

Enquête publique

Modification n°3 du
Plan Local d'Urbanisme

Commune de Mionnay (Ain)

Mémoire en réponse



Commissaire enquêteur :
FERRANTE Karine

Période de l'enquête publique : 3 novembre au 5 décembre 2023

Généralités

Objet de l'enquête

L'enquête publique qui donne lieu à ce présent rapport concerne la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Mionnay (Ain).

Autorité organisatrice

En sa qualité de maire de la commune de Mionnay, c'est M. Henri Cormorèche qui est le demandeur et l'autorité organisatrice de cette enquête publique.

Contexte du projet:

La commune de Mionnay est située sur le département de l'Ain, à 20 kms au Nord Est de l'agglomération lyonnaise. Elle comprend 2245 habitants (INSEE 2020) sur 962 hectares. La commune est située sur la communauté de communes de la Dombes et dépend du SCoT (Schéma de Cohérence Territorial) de la Dombes approuvé le 20 février 2020.

Mionnay a approuvé son PLU le 22 juillet 2011. Il a précédemment fait l'objet de 2 modifications en 2016 et d'une modification simplifiée en 2017.

Cette modification n°3 du PLU de Mionnay concerne la création de 3 Orientations d'Aménagement Programmées (OAP) sectorielles dans le tissu urbain du centre ancien de la commune.

Localisation des 3 futures OAP sur la commune de Mionnay :



Il est prévu, suivant le cahier des OAP :

OAP n°4 : la plus au nord sur la photo de localisation des 3 OAP

Surface : 1800m²
Densité : entre 60 et 85 logements / ha
Nombre de logements à créer : entre 11 et 15
R+1
25% de logements sociaux



OAP n°5 : au sud Est sur la photo de localisation des 3OAP

2 secteurs :

Secteur A :
Surface : 1100m²
Densité : entre 60 et 85 logements / ha
Nombre de logements à créer : entre 7 et 9
R+2

Secteur B :
Surface : 1710m²
Densité : 35 logements / ha
Nombre de logements à créer : 6
R+1



OAP n°6 : au sud Ouest sur la photo de localisation des 3OAP

2 secteurs :

Secteur A :
Surface : 2260m²
Densité : entre 60 et 85 logements / ha
Nombre de logements à créer : entre 14 et 19
R+1

Secteur B :
Surface : 520m²
Densité : entre 60 et 85 logements / ha
Nombre de logements à créer : entre 3 et 4
R+1



Le projet prévoit également pour ces futures OAP :

- . Une continuité piétonnière,
- . La gestion des déchets avec un local,
- . Le stationnement :

Pour les OAP 4 et 5 :

- Au moins une place de stationnement en extérieur par logement,
- 50% des places de stationnements végétalisées,
- Une place de stationnement visiteur pour 4 logements.

Pour l'OAP 6 :

- Au moins une place de stationnement en sous terrain par logement.

Modalités de désignation

Inscrite sur la liste d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur, le Président du Tribunal Administratif de Lyon, par décision du 21.09.2023, E23000126/69, désigne Karine FERRANTE en qualité de commissaire enquêteur, en charge de l'enquête publique sur la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mionnay.

Période de l'enquête publique

L'enquête publique portant sur la modification n°3 du PLU de Mionnay s'est déroulée du vendredi 3 novembre 2023 à 8h30 jusqu'au mardi 5 décembre 2023 à 12h00.

Un dossier complet comportant l'ensemble des pièces du dossier ainsi que le registre de l'enquête, ont été mis à disposition du public, pendant toute la durée de l'enquête, à la mairie de Mionnay, aux horaires habituels d'ouverture de la mairie - Mardi de 8h30 à 12h00 – Mercredi de 8h30 à 12h00 – Vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 16h30 – un samedi sur 2 de 8h30 à 12h00.

3 permanences ont été tenues par la commissaire enquêteur en mairie de Mionnay :

- Vendredi 3 novembre 2023 de 8h30 à 10h30.
- Samedi 18 novembre de 9h00 à 11h00.
- Mardi 5 décembre de 10h00 à 12h.00.

Clôture de l'enquête et transfert du registre au commissaire enquêteur

L'enquête publique s'est clôturée comme prévu le mardi 05 décembre à midi.

Comme la commissaire enquêteur effectuait une permanence lors de la fin de l'enquête, elle a pu clore de suite le registre.

Participation du public à l'enquête

Lors de cette enquête publique, huit personnes se sont déplacées au cours des 3 permanences afin de rencontrer le commissaire enquêteur.

4 observations ont été jointes au registre ; 3 écrites directement lors d'une permanence, la dernière transmise par mail.

