

DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE LA COMMUNE DE MIRIBEL (01)  
 POUR LA CREATION D'UN PÔLE D'EQUIPEMENTS COLLECTIFS ET TERTIAIRES  
 Situé 21 RUE DES BROTTTEAUX

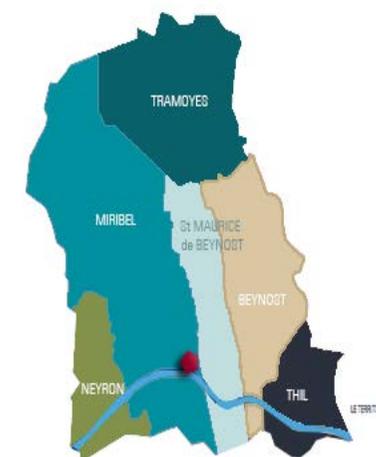
RAPPORT DE PRESENTATION



Indice	Date	Rédaction	Validation	Version
A	Septembre 2021	Florence Paris	Modification de périmètre en Cotech	1
B	Octobre 2021	Florence Paris		2
C	Novembre 2021	Florence Paris	Intégration des données de programme	3
D	Janvier 2022	Florence Paris	Intégration données environnementales	4
E	Mars 2022	Florence Paris	Modification du programme	5
F	Avril 2022	Florence Paris	Insertion des annexes	6
G	Mai 2022	Florence Paris	Intégration nouvelles données de programme et modification du sommaire	7
H	Mai 2022	Florence paris	Intégration des observations Me Lamouille	8
I	Juin 2022	Florence Paris	Modifications zone UW pour l'intégrer en DP2	9

## Sommaire

<b>PREAMBULE</b> .....	2	<b>05.1 Analyse de l'état initial de l'environnement</b> .....	30
Objet de la procédure .....	3	Résumé du cadrage écologique de la zone .....	30
.....	4	05.2 Les servitudes.....	31
Arrêté .....	5	<b>05.3 ENVIRONNEMENT</b> .....	<b>33</b>
Le choix de la procédure.....	6	<b>CARACTERISATION DES IMPACTS POTENTIELS DU PROJET SUR</b>	
<b>Justification de l'intérêt général</b> .....	7	<b>L'ENVIRONNEMENT</b> .....	33
<b>01/ PRESENTATION GENERALE DU SITE</b> .....	9	<b>Evaluation des incidences</b> .....	<b>35</b>
Localisation .....	9	<b>06/ DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLU</b> .....	<b>37</b>
01.1 Principales caractéristiques du site.....	10	06. DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLU .....	38
01.2 État d'occupation actuel .....	11	6.1 Plan de zonage .....	38
01.3 L'intérêt général au regard du site et de la parcelle :.....	12	6.2 Règlement : création de la zone UW .....	39
<b>02/ DONNEES REGLEMENTAIRES</b> .....	13	<b>CONCLUSION</b> .....	<b>50</b>
<b>ZONAGE ET REGLEMENTS APPLICABLES</b> .....	13	<b>ANNEXES</b> .....	50
Modifications envisagées .....	14		
<b>03/ LE PROGRAMME ENVISAGE</b> .....	21		
03.1 Contenu du projet.....	21		
03.2 Un renforcement des usages.....	24		
03.3 Parti urbain, architectural et paysager .....	27		
<b>04 / CALENDRIER ET INVESTISSEMENTS</b> .....	28		
<b>05/ ENVIRONNEMENT</b> .....	29		
Etat initial de l'environnement : joint en annexe au présent			
rapport.....	29		



# PREAMBULE

## Objet de la procédure

La Communauté de Communes de Miribel et du Plateau a eu l'opportunité en 2018 d'acquérir le site industriel PHILIPS situé sur la commune de Miribel et dont l'activité a été mise à l'arrêt en décembre 2017. Cette friche s'est avérée par son positionnement, ses accès et sa surface de plus de 4 hectares répondre à un besoin impérieux de foncier sur un secteur en forte tension permettant l'implantation d'équipements publics nécessaires à la population du territoire telle qu'une ressourcerie, actuellement absente, et d'une déchèterie en capacité de répondre au développement de la population, équipement complété par des filières de traitement et de recyclage. Ce tènement permettra également de réorganiser les services techniques de la commune et de l'intercommunalité avec un objectif de mutualisation, mais également de transférer le siège de la CCMP dans la partie tertiaire existante. Par effet ricochet, cette opération d'envergure permettra par la cession au Conseil Départemental de l'Ain du siège administratif actuel de l'intercommunalité de renforcer le pôle de la solidarité prévu par le schéma départemental, qui aujourd'hui ne peut être mis en œuvre et de créer une Maison France Services (MFS).

Cette friche industrielle par son dimensionnement et son positionnement est donc parfaitement adaptée à la mise en œuvre de ces politiques publiques et permet de surcroît la limitation des consommations foncières puisque l'assiette du projet est issue du recyclage de cette friche.

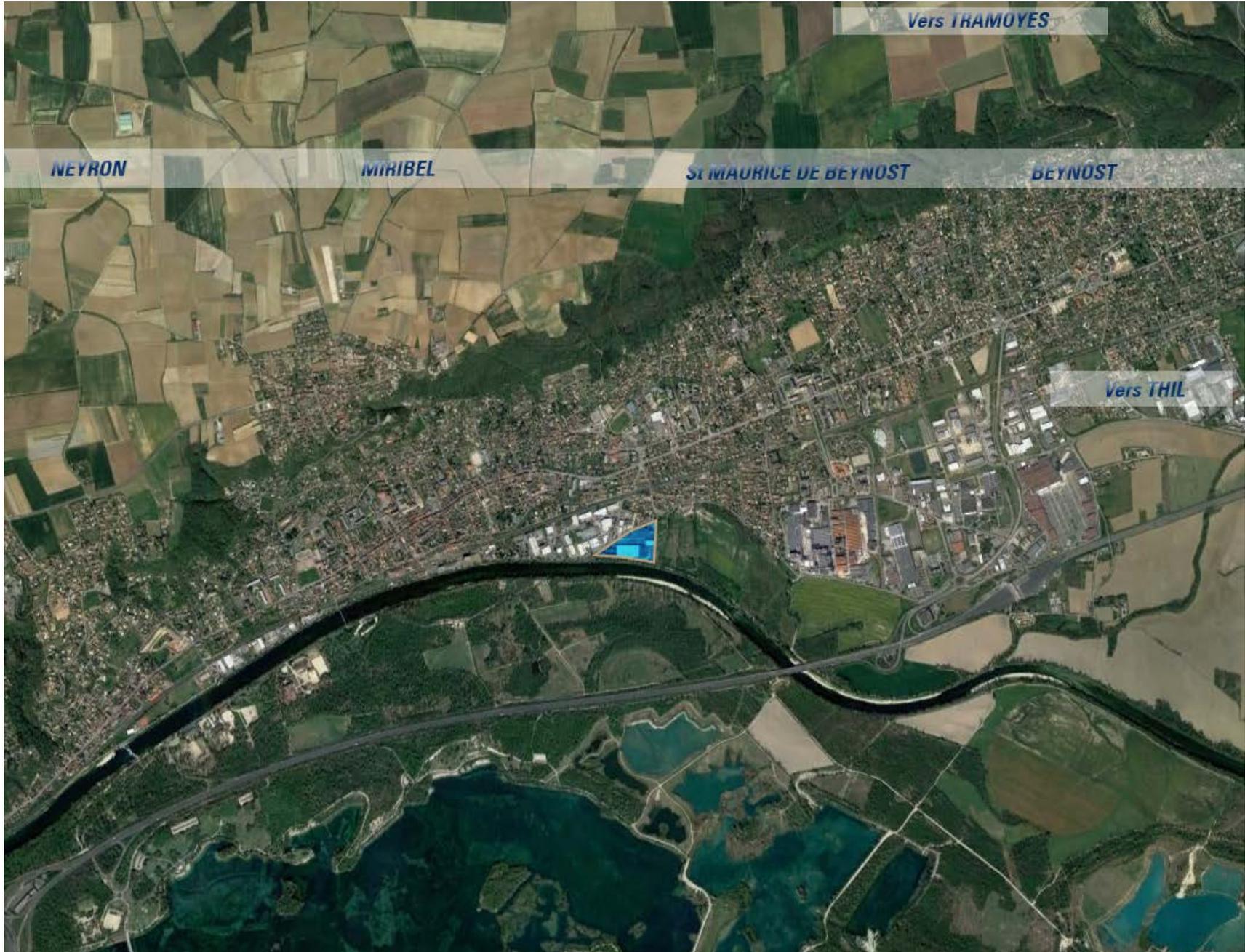
La réalisation de ce projet suppose au préalable que le document d'urbanisme de la commune de Miribel actuellement applicable soit mis en compatibilité.

Une procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme (article L. 300-6 du code de l'Urbanisme) est donc envisagée afin, d'une part :

- Dans un premier temps de déclarer Projet d'intérêt général, le changement de destination des bureaux existants qui seront réutilisés par la CCMP. Une seconde déclaration de projet interviendra pour permettre l'accueil des équipements techniques.
- D'autre part, dans le respect des orientations et principes d'aménagement contenus dans le PLU, d'apporter au PLU les adaptations nécessaires à la réalisation du projet.

L'autorité compétente restera la CCMP en application de l'article L 153-54 du code de l'Urbanisme

		Réfèrent
Maîtrise d'Ouvrage	CCMP 1820 Grande Rue 01700 Miribel	Monsieur Jacquetand 04 78 55 52 18
Territoire	Commune de Miribel Hôtel de Ville 01 700 Miribel	Monsieur le Maire 04 78 55 84 00
Document d'urbanisme applicable	PLU Miribel Approuvé en 2007	
Rédacteur	Condition Urbaine 17 rue Georges Perret 69 160 Tassin la Demi Lune	Florence Paris 04 72 27 47 55 secretariat@conditionurbaine.fr



# Arrêté



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE MIRIBEL ET DU PLATEAU / 01700 MIRIBEL  
ARRETE N° A-20220308-002

Accusé de réception en préfecture  
001-240100800-20220308-A-20220308-002-AR  
Date de télétransmission : 22/03/2022  
Date de réception préfecture : 22/03/2022

**OBJET : Prescription de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de la commune de MIRIBEL pour la création d'un pôle d'équipements collectifs et tertiaires au 21 rue des Brotteaux à MIRIBEL**

L'an deux mille vingt-deux, le huit mars,

En 2018, la Communauté de communes de MIRIBEL et du Plateau a eu l'opportunité d'acquiescer le site industriel PHILIPS, situé au 21 rue des Brotteaux à MIRIBEL, l'industriel ayant cessé son activité en 2017.

Cette friche s'est avérée par son positionnement, ses accès et sa surface de plus de 4 hectares répondre à un besoin impérieux de foncier sur un secteur en forte tension, permettant l'implantation d'équipements publics nécessaires à la population du territoire telle qu'une ressourcerie et une déchèterie en capacité de répondre au développement de la population. En outre, ce tènement permettra de réorganiser les services techniques de la commune et de l'intercommunalité, avec un objectif de mutualisation, ainsi que de transférer le siège de la Communauté de communes de MIRIBEL et du Plateau sur la partie tertiaire existante. Parallèlement, ce transfert permettra la cession du siège actuel au Conseil départemental de l'Ain afin de renforcer le pôle solidarité prévu par le schéma départemental.

Le 29 juin 2020, une demande d'examen au cas par cas au titre des articles L.122-1 et suivants du code de l'environnement a été formulée par la Communauté de communes de MIRIBEL et du Plateau pour ce projet. L'autorité environnementale de la DREAL Auvergne Rhône-Alpes a décidé d'exonérer le projet d'évaluation environnementale par avis du 28 août 2020.

Il est prévu de réaliser le projet en deux tranches : une première pour le transfert du siège de la Communauté de communes de MIRIBEL et du Plateau sur la partie Ouest du tènement ; une seconde tranche pour l'implantation de la ressourcerie, de la déchèterie et des autres équipements techniques.

Le terrain d'assiette est actuellement classé en zone UX au PLU en vigueur, dont le règlement ne permet pas la réalisation du projet.

Dans ces conditions, il est décidé d'engager une procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU, prévue par les dispositions combinées des articles L.300-6 et L.153-54 du code de l'urbanisme. Cette procédure administrative associant le public et les personnes publiques associées a pour objet de faire reconnaître l'intérêt général du projet porté par la Communauté de communes de MIRIBEL et du Plateau d'une part, et dans le respect des orientations et principes du projet d'aménagement et de développement durables du PLU de MIRIBEL, d'apporter au document d'urbanisme les adaptations nécessaires à la réalisation du projet.

La Communauté de communes de MIRIBEL et du Plateau a mandaté le bureau d'études d'urbanisme CONDITION URBAINE afin de l'assister dans la conduite de cette procédure et préparer le dossier de déclaration de projet, qui comporte une notice présentant le site, le contexte réglementaire, le projet et le parti d'aménagement, une analyse de l'état initial du site d'un point de vue environnemental et la justification de l'intérêt général du projet et ses impacts, une estimation sommaire des dépenses, et enfin les évolutions apportées au PLU par le biais de la mise en compatibilité.

