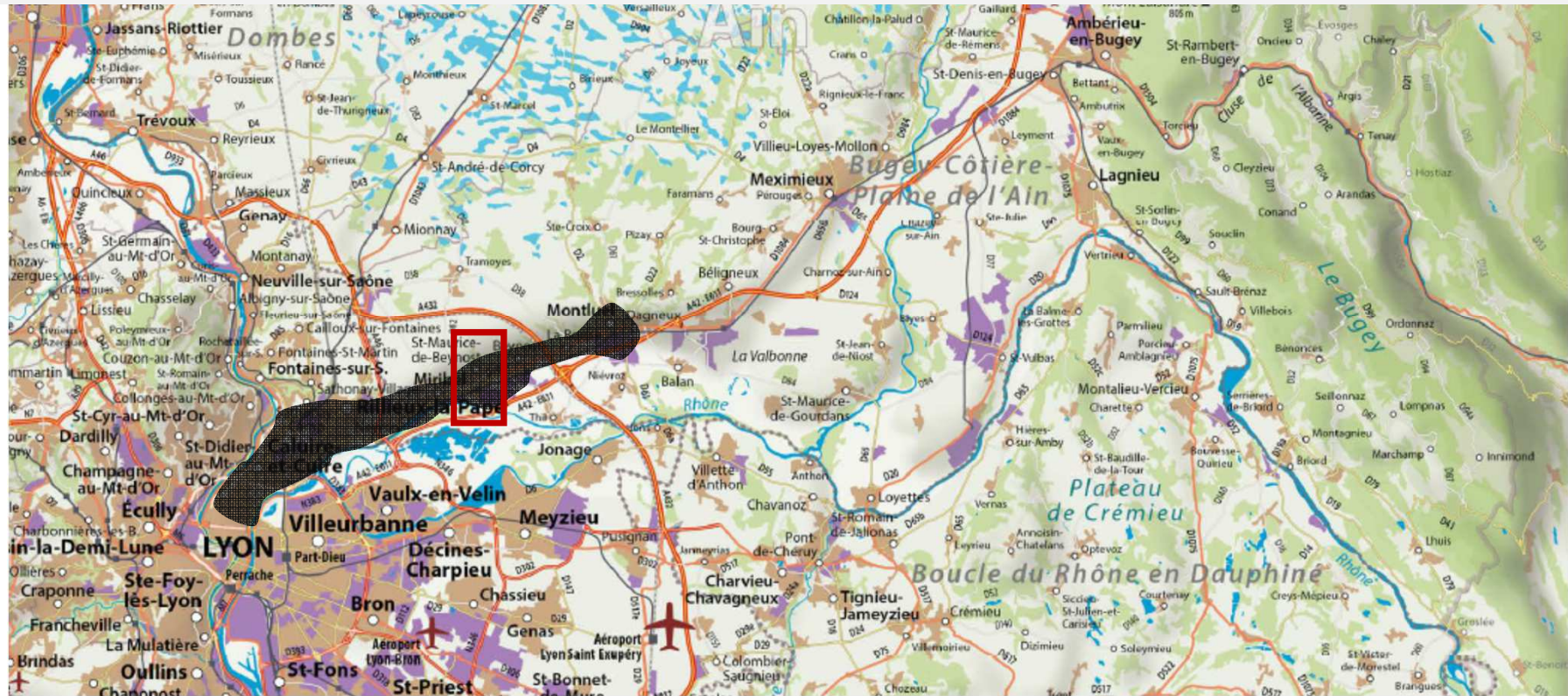
- Un réseau ferroviaire en étoile rayonnant depuis Lyon.

Une desserte qui profite à la commune



- La commune bénéficie d'une accessibilité et d'un maillage autoroutier très élevés qui permettent de rejoindre rapidement de nombreuses ZA et ZI – doublés d'une desserte ferroviaire (ligne 32 Lyon/Ambérieu-en-Bugey/Bourg-en-Bresse) permettant de rejoindre en 15 minutes la Part-Dieu.

Une commune composante d'une conurbation

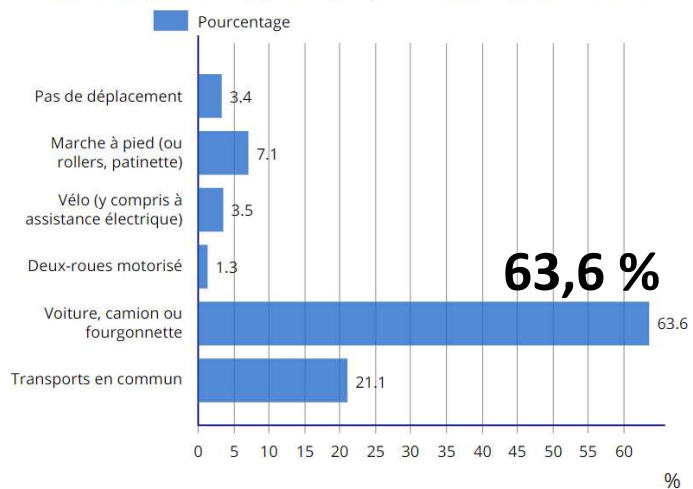


Source cartographie : Agences d'Urbanisme Lyon et Saint-Etienne

- De Lyon à Montluel, un espace urbain continu (conurbation) s'est développé, structuré par la RD 1084 (route de Genève) et une ligne topographique et paysagère forte : la côtière - correspondant au rebord du plateau de la Dombes qui domine la plaine alluviale du Rhône et de l'Ain.
- Les limites communales ne sont plus lisibles, les espaces urbains sont imbriqués et interdépendants.

Le développement péri-urbain s'appuie sur les déplacements motorisés

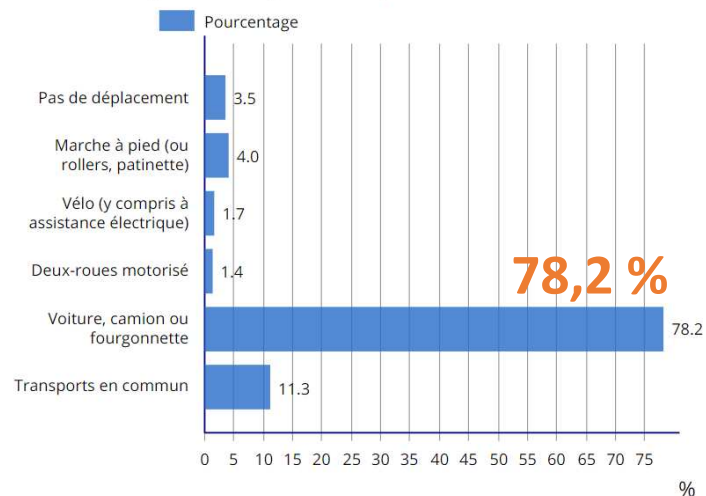
ACT G2 - Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2018



Champ : actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi.
Source : Insee, RP2018 exploitation principale, géographie au 01/01/2021.

Aire d'attraction de Lyon

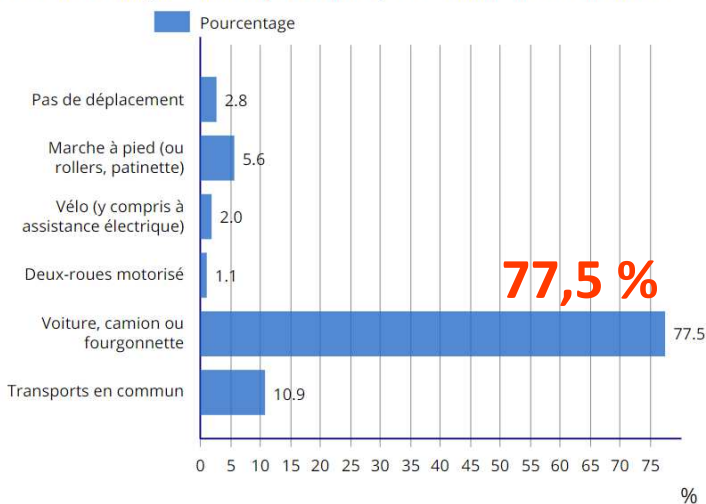
ACT G2 - Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2018



Champ : actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi.
Source : Insee, RP2018 exploitation principale, géographie au 01/01/2021.

CC de Miribel et du Plateau

ACT G2 - Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2018



Champ : actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi.
Source : Insee, RP2018 exploitation principale, géographie au 01/01/2021.

Saint-Maurice -de-Beynost

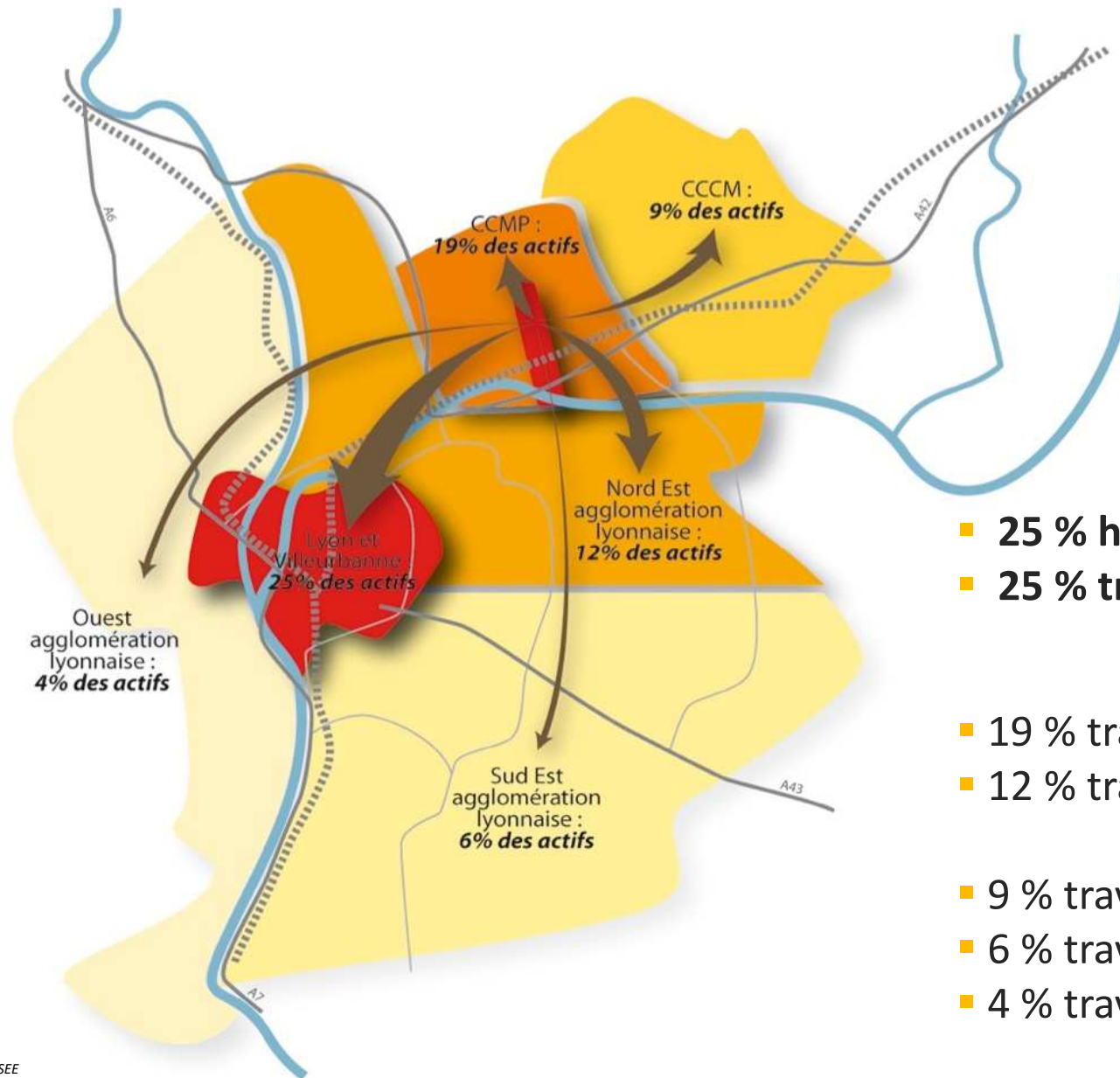
Les ménages sont fortement motorisés et travaillent de plus en plus hors de leur commune de résidence

Équipement automobile des ménages – Insee RP 2018

	Aire Métropolitaine	CCMP	Saint-Maurice-de-Beynost
Au moins une voiture	78,6 %	91 %	86,3 %
1 voiture	46,7 %	41,4	44,3
2 voitures ou plus	31,9 %	49,6 %	41,9 %

- En 2018, à l'échelle de l'aire métropolitaine, près de 70 % des actifs ayant un emploi travaillent dans une autre commune que la commune de résidence.
- A l'échelle de la CCMP, cette valeur est à 80 %.
- Pour Saint-Maurice-de-Beynost, cette valeur est à 82 % en 2017.

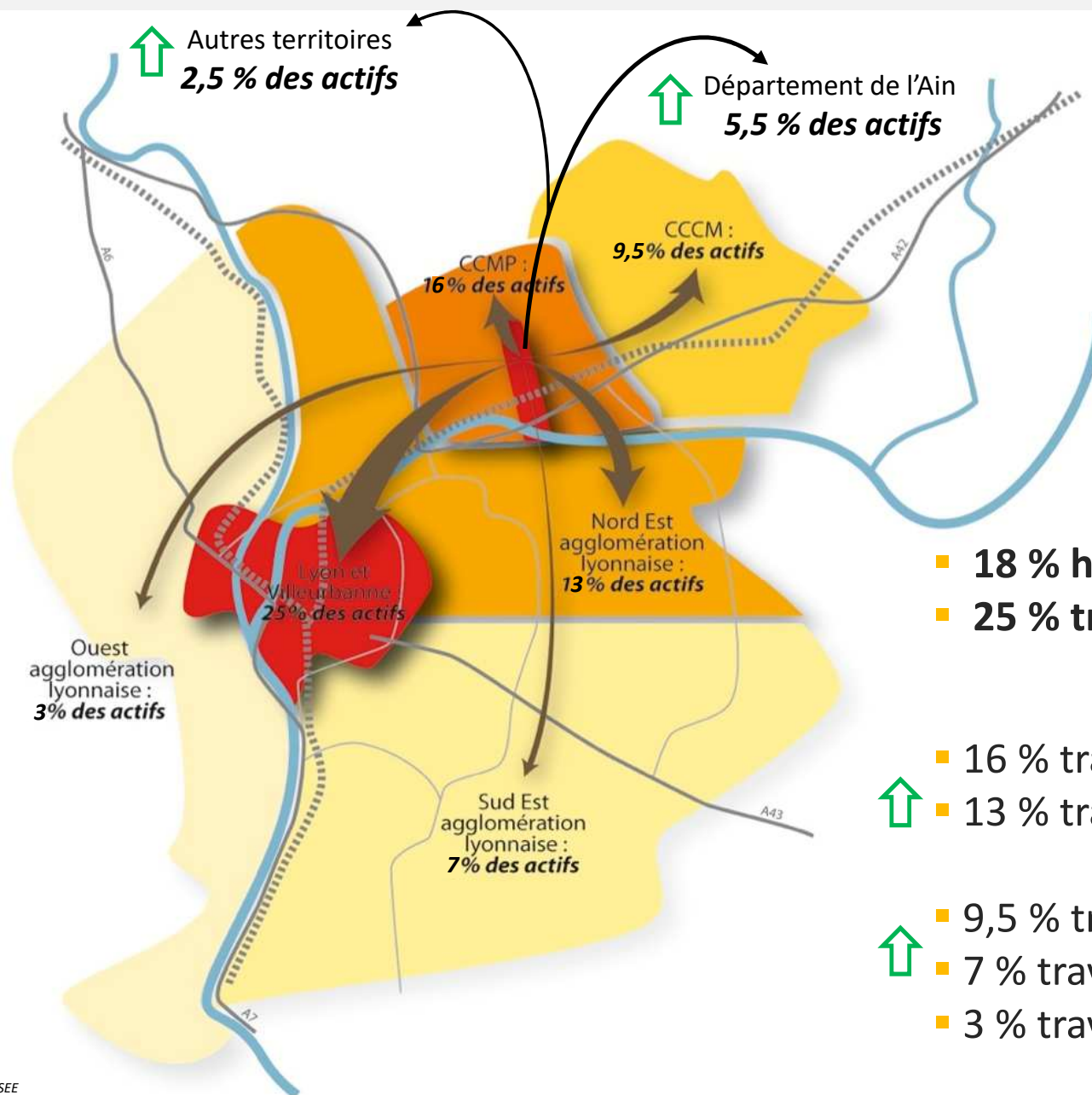
En 2006, 25 % des Mauriciens habitent et travaillent sur place



Destination des actifs ayant un emploi en 2006 et habitant Saint-Maurice-de-Beynost

- **25 % habitent et travaillent sur place**
- **25 % travaillent sur Lyon et Villeurbanne**
- 19 % travaillent dans la CCMP
- 12 % travaillent dans le Nord-Est lyonnais
- 9 % travaillent dans la 3CM
- 6 % travaillent dans le Sud-Est lyonnais
- 4 % travaillent dans l'Ouest Lyonnais