D'après la secrétaire de mairie, une personne est venue prendre connaissance du dossier d'enquête en dehors des permanences.

La participation du public est, pour la commissaire enquêteur, relativement « classique », pour un sujet comme une modification de PLU n'abordant que des secteurs bien spécifiques, en l'occurrence quelques parcelles concernées par 3 OAP, pour une commune d'un peu plus de 2000 habitants.

Procès-Verbal et Mémoire en Réponse:

Comme le demande la procédure, dans les 8 jours qui suivent la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur transmet au maître d'ouvrage, en l'occurrence la mairie de Mionnay, un Procès-Verbal (PV).

Il s'agit de ce présent document qui comprend une série de questions reprenant à la fois les questions exprimées par le public, les propres questions du commissaire enquêteur et une partie des remarques des Personnes publiques Associées que le commissaire enquêteur souhaitait faire également remonter dans ce document.

Il est prévu que le maître d'ouvrage réponde à ces questions, via un mémoire en réponse.

Questions à destination du maître d'ouvrage

Elaboration du projet :

La modification n°3 du PLU porte exclusivement sur la création de 3 nouvelles Orientations d'Aménagement Programmées (OAP) ; merci d'expliquer les raisons qui ont engagé la commune dans cette modification.

Réponse de la commune :

- Eviter une densité de construction trop importante dans le centre du village
- Assurer une zone de transition en terme de hauteur de construction entre la zone Ua et le secteur pavillonnaire Ub
- Imposer une place de stationnement aérienne par logement car les parking en sous-sol sont peu ou pas utilisés et le stationnement se fait sur la voirie publique engendrant une forte saturation aux horaires de pointe.

Projet d'OAP :

Deux des OAP comprennent un secteur A et un secteur B ; pourquoi cette distinction ? Envisagez – vous par exemple, un phasage dans le temps ?

Réponse de la commune : Il s'agit de permettre un phasage dans le temps

Les 3 OAP comprennent donc 5 secteurs ; 4 d'entre eux projettent une densité de 60 à 85 logements / ha,

Le cinquième secteur – secteur B de l'OAP n°5 – prévoit une densité de 35 logements / ha, L'ensemble de l'OAP n°6, pourtant partagée entre un zonage Ua et Ub, envisage une densité uniforme de 60 à 85 logements / ha,

Merci d'expliquer les critères qui vous ont permis de définir les densités sur les 3 OAP.

Réponse de la commune :

OAP n°5 :

Le secteur B est enserré dans le tissu pavillonnaire, à proximité de l'église et d'un bâtiment ancien présentant un aspect patrimonial. La volonté était donc une densité moins forte pour réduire l'impact des futures constructions sur ces éléments.

Le secteur A aurait pu présenter les mêmes questions mais la présence de deux bâtiments collectifs denses sur la façade Ouest a amené à choisir une densité plus forte de façon à pouvoir créer un îlot homogène.

OAP n°4 et 6 :

Ces OAP sont situées le l'axe de déplacement principal traversant la commune, dont la mutation vers un urbanisme d'immeuble est en cours depuis plusieurs années. C'est ce qui explique des densités plus fortes.

Dans le cas de l'OAP n°6 la sectorisation est particulièrement liée à un risque de dureté foncière alors que dans l'OAP n°5, cela est liée à la coupure physique entre les deux (rue de l'Église).

De la même manière, il est prévu de construire du R + 1 sur 4 des 5 secteurs des 3 OAP et pour le cinquième secteur – secteur A de l'OAP n°5 - du R+2 ;

Merci d'expliquer les critères qui vous ont permis de définir ces choix de hauteurs de construction.

Réponse de la commune :

Le choix du R+1 et R+2 est en lien avec l'environnement, notamment les opérations de collectif à proximité.

Dans le cas de l'OAP n°4, l'immeuble à proximité sur la parcelle limitrophe présente une hauteur de R+1.

Dans le cas du secteur A de l'OAP n°5, les deux bâtiments collectifs sur la façade Ouest, sur la parcelle limitrophe présente une hauteur de R+2.

Dans le cas de l'OAP n°6, le choix du R+1 est lié à la topographie particulière du terrain qui est en surplomb par rapport à la route. Cette différence de niveau amènera déjà à une hauteur équivalente à un R+2 dans la vision depuis la RD.

De plus, l'OAP présente deux secteurs dont le plus petit, du fait de la dureté foncière ne se libèrera pas tout de suite. Le volume possible du premier bâtiment ne doit donc pas impacter de manière trop forte ce deuxième secteur qui, de plus, est en lien avec un quartier pavillonnaire.