Communauté de communes de  
Miribel et du Plateau - CCMP  
1820 grande rue  
01700 Miribel  
Tél. 04 78 55 52 18  
Fax 04 78 55 46 36  
infos@cc-miribel.fr  
http://www.cc-miribel.fr

Beynost

Miribel

Nevron

Saint-Maurice-  
de-Beynost

Thil

Tramoyes

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE MIRIBEL ET DU PLATEAU / 01700 MIRIBEL  
ARRETE N° A-20220308-002

Accusé de réception en préfecture  
001-240100800-20220308-A-20220308-002-AR  
Date de télétransmission : 22/03/2022  
Date de réception préfecture : 22/03/2022

Ce dossier sera ensuite soumis aux personnes publiques associées, dans le cadre de la réunion d'examen conjoint.

En fonction des retours, la présidente de la Communauté de communes de MIRIBEL et du Plateau demandera à Madame la Préfète d'organiser l'enquête publique afin d'associer la population.

Enfin, au terme de l'enquête publique et au vu du rapport motivé du commissaire enquêteur, la commune de MIRIBEL sera amenée à se prononcer sur la mise en compatibilité de son PLU par délibération de son conseil municipal.

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment son article L.5211-2 ;  
Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.153-54 et R.153-16 ;  
Vu le PLU de la commune de MIRIBEL approuvé par délibération en date du 03 juillet 2007 ;  
Vu l'avis de l'autorité environnementale du 28 août 2020 ;  
Vu le dossier de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de la commune de MIRIBEL pour la création d'un pôle d'équipements collectifs et tertiaires au 21 rue des Brotteaux à MIRIBEL, annexé au présent arrêté ;

**La Présidente de la Communauté de communes de MIRIBEL et du Plateau décide**

### Article 1<sup>er</sup>

D'engager la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de MIRIBEL pour la création d'un pôle d'équipements collectifs et tertiaires au 21 rue des Brotteaux à MIRIBEL ;

### Article 2

Conformément à l'article R.153-16 du code de l'urbanisme, de soumettre le dossier de déclaration de projet aux personnes publiques associées dans le cadre d'une réunion d'examen conjoint.

### Article 3

Le présent arrêté sera transmis au contrôle de légalité et affiché au siège de la Communauté de communes de MIRIBEL et du PLATEAU pendant un mois.

A MIRIBEL, le 08/03/2022

La Présidente de la Communauté  
de Communes de Miribel et du  
Plateau

Caroline TERRIER



## Le choix de la procédure

L'article L. 300-6 du Code de l'urbanisme définit la déclaration de projet (DP) par sa finalité, à savoir que l'État et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou la réalisation d'un programme de construction.

L'article L 300-6 Code de l'Urbanisme autorise la mise en œuvre de la procédure pour les projets *«qui ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non-bâti et les espaces naturels»*

L'article R 153-16 précise que :

*Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme et ne requiert pas une déclaration d'utilité publique :*

*1° Soit lorsque cette opération est réalisée par un établissement public dépendant de l'Etat, une collectivité territoriale, un groupement de collectivités ou un établissement public dépendant d'une collectivité, autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou la commune, et nécessite une déclaration de projet en application de l'article L 126-1 du Code de l'Environnement;*

*2° Soit lorsqu'un établissement public dépendant de l'Etat, une collectivité territoriale, un groupement de collectivités ou un établissement public dépendant d'une collectivité, autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou la commune, a décidé, en application de l'article L 300-6 de se prononcer, par une déclaration de projet,*

*sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction.*

*La procédure de mise en compatibilité est menée par le président de l'organe délibérant de la collectivité ou du groupement de collectivités responsable du projet ou, lorsque le projet émane d'un établissement public dépendant d'une collectivité ou d'un groupement de collectivités, par le président de l'organe délibérant de cette collectivité ou de ce groupement, ou lorsque le projet émane d'un établissement public dépendant de l'Etat, par le président du conseil d'administration ou, lorsque le projet émane d'un établissement public dépendant de l'Etat, par le président du conseil d'administration.*

*L'enquête publique est organisée par le préfet.*

*Le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et des résultats de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sont soumis par l'autorité chargée de la procédure à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou au conseil municipal, qui dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête pour approuver la mise en compatibilité du plan.*

*En l'absence de délibération dans ce délai ou en cas de désaccord, le préfet approuve la mise en compatibilité du plan et notifie sa décision au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou au maire dans les deux mois suivant la réception en préfecture de l'ensemble du dossier. Le préfet notifie à la personne publique qui réalise l'opération la délibération de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune ou la décision qu'il a prise.*

## Justification de l'intérêt général

Le programme a pour objectif d'implanter, sur un site accessible à tous les usagers, le futur siège de la Communauté de Communes de Miribel et du Plateau.

- Actuellement le siège de la Communauté de Communes est localisé en entrée est de MIRIBEL, accessible par la RD 1084.

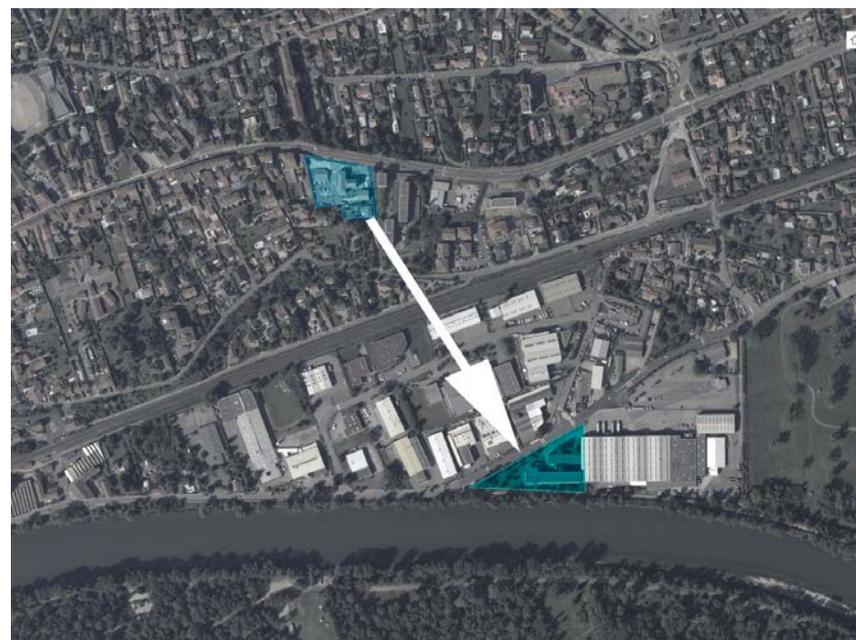
Une multiplicité de locaux administratifs et de services sont concentrés sur ce site qui doit en outre accueillir prochainement un équipement supplémentaire : une Maison de Services au Public (MSAP) labellisé par l'Etat Maison France Services (MFS).

- Les bureaux et locaux d'accueil de la Communauté de Communes sont inadaptés au développement des activités communautaires ; les salles de réunion sont en nombre ou en capacité insuffisantes au regard des besoins. De plus, une cession des actuels locaux au Département de l'Ain permettra également le développement du Pôle Social de la Solidarité comme prévu au schéma départemental avec en complément une implantation très centrale de la MFS mais nécessitant au préalable l'aménagement de locaux adaptés pour les services de la CCMP.

- Le site Philips offre une réelle opportunité d'implantation puisque la protection de son environnement immédiat (canal du Rhône et champ de captages) suppose une remise à niveau qualitative qui a d'ores et déjà été initiée avec le projet French Poc, incubateur industriel présent dans les locaux tertiaires. Le renforcement de l'activité tertiaire sur ce lieu sera l'occasion d'accroître le niveau d'exigence en matière de traitement de parcs d'activité.

Ce degré d'exigence s'entend en termes de dépollution des sols, de traitement paysager et architectural mais également dans les fonctionnalités. Le transfert du siège de la CCMP (phase 1) sera le point de départ d'un aménagement futur plus ambitieux qui intégrera d'autres activités et services axés sur le recyclage avec la ressourcerie et la recyclerie mise en gestion à une association relevant de l'Economie Sociale et Solidaire (ESS) en lien avec la déchèterie, gérée par l'intercommunalité. Il sera également implanté avec des objectifs de mutualisation le centre technique de la commune de Miribel et celui de l'intercommunalité.

Le siège social servira de point d'appui autour duquel pourraient s'agréger des projets à vocation publique.

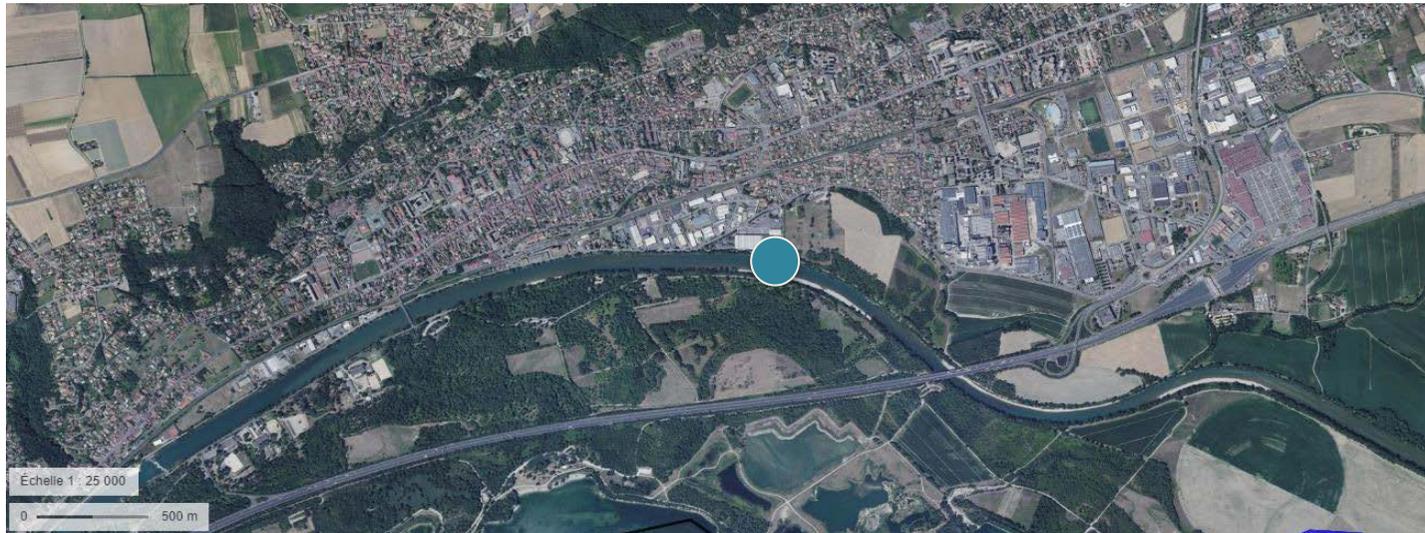


Un projet d'intérêt général qui permettra d'optimiser l'usage d'une friche industrielle recyclée.



# 01/ PRESENTATION GENERALE DU SITE

## Localisation



Le périmètre support du projet est situé au Sud de la commune de MIRIBEL, et profite d'un emplacement exceptionnel pour accueillir un équipement public et collectif :

- en termes d'accessibilité :
  - l'autoroute A42 dispose d'un embranchement au droit du Parc via le pont de l'île qui permet de relier Miribel, mais surtout est accessible à partir de l'embranchement de BEYNOST à 3km.
  - la gare SNCF de Miribel est distante de moins d'un kilomètre, desservie outre la voirie par une piste cyclable qui longe la voie de chemin de fer en direction de la gare de Beynost
  - le chemin de halage qui se situe derrière le site PHILIPS permet de relier la commune de Saint Maurice de Beynost/ Beynost, voire Thil, avec prochainement à 500 mètres du site PHILIPS la création d'une passerelle mode doux connectant le territoire au Grand Parc de Miribel Jonage
  - la rue des Brotteaux, calibrée pour accueillir véhicules et poids lourds est reliée aux autres communes du pied de côte.

Le site est accessible quel que soit le mode de transport (véhicule motorisé depuis l'échangeur de Beynost Nord ou via l'artère principale de la

commune, ainsi qu'en en modes actifs (marché à pied, vélo) depuis la gare SNCF ou le long du canal.

Il convient de relever que ces itinéraires présentent cependant quelques difficultés d'aménagement liés d'une part au franchissement des voies de chemin de fer et d'autre part à des voiries plus ou moins étroites selon les lieux de provenance.