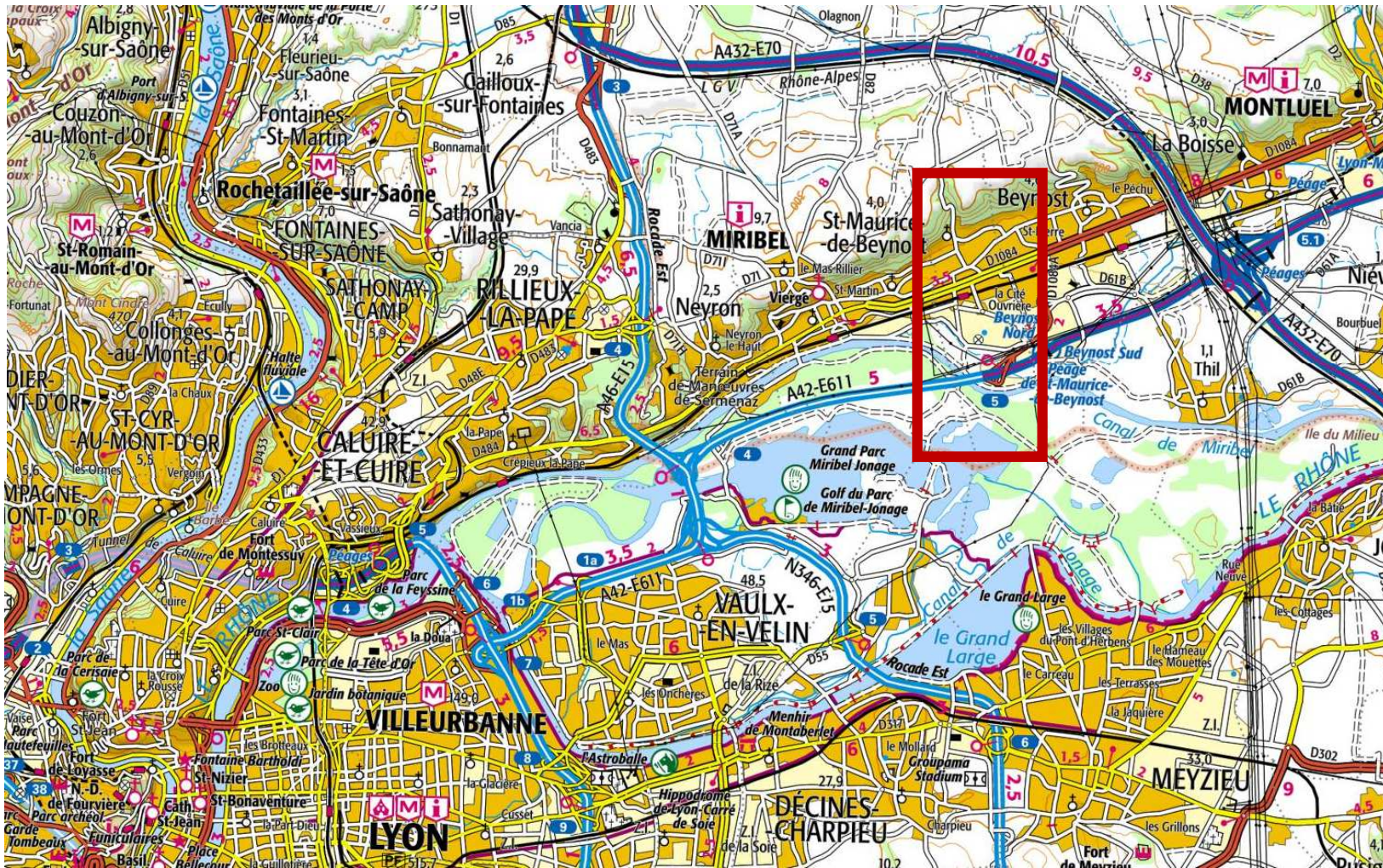
En 2017, 18 % des Mauriciens habitent et travaillent sur place



Destination des actifs ayant un emploi en 2017 et habitant Saint-Maurice-de-Beynost

- 18 % habitent et travaillent sur place ↓
- 25 % travaillent sur Lyon et Villeurbanne
- 16 % travaillent dans la CCMP ↓
- ↑ ■ 13 % travaillent dans le Nord-Est lyonnais
- 9,5 % travaillent dans la 3CM
- ↑ ■ 7 % travaillent dans le Sud-Est lyonnais
- 3 % travaillent dans l'Ouest Lyonnais ↓

Une commune prenante d'un système métropolitain complexe et hautement attractif



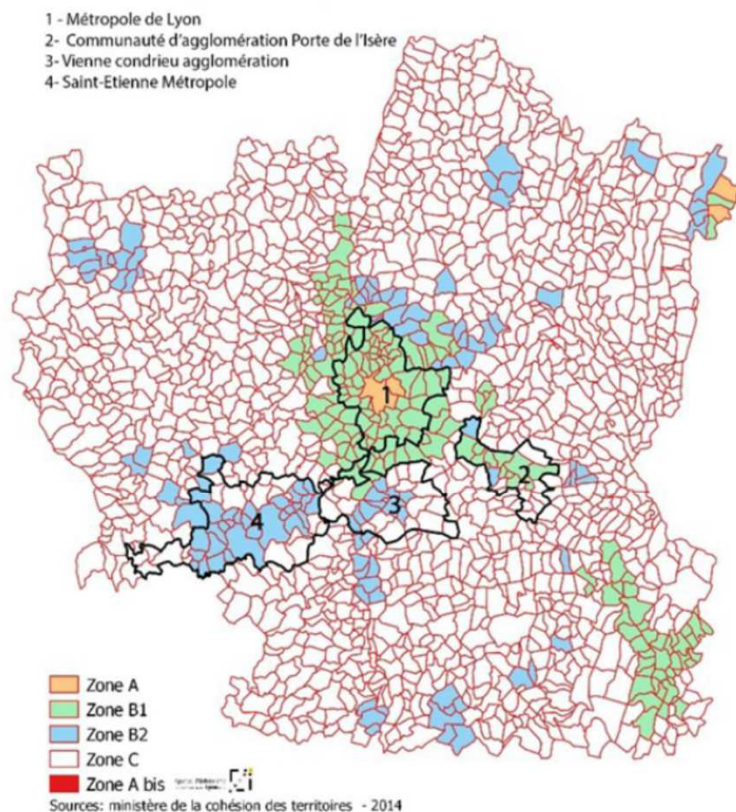
Source cartographie : géoportail.fr

- A contrario, certaines dynamiques (augmentation des prix des terrains et des logements) liées à cette attractivité dépassent la commune et sont aujourd'hui fortement subies.

Un marché du logement sous tension

Le zonage A, B, C

Zonage A B C : un moyen d'aborder les territoires plus ou moins tendus



- Zonage A, b, C créé en 2003 dans le cadre du dispositif d'investissement locatif dit « Robien ». Le critère de classement dans une des zones est la tension du marché immobilier local.

- La tension est définie par le niveau d'adéquation sur un territoire entre la demande de logements et l'offre de logements disponibles.

- Une zone est dite « tendue » si l'offre de logements disponibles n'est pas suffisante pour couvrir la demande (en termes de volume et de prix).

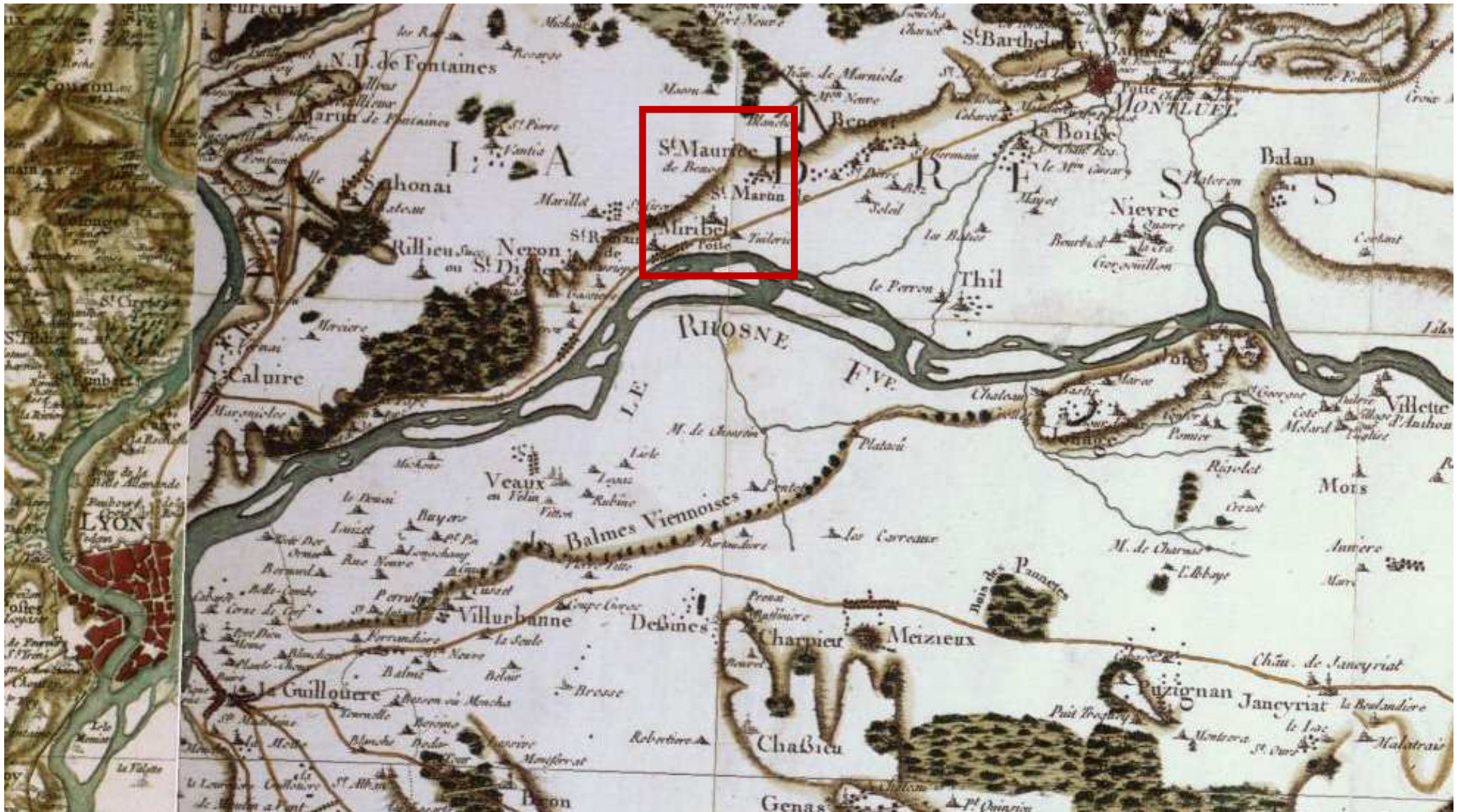
- Saint-Maurice-de-Beynost est classé en zone B1.

Zonage A B C : il caractérise la tension du marché du logement en découpant le territoire en cinq zones, de la plus tendue (la zone A bis correspond à la région parisienne) à la plus détendue (zone C). Il touche plusieurs dispositifs du logement tels que l'investissement locatif, le prêt à taux zéro...

Quelles sont les particularités de la commune ?

Une petite bourgade implantée sur les pentes de la côtère dominant la plaine alluviale du Rhône

Carte de Cassini, XVIII^{ème} siècle

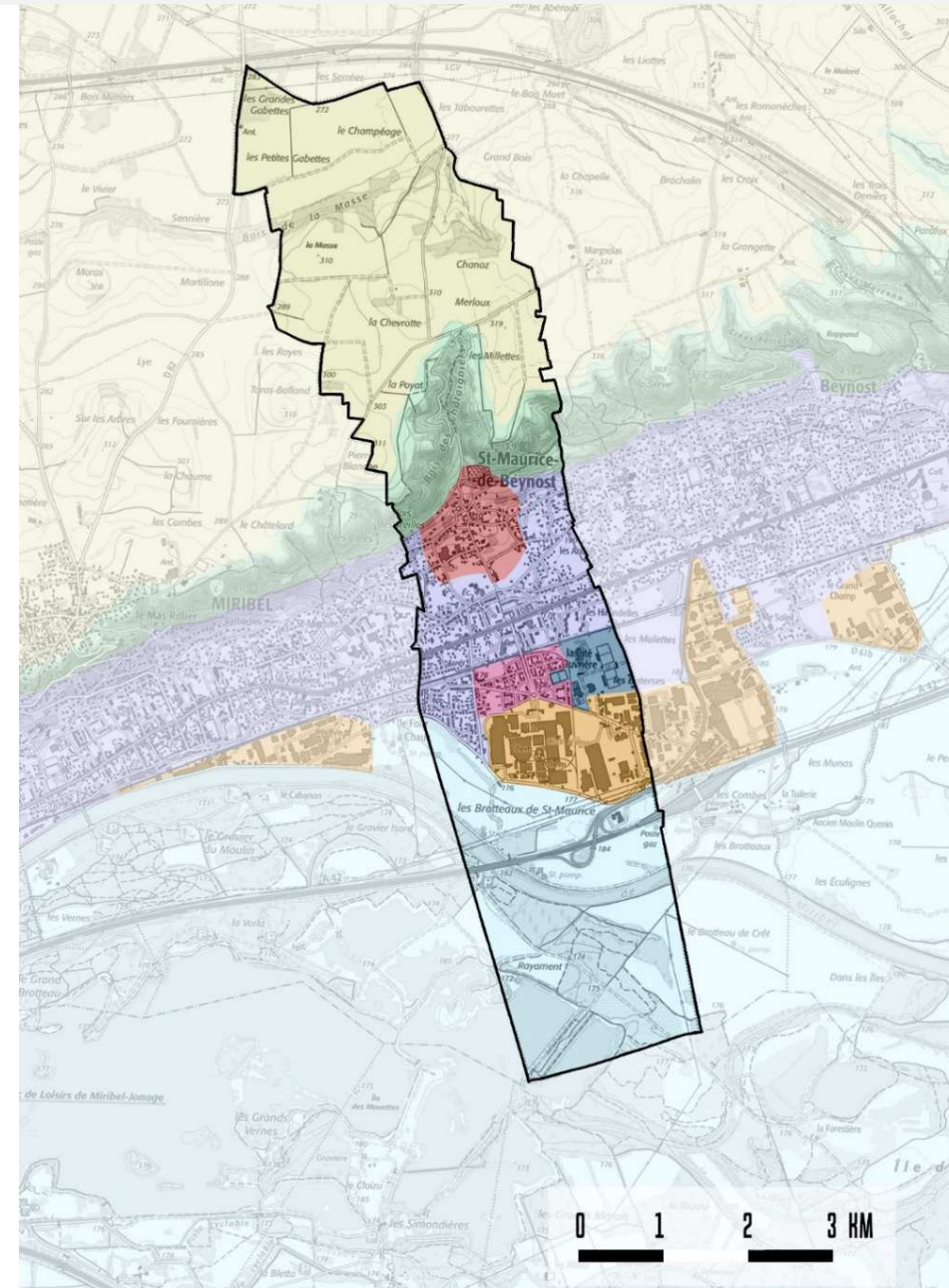


Un village devenu cite industrielle, puis banlieue de Lyon

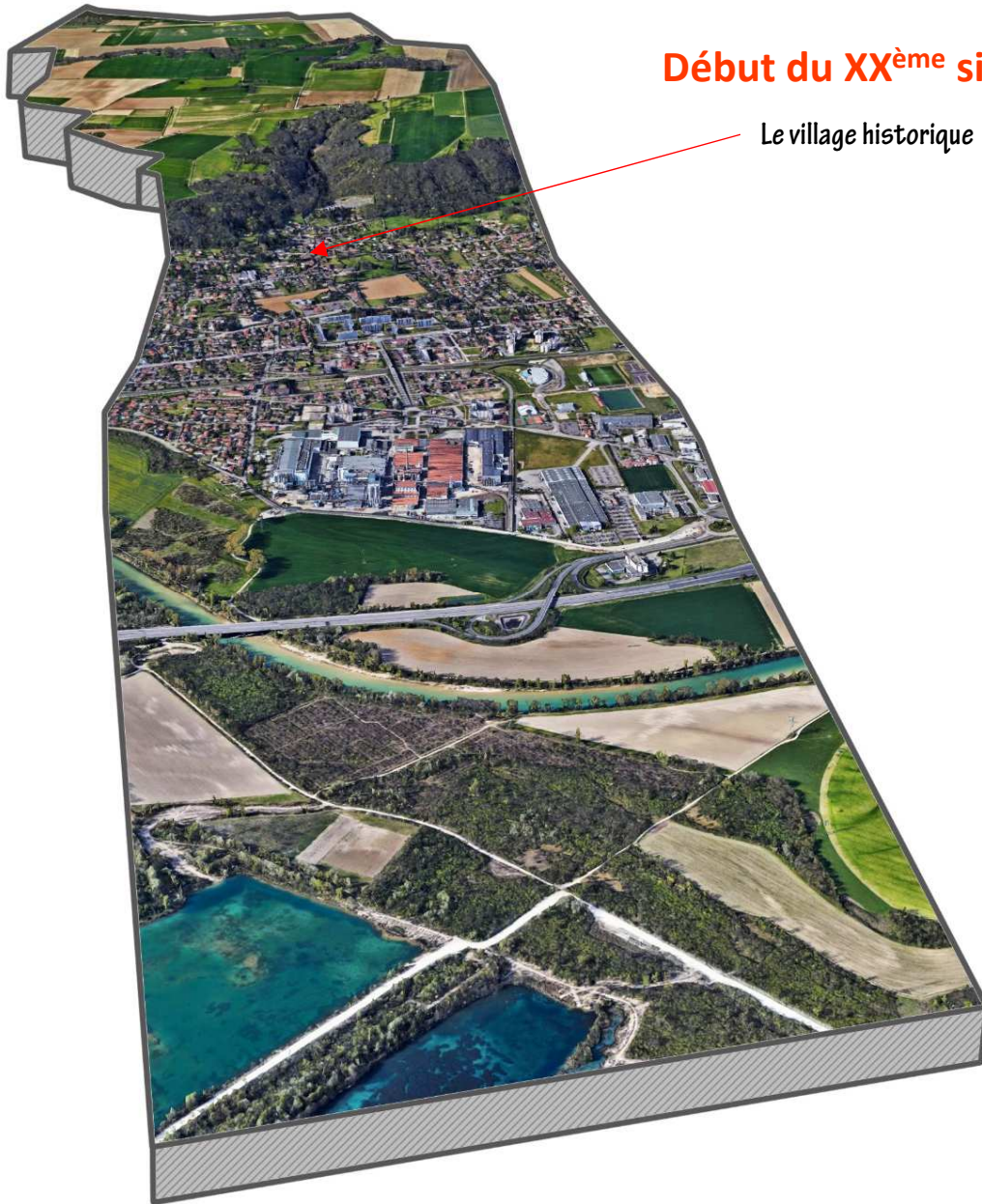


- Une histoire urbaine précoce marquée par l'installation en plein champs d'une usine et d'une cité-jardin (45 ha) qui va profondément métamorphoser le paysage communal et la vie locale.
- A la fin des années 1920, la population passe brutalement de 365 à 1 536 habitants.
- Une commune « autonome » qui devient peu à peu banlieue dépendante d'un système métropolitain.