Stationnements :

Pour le stationnement prévu sur ces 3 OAP, voilà ce qui est indiqué :

Pour les OAP n°4 et n°5 : « *Au moins une place de stationnement en extérieur par logement 50% des places de stationnements devront être végétalisées ,*

Pour l'OAP n°6 : « *Au moins une place de stationnement en sous-terrain par logement devra être réalisé* ».

Réponse de la commune :

Pour l'OAP n°6 : « *Au moins une place de stationnement en sous-terrain par logement devra être réalisé* ».

Il ne s'agit pas d'une erreur d'écriture. Cette logique a été mise en place afin d'optimiser l'aménagement du secteur en utilisant sa caractéristique topographique de terrain en surplomb de la route.

Il est ajouté pour les OAP n°4 et n°5 : « Une place de stationnement visiteur devra être réalisée pour la création de 4 logements. » ;
Pensez – vous réellement que de prévoir une seule place de stationnement par logement soit suffisant ?

Réponse commune :

Il s'agit de place de stationnement visiteur en supplément des places de stationnement prévues pour les habitants.

Observations du Public:

Voici une synthèse des 4 observations du public portées sur le registre d'enquête ;
Merci d'y répondre,
Tout d'abord 2 observations qui ne concernent pas les projets des 3 OAP, mais pour lesquelles, il peut tout de même être apporté une réponse :

M. et Mme Barlagis, propriétaires à Mionnay, sollicitent « Une possibilité urbanisation du R2 et l'extrémité de voie d'accès entre les 2 zones, concernant nos parcelles 111 et 112 ».

M. Deffontaines, propriétaire à Mionnay, comment va évoluer le secteur de la gare et à quelle échéance ?
Estime que « la maison pour séniors déjà construite s'intègre très mal dans le paysage actuel ».
Pour M. Deffontaines, « il faut anticiper l'intégration paysagère, limiter les hauteurs de construction, limiter le nombre de logements, limiter les nuisances sonores, favoriser les espaces ».

Réponse de la commune :

Ces observations ne sont pas en lien avec les OAP objets de l'enquête publique et elles pourront faire l'objet de nouvelles remarques lors de la révision générale du PLU qui sera lancée 2024 ou évoquées lors des réunions de concertations qui seront prévues dans le cadre de cette procédure.

Ensuite,
M. Benchawal, propriétaire sur Mionnay, concerné par l'OAP n°6, s'oppose à ce projet car « Dévalorise mon terrain Construction précédemment possible en R+2 passera à R+1mon projet existe depuis plus de 2 ans et le maire repousse la signature avec le promoteur pour mettre en place cette OAP ».

Réponse de la commune :

Dans le cas de l'OAP n°6, le choix du R+1 est lié à la topographie particulière du terrain qui est en surplomb par rapport à la route. Cette différence de niveau amènera déjà à une hauteur équivalente à un R+2 dans la vision depuis la RD.

De plus, l'OAP présente deux secteurs dont le plus petit, du fait de la dureté foncière ne se libèrera pas tout de suite. Le volume possible du premier bâtiment ne doit donc pas impacter de manière trop forte ce deuxième secteur qui, de plus, est en lien avec un quartier pavillonnaire.

Et pour dernière observation, il s'agit de RTE qui a transmis un mail demandant que soit inséré en annexe du PLU, les servitudes liées à la présence de ces ouvrages (lignes aériennes et sous terraines de transport d'électricité, postes de transformation), ainsi que de prendre en compte l'incompatibilité entre les servitudes publiques et les espaces boisés, intégrer dans le règlement de dispositions concernant les ouvrages du réseau public de transport d'électricité.

Merci de préciser si ces dispositions sollicitées par RTE sont déjà effectuées ou sont à prévoir.

Réponse de la commune : le mail de RTE nous semble plus être un porté à connaissance, et n'est pas en lien direct avec l'enquête. RTE pourra transmettre ses remarques lors de la révision générale du PLU.

Remontées de quelques remarques de PPA :

Je retrace ici la remarque du Département de l'Ain, dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées, indiquant que les 3 futures OAP devront se faire sans nouvel accès sur la route départementale 1083 ;

Les projets d'OAP semblent avoir bien intégré cette contrainte ; merci de le confirmer.

Réponse de la commune :

Nous demanderons à notre urbaniste de l'indiquer dans le dossier final.

Les OAP le long de la RD peuvent être desservies par d'autres voies que la RD. Il sera possible d'intégrer cette interdiction de sortie sur la RD dans le texte de l'OAP.

Le 08 décembre 2023
Le commissaire enquêteur,
Karine FERRANTE



le 14 décembre 2023
le Maire,
Henri CORMORECHE