La qualité de l'environnement proche a aussi une incidence puisque le site est directement connecté au canal de Miribel (Le Rhône), s'ouvrant ainsi sur un paysage naturel de qualité, le Grand Parc de Miribel Jonage

## 01.1 Principales caractéristiques du site

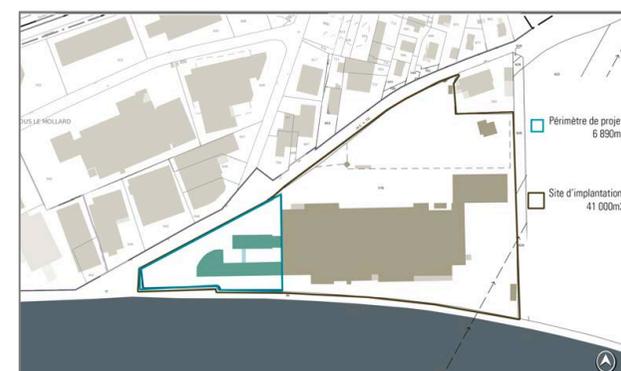
Surface totale de la parcelle AI 578 – 41 133m<sup>2</sup>

Surface au sol du périmètre support de projet : 6 890m<sup>2</sup>

La parcelle support de projet confine :

- Au nord à la rue des Brotteaux, le séparant physiquement de la zone d'activités la Tuillière et d'un quartier à vocation résidentielle (distant de 150m environ).
- Au Sud par une voie verte et piste cyclable du projet métropolitain de l'anneau bleu, le canal de Miribel et le Grand Parc de Miribel Jonage
- A l'est, par la zone de captage du Four à Chaux, des champs agricoles et des espaces boisés.

Située sur le territoire de la commune de MIRIBEL, la parcelle reste très proche de la commune voisine de St MAURICE DE BEYNOST.



## 01.2 État d'occupation actuel

Le périmètre retenu pour la mise en place du projet est aujourd'hui composé :

- d'un espace paysager d'une surface d'environ 4000m<sup>2</sup>.
- d'espaces réservés aux dessertes et stationnements
- de bâtiments dont l'emprise au sol actuelle avoisine 1 500m<sup>2</sup>.

Ces locaux tertiaires reconvertis pour partie accueillent les locaux du French Poc, tiers-lieu à vocation technologique, mais également des services Recherche et Développement du groupe Philips. Le solde des locaux reste vacant et fait l'objet de la présente démarche de mise en compatibilité.

Etat actuel	Surfaces	NB
Surface au sol	6 890m <sup>2</sup> au sol	Détachés de la parcelle AI 578
Cours, espaces verts, accès	5 300m <sup>2</sup> au sol	
Emprise du bâti	1 520m <sup>2</sup> au sol (hors cour intérieure)	SU globale estimée à 4 346m <sup>2</sup>
Stationnement	9000m <sup>2</sup> d'espaces de stationnement	A restructurer dans le cadre du projet d'ensemble

Emprise au sol estimée des bâtiments : 0,30 de l'espace concerné par la mise en compatibilité



Le site dans sa globalité est répertorié dans la base de données BASOL. La dépollution du site a été assurée courant 2019 ; un procès-verbal de récolement a été délivré par Monsieur le Préfet de l'Ain attestant de la dépollution du site adaptée à un éventuel usage industriel.

*Annexe 1*

Un permis de démolir portant sur les locaux industriels a été accordé en date du 18 mai 2021. Les bureaux concernés par la présente intervention sont conservés et réhabilités pour leur partie inoccupée à ce jour.

*Annexe 2*

Périmètre de la mise en compatibilité :  
6 890m<sup>2</sup>- surface au sol-



Parcelle AI 578 - 41 133m<sup>2</sup>  
Propriété Communauté de Communes de MIRIBEL et du PLATEAU  
Le projet porte sur partie de la parcelle AI 578

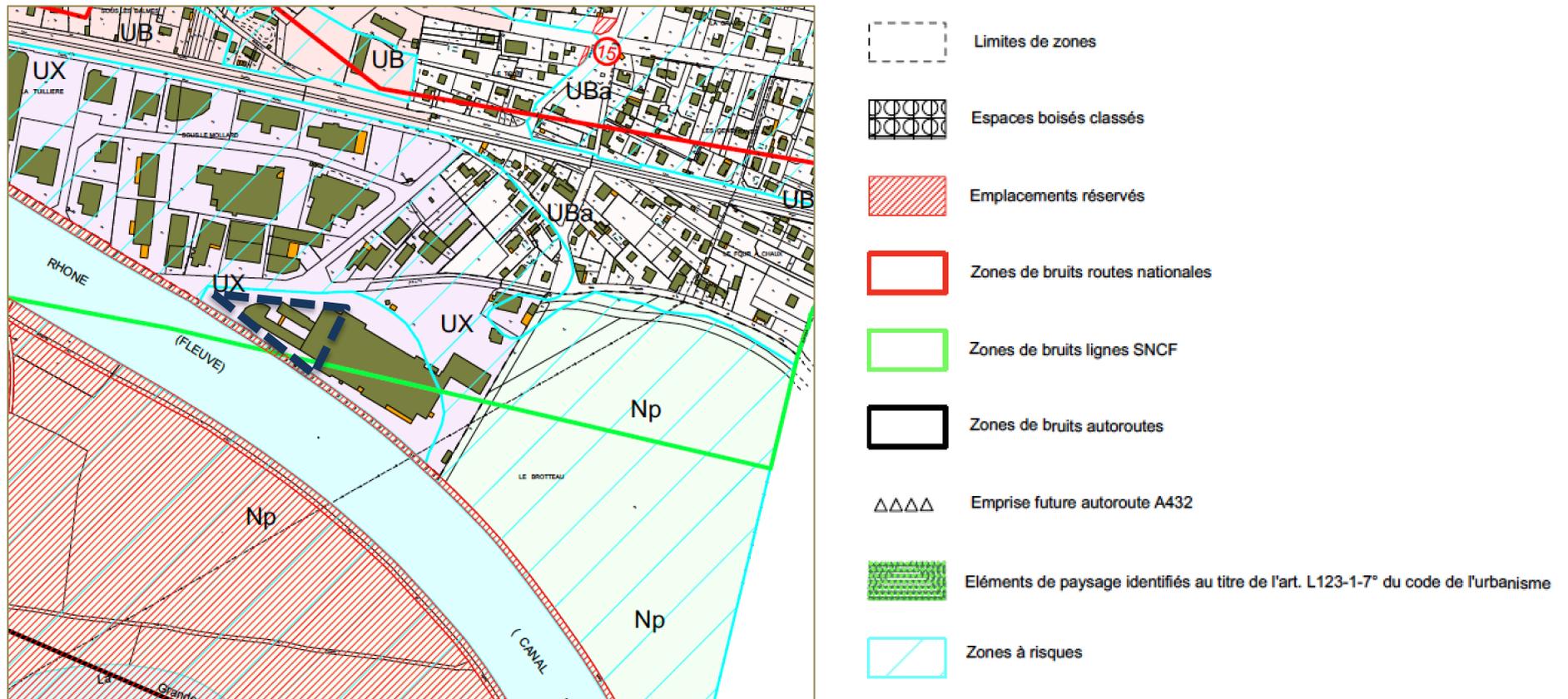
### 01.3 L'intérêt général au regard du site et de la parcelle :

- Amorcer le recyclage d'une friche industrielle.
- Autoriser l'implantation d'activités tertiaires en complément de celles de production.
- Autoriser l'implantation d'équipements publics ou collectifs afin de répondre aux besoins d'une population croissante et majoritairement concentrée entre Rhône et pied de coteau.
- Et engager ainsi la remise en état d'un site de plus de 4ha qui sera réintégré au tissu urbain à terme.

## 02/ DONNEES REGLEMENTAIRES

### ZONAGE ET REGLEMENTS APPLICABLES

Le plan de zonage du PLU applicable – extrait du PLU 2007



## Modifications envisagées

Article	Le règlement de la zone UX	Modifications envisagées pour une future zone UW
UX 1	<p><b>Occupations du sol interdites :</b></p> <p>Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs,</li> <li>• Les installations et travaux divers autres que ceux mentionnés à l'article 2,</li> <li>• Les carrières,</li> <li>• Les constructions à usage d'habitation non liées au fonctionnement de la zone,</li> <li>• Les dépôts non liés aux activités de la zone.</li> </ul>	<p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées</li> <li>• Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs ;</li> <li>• Les installations et travaux divers autres que ceux mentionnés à l'article Uw 2 ;</li> <li>• Les carrières ;</li> <li>• Les constructions à usage d'habitation ;</li> <li>• Les dépôts non liés aux activités de la zone ou à son aménagement en période de construction ou aménagement.</li> <li>• Les établissements de formation ou d'enseignement ;</li> </ul> <p>Toutes les constructions dont la destination ne figure pas à l'article UW2</p>
UX 2	<p><b>Occupations et utilisations du sol admises sous conditions</b></p> <p>Sont admises Les constructions à usage :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• artisanal et aux activités commerciales qui s'y rattachent</li> <li>• industriel</li> <li>• d'entrepôts</li> <li>• de garages collectifs</li> <li>• de services</li> <li>• d'hôtellerie – restauration</li> <li>• de bureaux</li> <li>• d'habitations destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements existants ou autorisés dans la zone, à condition qu'elles soient intégrées dans le même volume que le bâtiment d'activité, et dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de SHON.</li> <li>• Les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à ces équipements</li> <li>• Les équipements d'infrastructures routières liés à l'Autoroute</li> <li>• Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées</li> <li>• Les installations classées pour la protection de l'environnement au titre de la loi du 19 juillet 1976</li> </ul>	<p>La liste des destinations autorisées est modifiée, tout en tenant compte de l'ancien article R 123-9 du Code de l'Urbanisme.</p> <p><b>Sont admises les occupations et utilisations du sol destinées aux " <u>équipements d'intérêt collectif et services publics</u> " (CINASPIC) tels que précisées ci-dessous :</b></p> <p>Sont autorisés dans la zone Uw :</p> <p>Les constructions à usage :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De bureaux</li> <li>• De bureaux et locaux lorsqu'ils accueillent le public ou les usagers des administrations publiques ou assimilées ;</li> <li>• De locaux techniques et/ou industriels des administrations publiques ou assimilées ;</li> <li>• D'entrepôts nécessaires au bon fonctionnement des administrations publiques ou assimilées ;</li> <li>• D'autres équipements recevant du public dans le cadre de la gestion et/ou transformation des déchets.</li> <li>• Les ouvrages techniques lorsqu'ils sont nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées ;</li> <li>• Les installations classées pour la protection de l'environnement au titre de la loi du 19 juillet 1976 ;</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes sous réserve qu'ils n'aient pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone.</li> <li>• Les constructions à usage de dépendance nécessaires aux activités en place</li> <li>• Les aires de stationnement ouvertes au public et dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités</li> <li>• Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont nécessaires aux constructions, ou aménagements compatibles avec la vocation de la zone, à l'autoroute ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales</li> <li>• Les ouvrages, affouillements et exhaussements concernant les infrastructures routières liés à l'A432.</li> </ul> <p>Les occupations et utilisations du sol listées au paragraphe précédent ne sont admises que dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité, la bonne ordonnance des quartiers résidentiels environnants.</p> <p>Sont admises les constructions ou la réalisation d'outillages nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Toutes les activités économiques doivent être compatibles avec la protection de la ressource en eau potable dans le périmètre de protection éloigné des puits de captage, ainsi qu'avec le périmètre de protection éloigné de la ressource en eau potable</li> <li>• Les établissements recevant du public sont interdits dans une bande de 60 m de part et d'autre des canalisations de gaz Ars-Mions.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes sous réserve qu'ils n'aient pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone ;</li> <li>• Les constructions à usage de dépendance nécessaires aux activités en place ;</li> <li>• Les aires de stationnement ouvertes au public et dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités ;</li> <li>• Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont nécessaires aux constructions, aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales</li> <li>• Les constructions destinées aux « <u>commerces et activités de services de restauration</u> » dans la limite de 200m<sup>2</sup> de surface de vente ou des surfaces destinée à l'accueil d'usagers.</li> <li>• Les constructions à usage de commerce ou artisanat lorsqu'ils sont nécessaires au bon fonctionnement des équipements publics ou assimilés ;</li> </ul> <p>Les constructions resteront compatibles avec les prescriptions du PPRN.</p> <p>Les occupations et utilisations du sol listées au paragraphe précédent sont admises dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers résidentiels environnants.</p> <p>Toutes les activités créées doivent être compatibles avec la protection de la ressource en eau potable dans le périmètre de protection éloigné des puits de captage, ainsi qu'avec le périmètre de protection éloigné de la ressource en eau potable du Grand Lyon.</p>
--	--

UX 3	<b>Desserte des terrains par les voies publiques ou privées</b> 1 - les accès 2 - la voirie	Reste Inchangé Compatible avec le projet
UX 4	<b>Desserte par les réseaux</b> Alimentation en eau potable Assainissement des eaux usées Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement « <b>Particularités des secteurs concernés par les périmètres de protection de captages publics d'eau potable :</b> • L'infiltration des eaux de ruissellement est interdite en périmètre de protection rapprochée et éloignée des puits du Four à Chaux. • Les nouvelles aires de stationnement d'une surface supérieure à 500 m <sup>2</sup> et les voiries doivent être imperméables. Les eaux de ruissellement doivent être éliminées et traitées » pour éviter tout risque de pollution et d'atteinte de la ressource en eau.	Reste Inchangé Est proposée la possibilité d'infiltrer les eaux pluviales si les mesures de traitement des eaux recueillies circonviennent tout risque de pollution des puits de captage.
UX 5	<b>Caractéristique des terrains</b> : sans objet	Inchangé
UX 6	<b>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b> : 10 m par rapport à l'alignement existant ou à créer, ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique. Des implantations différentes sont admises : <ul style="list-style-type: none"> <li>• pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voies de desserte intérieure,</li> <li>• quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie,</li> <li>• pour la reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures,</li> <li>• pour l'extension mesurée des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue,</li> <li>• pour les bâtiments liés à l'exploitation ferroviaire ou routière</li> </ul>	Reste Inchangé Compatible avec le projet
UX 7	<b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b> :	Reste Inchangé