Un espace urbain qui est aujourd'hui le résultat d'une sédimentation composite de près d'un siècle

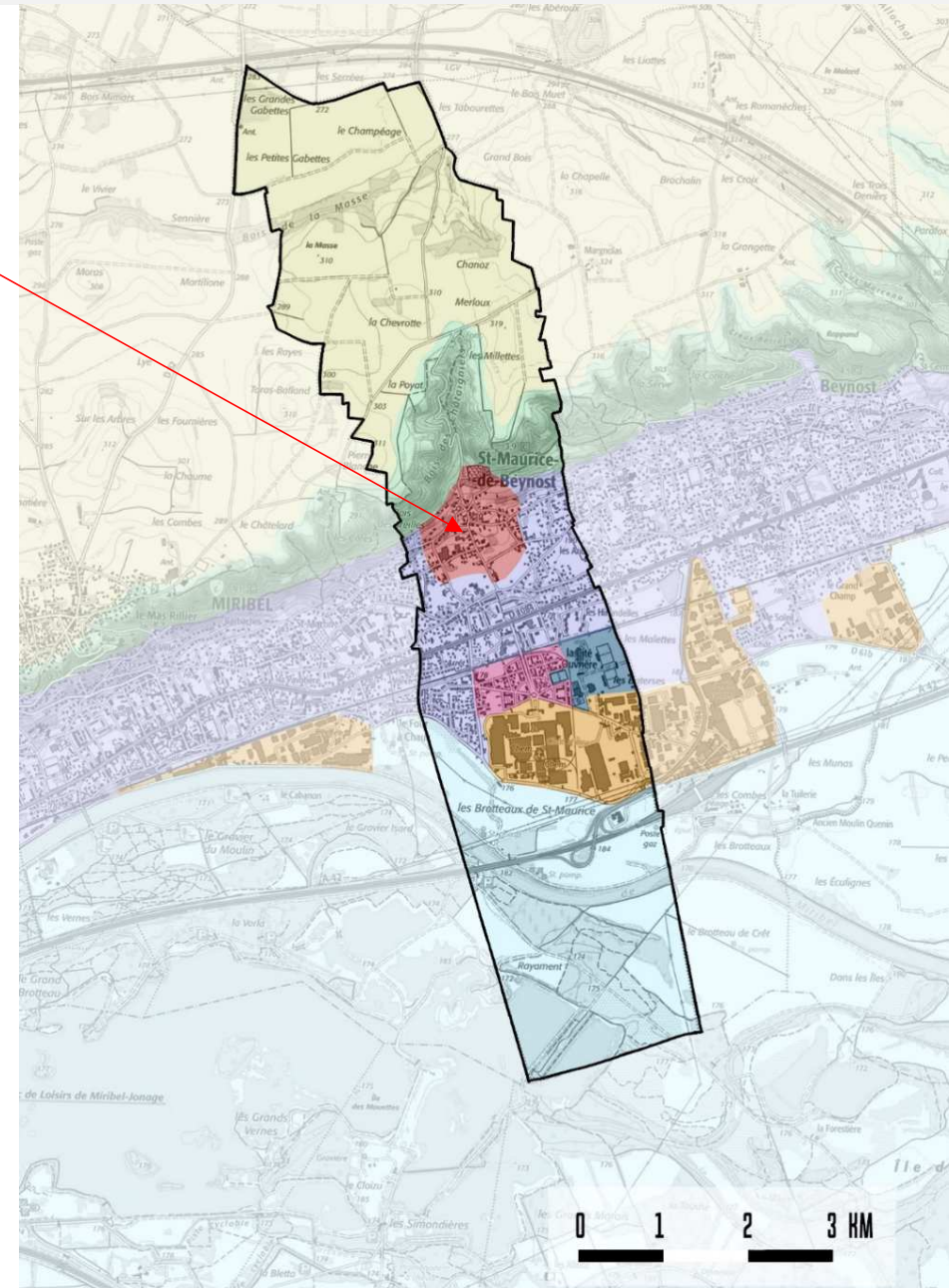


Un espace urbain qui est aujourd'hui le résultat d'une sédimentation composite de près d'un siècle

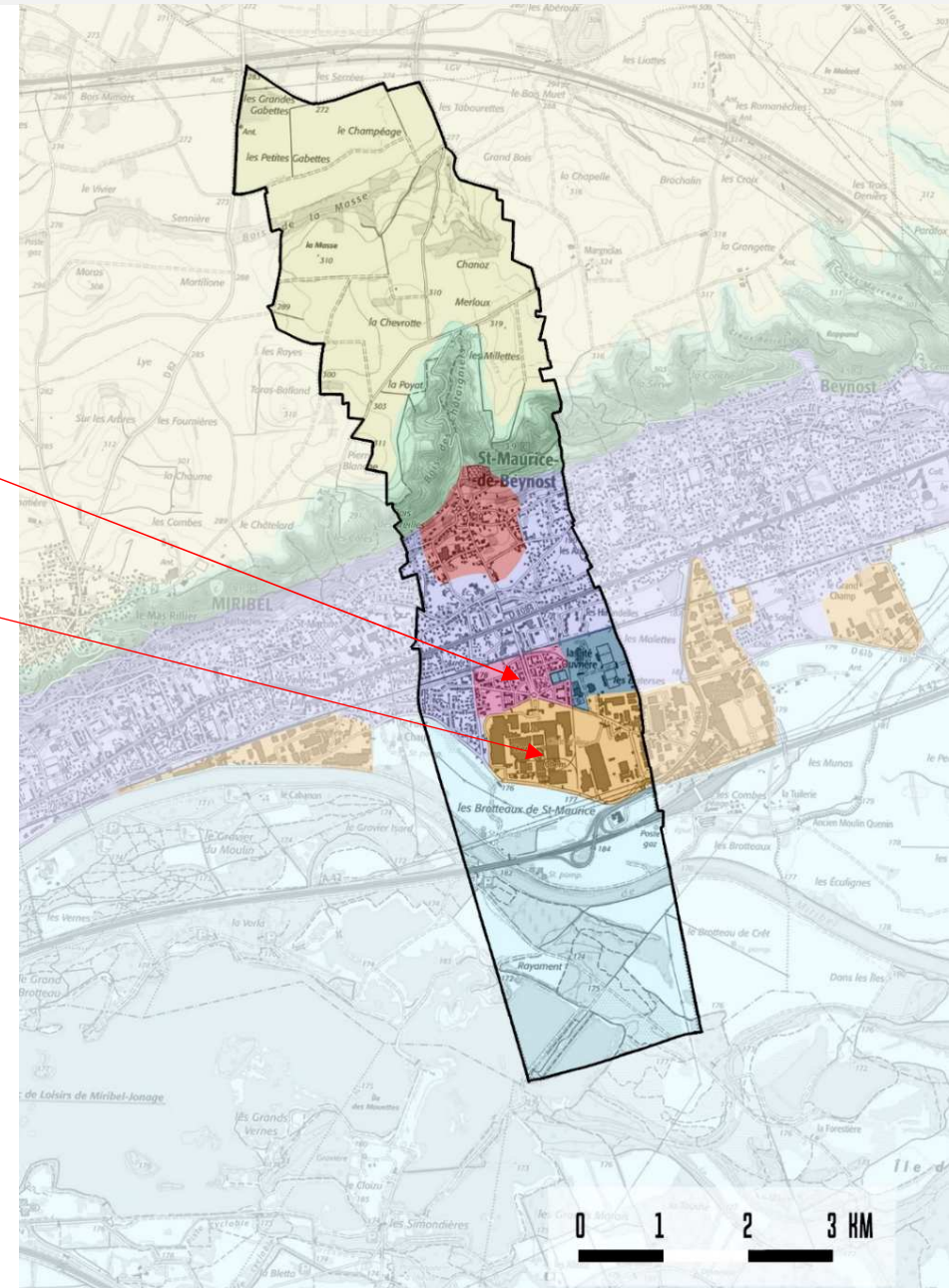
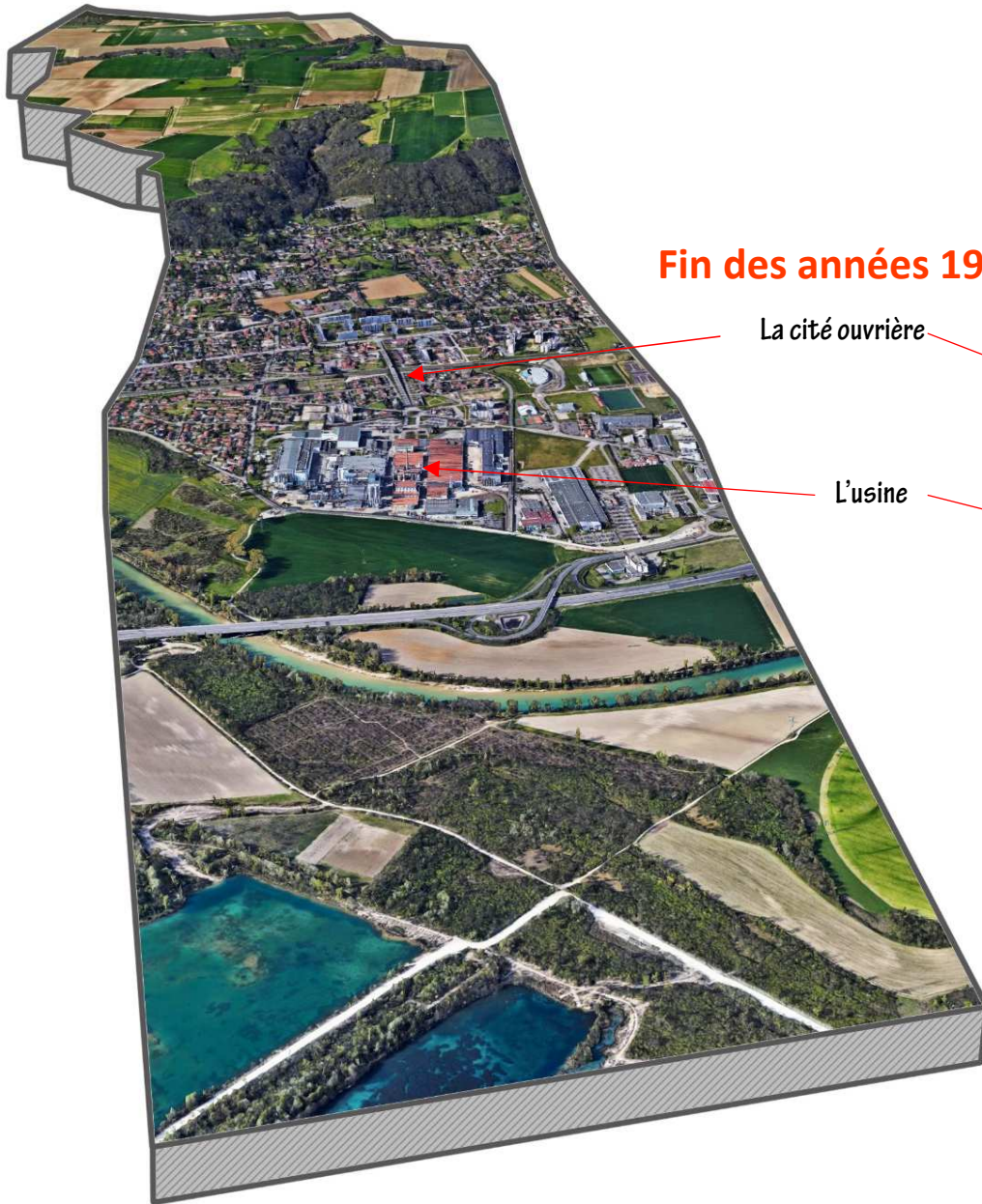


Début du XX^{ème} siècle

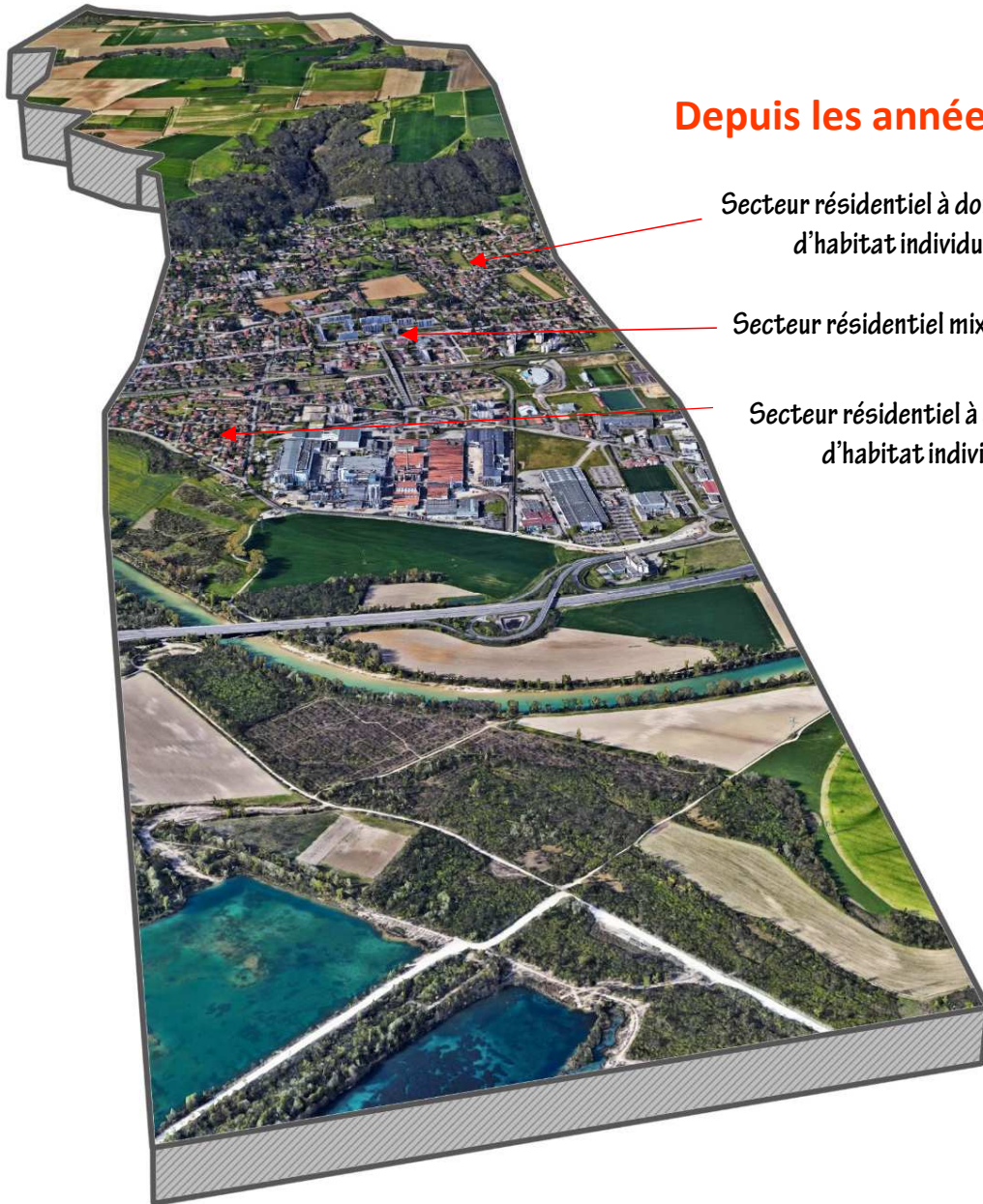
Le village historique



Un espace urbain qui est aujourd'hui le résultat d'une sédimentation composite de près d'un siècle



Un espace urbain qui est aujourd'hui le résultat d'une sédimentation composite de près d'un siècle