	D = H/2 avec D ≥ 5.	Compatible avec le projet
UX 8	<b>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b> Prospect de 5.00m	Non réglementé Compatible avec le projet
UX 9	<b>Emprise au sol</b> : 0,5	Inchangé. En zone bleue du PPRRN, le CES est ramené à 0,30
UX 10	<b>Hauteur maximale des constructions</b> La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol pré existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faitage du bâtiment. Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur. La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres.	Inchangé
UX 11	<b>Aspect extérieur des constructions – Aménagement de leurs abords</b>	Inchangé
UX 12	<b>Réalisation d'aires de stationnement</b> Pour les logements autorisés : 2 places de stationnement par logement. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les autres usages : 1 place de stationnement pour 2 employés.</li> <li>• Pour l'accueil du public, de la clientèle, des visiteurs : <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les constructions à usage de bureaux ou de services : 1 place par tranche indivisible de 50 m2 de SHON.</li> <li>- pour les activités artisanales : une étude spécifique devra être produite pour les surfaces nécessaires aux livraisons et aux véhicules de service. <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les constructions à usage commercial : 1 place de stationnement par tranche de 50 m2 de surface de vente.</li> <li>- pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration : <ul style="list-style-type: none"> <li>♦ appelés à recevoir du public : 1 place par 20 m2 de S.H.O.N.</li> <li>♦ destinées à l'hébergement : 1 place par chambre.</li> <li>♦ destinées à la restauration : 1 place par 10 m2 de salle de restauration, café-bar.</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul> </li> </ul> Pour le stationnement des deux roues : Une étude spécifique devra être produite pour déterminer les besoins en aires de stationnements pour les deux-roues (vélos, motos...). Ces aires devront être prévues pour tout projet à usage d'équipements publics, collectifs, et commerciaux.	Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux-roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de l'emprise des voies publiques ou de desserte collective. <b>La mutualisation des espaces de stationnement</b> entre les différentes activités est recommandée et représentera a minima le tiers des emplacements nécessaires.  Sont exigés :  <input type="checkbox"/> Pour l'ensemble des locaux à vocation tertiaire : <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place de stationnement pour 2 employés permanents.</li> <li>- 1 place de stationnement par tranche indivisible de 70m2 de surface de plancher destinées à l'accueil du public, de la clientèle et des visiteurs.</li> </ul> <input type="checkbox"/> Pour les activités de services techniques ou ateliers : <ul style="list-style-type: none"> <li>- une place de stationnement par employé permanent</li> <li>- trois places de stationnement destinées aux visiteurs par entité technique</li> <li>- les espaces de livraison seront calibrés dans chaque permis de construire et compatibles avec les activités envisagées.</li> </ul> <input type="checkbox"/> Pour les activités de restauration

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place de stationnement pour 10m<sup>2</sup> de surface d'espace réservé à la clientèle</li> </ul> <p><input type="checkbox"/> Pour les activités commerciales d'accompagnement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place de stationnement pour 50m<sup>2</sup> de surface de vente</li> </ul> <p>Conformément au Code de la Construction et de l'Habitation, les parcs de stationnement intégreront les équipements nécessaires à l'alimentation électrique des véhicules.</p> <p><b>Les espaces de stationnement deux roues et vélos :</b>  Les espaces dédiés au stationnement deux roues motorisés et vélos seront calibrés comme suit :</p> <p>Pour les usages tertiaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le nombre de places destinées aux deux roues –toutes catégories confondues– ne pourra être inférieur à 15% de l'effectif d'agents ou usagers des services accueillis simultanément dans le bâtiment.</li> <li>- La surface des parcs « vélos », clos- couverts et sécurisés représentera 1,5% de la Surface de Plancher dédiées aux activités.</li> </ul> <p>Pour les activités de service technique ou autres services ouverts à la clientèle :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le nombre de places destinées aux vélos ne pourra être inférieur à 15% de l'effectif d'agents ou usagers des services accueillis simultanément dans le bâtiment.</li> </ul> <p>Cas spécifique de la déchèterie : le nombre d'emplacements vélos sera équivalent à 15% du nombre d'employés</p> <p>La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès. Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions. La superficie à prendre en compte pour le stationnement « vélos » ne sera pas inférieure à 1,50m<sup>2</sup> par vélo, 3m<sup>2</sup> par cycle motorisé</p>
UX 13	<p><b>Réalisation d'espaces libres et plantations</b></p> <p>Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation, le choix d'essences locales et leur variété sont recommandés.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées en quantité au moins équivalente.</li> <li>• Lorsque les bâtiments ne sont pas édifiés en limites parcellaires, les</li> </ul>	Inchangé

<p>marges de recul doivent être engazonnées et arborées.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige par 100 m<sup>2</sup>.</li> <li>• Des rideaux de végétation constitués d'arbres à feuilles persistantes doivent être plantés afin de masquer les stockages nécessaires aux activités.</li> <li>• Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations admis dans la zone.</li> <li>• Les surfaces non bâties, hors espaces de stationnement et voirie, doivent faire l'objet de plantations dans la proportion d'au moins 15%.</li> </ul>	
---	--

**LE SRADDET** prévoit d'« Engager de façon prioritaire une action de réhabilitation/requalification des friches, notamment celles industrielles afin de limiter les consommations foncières en priorisant leur usage ». SRADDET AURA approuvé le 10 avril 2020- & Objectif général 2- ressources foncières.

**LE PCAET** est compatible avec le SRADDET. Approuvé en février 2020, le PCAET cite la reconversion du site Philips comme un atout. La requalification du site participera à la limitation d'émissions de gaz à effet de serre.

### LE SCOT

#### SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL

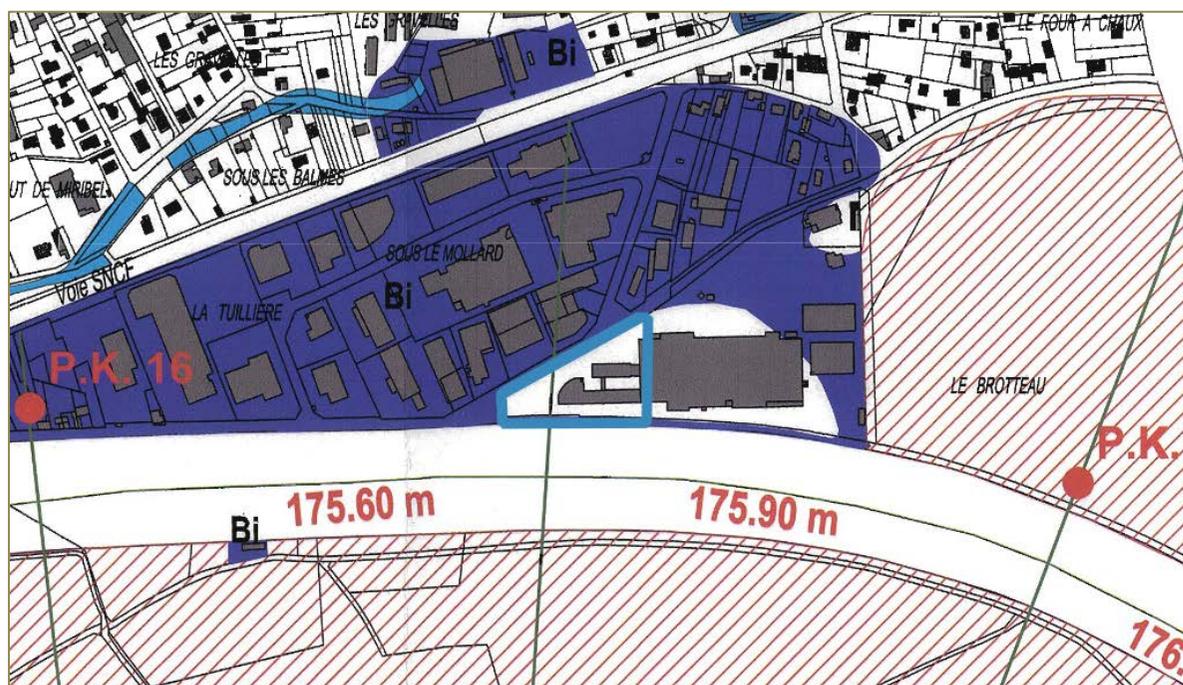
Le territoire de la CCMP est intégralement couvert par le SCoT BUCOPA qui définit dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable les objectifs suivants :

- ➔ Valorisation du potentiel écologique à travers la Trame Verte et Bleue : le périmètre de projet est limitrophe du canal du Rhône. La requalification de l'ensemble du site va participer à la mise en valeur des berges.
- ➔ Réduction des émissions de GES et de consommations énergétiques et le développement des EnR pour répondre à l'objectif « facteur 4 », Le projet participera à la production d'ENR, en ce sens il reste compatible aux attendus du SCOT.
- ➔ Adaptation au changement climatique pour réduire la vulnérabilité territoriale (lutte contre les îlots de chaleur urbains, gestion écologique des ressources...) sans objet à ce stade du programme
- ➔ Gestion durable de la ressource en eau potable : Pour la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics " : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportif;
- ➔ Sobriété foncière pour maintenir les espaces agricoles, naturels et forestiers Le recyclage de la friche autorise la reconstitution de la ville sur elle-même, les bureaux nécessaires au bon fonctionnement de la Communauté d'Agglomération recycleront des locaux existants.

La modification du SCOT en cours : son contenu est soumis à enquête publique (en date du 20 septembre 2022). Il convient de préciser que la modification encourage « la requalification et l'optimisation des espaces économiques »

LE PLH : non concerné par le programme qui a une vocation d'équipements.

LE PPRN : Le périmètre de projet figure en zone dénuée de risque



RECYCLAGE D'UNE FRICHE INDUSTRIELLE

## 03/ LE PROGRAMME ENVISAGE

### 03.1 Contenu du projet

Initier une opération de requalification globale par le réemploi de bureaux existants. ERP 5<sup>ème</sup> catégorie.

**Un programme d'ensemble décliné en plusieurs temps.**

La Communauté de Communes envisage un aménagement exigeant sur l'ancien site industriel PHILIPS.

A terme le tènement de 4 ha, situé en entrée est de la zone d'activité réunira un ensemble de services collectifs qui déclineront dans leur forme et fonctionnement les ambitions de la collectivité, et notamment :

- Apporter aux bâtiments industriels ou artisanaux la qualité architecturale et environnementale qui participe aussi au positionnement d'un territoire.
- Mutualiser les fonctions (services et production) afin d'assurer au quartier une animation en temps continu.
- Encourager une Économie Sociale et Solidaire.
- Renforcer le service aux habitants.
- Améliorer le traitement environnemental des sites d'activités.

Ce programme se déroulera en deux temps, **le premier consistant en la relocalisation du siège de la Communauté de Communes en entrée de zone d'activité.** Le solde du tènement accompagnera ensuite cet équipement en accueillant recyclerie, déchèterie et locaux destinés aux services techniques et fera l'objet d'une seconde déclaration de projet.

**Le programme :**

**Élargissement de la destination aux fins d'autoriser l'occupation des locaux tertiaires existants par un équipement public.**

Le siège de la CCMP occupera une surface existante de 1300 m<sup>2</sup> environ  
Les locaux se décomposeront comme suit :

#### RDC – Bat B

Définitions	Surfaces approchées (en m <sup>2</sup> SdP) hors circulations
Salle du conseil + office	128 m <sup>2</sup>
Bureau des élus	48 m <sup>2</sup>
Espace attente	43 m <sup>2</sup>
Stockage	40 m <sup>2</sup>
Archive	45 m <sup>2</sup>
Vestiaires douches	30 m <sup>2</sup>
Réfectoire	78 m <sup>2</sup>
Bureau syndicat	10 m <sup>2</sup>
Sanitaires agents	22 m <sup>2</sup>
Sanitaires conseil/bureau élus	22 m <sup>2</sup>

## R+2 – Bat B

Définitions	Surfaces approchées (en m <sup>2</sup> SdP)
Accueil	22 m <sup>2</sup>
Sanitaires	26 m <sup>2</sup>
Salon d'attente	15 m <sup>2</sup>
Serveurs (2 espaces)	16m <sup>2</sup>
Local ménage	5 m <sup>2</sup>
Espace café détente	22 m <sup>2</sup>
Stock-copy	09 m <sup>2</sup>
Tisanerie/convivialité	15 m <sup>2</sup>
Réunion 1	16 m <sup>2</sup>
Réunion 2	16 m <sup>2</sup>
Réunion 3	43 m <sup>2</sup>
Espace de travail ouvert-44 postes	200 m <sup>2</sup> + 111 m <sup>2</sup>
Bulles de confidentialité	10 m <sup>2</sup> + 24 m <sup>2</sup>
Salle relecture	13 m <sup>2</sup>
Salle de supervision	21 m <sup>2</sup>
Bureau 1	18 m <sup>2</sup>
Bureau 2	14 m <sup>2</sup>
Bureau partagé 3	24 m <sup>2</sup>
Emplacements de stationnement	24
Stationnements deux roues/ vélos	26 anneaux protégés

NB : les stationnements seront mutualisés avec ceux destinés aux bureaux occupés par Philips et le French Poc. Les espaces mutualisés sont largement suffisants pour répondre aux besoins.