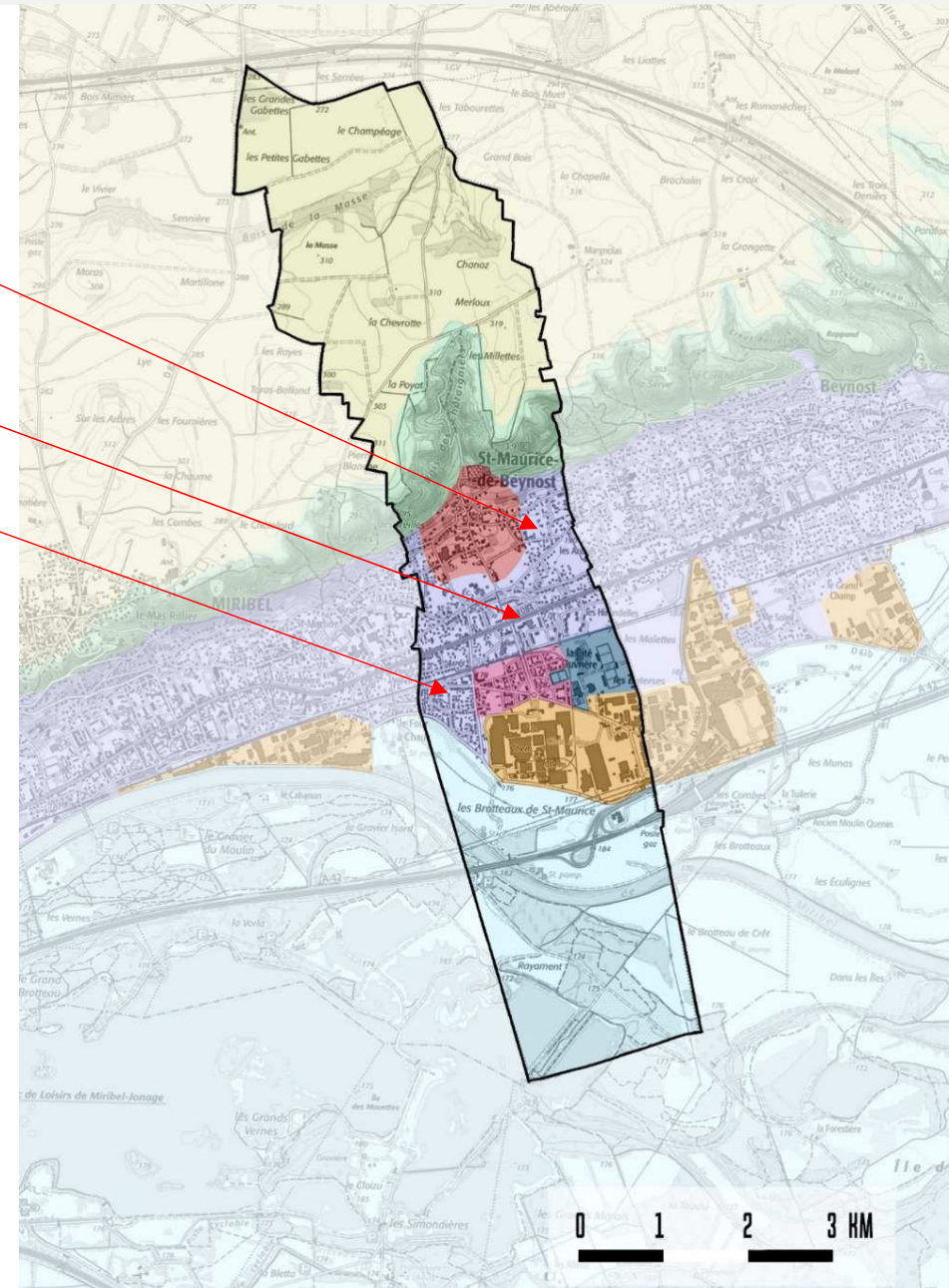


Depuis les années 1960

Secteur résidentiel à dominante d'habitat individuel

Secteur résidentiel mixte

Secteur résidentiel à dominante d'habitat individuel

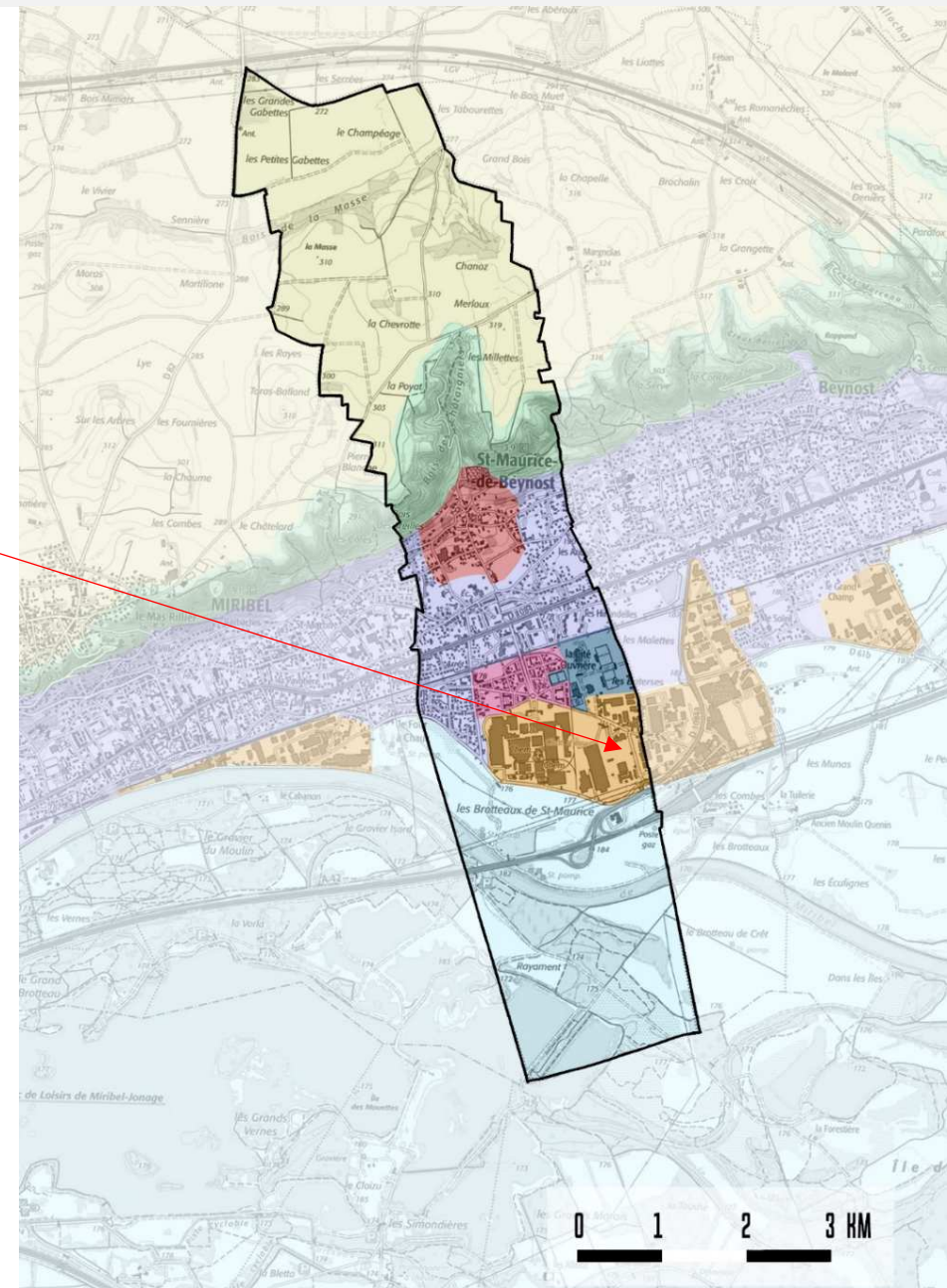


Un espace urbain qui est aujourd'hui le résultat d'une sédimentation composite de près d'un siècle

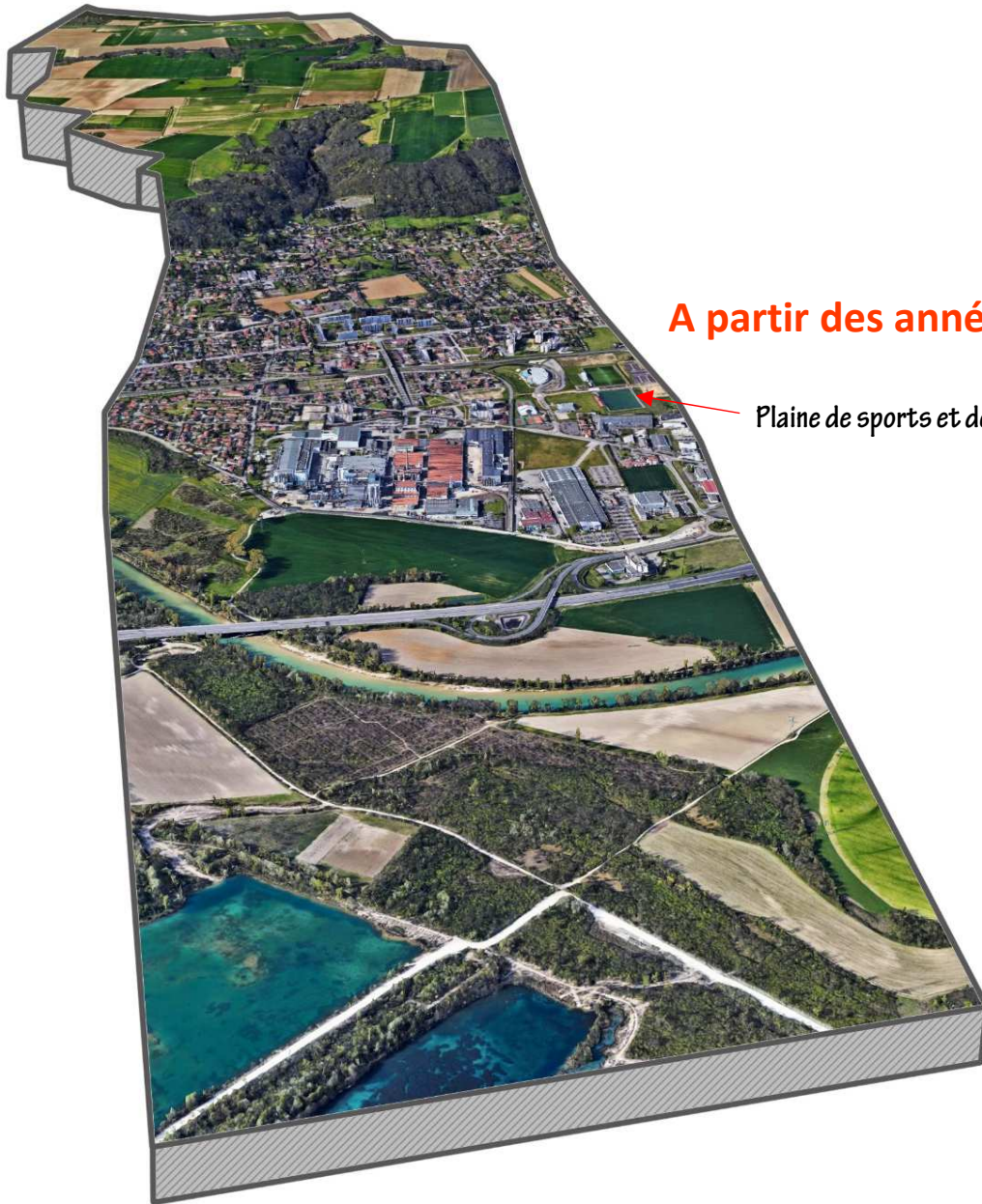


A partir des années 1980

La zone d'activités

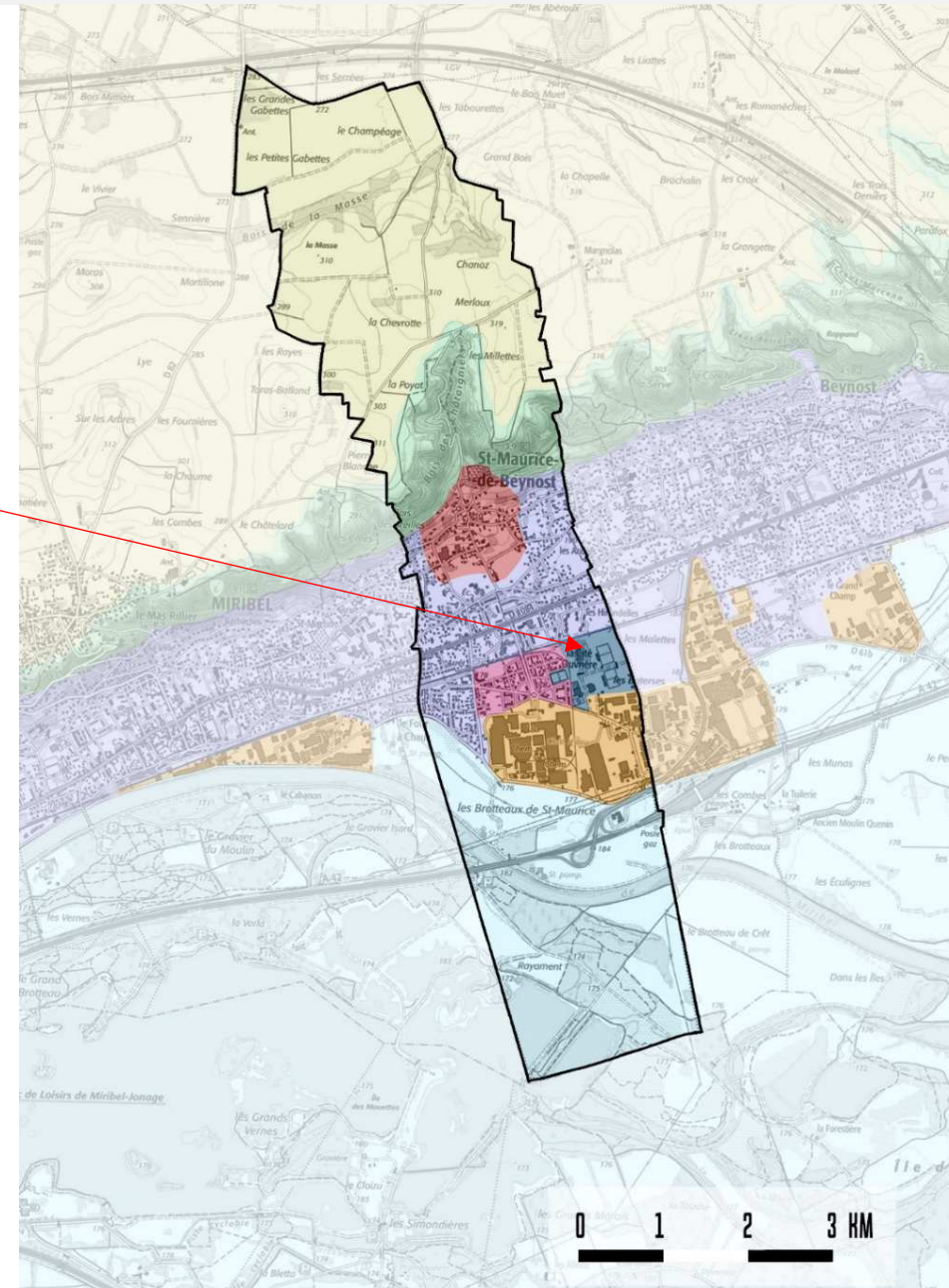


Un espace urbain qui est aujourd'hui le résultat d'une sédimentation composite de près d'un siècle



A partir des années 1990

Plaine de sports et de loisirs



Le village historique



- Les marqueurs ruraux - bâti ancien, petit patrimoine, parcellaire et trame viaire - témoignent du passé de la commune et participent au charme et à l'identité des lieux.
- Identité villageoise aujourd'hui menacée par la densification.

L'usine et sa cité :

l'épopée industrielle de l'entre deux guerre



- L'usine et la cité apportent un vocabulaire morphologique nouveau avec ses propres codes (composition, architecture, mise en scène monumentale, importance des alignements d'arbres, jardins privés et collectifs, terrains de sports).



- Une cité-jardin et son usine représentatives d'un patrimoine industriel d'intérêt régional.

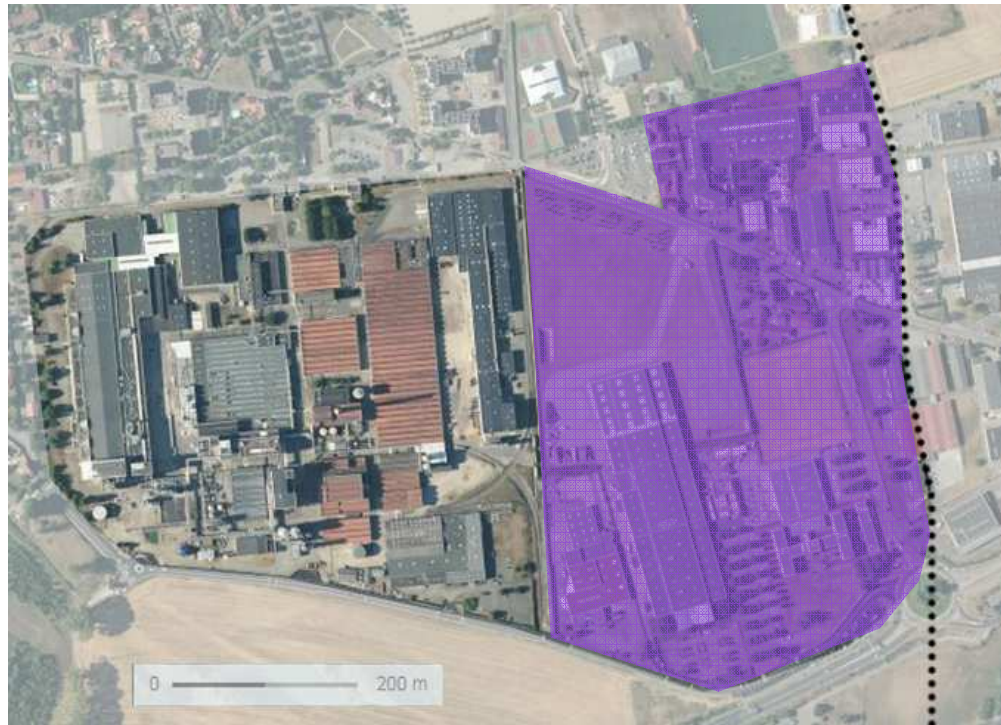


Un site industriel toujours en activité



- La cheminée de l'usine est un repère paysager très fort marquant la porte d'entrée de la métropole Lyonnaise depuis l'A42.

Une zone d'activités économiques plus récente



- Une ZA implantée à côté de l'usine historique, aménagée plus tardivement à l'arrivée de l'autoroute A42 dans les années 1980.
- Regroupe une quarantaine d'entreprises (industrie et tertiaire).
- Une ZA incluse dans un vaste espace à vocation économique dépassant les limites communales.

La plaine de sports et de loisirs



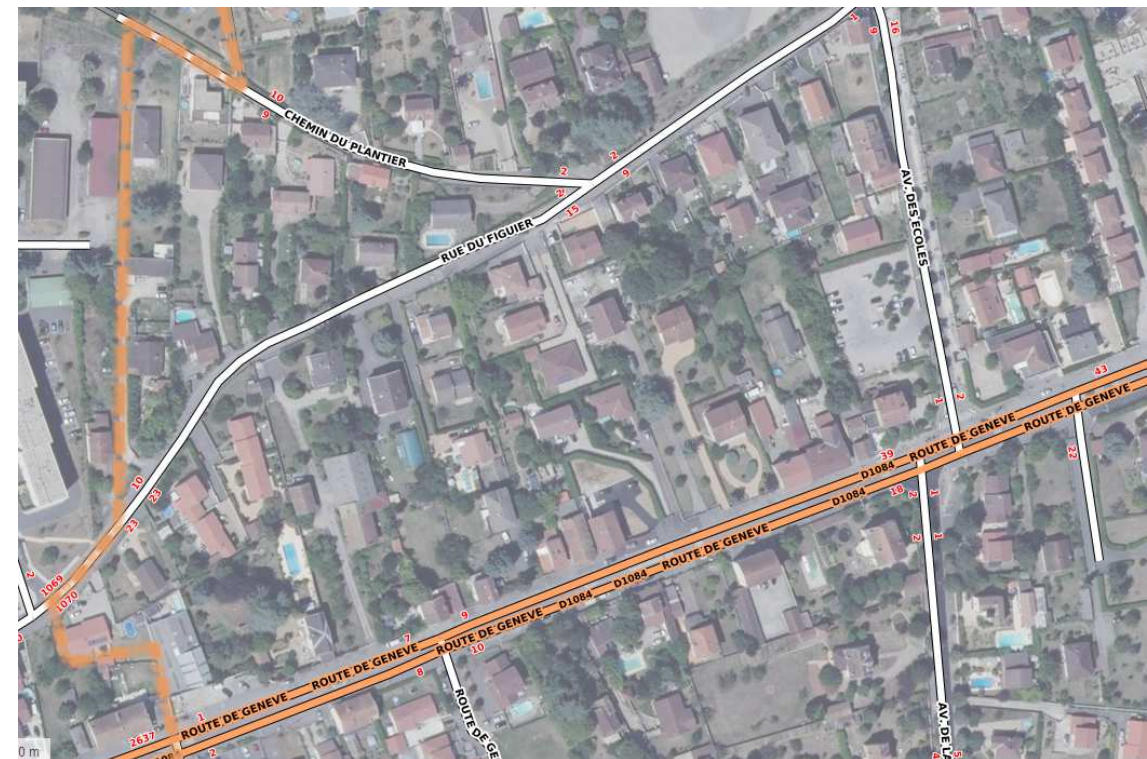
Carte de la zone sportive et de loisirs

- Site vaste de près de 14 ha, enclavé par infrastructure ferroviaire, une accessibilité piétonne peu aisée.
- De nombreux équipements (piscines, terrains de tennis, équipement pour boxe, boulodrome, terrains de foot).
- Projet de salle des fêtes et de complexe cinématographique.