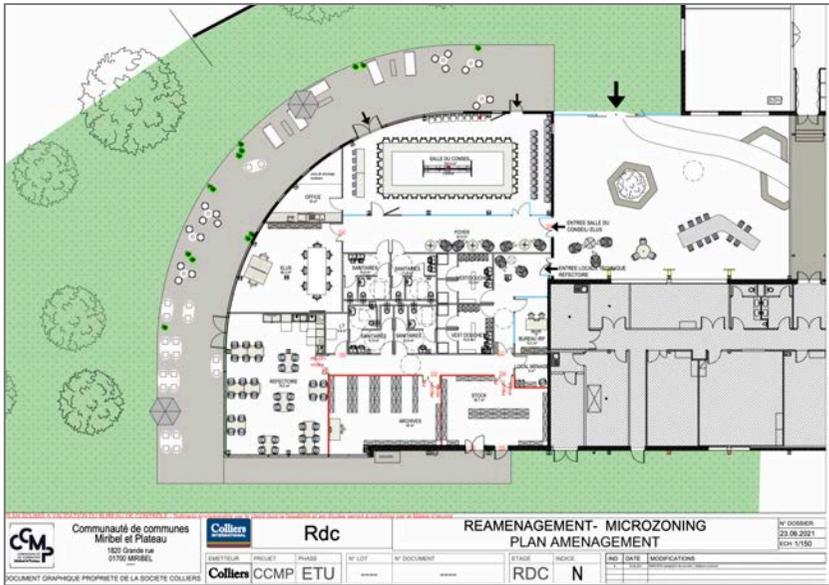
## Une amélioration architecturale des locaux existants

Le programme porte sur la requalification de locaux existants par leur seul changement de destination.

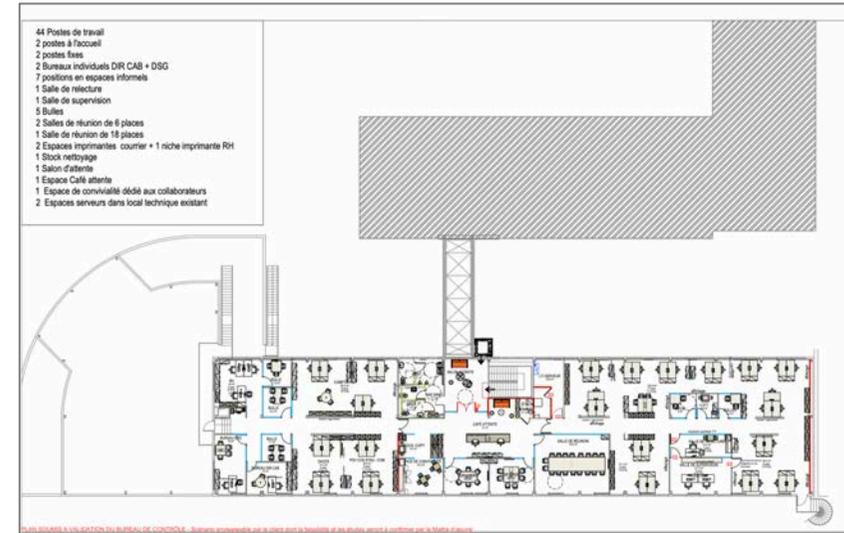
Afin d'optimiser les conditions d'occupations les niveaux rez de chaussée (partie CCMP) et R+2 du bâtiment B (celui situé au Sud côté canal) seront restructurés, les travaux à réaliser portant sur :

- La modification/ remplacement des ouvertures pour améliorer la sécurisation des accès et l'optimisation énergétique des locaux.
- La création d'un ascenseur – afin d'assurer l'accessibilité des bâtiments A et B relié actuellement par une passerelle, permettant également l'accueil des PMR

Le programme ne créera pas de surfaces supplémentaires mais participera à l'amélioration architecturale et fonctionnelle du bâti tertiaire.

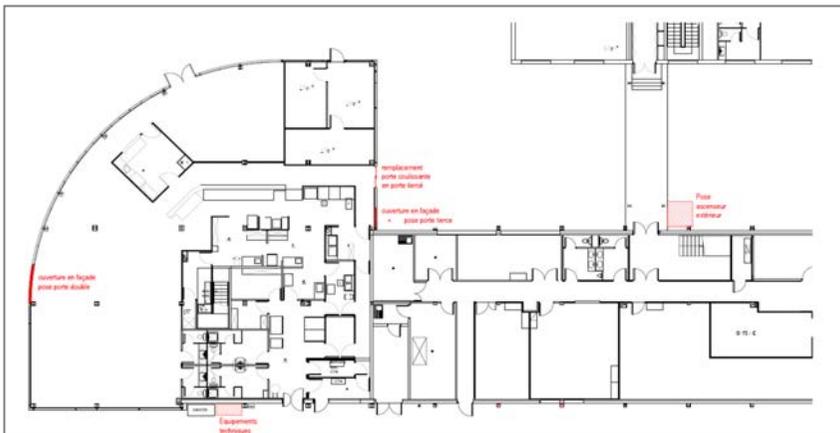


Rez de Chaussée



Etage 2

Ascenseur en façade



## 03.2 Un renforcement des usages

Les locaux existants présentent une Surface de Plancher totale de :  
4 346 m<sup>2</sup> environ, répartis sur trois niveaux :

Rez de chaussée + 2

Le niveau RDC (pour partie) et R+1 du bâtiment B restent occupés par le locataire actuel.

50 personnes fréquentent actuellement en moyenne le site quotidiennement (hors décompte visiteurs)

(sources : Signify et French Poc)

### Effectifs permanents

Structure	Salariés	Télétravail	Moyenne estimée
French Poc	3 permanents + 1 stagiaire	Non	4
Signify	39	2 j/hebdo	23
CCMP	35	2 j/hebdo	20
Total max	82		47

L'implantation du siège va générer un transfert de 35 agents dont 75% sont en mesure de télétravailler à hauteur de 2 jours hebdomadaires. Les visiteurs comptabilisés en moyenne sont de 10 à 15 personnes/jour.

Les séances du conseil communautaire et du conseil municipal de Miribel ont lieu en soirée à une fréquence d'une fois par mois. Elles

génèrent un flux moyen de 33 élus et techniciens et un public de 10 à 20 personnes.

En journée des commissions/réunions peuvent également avoir lieu avec des personnes extérieures 5 à 15 personnes.

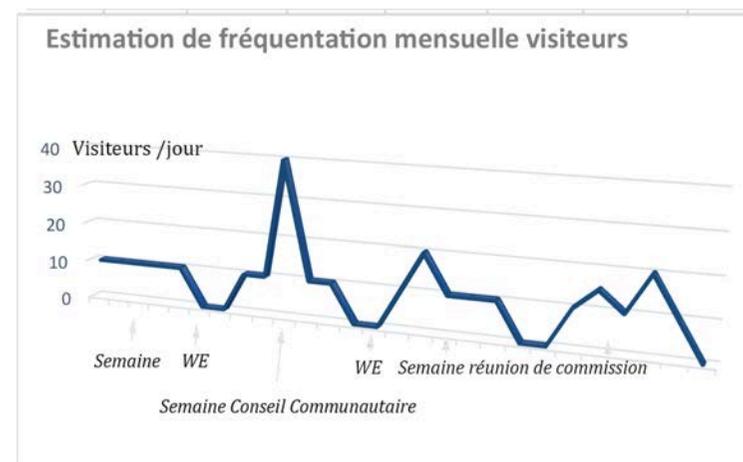
En simultanément en journée l'occupation permanente sur site sera au plus de 100 personnes.

Les visiteurs

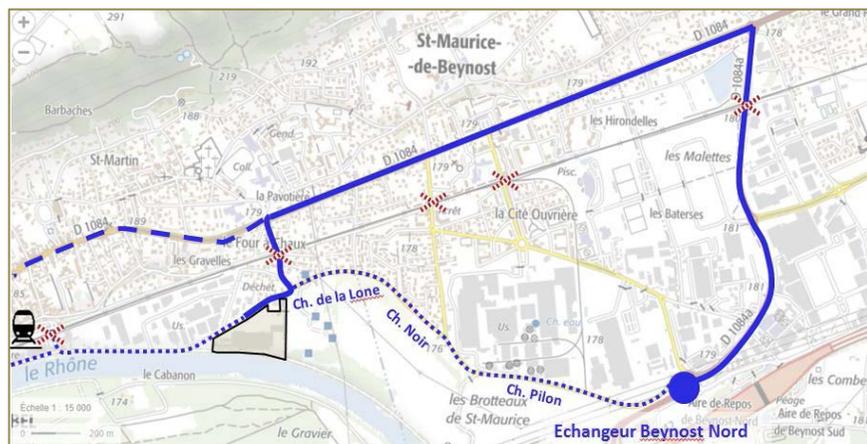
### Accessibilité et stationnement :

- Les voies d'accès : la rue des Brotteaux est reliée à l'échangeur autoroutier via les chemins Noir et du Pilon.

L'ensemble viaire est calibré de façon à accueillir le trafic induit par la ZA de la Tuillière ; il n'est pas saturé.



Cependant, les accès via la Route Départementale supposent toujours le franchissement de la voie ferrée.



Sources Setec Ingénierie rapport 2020

- Le stationnement : Le besoin en places de stationnement supplémentaires est estimé à **40** par la Maîtrise d’Ouvrage futur occupant des locaux.

Les besoins estimés par Philips (**50** places) et le French Poc (**10** places) porteraient le nombre maximal d’emplacements à **100**.

Les stationnements se répartiront pour partie sur site, mutualisés avec ceux qui assurent actuellement la desserte du French Poc et pour partie sur la nappe de parkings existants au Nord du site sur les 3 ha du site avant puis après son aménagement.

Il existe à ce jour un espace de stationnement dont la surface avoisine 5 000 m<sup>2</sup> en capacité d’accueillir plus de 100 places de stationnement.

Dans un premier temps et avant réalisation des équipements à intervenir en phase ultérieure de l’opération d’ensemble, cet espace conservera sa destination de parking à l’usage des bureaux créés.

Dans un second temps, le programme de construction des équipements (recyclerie, déchèterie, services techniques) prévoira une surface dédiée aux stationnements de l’ensemble du programme.

- Ces estimations ne tiennent pas compte de l’évolution des autres modes de déplacement : modes actifs, autopartage et du télétravail mis en place à la CCMP depuis 2020 qui a été pérennisé depuis le 01/01/2022.