Les secteurs résidentiels à dominante d'habitat individuel

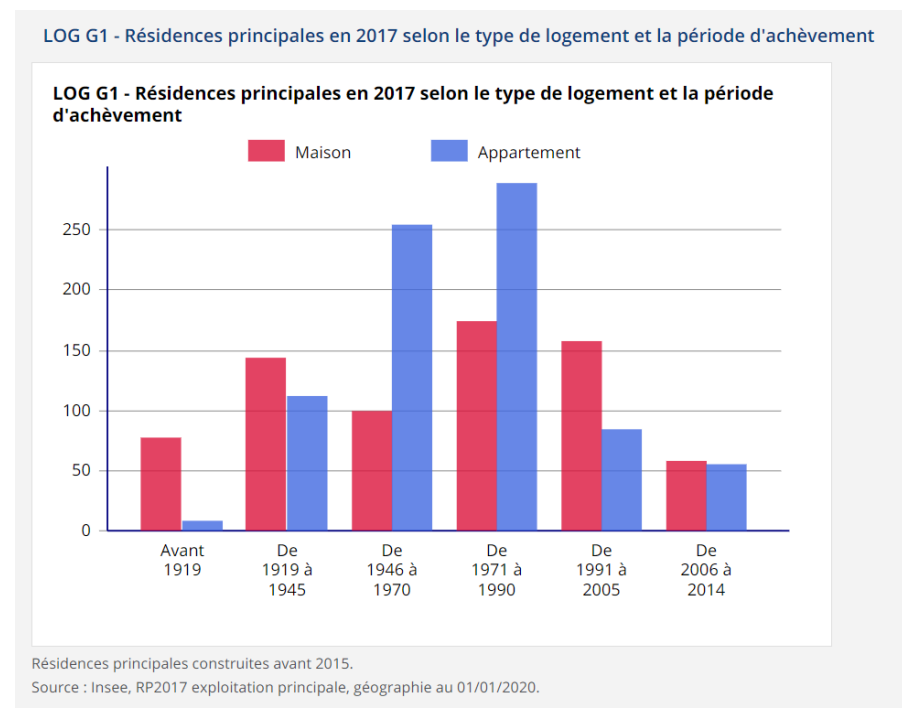
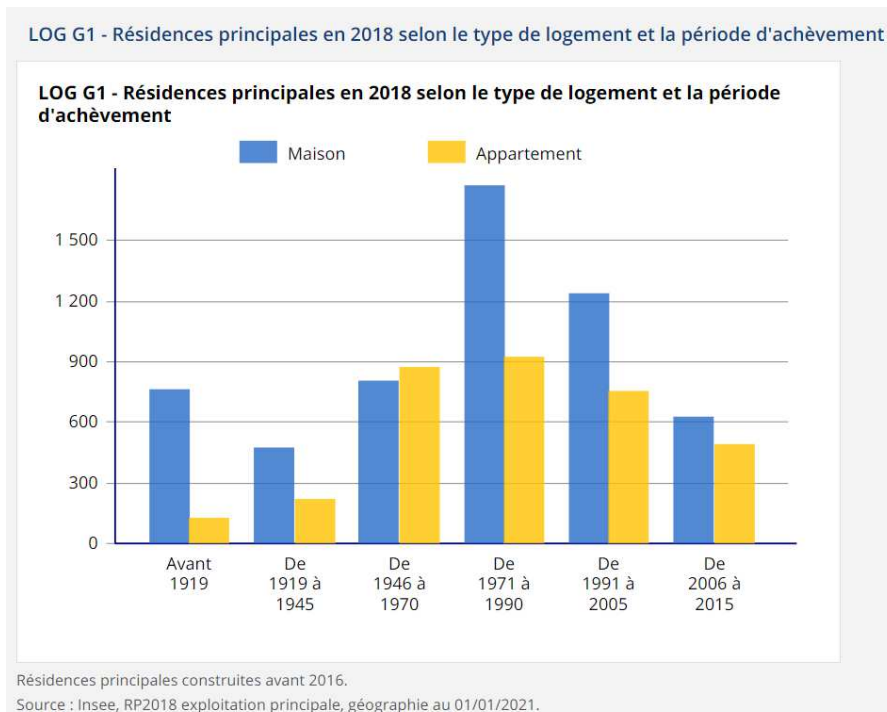


- Les lotissements et leurs impasses, répétitifs et monotones, standardisent l'espace urbain et accentuent l'identité de cité dortoir.
- Des îlots urbanisés au coup par coup, parfois sans aucune perméabilité piétonne.



Un tissu plus mixte aux abords de la RD 1084

- Une commune qui en comparaison avec d'autres communes périurbaines mixe habitat collectif et individuel.
- 60 % de maisons dans la CCMP contre 45 % sur la commune.
- Un parc de logements collectifs qui participe à un certain équilibre entre propriétaires (60 %) et locataires (40 %).



Un espace urbain mosaïque

- Une urbanisation marquée par un développement soit « ultra-planifié » permettant la création de quartiers (cité ouvrière, cité des Folliets, ZAC des Brotteaux) / soit sans organisation avec des opérations de faible dimension (maison individuelle, lotissement, immeubles d'habitat collectif) juxtaposées, au gré des opportunités foncières, sans cohérence d'ensemble, dans une logique de « remplissage » des espaces vides... qui étaient à usage agricole.

Quartier des Folliets en 1980



ZAC des Brotteaux en 1996



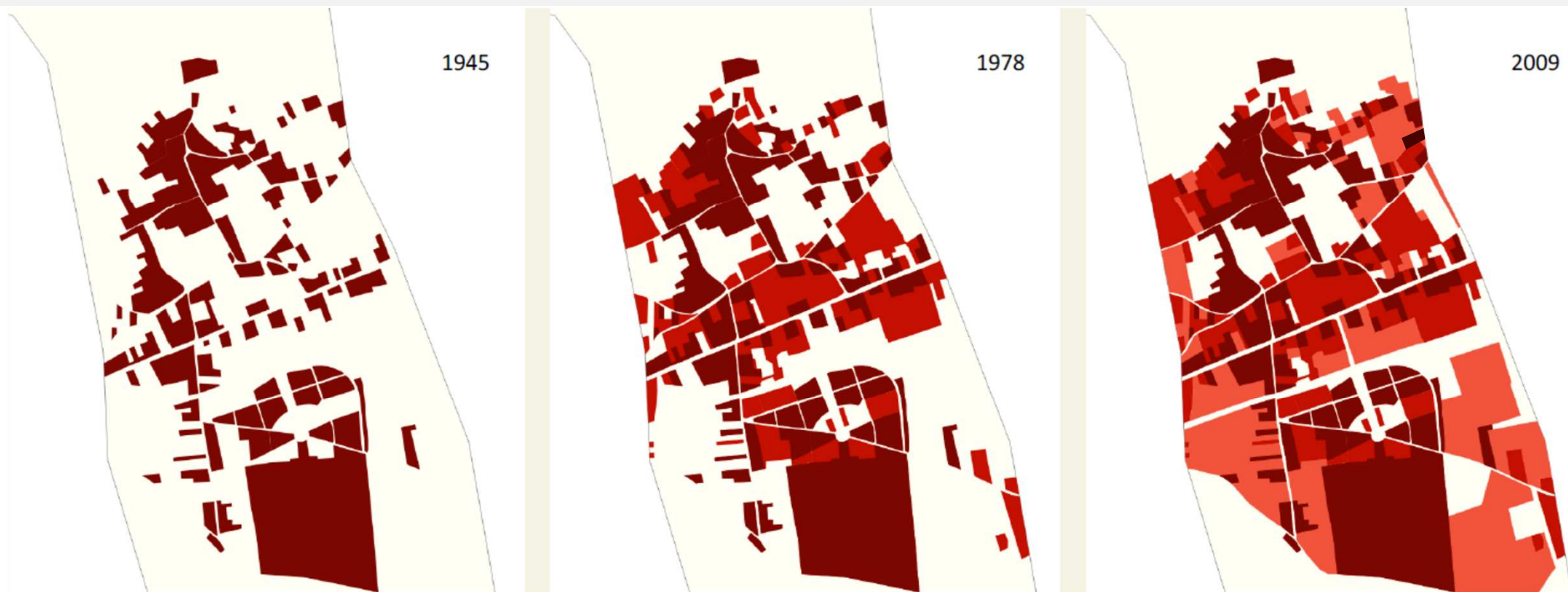
Sans véritable centralité

- Une commune avec un niveau de services satisfaisant (commerces, équipements publics) répondant aux besoins des habitants.
- **Des lieux polarisants mais pas de véritable centralité.**
- Un axe historiquement structurant, la RD 1084, mais peu valorisant, présentant une juxtaposition d'opérations variées (typologie et périodes de construction) et sans cohérence d'ensemble.
- Un espace urbain fragmenté par les infrastructures de transport.



Typo morphologie du tissu urbain aux abords de la RD 1084, source : RP du PLU en vigueur

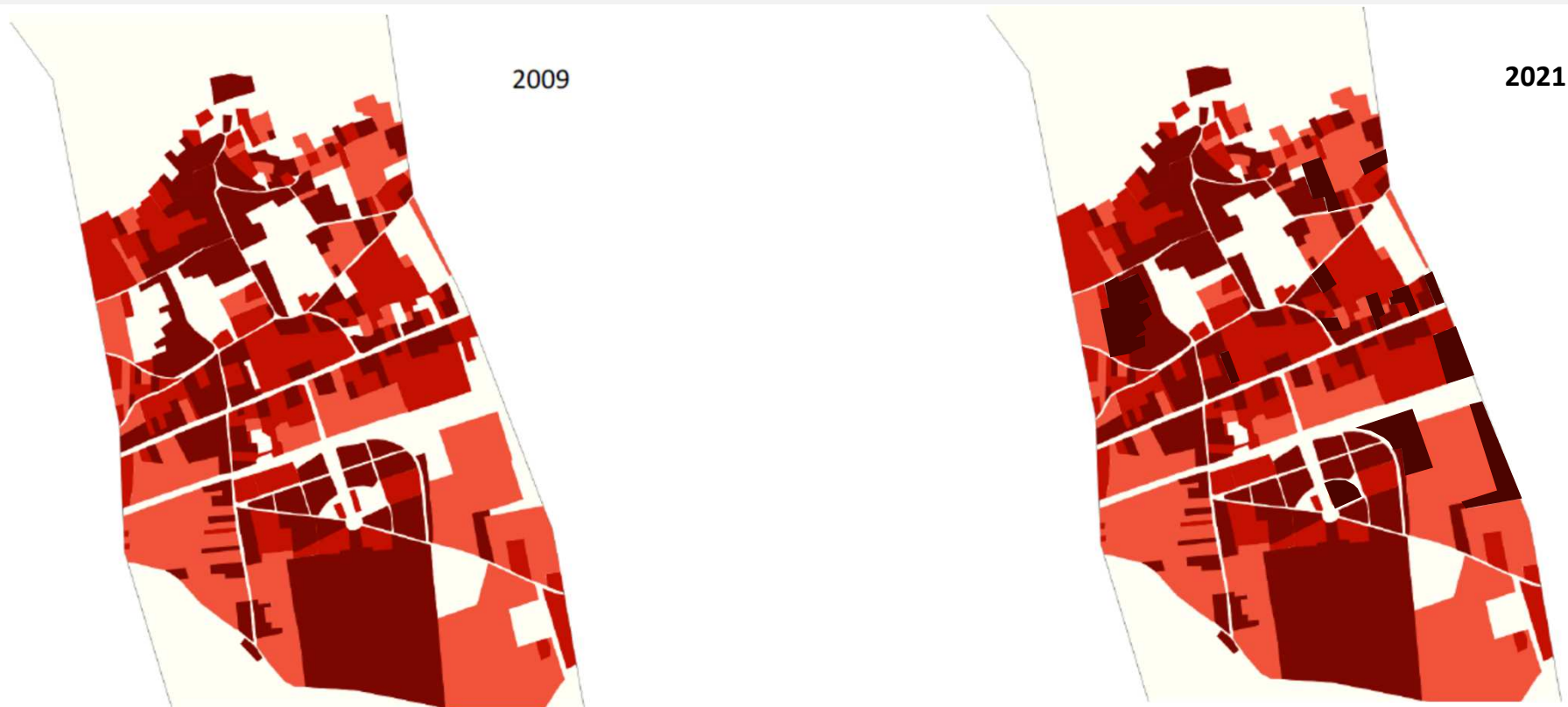
Un espace agricole peu à peu urbanisé



Evolution de l'urbanisation, source : RP du PLU en vigueur

- La ville s'est construite peu à peu, par « remplissage » d'espaces vides qui étaient à usage agricole.

Un espace agricole peu a peu urbanisé



Evolution de l'urbanisation, source : RP du PLU en vigueur

- Ces 10 dernières années, **1,8 ha de terres agricoles ont été urbanisé** au sein de l'enveloppe urbaine (secteur Les Ranches et le Mas des Andrés Ouest). Le reste du foncier consommé représente de l'ordre de **4 ha par densification**.

De grandes emprises à investir pour « finaliser » la ville

- Dans la ville, **trois reliquats de l'espace agricole subsistent aujourd'hui**. Ils représentent un potentiel foncier de 6,6 ha pour l'habitat + estimation sommaire de l'ordre de 7 ha à investir sur des secteurs de renouvellement urbain, des dents creuses ou de grands terrain pouvant être divisés.



source photographie: géoportail.fr

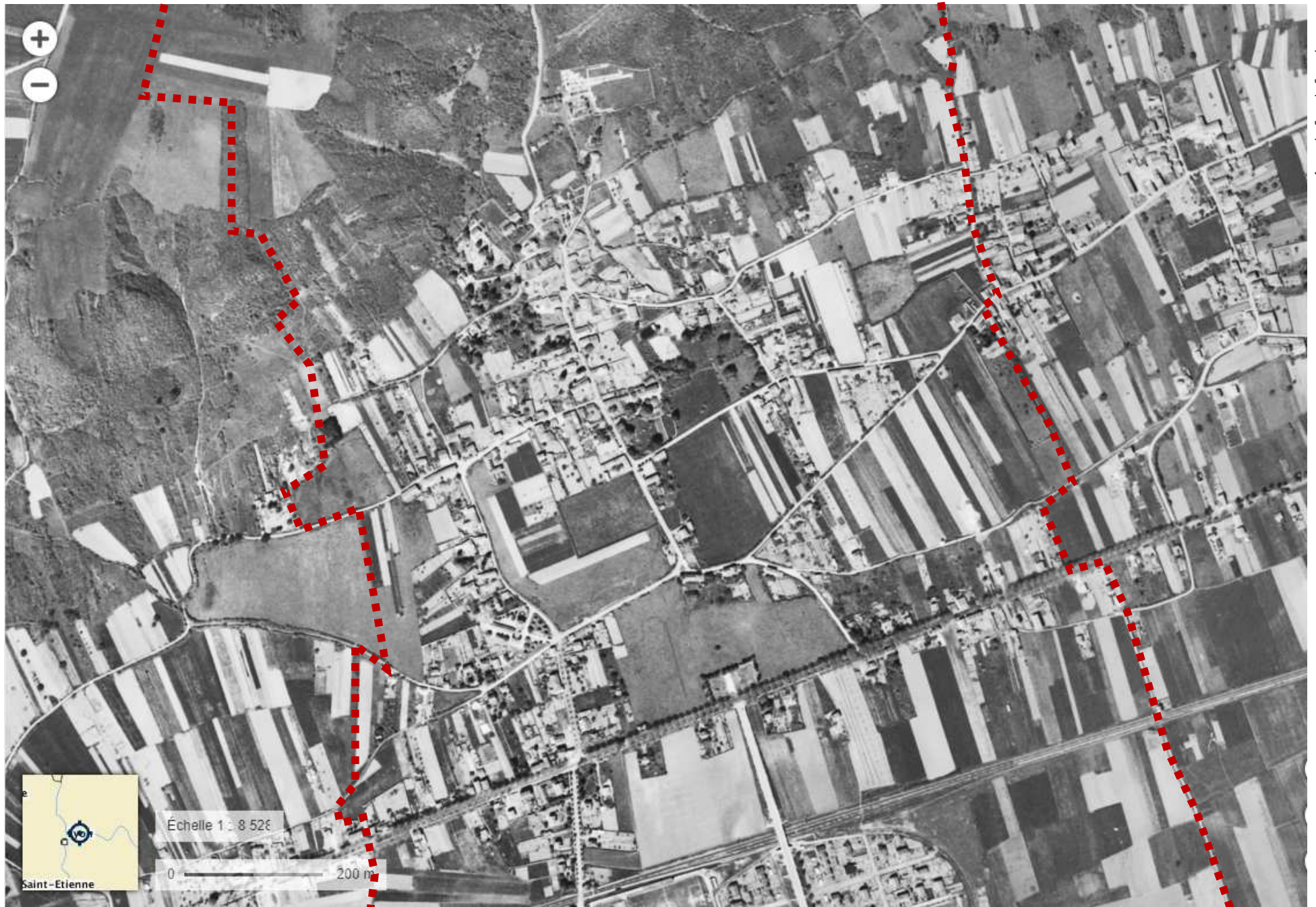
- Des espaces agricoles dans le tissu urbain qui sont majoritairement en jachère, en attente d'être urbanisés.



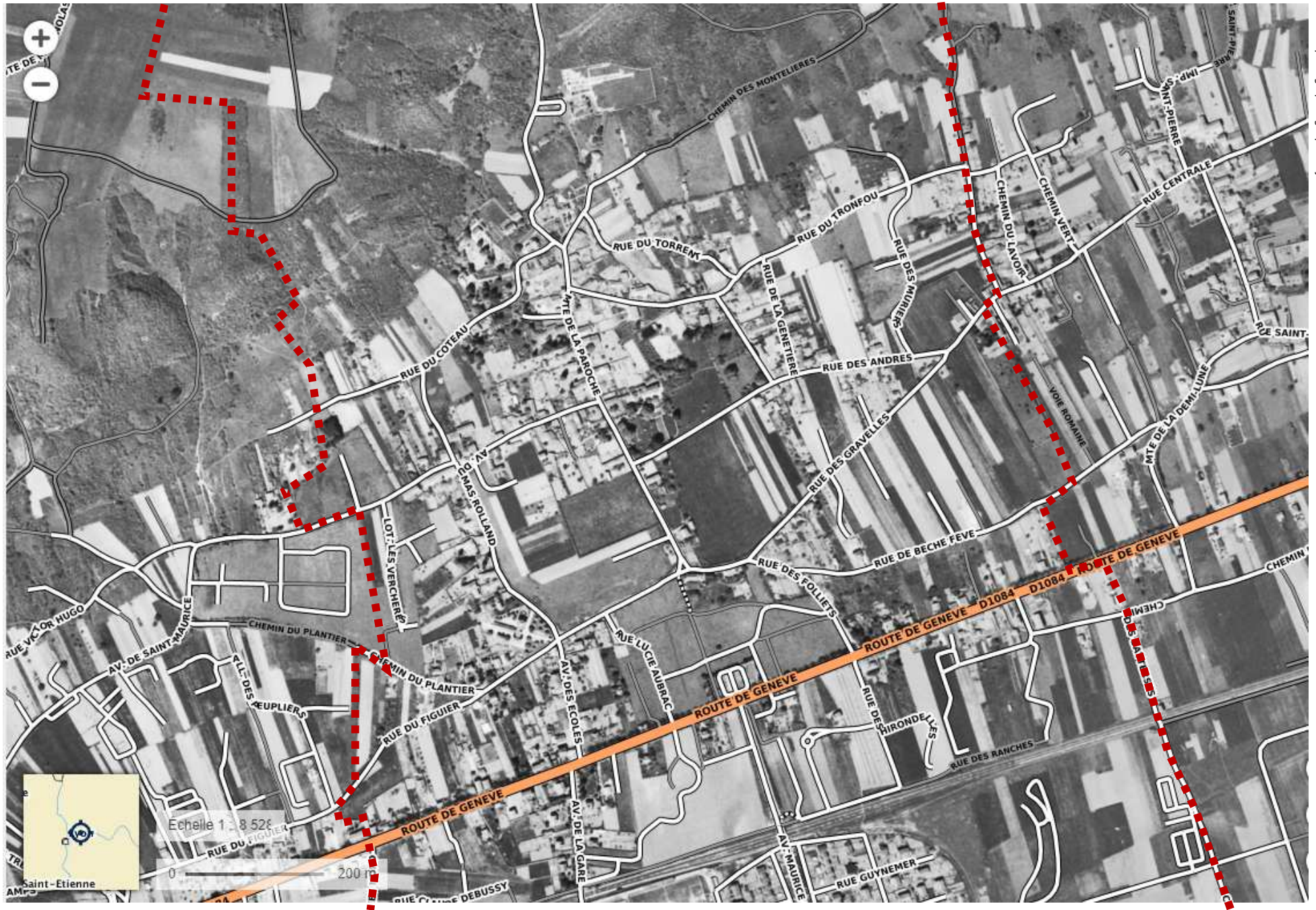
www.ectm.fr

Un espace péri-urbain pensé pour se déplacer en voiture

- Un rapport de dépendance à la voiture pour les déplacements quotidiens.
 - De nombreux espaces de stationnement, qui prennent de la place... toujours insuffisants.
 - Des déplacements modes doux peu aisés et difficiles à mettre en place : partie haute de la commune desservie par la trame viaire autrefois à usage agricole, peu large et qui n'a jamais fait l'objet d'adaptations... partie sud contrainte par le passage de la voie ferrée.
-



Trame viaire dans les années 1950



Trame viaire en 2021

Trouver des alternatives à l'usage de la voiture

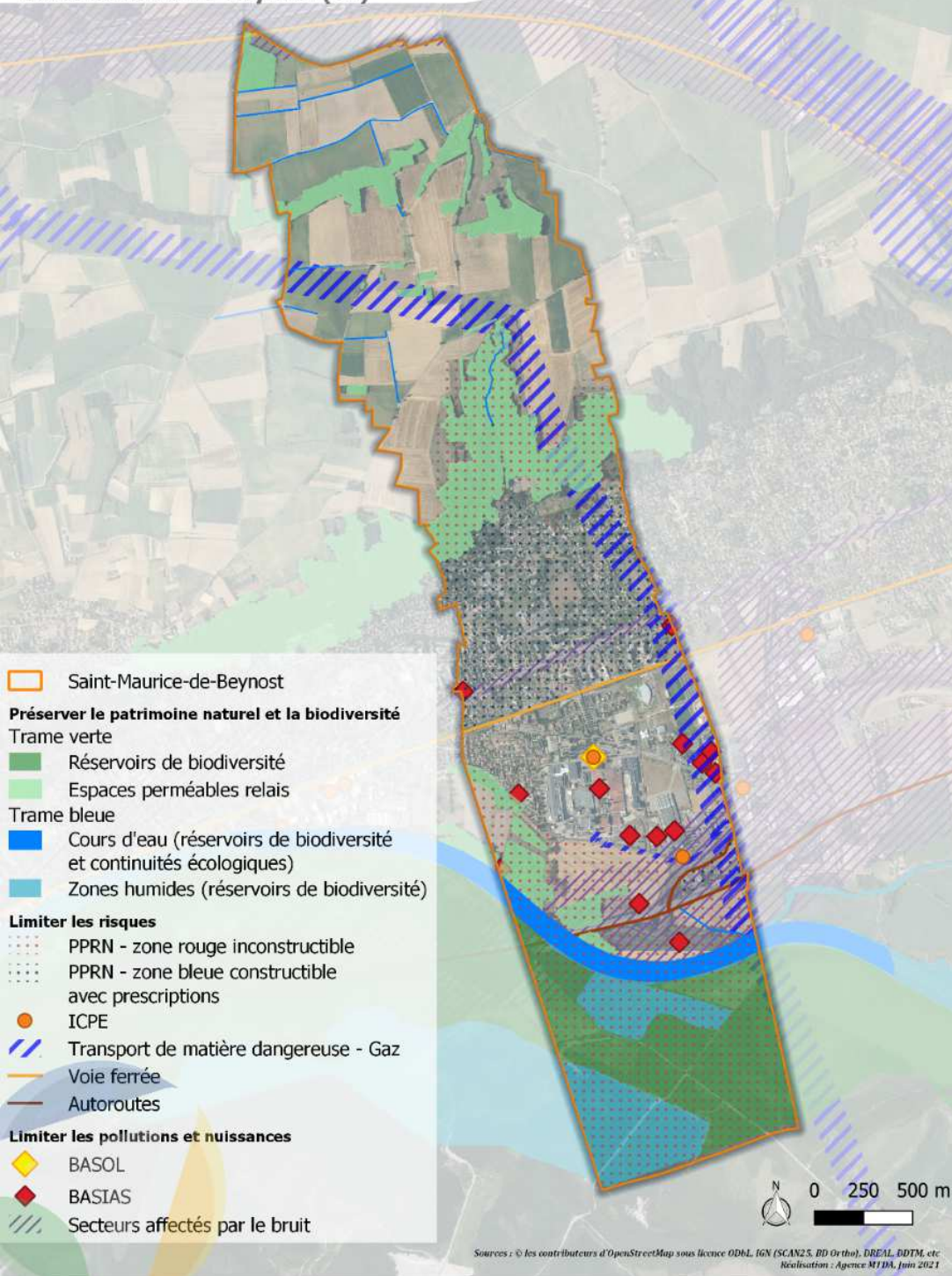
- Une intercommunalité qui agit en faveur du développement des TC et des mobilités douces des aménagements programmés pour les années à venir.
- Une desserte ferroviaire, atout majeur pour concevoir un avenir moins motorisé... un quartier de la gare peu dense, mixant belles villas anciennes et résidences plus récentes.
- Un phénomène de congestion des voies d'accès au pôle métropolitain qui augmente de plus en plus les temps des trajets routiers.



Plan Global de Déplacement de la CCMP

Des accès qui ne facilitent pas la lecture de la ville

- Accès autoroutier aménagé dans les années 1980, connecte la commune efficacement à Lyon et à son aire d'influence.
 - Paradoxalement, donne accès à la commune « par l'arrière » de l'usine et de la cité ouvrière
→ configuration qui chamboule le plan d'aménagement historique établi lors de l'implantation de l'usine et la création de la cité-jardin qui ne facilite pas la lecture de l'espace.
 - Accès historique par la RD 1084 qui n'est pas lisible, les limites communales se fondant avec celles des communes voisines.
-

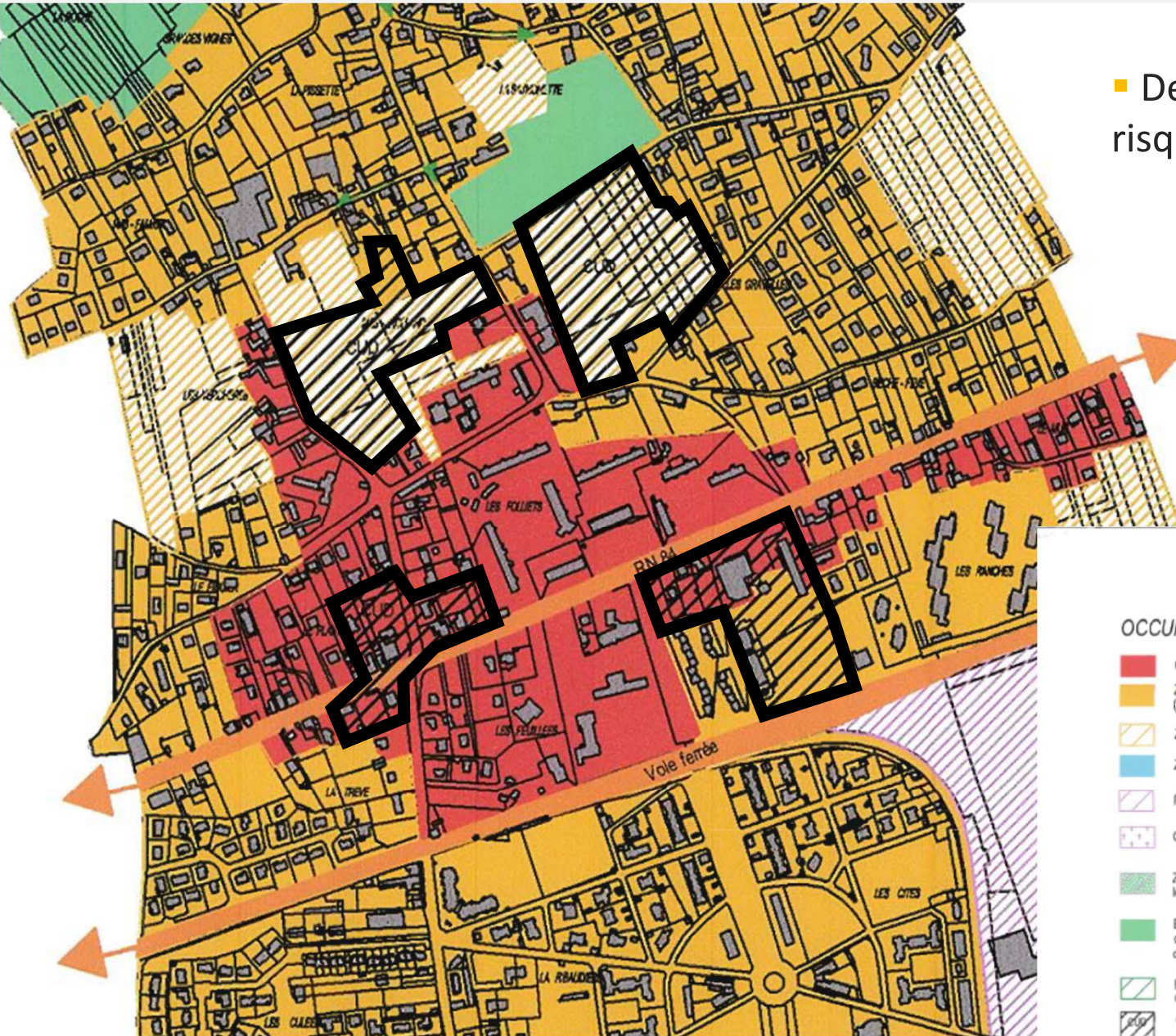


Des paramètres environnementaux intangibles

- Des espaces naturels faisant l'objet d'inventaires à préserver.
- Exposition aux risques naturels (inondation, crue torrentielle et glissement de terrain) gérée par un Plan de Prévention des Risques.
- Présence d'une infrastructure de transport de matière dangereuse.
- Exposition aux nuisances sonores liées aux infrastructures de transport routier et ferroviaire.
- Ressources en eau potable satisfaisante, une nouvelle STEP en service pour 2023, mise à jour du **zonage d'assainissement des eaux usées** intégrant un volet eaux pluviales.

Un PPR qui impose les secteurs de densification sur la commune

- Densifier dans une zone exposée aux risques, une problématique complexe.



Carte des enjeux du PPR

LEGENDE

OCCUPATION DES SOLS

- Centre urbain (bâti dense, nombreux commerces)
- Zone urbanisée autre que le centre urbain (Bâti moins dense, vocation essentielle l'habitat)
- Zone urbanisable (zone AU ou U du PLU)
- Zone d'activité
- Futurs équipements (zone AU PLU)
- Cimetière
- Zone 1NAL (AU) devant être transformée en zone N lors de la révision du PLU
- Espaces boisés (zones d'expansions des crues du Rhône ou des crues torrentielles et zones d'infiltration des eaux pluviales sur la cobère)
- Espaces agricoles ayant les mêmes fonctions que les espaces boisés
- Centre urbain dense

ENJEU SPECIFIQUE AUX CRUES TORRENTIELLES

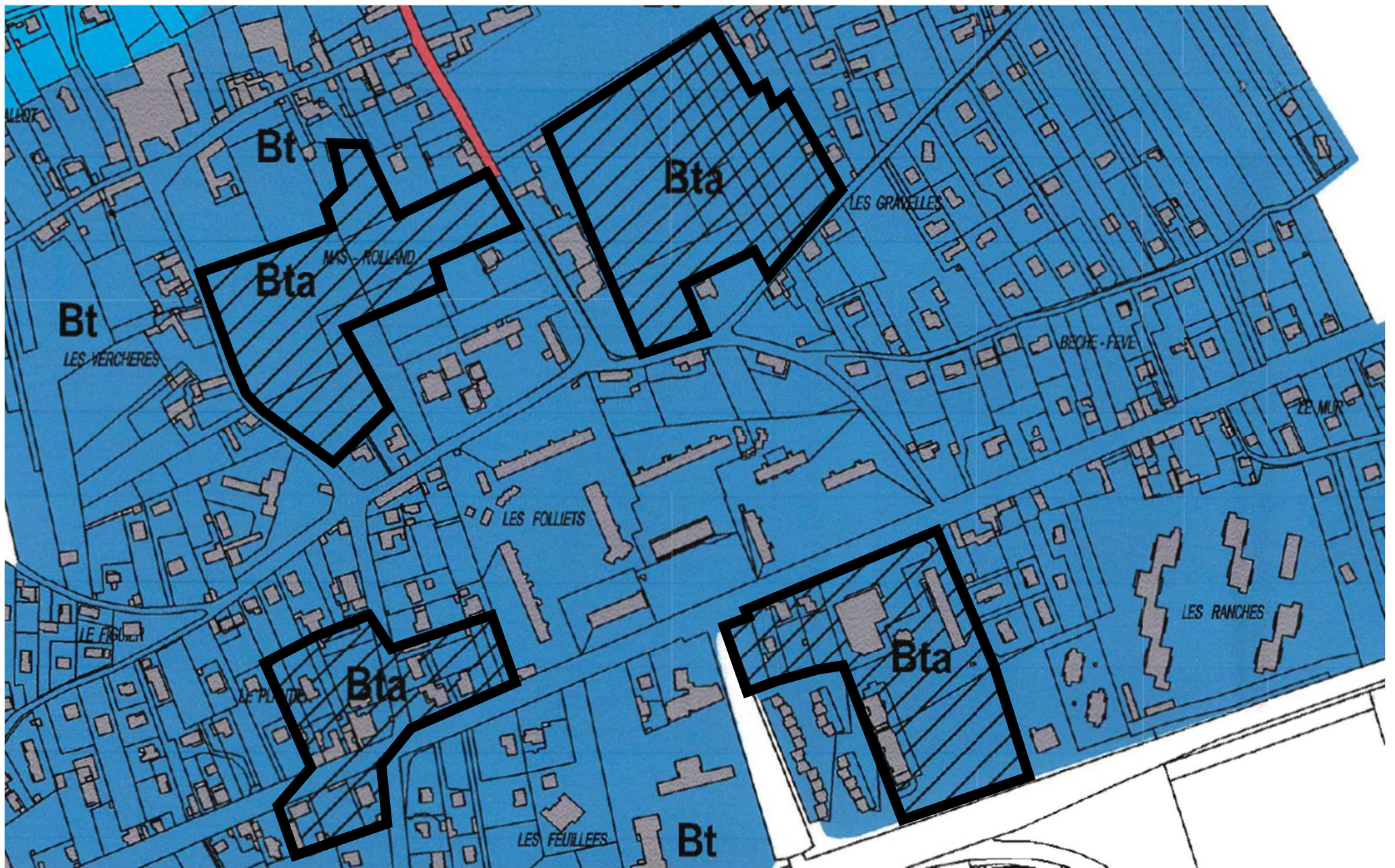
- Axe d'écoulement préférentiels des crues torrentielles en milieu urbain

RESEAU HYDROGRAPHIQUE

- Cours d'eau
- Torrent sec

INFRASTRUCTURES

- Infrastructure de transport importante



Plan de zonage du PPR

- Le PPR n'admet du stationnement en sous-sol exclusivement dans les zones Bta.