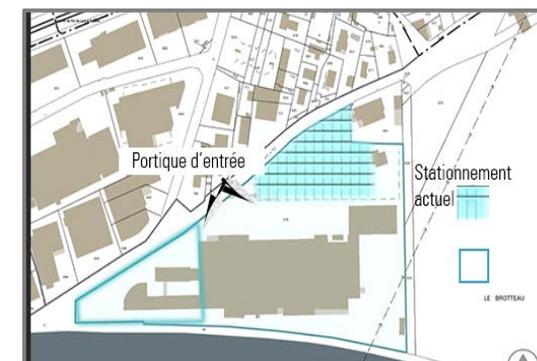


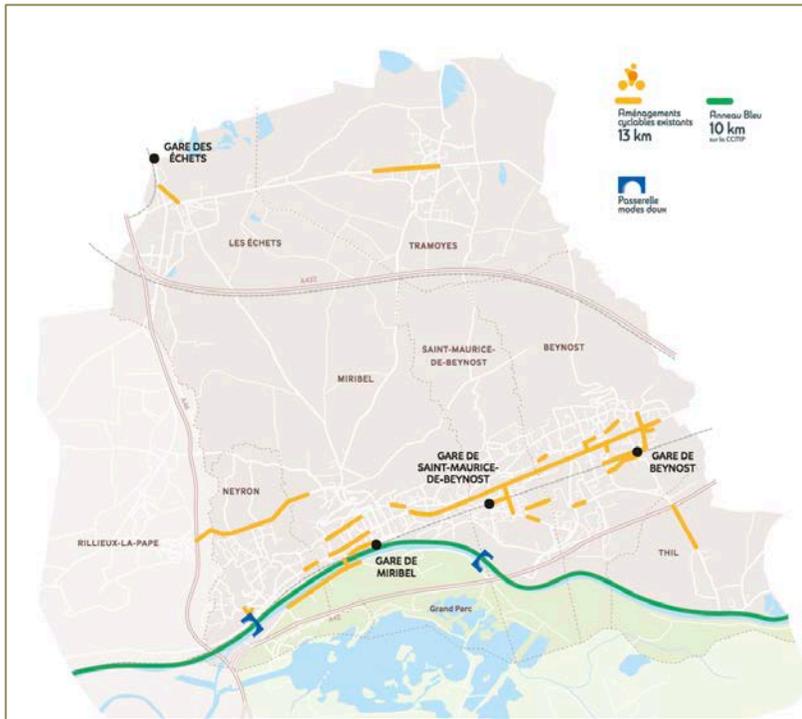
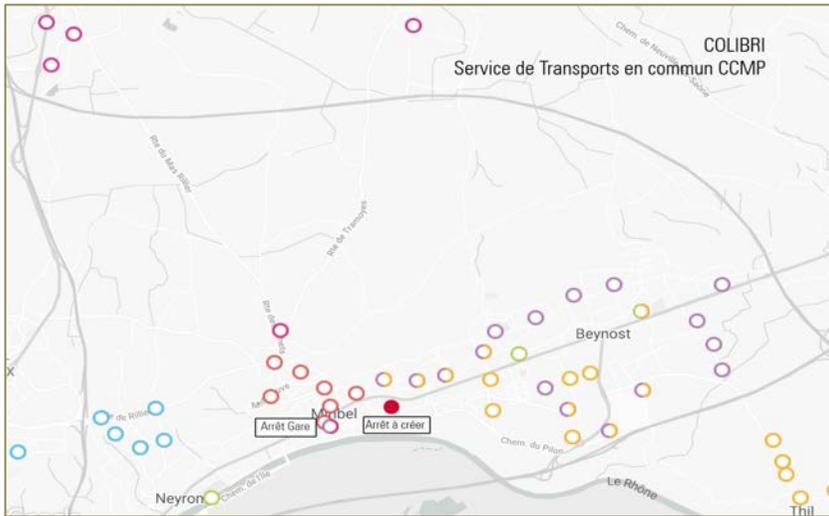
La mise en place de l’« anneau bleu » devrait renforcer l’usage du vélo sur le territoire. La piste longeant le site, en sa façade sud, il conviendra d’intégrer au programme les emplacements de stationnement cycles et deux roues dans les conditions intégrées dans le règlement.

- La gare de Miribel est distante de 1km (précisément).

La collectivité dispose d’un réseau de transports en commun.

Le réseau Colibri dont l’arrêt le plus proche se situe aujourd’hui 10 minutes (800 m) pourra éventuellement prévoir un arrêt au droit de la zone d’activité dans la suite de son parcours jusqu’à la gare. A 8 min (600m) se situe l’arrêt de la ligne 171.





Des conditions de desserte suffisantes pour répondre aux besoins de l'équipement envisagé.



### 03.3 Parti urbain, architectural et paysager

#### Insertion du programme dans un site restant à aménager.

Le projet constituera le point de référence du site requalifié.

Il en fixera le niveau d'exigence.

Aussi les modifications apportées au bâtiment seront l'occasion d'initier la transformation du site en intégrant les mesures de :

- limitation des consommations énergétiques (par l'emploi d'énergies renouvelables)
- utilisation de matériaux « bio sourcés » (hors ceux existants qui sont conservés)

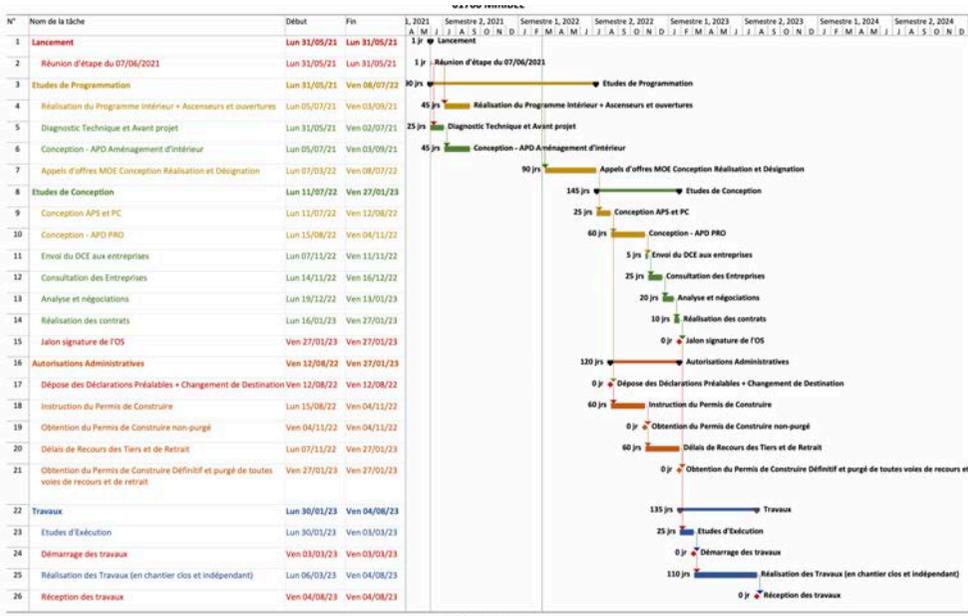
#### Renforcement de la qualité architecturale du bâti existant.

- Les travaux de réhabilitation des bureaux (ouvertures de baies, modénatures de façades) respecteront le bâti existant conservé.
- Exigences accrues en matière de paysage et d'environnement
- Espaces de pleine terre portés à 30% de la parcelle support du projet
- Traitement des espaces de stationnement : pavage avec joints engazonnés, « evergreen » ou autre.
- Plantations d'arbres de haute tige au droit des espaces de stationnement  
1 arbre x 4 places.
- Gestion raisonnée du chantier



# 04 / CALENDRIER ET INVESTISSEMENTS

La requalification des bureaux attachés à la friche industrielle en un espace d'accueil dédié à la COMMUNAUTE DE COMMUNES DE MIRIBEL interviendra à court terme pour permettre le transfert du siège de la CCMP courant 2023.



RECYCLAGE D'UNE FRICHE INDUSTRIELLE

L'investissement supporté par la CCMP :

**Projet CCMP**  
21, rue des Brotteaux  
01700 MIRIBEL

<b>Objet :</b> Budget Estimatif V2	<b>Date :</b> 01/07/2021
<b>Classement RDC :</b> ERP 5ème catégorie	Surface réaménagée : 500 m²
<b>Classement R+1 :</b> Code du Travail ou ERP 5ème catégorie	Surface réaménagée : 800 m²

N°	DÉSIGNATION DES OUVRAGES	RDC - € H.T	R+2 - € H.T	Commentaires
<b>LOTS ARCHITECTURAUX</b>		<b>275 000,00 €</b>	<b>420 000,00 €</b>	
01	Curage	50 000,00 €	70 000,00 €	
02	Installation de chantier / Protections / Nettoyage	15 000,00 €	10 000,00 €	
03	Plâtrerie CF / Porte CF	50 000,00 €	40 000,00 €	
04	Revêtements Muraux / Peinture	30 000,00 €	45 000,00 €	
05	Faux-plafonds	25 000,00 €	40 000,00 €	
06	Revêtements de sols	30 000,00 €	50 000,00 €	
07	Cloisons Amovibles / Vitrophanie / Signalétique	35 000,00 €	75 000,00 €	
08	Agencements menuisés	30 000,00 €	60 000,00 €	
09	Stores	10 000,00 €	30 000,00 €	
<b>LOTS TECHNIQUES</b>		<b>255 000,00 €</b>	<b>325 000,00 €</b>	
10	Electricité Courants Forts et Courants Faibles	105 000,00 €	135 000,00 €	
11	Climatisation, Ventilation, Chauffage, Plomberie, Sanitaire	110 000,00 €	140 000,00 €	
12	Régulation	20 000,00 €	25 000,00 €	
13	Audiovisuel	20 000,00 €	25 000,00 €	
<b>AUTRES LOTS</b>		<b>80 000,00 €</b>	<b>150 000,00 €</b>	
14	Ascenseurs	0,00 €	60 000,00 €	
15	Ouvertures	30 000,00 €	30 000,00 €	
16	Structures étanchéité	20 000,00 €	20 000,00 €	
17	Aléas 5%	30 000,00 €	40 000,00 €	

<b>SOUS TOTAL TRAVAUX HT :</b>	<b>610 000,00 €</b>	<b>895 000,00 €</b>
<b>TOTAL GENERAL TRAVAUX HT :</b>	<b>1 505 000,00 €</b>	
TVA (20%) :	301 000,00 €	
<b>TOTAL GENERAL PROJET TTC :</b>	<b>1 806 000,00 €</b>	

N°	DÉSIGNATION DES OUVRAGES	RDC - € H.T	R+2 - € H.T	Commentaires
<b>HONORAIRES MOE - CONTROLE TECHNIQUE - CSPS - CSSI</b>		<b>187 000,00 €</b>		
18	HONORAIRES COLLIERS DE REALISATION - CONTRACTANT GENERAL	170 000,00 €		
19	BUREAU DE CONTRÔLE	6 000,00 €		
20	CSPS	5 000,00 €		
21	CSSI	6 000,00 €		
<b>ASSURANCES MAÎTRISE D'OUVRAGE</b>		<b>20 000,00 €</b>		
22	ASSURANCES	20 000,00 €		
<b>LOTS MOBILIER ET TRANSFERT</b>		<b>135 000,00 €</b>		
23	MOBILIER	120 000,00 €		
24	TRANSFERT	15 000,00 €		

<b>SOUS TOTAL HONORAIRES - ASSURANCES MOBILIER HT</b>	<b>342 000,00 €</b>
<b>TOTAL GENERAL GLOBAL HT :</b>	<b>1 847 000,00 €</b>
TVA (20%) :	369 400,00 €
<b>TOTAL GENERAL PROJET TTC :</b>	<b>2 216 400,00 €</b>

## 05/ ENVIRONNEMENT

Compte tenu de la situation du périmètre de projet d'une part, de son intégration dans un projet plus vaste d'autre part, il est procédé comme suit :

Par avis **2020-ARA-KKP-2624** en date du **28 août 2020**, l'Autorité environnementale consultée dans le cadre d'un examen au cas par cas déposé en Juin 2020, a décidé de ne pas soumettre le projet dans sa globalité à évaluation environnementale.

**La seule requalification des bureaux a une incidence très limitée sur l'environnement qui a été confortée par un état initial.**

Nonobstant, un dossier de demande au cas par cas est transmis à l'Autorité Environnementale au titre de la mise en compatibilité du PLU.

Etat initial de l'environnement : joint en annexe au présent rapport

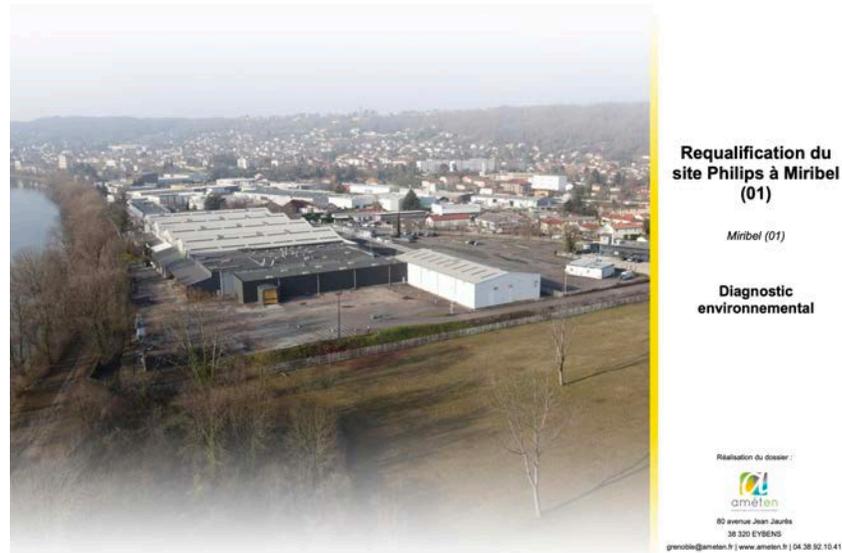
L'Etat initial de l'environnement a porté sur l'ensemble de la parcelle à savoir :

- D'une part les bureaux à réhabiliter destinés à l'accueil d'équipements collectifs et qui font l'objet de la présente Déclaration de Projet
- D'autre part sur les locaux industriels qui seront démolis pour laisser place aux autres équipements projetés (recyclerie, locaux techniques et déchèterie).

Les impacts du projet de requalification des bureaux sur l'environnement sont faibles la Déclaration de Projet portant sur un changement de destination de locaux existants.

Une ATTESS est en cours de réalisation qui précisera l'état des sols et des sous-sols et leur compatibilité avec le projet envisagé.