LEGENDE



Plan de Prévention des Risques Naturels "Crues du Rhône, Crues torrentielles et Mouvements de terrain"

Commune de Saint Maurice de Beynost

Plan de zonage réglementaire

111 pour avoir accès à votre
arrêté de ce jour,
Bourg-en-Bresse, le 29 NOV. 2006

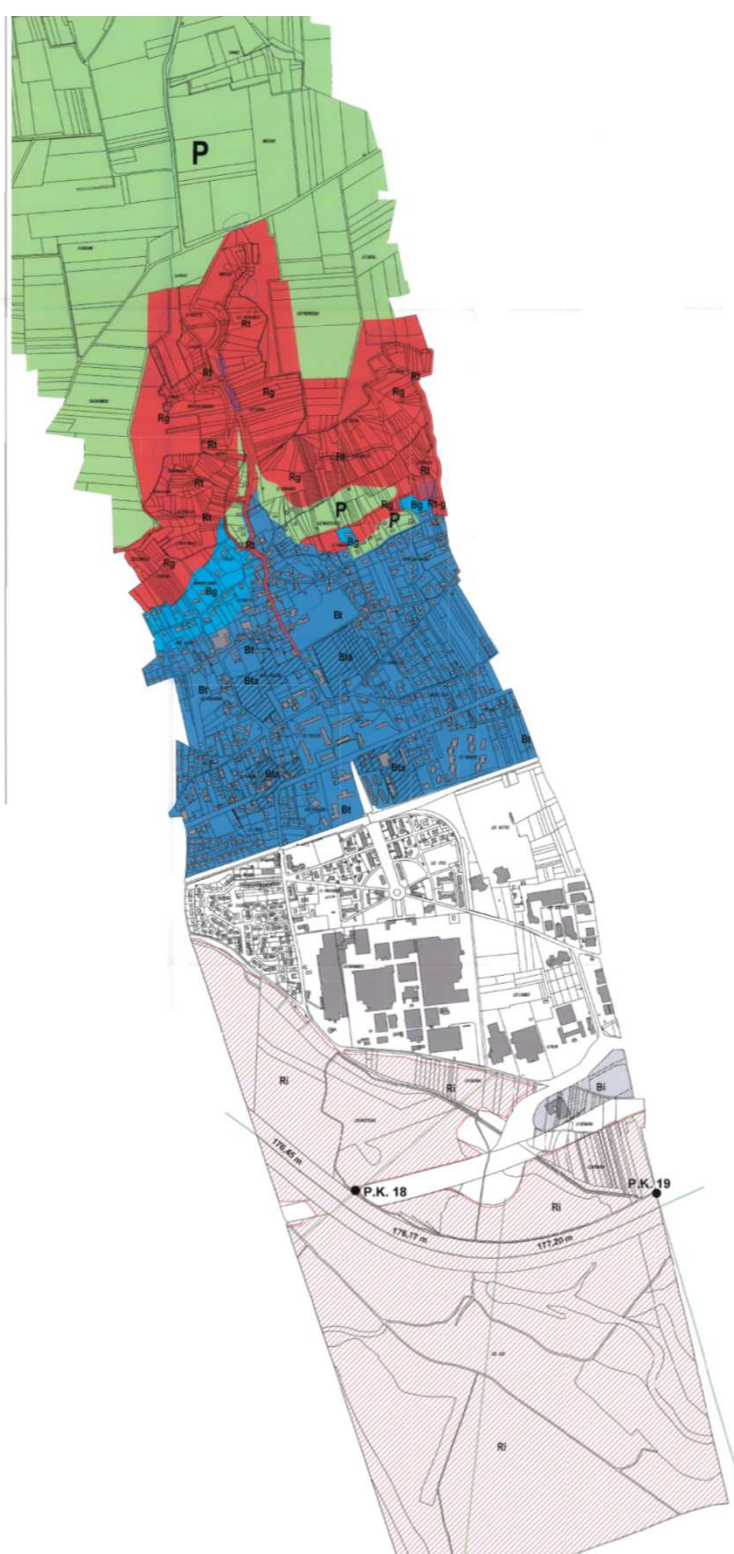
Prescrit le : 29 novembre 2003
Mis à l'enquête publique
du : 24 avril 2005
au : 24 mai 2006
Approuvé le : 8 NOV. 2006

EDF de Sa
Service Prévention et Gestion des Environnements
Cédex Hydrologie
4 boulevard de la
BP 40 414
01012 BOURG EN BRESSE CEDEX

Service
Service de l'Équipement
des Territoires
et de l'Urbanisme
Service Régional Développement
Cédex Environnement et Paysage
23 RUE ROUREMAYER
BP 490
01012 BOURG EN BRESSE CEDEX

Service Navigation Rhône-Saône
Cédex Hydrologie
1 RUE DE LA COURANTIERE
BP 410
69005 LYON

échelle :
référence
date :



Echelle : 1/5 000

- Ri
 - Rt
 - Rt-g
 - Rg
 - Bt
 - Bt-a
 - Bg
 - Bi
 - P
 - ZONE BLANCHE SANS PRESCRIPTION
- ZONE ROUGE NON CONSTRUCTIBLE**
- ZONE BLEUE CONSTRUCTIBLE AVEC PRESCRIPTIONS**
- ZONE DITE DE PRECAUTION AVEC RECOMMANDATIONS**

177,45 m

Côte de référence

i : inondations par les crues du Rhône
t : inondations par les crues torrentielles
g : glissements de terrain

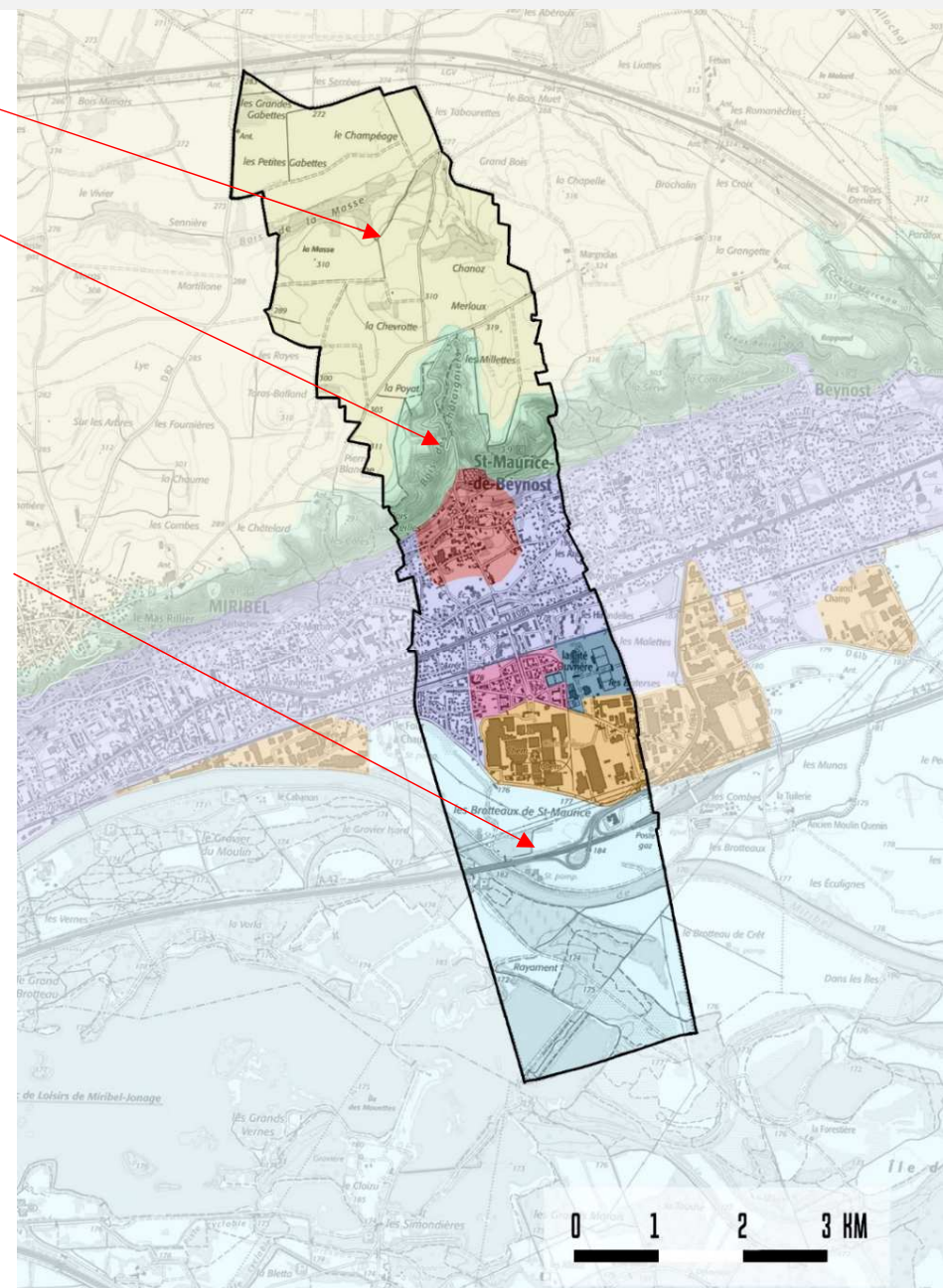
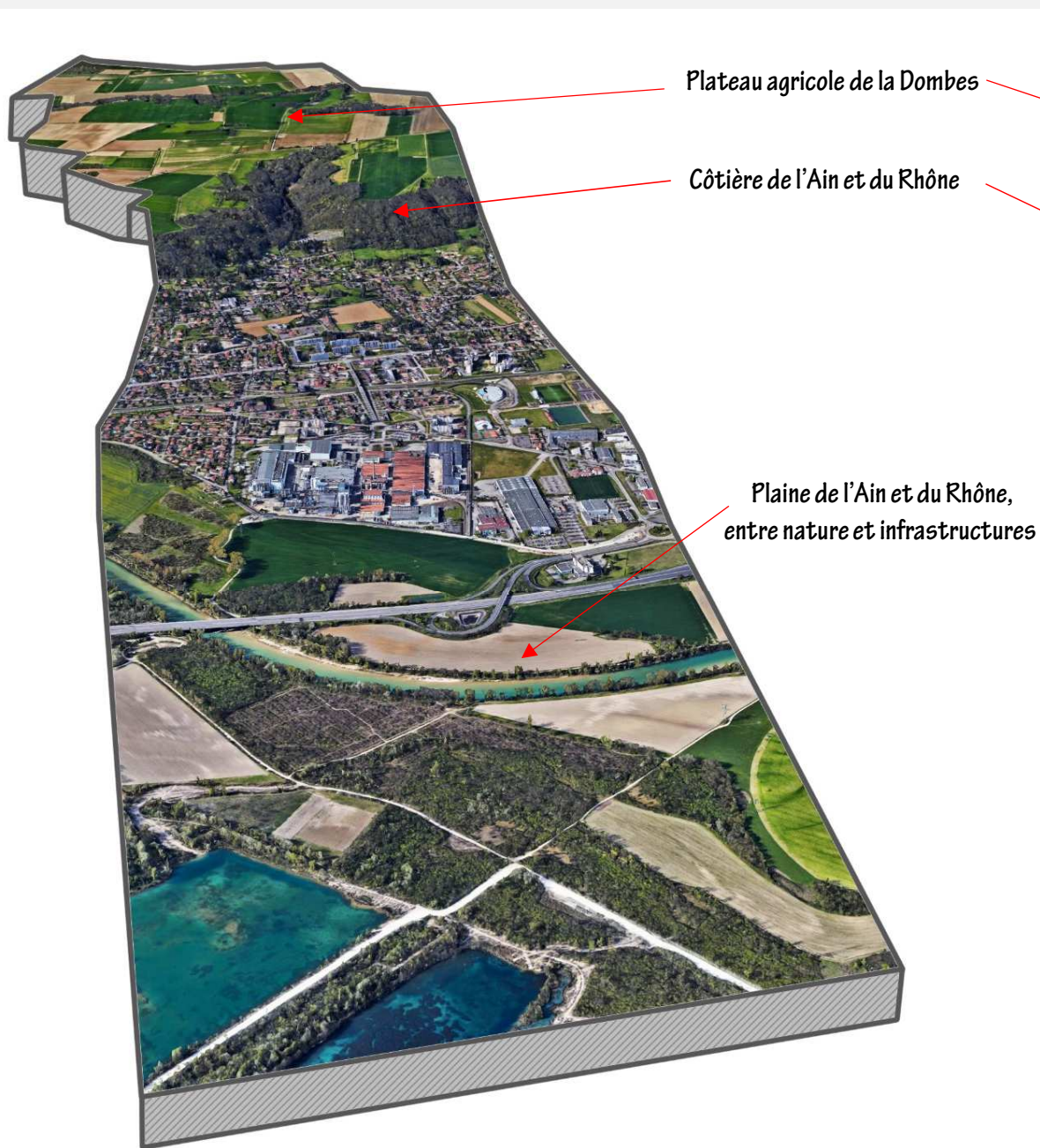


Ouvrage de rétention des eaux pluviales sur le plateau agricole



Bassin de rétention des eaux de crue

Une ville qui a atteint ses limites naturelles



Un développement urbain prévu par le PLU exclusivement intra-muros

- Le PLU en vigueur encadre le développement de ville en visant :
 - l'urbanisation des dernières grandes emprises agricoles disponibles dans la ville ;
 - la densification du tissu bâti existant et l'urbanisation des dents creuses ;
 - à encourager les projets de renouvellement urbain ;
 - à densifier la zone industrielle dans ses limites actuelles.
 - **Le PLU en vigueur ne prévoit pas de secteur d'extension urbaine.**
-

Carte du PADD sur l'organisation du développement urbain

Urbaniser les dernières grandes emprises agricoles présentes en ville

Secteur du « Mas des Andrés Ouest »

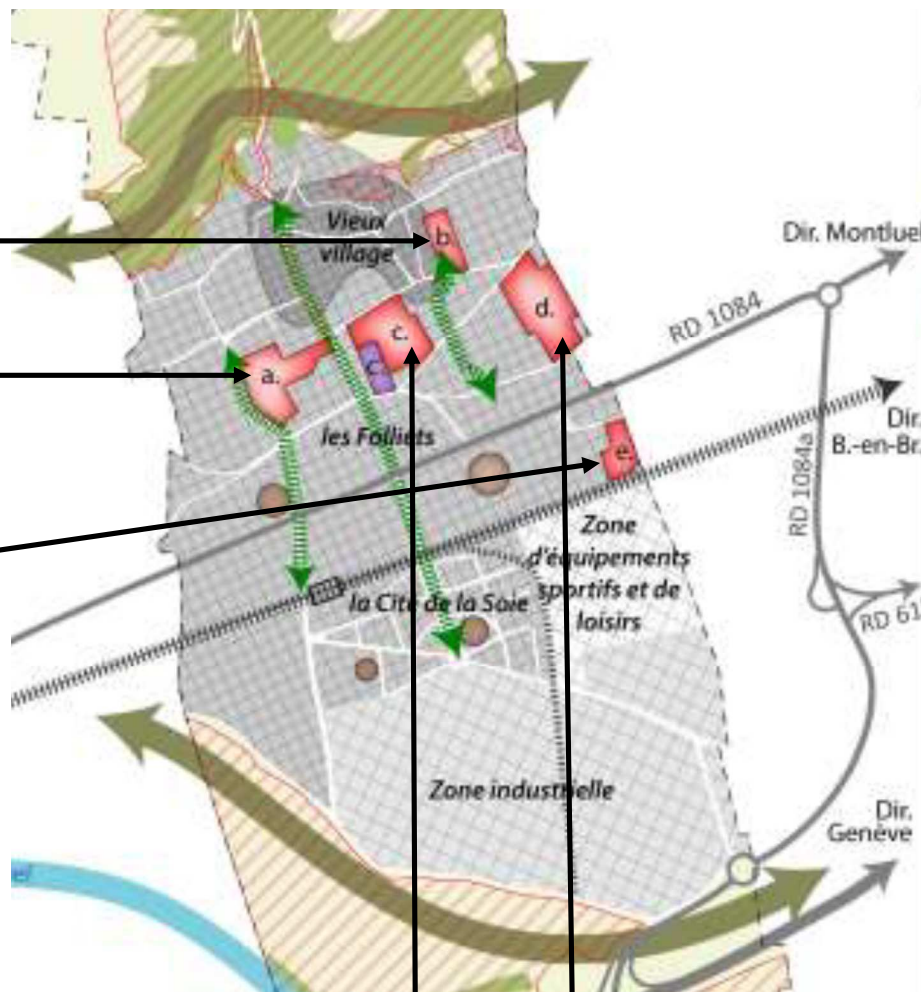
0,8 ha – objectif de 15 logements
densité de 19 logts/ha

Secteur du « Mas Rolland »

2,26 ha – objectif de 80 logements
densité de 35 logts/ha

Secteur « Les Ranches »

1 ha – objectif de 40 logements
densité de 40 logts/ha



Secteur « les Gravelles » 2,8 ha

Secteur « les Andrés » 3 ha

• Points d'appui du développement :

Dans les espaces résiduels du tissu bâti :

- À vocation d'habitat
 - a. « Mas Rolland »
 - b. « Mas des Andrés Ouest »
 - c. « les Gravelles »
 - d. « les Andrés »
 - e. « les Ranches »
- À vocation d'équipement
 - c'. « les Mimosas »

En renouvellement du tissu bâti existant :
● Site potentiel de renouvellement urbain

• Maîtrise du développement urbain :

- Coupure d'urbanisation à préserver
- Zone inconstructible à respecter (PPRI)
- Axe de déplacement à conforter (modes « doux »)

Source : PADD du PLU en vigueur

BILAN :

- Les secteurs du Mas des Andrés Ouest et Les Ranches ont été urbanisés.

Carte du PADD sur l'organisation du développement urbain

Encourager les projets de renouvellement urbain

BILAN :

- Le renouvellement du secteur Vauban est en cours.



• Points d'appui du développement :

Dans les espaces résiduels du tissu bâti :

- À vocation d'habitat
 - a. « Mas Rolland »
 - b. « Mas des Andrés Ouest »
 - c. « les Gravelles »
 - d. « les Andrés »
 - e. « les Ranches »
- À vocation d'équipement
 - c'. « les Mimosas »

En renouvellement du tissu bâti existant :

- Site potentiel de renouvellement urbain

• Maîtrise du développement urbain :

- Coupure d'urbanisation à préserver
- Zone inconstructible à respecter (PPRI)
- Axe de déplacement à conforter (modes « doux »)

Source : PADD du PLU en vigueur

Secteur Vauban

Dispositions réglementaires spécifiques (PAPA)

Secteur Hironnelles

Dispositions réglementaires spécifiques dont OAP

Carte du PADD sur l'organisation du développement urbain

Encourager les projets de renouvellement urbain

BILAN :

- Un programme de logements a été réalisé sur la Place d'Arménie.