## ETAT INITIAL EN ANNEXE



## 05.1 Analyse de l'état initial de l'environnement

### Résumé du cadrage écologique de la zone

Site NATURA 2000	ZNIEFF type II	ZNIEFF type 1	SRCE
		<p>Le SCOT reprend les préconisations du SRCE et identifie les rives du Rhône comme corridor bleu.</p>	
<p>Site Natura ZSC FR 820 1785 Pelouses, milieux alluviaux et aquatiques de l'île de Miribel-Jonage.</p>	<p>ZNIEFF type II Fleuve Rhône, ses îlots et ses brotteaux à l'amont de Lyon</p>	<p>ZNIEFF type I Les 2 500ha relevés sont un réservoir d'espèces protégées absentes du site industriel.</p>	
<p>Ensemble fonctionnel remarquable pour lequel le SCOT admet, sous réserve de compatibilité avec les sensibilités des sites, <i>les projets d'intérêt général, les constructions destinées à l'accueil du public, et l'extension des constructions existantes</i></p>		<p>Le périmètre de la ZNIEFF recouvre le site d'étude Si les espèces ont disparu en suite de l'urbanisation du site, la requalification devrait participer à une remise en état a minima partielle</p>	<p>Si les berges du canal ne sont pas directement identifiées, les abords du site méritent une préservation/ remise en état dont l'intérêt est renforcé par le passage de la voie cyclable.</p>

## 05.2 Les servitudes

### **Le périmètre de protection des eaux potables et minérales.**

La commune est concernée par les puits du Four à Chaux et leurs périmètres de protection ont été déclarés d'utilité publique par arrêté préfectoral du 18/05/1993.

La commune est impactée par les périmètres rapprochés et éloignés de la prise d'eau du lac des Eaux Bleues, par l'arrêté inter-préfectoral du 18/11/2008.

Le code de la santé publique prescrit diverses servitudes en matière d'activités susceptibles d'être exercées dans les périmètres de protection de captage qui dépendent de la nature du périmètre immédiat, rapproché ou éloigné

### **La servitude de marche pied**

Longe le canal du Rhône, en mitoyenneté avec la façade sud du tènement.  
Une piste cyclable est aménagée le long du canal.



## Etat actuel du site



Si le site dans son ensemble est dégradé au plan environnemental, le périmètre sur lequel repose le projet a pu préserver des espaces restés qualitatifs :

- alignement d'arbres (platanes) le long de la rue des Brotteaux
- espaces enherbés et plantés sur une surface de 2000m<sup>2</sup> environ à l'ouest,
- haies au sud, le long de la piste cyclable.

Ces espaces accueillent des espèces végétales et animales courantes que la mise en œuvre du projet s'attachera à préserver.

## 05.3 ENVIRONNEMENT

### CARACTERISATION DES IMPACTS POTENTIELS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

## 1.6. SYNTHÈSE DES ENJEUX DU SITE

A l'issue du diagnostic de l'état initial, il peut être synthétisé et hiérarchisé les principaux enjeux environnementaux.

### • Hiérarchisation des enjeux

Thématique	Enjeux	Justification	Hiérarchisation des enjeux
-	Fort	-	1
Eaux souterraines	Moyen	La zone d'étude repose sur l'aquifère des alluvions du Rhône. Au droit du site, les écoulements s'effectuent du nord-est au sud-ouest, avec un toit de la nappe identifié vers 6-7 mètres de profondeur. Les analyses d'eau souterraine réalisées dans le cadre de l'étude de pollution des sols, ciblées sur certains paramètres, ont montré de faibles concentrations en hydrocarbures et en composés organo-halogénés volatils. Notons que la moitié est du site est concernée par le périmètre de protection éloignée du captage du puits du four à chaux, valant servitude d'utilité publique par l'arrêté du 18/05/1993. Ce captage se situe toutefois en amont hydrogéologique (confirmé par des mesures piézométriques).	2
Risques naturels		La zone d'étude est concernée par le PPRN Crues du Rhône, crues torrentielles et mouvements de terrain approuvé le 13/07/2006. Le site est partagé entre la zone BI (constructible avec prescription), la zone blanche (pas de prescription) et à la marge Ri (non constructible). Par ailleurs, la zone d'étude est en aléa faible pour le retrait-gonflement des argiles et en zone de sismicité 2 (faible).	
Sites et sols pollués		La zone d'étude est référencée dans les différentes bases de données des sites et sols pollués (BASOL, BASIAS et ICPE). Le site a accueilli entre 1973 et 2017 un industriel spécialisé dans la conception et la fabrication de solutions d'éclairage extérieur. Il comprenait notamment un atelier de traitement des métaux et matières plastiques et d'application de peinture. Ces activités ont engendré une pollution des sols. Dans le cadre de la cessation d'activité, la société Philips Eclairage a effectué des investigations sur le site. Elles ont mis en évidence plusieurs zones significativement impactées par du tétrachloroéthylène (également appelé perchloroéthylène – PCE). Le suivi de la qualité des eaux souterraines a par ailleurs montré un impact modéré au PCE et aux hydrocarbures (HCT). L'exploitant a alors réalisé un plan de gestion, qui s'est traduit par la réalisation de travaux de dépollution, en utilisant la méthode du « venting ». Ceux-ci se sont achevés en septembre 2019. Les analyses post-dépollution ont confirmé l'efficacité de la solution mise en œuvre, permettant la remise en état du site pour un usage de type « industriel ». Dans le cadre du projet envisagé, il apparaît nécessaire de produire une ATTES pour la demande de permis de construire.	
Climat	Faible	Le climat du secteur de Miribel est de type semi-continentale, avec des influences méditerranéennes, caractérisé par des étés chauds et ensoleillés et des hivers rigoureux. Les précipitations sont d'environ 832 mm/an et les vents sont principalement de secteurs nord et sud.	3
Topographie		La zone d'étude s'inscrit au pied de la côte de la Dombes, au niveau de la vallée du Rhône. La pente du site est globalement plate, à une altitude moyenne d'environ 176 m NGF.	
Géologie		Le site repose sur les alluvions du Rhône, composées principalement de sables graveleux. D'une épaisseur de l'ordre d'une dizaine de mètres, ils sont recouverts de matériaux de remblais et surmontent le substratum molassique.	
Eaux superficielles		La zone d'étude fait partie du bassin versant du Canal de Miribel, qui s'écoule en limite sud. Il s'agit localement du Rhône décomposé en deux bras entre Jons et Villeurbanne. Son débit est influencé par le barrage de Jons en amont. La qualité des eaux est globalement bonne et il présente un intérêt pour les activités récréatives (pêche, kayak...).	
Milieux naturels		La zone d'étude est localisée en limite nord du Canal de Miribel et de l'île de Miribel-Jonage, qui concentrent de nombreux enjeux environnementaux, comme l'attestent la présence d'un site Natura 2000, des ZNIEFF de type I et II ainsi que des zones humides. La ripisylve en limite sud du site (hors emprise projet) est favorable à de nombreuses espèces animales à enjeu, notamment les chiroptères, les mammifères terrestres, les oiseaux et les insectes (de façon avérée ou potentielle). En lui-même, l'état d'anthropisation avancée de la zone d'étude apparaît défavorable à la présence d'espèces à enjeu et semble ne pas montrer de relation fonctionnelle particulière avec les sites d'intérêt mentionnés précédemment. Seule l'extrémité sud-ouest est végétalisée (espace vert arboré), qui ne sera pas remaniée dans le cadre du projet.	
Paysage et patrimoine		La zone d'étude a connu de profondes mutations depuis la seconde moitié du vingtième siècle. D'un état naturel, le site a été urbanisé dès les années 1970 avec la construction des bâtiments industriels Philips. Cette transformation est généralisée à l'échelle du secteur, à l'exception de la limite est, préservée pour la protection des ressources souterraines (eau potable). Aujourd'hui, la zone présente une vocation économique, au contact du front bâti un peu plus au nord. Le site Philips a cessé ses activités en 2017, amorçant un état progressif de friche au tènement. Le projet de requalification constitue alors une opportunité de réutiliser cet espace anthropisé. Sur le plan patrimonial, la zone d'étude n'est pas concernée par des éléments de protection.	
Risques industriels et technologiques		La zone d'étude est bordée par plusieurs ICPE pouvant générer un risque industriel et est vulnérable en cas de rupture de barrage de Vouglans.	
Thématique	Enjeux	Justification	Hiérarchisation des enjeux
Qualité de l'air	Enjeu nul	La zone d'étude s'inscrit en zone urbaine, bordée par des axes fréquentés et des activités industrielles, sources de nuisances sonores. Sur le plan réglementaire, la frange nord-ouest du site est concernée par le classement sonore de la voie ferrée. Celui-ci induit des mesures d'isolation uniquement pour les bâtiments d'habitation, les établissements d'enseignement et de santé, ainsi que les hôtels nouvellement construits. Notons que la limite nord est bordée par 2 secteurs distincts en termes d'usages du bâti : industriel sur la partie ouest, résidentiel sur la partie est. Cette organisation est à prendre en compte pour les futurs accès au site d'étude, notamment en termes de flux entrants et sortants.	4
		La qualité de l'air peut globalement être qualifiée de bonne à moyenne, avec quelques valeurs élevées en particules en suspension en période hivernale et en ozone en période estivale.	

#### Légende

1	2	3	4
Enjeu fort	Enjeu moyen	Enjeu faible	Enjeu nul

## Evaluation des incidences

Le projet consistant en une requalification de bureaux existants, sur un site déjà entièrement anthropisé, les incidences sont marginales, ainsi un tableau de synthèse apparaît proportionné à la nature des aménagements envisagés.

Thématique	Evaluation des incidences	Justification
Climat	Nul	Le projet n'a aucune incidence significative sur le climat local. Il s'inscrit cependant dans un objectif de réduction des consommations énergétiques. Le rapport de présentation du projet précise : « - limitation des consommations énergétiques (par l'emploi d'énergies renouvelables) - utilisation de matériaux « bio sourcés » (hors ceux existants qui sont conservés) »
Topographie	Nul	Le projet ne prévoit pas de modification particulière de la topographie
Géologie	Nul	Le projet ne présente aucune incidence sur la géologie du site
Eaux superficielles	Nul	Le projet n'est pas de nature à créer de l'imperméabilisation supplémentaire ni à modifier les écoulements locaux des eaux, qu'elles soient de toiture ou de chaussée
Eaux souterraines	Nul	Le projet ne prévoit aucune interaction avec la nappe d'eau souterraine (aucun rejet ni prélèvement)
Risques naturels	Nul	Le projet n'a aucune influence sur les risques naturels recensés sur le secteur
Zonages réglementaires et du patrimoine naturel	Nul	Le projet ne remet pas en cause les équilibres écologiques sur les zones naturelles à proximité. Il n'a en particulier aucun effet sur le site Natura 2000 « Pelouses, milieux alluviaux et aquatiques de l'île de Miribel-Jonage » (FR8201785) », localisé en limite sud
Faune et flore	Nul	Les espaces verts existants ne seront pas modifiés, il n'y a pas d'incidence particulière à relever sur la faune et la flore du site
Paysage	Nul	Le projet ne créera pas de surfaces supplémentaires mais participera à l'amélioration architecturale et fonctionnelle du bâti tertiaire. Il n'y a pas d'impact particulier sur le paysage local.
Patrimoine	Nul	En l'absence d'enjeu patrimonial, les incidences sont nulles sur celui-ci
Risques industriels et technologiques	Nul	Le projet n'a aucune influence sur les risques industriels et technologiques recensés sur le secteur

Thématique	Evaluation des incidences	Justification
Acoustique	Marginal	Le projet n'est pas de nature à générer du bruit. De façon indirecte, les déplacements supplémentaires depuis et vers le site peut constituer une nuisance au niveau des axes périphériques, à pondérer par un trafic faible au regard de la commune
Qualité de l'air	Marginal	Un trafic supplémentaire est à attendre sur le site, du fait de l'augmentation du nombre d'employés. On estime entre 200 et 300 véhicules de plus par semaine. Il s'agit toutefois d'un report du trafic depuis le site actuel de la CCMP vers celui-ci, qui influera sur les axes en périphérie immédiat. Cette estimation est à pondérer par la mise en place du télétravail à la CCMP qui réduit à l'échelle hebdomadaire les déplacements pendulaires jusqu'à l'ancien site Philips.
Sites et sols pollués	Nul	Le projet n'est pas de nature à générer une activité susceptible de perturber la qualité des sols en place. ATTESS en cours

## 06/ DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

## 06. DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

Création d'une zone UW (destinée aux équipements)

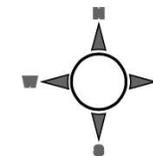
Le rapport de présentation sera annexé à celui initial

### 6.1 Plan de zonage



-  Limites de zones
-  Espaces boisés classés
-  Emplacements réservés
-  Périmètre d'attente de projet d'aménagement global
-  Zones de bruit routes nationales
-  Zones de bruit lignes SNCF
-  Zones de bruit autoroutes
-  Emprise future autoroute A432
-  Éléments de paysage identifiés au titre de l'article L123-1-7 du code de l'urbanisme
-  Zones à risques

0 0.5 1 km



## 6.2 Règlement : création de la zone UW

### **V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UW**

*La zone UW est située au bord du Rhône au sud-est de la commune.*

*Elle est réservée à l'accueil des équipements publics ou collectifs nécessaires au bon fonctionnement du territoire accompagnés le cas échéant de services d'accompagnement.*

*Elle est équipée des réseaux publics.*

#### **ARTICLE UW 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

*Sont interdits :*

- *Le stationnement hors garage ou parkings, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées*
- *Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs ;*
- *Les installations et travaux divers autres que ceux mentionnés à l'article UW 2 ;*
- *Les carrières.*
- *Les constructions à usage d'habitation ;*
- *Les dépôts non liés aux activités de la zone en dehors des périodes de construction ou d'aménagement.*
- *Les établissements de formation ou d'enseignement.*

- *L'ensemble des constructions qui ne sont pas autorisées par l'article Uw2.*

#### **ARTICLE UW 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

- ♦ ***Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles répondent aux conditions rappelées au second paragraphe :***

*Les constructions à usage :*

- *De bureaux*
- *De bureaux et locaux lorsqu'ils accueillent le public ou les usagers des administrations publiques ou assimilées ;*

- *De locaux techniques, artisanaux et/ou industriels des administrations publiques ou assimilées ;*
  - *D'entrepôts nécessaires au bon fonctionnement des administrations publiques ou assimilées ;*
  - *D'autres équipements recevant du public dans le cadre de la gestion et/ou transformation des déchets.*
  - *Les ouvrages techniques lorsqu'ils sont nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées ;*
  - *Les installations classées pour la protection de l'environnement au titre de la loi du 19 juillet 1976 ;*
  - *L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes sous réserve qu'ils n'aient pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone ;*
  - *Les constructions à usage de dépendance nécessaires aux activités en place ;*
  - *Les aires de stationnement ouvertes au public et dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités ;*
  - *Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont nécessaires aux constructions, aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales ;*
  - *Les constructions de « commerces et activités de services de restauration » dans la limite de 200m<sup>2</sup> de surface de vente ou de surfaces destinée à l'accueil d'usagers.*
  - *Les constructions à usage de commerce ou artisanat lorsqu'ils sont nécessaires au bon fonctionnement des équipements publics ou assimilés ;*
- ◆ *Les occupations et utilisations du sol listées au paragraphe précédent ne peuvent être admises que dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.*
  - ◆ *Toutes les activités doivent être compatibles avec la protection de la ressource en eau potable dans le périmètre de protection éloignée des puits de captage, ainsi qu'avec le périmètre de protection éloignée de la ressource en eau potable du Grand Lyon.*
  - ◆ *Les établissements recevant du public sont interdits dans une bande de 60 m de part et d'autre des canalisations de gaz Ars-Mions.*

## **ARTICLE UW 3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

### **1 - LES ACCES**

- ◆ *Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant :*

- \* à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile l'enlèvement des ordures ménagères, la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des engins de déneigement,
  - \* aux impératifs de la protection civile.
- ◆ Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
  - ◆ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
  - ◆ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.
  - ◆ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.
  - ◆ Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés physiques.
  - ◆ Si les accès doivent être équipés d'un système de fermeture (portail ...) celui-ci sera situé en retrait du domaine public d'au moins 10 mètres afin de ne pas entraver la libre circulation, notamment celle des piétons. Un système d'automatisme de fonctionnement sera recherché.

## **2 - LA VOIRIE**

- ◆ Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plateforme d'au moins 10 mètres de largeur. La largeur de la chaussée doit être adaptée à l'importance de l'opération. La voie doit comporter un cheminement piéton.
- ◆ Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.

- ◆ *Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour (aire de retournement).*

## **ARTICLE UW 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **◆ Alimentation en eau potable**

- \* *Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.*
- \* *L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage artisanal et industriel à l'exclusion des usages sanitaires et d'alimentation humaine.*
- \* *Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.*
- \* *La création de puits privé est interdite en périmètre de protection rapprochée et éloignée des puits du Four à Chaux.*

### **◆ Assainissement des eaux usées**

- \* *Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.*
- \* *L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.*
- \* *En périmètre de protection rapprochée et éloignée des puits du Four à Chaux, l'assainissement non collectif n'est pas être autorisé.*

### **◆ Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement**

- *Généralités :*

- \* *Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.*
- \* *Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :*
  - ◇ *soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune*
  - ◇ *soit être absorbées en totalité sur le terrain*
  - ◇ *soit faire l'objet d'une rétention sur le terrain.*
- \* *Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.*
- \* *L'évacuation des eaux de ruissellement des parkings doit être assortie d'un pré-traitement.*
- *Particularités des secteurs concernés par les périmètres de protection de captages publics d'eau potable :*
  - \* *L'infiltration des eaux de ruissellement est interdite en périmètre de protection rapprochée et éloignée des puits du Four à Chaux.*
  - \* *Les nouvelles aires de stationnement d'une surface supérieure à 500 m<sup>2</sup> et les voiries doivent être imperméables. Les eaux de ruissellement doivent être éliminées et traitées pour éviter tout risque de pollution et d'atteinte de la ressource en eau.*

## **ARTICLE UW 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

*Aucune caractéristique n'est fixée.*

## **ARTICLE UW 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- ◆ *Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :*

<b>Nature et désignation des voies</b>	<b>Recul</b>
<b>RD</b>	<i>25 m par rapport à l'axe de la voie.</i>
<b>Chemin de halage (chemin noir) et voie nouvelle vers RD 1084</b>	<i>15 m par rapport à l'alignement de la voie</i>
<b>Voie ferrée Lyon-Genève</b>	<i>12 mètres par rapport à la limite de l'emprise SNCF</i>
<b>Autres voies</b>	<i>10 m par rapport à l'alignement existant ou à créer, ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.</i>

- ◆ *Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :*
- \* *pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voies de desserte intérieure,*
  - \* *quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie,*
  - \* *pour la reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures,*
  - \* *pour l'extension mesurée des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue,*
  - \* *pour les bâtiments liés à l'exploitation ferroviaire ou routière lorsque des impératifs techniques le justifient.*

## **ARTICLE UW 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- ◆ *La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points divisée par 2 sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ( $D = H/2$  avec  $D \geq 5$ ).*
- ◆ *Toutefois, les constructions peuvent être implantées en limite séparative dans les cas suivants :*
  - \* *elles constituent des bâtiments annexes à usage de dépendances (garage, abris ...) dont la hauteur, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,50 m comptés à partir du sol naturel avant travaux,*
  - \* *elles s'appuient sur des constructions préexistantes elles-mêmes édifiées en limite séparatives sur le tènement voisin,*
  - \* *elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des tènements contigus,*
  - \* *elles sont édifiées dans le cadre d'opérations d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération,*
  - \* *elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées,*
  - \* *elles correspondent à des impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.*
  - \* *en cas de reconstruction à l'identique après sinistre à condition qu'elle ne génère pas de problèmes de visibilité ou de sécurité.*

## **ARTICLE UW 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

*Non réglementé.*

## **ARTICLE UW 9 - EMPRISE AU SOL**

*L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à une proportion de la surface totale du tènement égale à 0,5.*

## **ARTICLE UW 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- ◆ *La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol préexistant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage du bâtiment.*
- ◆ *Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.*
- ◆ *La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres.*
- ◆ *Une hauteur différente peut être admise pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires aux activités admises dans la zone, et les ouvrages d'intérêt général liés aux infrastructures.*

## **ARTICLE UW 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

*Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :*

*"Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".*

*Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier d'une recherche manifeste de qualité architecturale et d'insertion harmonieuse dans le site.*

### **◆ Implantation et volume :**

- \* *L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.*
- \* *La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.*
- \* *Les pans de toiture des constructions à usage d'activité ou d'annexe doivent avoir une pente de toit de 5 % minimum.  
Une pente de toit différente peut être admise pour des raisons techniques, ou pour les vérandas.*

◆ **Eléments de surface :**

- \* *Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.*
- \* *L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.*
- \* *Les teintes d'enduits, de menuiseries, de couverture et de clôtures doivent être en harmonie avec leur environnement.*
- \* *L'utilisation des tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits, et peintures de façades et de clôtures.*
- \* *Les matériaux d'aspect brillant sont interdits.*

◆ **Les clôtures :**

- \* *Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, hauteurs, essences végétales.*
- \* *Les clôtures doivent être constituées de haies vives avec un grillage ou un treillis soudé plastifié. Leur hauteur est limitée à 2,00 mètres.*
- \* *Toutefois, la hauteur des clôtures peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.*

◆ **Tenue des parcelles :**

- \* *Les constructions, qu'elle que soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.*
- \* *La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel lorsqu'ils sont autorisés, ainsi que les constructions légères ou provisoires, et la création ou l'extension de tout dépôt ou décharge, peuvent être subordonnés à l'aménagement d'écrans de verdure ou à l'observation d'une marge de reculement supérieure au minimum exigé.*

Les constructions, requalifications, agrandissements ou modifications de façades ou de toitures se conformeront dans leur traitement au cahier des prescriptions couleurs et matériaux ci-annexé.

## **ARTICLE UW 12 – REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT**

- \* Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de l’emprise des voies publiques ou de desserte collective.  
**La mutualisation des espaces de stationnement** entre les différentes activités est recommandée et représentera a minima le tiers des emplacements nécessaires.
  
- \* La superficie à prendre en compte pour le stationnement d’une voiture particulière est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès. Les places de stationnement peuvent être situées à l’intérieur ou à l’extérieur des constructions.  
La superficie à prendre en compte pour le stationnement « vélos » ne sera pas inférieure à 1,50m<sup>2</sup> par vélo, 3m<sup>2</sup> par cycle motorisé
  
- \* Tout m<sup>2</sup> de Surface de Plancher commencé implique la réalisation d’une place entière.
  
- \* Il est exigé au minimum :
  - Pour l’ensemble des locaux à vocation tertiaire :
    - une place de stationnement pour 2 employés permanents.
    - une place de stationnement par tranche indivisible de 70m<sup>2</sup> de surface de plancher destiné à l’accueil du public, de la clientèle et des visiteurs.
  
  - Pour les activités de services techniques ou ateliers, déchèterie, recyclerie :
    - une place de stationnement par employé permanent.
    - trois places de stationnement destinées aux visiteurs par entité technique
    - les espaces de livraison seront calibrés dans chaque permis de construire et compatibles avec les activités envisagées.
  
  - Pour les activités de restauration  
une place de stationnement pour 10m<sup>2</sup> de surface d’espace réservé à la clientèle
  
  - Pour les activités commerciales d’accompagnement :  
une place de stationnement pour 50m<sup>2</sup> de surface de vente

*Conformément au Code de la Construction et de l'Habitation, les parcs de stationnement intégreront les équipements nécessaires à l'alimentation électrique des véhicules.*

**Les espaces de stationnement deux roues et vélos :**

*Les espaces dédiés au stationnement deux roues motorisés et vélos seront calibrés comme suit :*

*Pour les usages tertiaires :*

- Le nombre de places destinées aux deux roues -toutes catégories confondues- ne pourra être inférieur à 15% de l'effectif d'agents ou usagers des services accueillis simultanément dans le bâtiment.*
- La surface des parcs « vélos », clos- couverts et sécurisés représentera 1,5% de la Surface de Plancher dédiée aux activités.*

*Pour les activités de service technique ou autres services ouverts à la clientèle :*

- Le nombre de places destinées aux vélos ne pourra être inférieur à 15% de l'effectif d'agents ou usagers des services accueillis simultanément dans le bâtiment.*

*Cas spécifique de la déchèterie : le nombre d'emplacements vélos sera équivalent à 15% du nombre d'employés*

**ARTICLE UW 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES**

*Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées le cas échéant en quantité au moins équivalente.*

*Lorsque les bâtiments ne sont pas édifiés en limites parcellaires, les marges de recul doivent être engazonnées et arborées.*

*Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige par 100 m<sup>2</sup>.*

*Des rideaux de végétation constitués d'arbres à feuilles persistantes doivent être plantés afin de masquer les stockages nécessaires aux activités.*

*Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations admis dans la zone.*

*Les surfaces non bâties, hors espaces de stationnement et voirie, doivent faire l'objet de plantations dans la proportion d'au moins 15%.*

## CONCLUSION

L'ensemble des interventions prévues sur la friche PHILIPS entrent dans le champ de l'économie circulaire.

Il s'agit de recycler dans sa totalité une friche industrielle en initiant cette entreprise par la réutilisation et mise aux normes de locaux existants.

L'amélioration du site, le renforcement de son usage sera également l'occasion d'accompagner le développement de la zone de la Tuillière.

Les tableaux de consommation foncière restent inchangés s'agissant d'une intervention dans le tissu urbanisé de la commune.  
La création d'une zone UW est déclinée à partir de la zone UX mais en précise la destination tertiaire et d'intérêt et collectif.

Une fois approuvé, le présent rapport sera annexé au rapport de présentation du PLU de la commune de MIRIBEL.

## ANNEXES

1- La dépollution du site a été assurée courant 2019 ; un procès-verbal de récolement a été émis par Monsieur le Préfet de l'Ain attestant de la dépollution du site adaptée à un éventuel usage industriel.

*Annexe 1*

2- Permis de démolir en date du 18 mai 2021

3- Etat initial de l'Environnement