• Points d'appui du développement :

Dans les espaces résiduels du tissu bâti :

- À vocation d'habitat
 - a. « Mas Rolland »
 - b. « Mas des André Ovest »
 - c. « les Gravelles »
 - d. « les André »
 - e. « les Ranches »
- À vocation d'équipement
 - c'. « les Mimosas »

En renouvellement du tissu bâti existant :

- Site potentiel de renouvellement urbain

• Maîtrise du développement urbain :

- Coupure d'urbanisation à préserver
- Zone inconstructible à respecter (PPRI)
- Axe de déplacement à conforter (modes « doux »)

Source : PADD du PLU en vigueur

Avenues Pasteur/Branly
Ancien pétanquodrome

Place d'Arménie
Ancienne école de musique/parc public

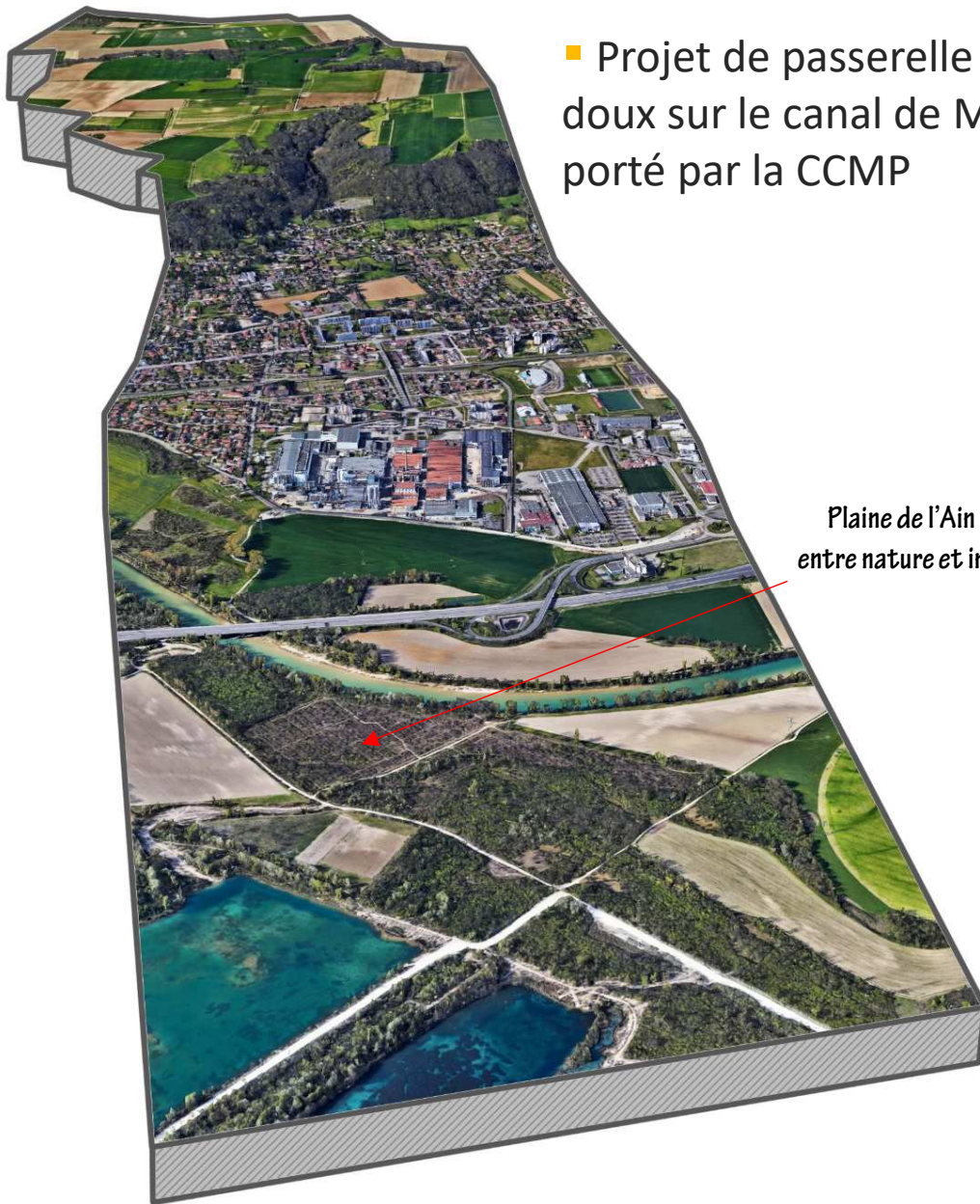
Un développement urbain qui assure une stabilité démographique

- Bilan du développement urbain permis par le PLU en vigueur approuvé en 2014 :
 - il reste 3 vastes tènements à investir pour « finaliser » l'aménagement de la ville en tenant compte des problématiques environnementales (besoin de création d'un bassin EP, un PPR qui cadre les secteurs à densifier).
 - sur les 4 secteurs de renouvellement urbain fléchés, 1 projet a été réalisé, 1 est en cours, deux sont en attente.
 - on dénombre 5 opérations d'habitat collectif/groupé (environ 250 logements).
 - une densification spontanée par division parcellaire qui a permis la réalisation d'environ 70 maisons individuelles.
 - Depuis les années 2000, le développement urbain permet de maintenir la population autour de 4 000 habitants.
 - En 2020, un parc de logements locatif sociaux qui représente 26,69 % du parc total.
-

Un espace urbain sous pression dont l'évolution n'est pas assez anticipée

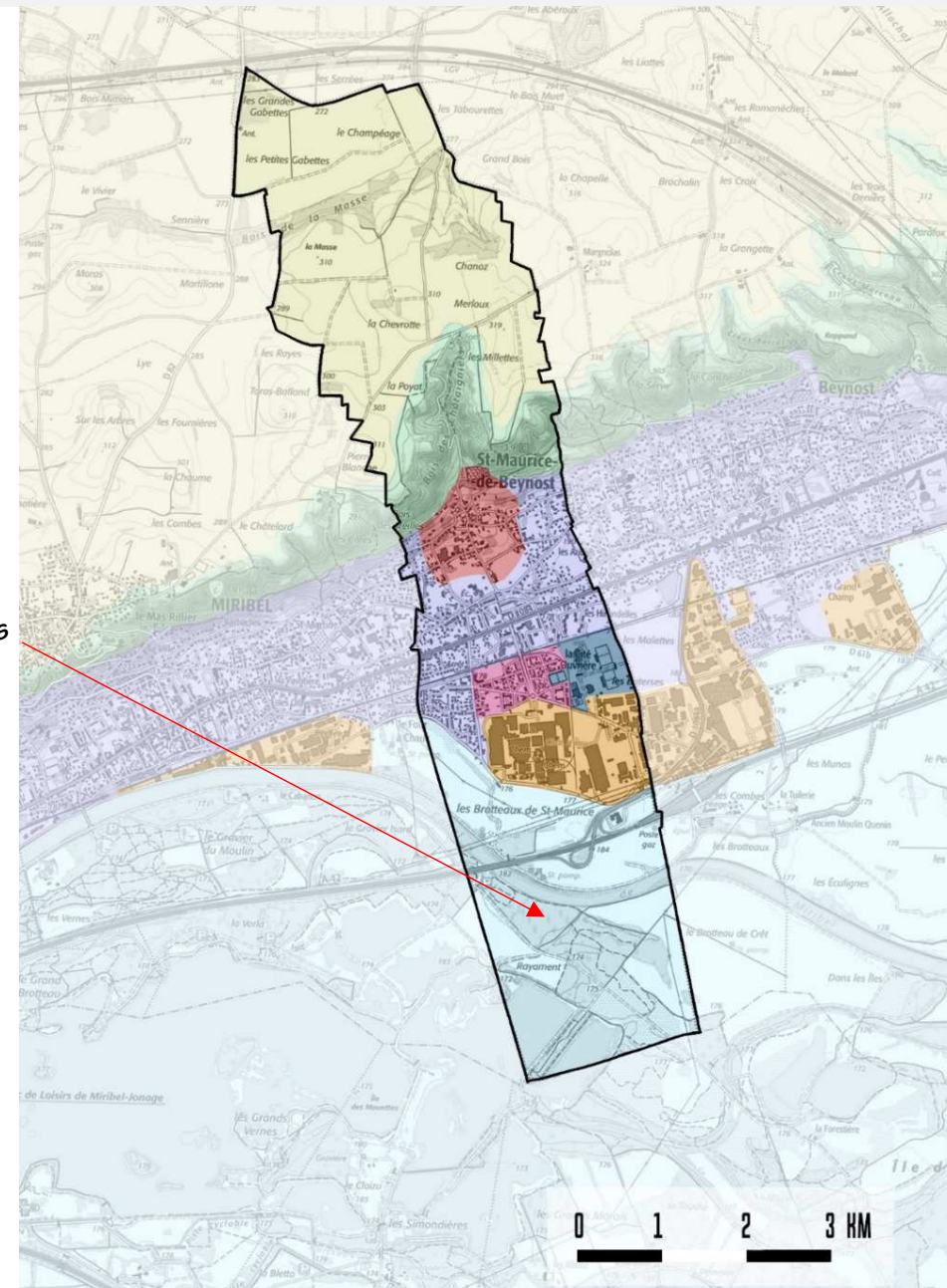
- **Un processus de division parcellaire qui interpelle :**
 - par la taille des terrains divisés et la qualité de vie qui en découle : parcelles très petites -> les maisons nouvelles et anciennes ne disposent plus de jardins ;
 - par son impact sur la trame verte urbaine et la gestion des eaux pluviales : à terme, si la tendance se poursuit le caractère végétalisé de la commune va peu à peu disparaître (de façon lente mais certaine), et l'imperméabilisation des sols va peu à peu s'accroître sur un territoire sensible sur ces questions ;
 - par son caractère non anticipable, non maîtrisable et non quantifiable : un processus qui peut remettre en question l'équilibre social de l'habitat dont bénéficie aujourd'hui la commune.
 - La forte pression foncière associée à un phénomène de vieillissement des propriétaires occupants accentuent le caractère mutable du tissu urbain sans encadrement spécifique au PLU. Problème de visibilité en termes d'évolution urbaine sur des programmes de logements plus importants.
 - **Nécessité de réinterroger les modalités de densification dans un objectif de maîtrise du développement urbain et d'anticipation des évolutions à venir.**
-

Un parc métropolitain proche... sur le point d'être accessible



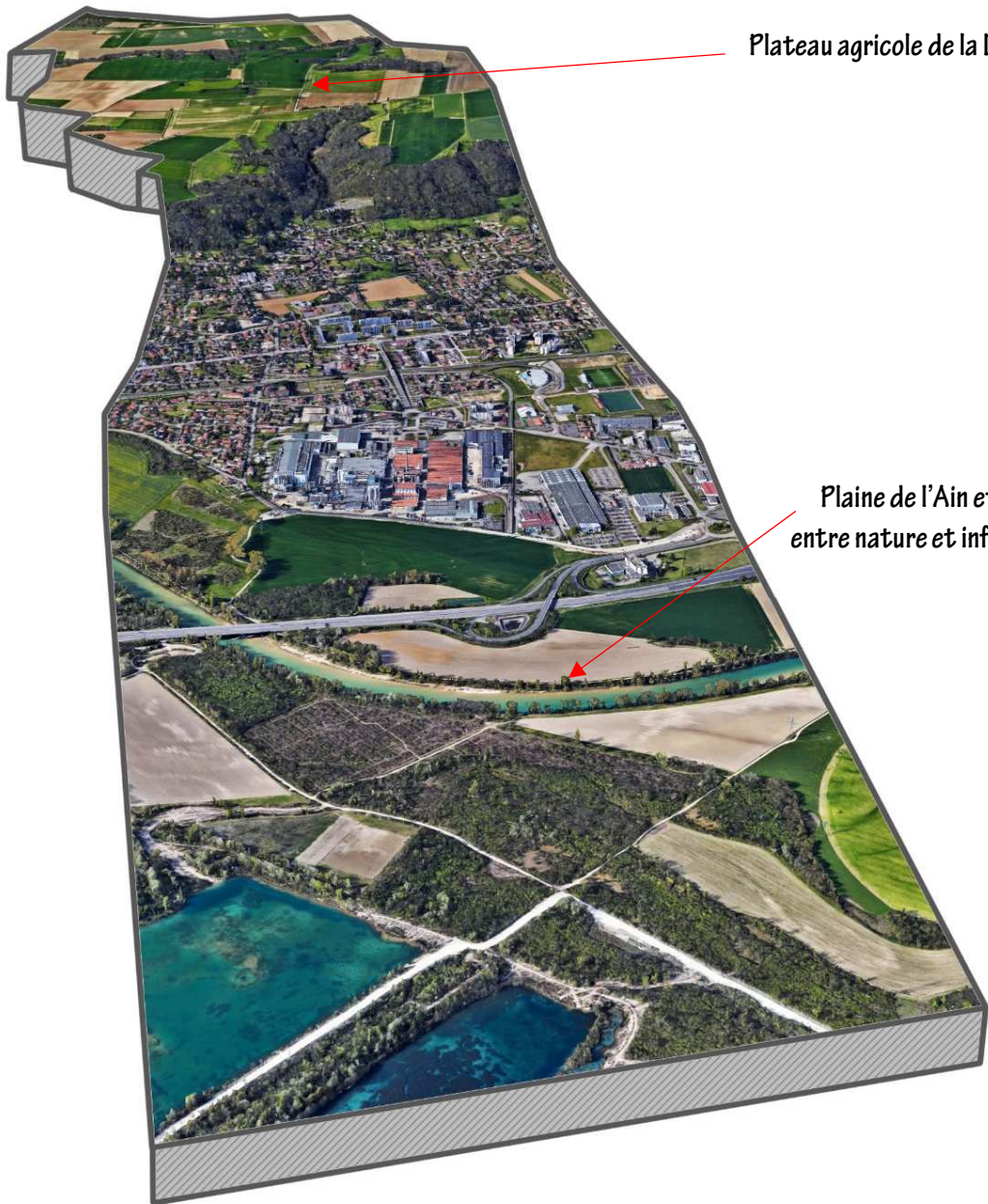
- Projet de passerelle modes doux sur le canal de Miribel porté par la CCMP

Plaine de l'Ain et du Rhône,
entre nature et infrastructures



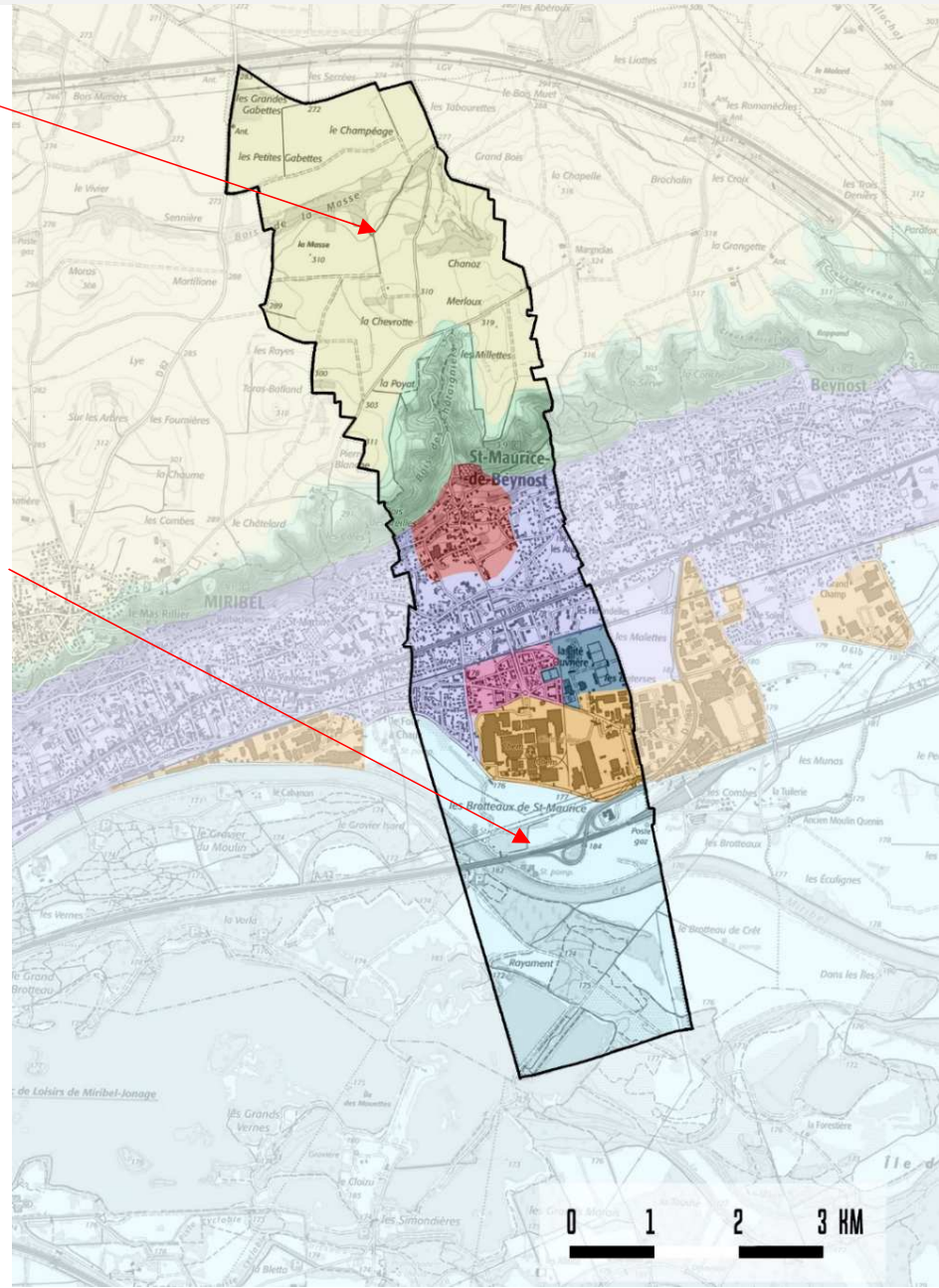
*“ Ce parc doit vivre en-dehors
de ses limites. [...] Il doit être maillé
aux territoires voisins. ”*

Un espace agricole relictuel



Plateau agricole de la Dombes

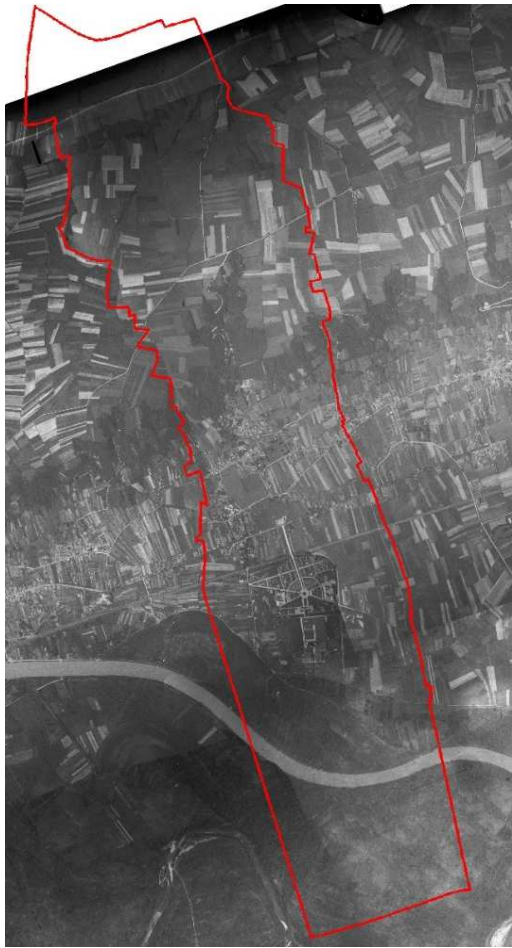
Plaine de l'Ain et du Rhône,
entre nature et infrastructures



Un espace agricole relictuel

- Un espace agricole qui peu à peu a disparu du fait du développement urbain, morcelé par les infrastructures autoroutières (A42, A432, ligne LGV), un parcellaire autrefois très morcelé en comparaison avec les parcelles actuelles.

Source photographies: géoportail.fr



Aérienne 1938



Aérienne 1960



Aérienne 1984



Aérienne 1999

Un espace agricole relictuel

- Il reste un siège d'exploitation sur la commune. Une vingtaine d'exploitants agricoles travaillent sur la commune (sièges plus ou moins proches de la commune).
 - Un plateau agricole sur lequel il n'y a pas de constructions à usage agricole, ni de projet (problématique de raccordement aux réseaux trop coûteux).
 - Problématique majeure pour les exploitants : travailler dans un environnement de plus en plus urbain -> problématique de circulation des engins agricoles dans les parties urbanisées de la côtière (la commune offre le dernier accès au plateau praticable à l'ouest de l'A432) ; problématique de conflits d'usage sur les routes du plateau de plus en plus fréquentées (mobilités pendulaires).
 - Des pratiques forcées d'évoluer dans le parc de Miribel-Jonage (conversion AB) avec des questionnements sur la pérennité de l'activité dans un contexte de plus en plus contraint (problématique d'accès complexe au parc/pratique AB nécessitant plus de présence).
-

MERCI DE VOTRE ATTENTION