

/Affaire : Révision générale du PLU de Mionnay

Objet : Réunion de présentation du diagnostic et PADD au Conseil Municipal

Date : 05/09/2025

Rédacteurs : ER – MBE

1. PERSONNES INVITEES

Maitrise d'ouvrage et partenaires associés

Nom	Organisme	Présent(e)	Excusé(e)	Email
Le Conseil Municipal	Commune de Mionnay	X		
CORMORECHE Henri	Maire – Commune de Mionnay	X		
BOURDIN Jean-Luc	Adjoint à l'urbanisme – Commune de Mionnay	X		
JULLIEN Séverine	Secrétaire Générale– Commune de Mionnay	X		

Groupement Altereo

Nom	Organisme	Présent(e)	Excusé(e)	Email
ROMERO Emma	ALTEREO – Chargée d'études	X		e.romero@altereo.fr
BELLIN Marion	ALTEREO – Cheffe de projet	X		m.bellin@altereo.fr

2. SYNTHÈSE DES ECHANGES

L'objectif de la réunion est de présenter les travaux de la commune engagés depuis le début d'année sur la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) à savoir : le diagnostic territorial et le Projet d'aménagement et de Développement Durables.

2.1. Synthèse du diagnostic territorial

Le diagnostic territorial permet de dresser une image du territoire à un instant « T », qui sera la base de travail pour élaborer un nouveau projet de PLU et projeter le territoire à 10 – 15 ans.

Le diagnostic s'établit sur différents volets : démographie, logements, économie, mobilités, services, consommation d'espaces, entités urbaines etc... La présentation de ce soir en fait la synthèse.

Altereo présente les dynamiques démographiques qui s'observent sur la commune ces dernières décennies.

- ⇒ 2 365 habitants en 2025
- ⇒ Une population qui a augmenté fortement entre 1975 et 1999, la croissance se stabilise ces dernières années mais reste toujours en légère hausse.
- ⇒ Population en augmentation constante depuis 2010 (correspondant à la mise en place du PLU, nombreux projets réalisés)
- ⇒ Une tendance au vieillissement de la population malgré une bonne représentation de toutes les classes d'âges

Altereo présente les dynamiques concernant le parc de logements.

- ⇒ Un nombre de personnes par ménage en baisse : 2,5 en 2021 (mais plus haut à Mionnay qu'ailleurs)
- ⇒ Des « pics » dans la construction de logements à certaines périodes (correspondant à la construction des lotissements)
- ⇒ Dynamique de construction de logements qui influence l'augmentation de la population.
- ⇒ Un parc de grands logements malgré un effort de production de logements moyens à noter.
- ⇒ 199 logements aidés, soit 22,34% du parc, la commune répond à ses objectifs.

Altereo présente les dynamiques concernant le volet économique du territoire.

- ⇒ Environ 25 artisans et plus de 30 activités commerciales recensées sur la commune. Environ 300 emplois sur le territoire + 800 potentiellement générés par le PAE.
- ⇒ 31 nouveaux emplois ont été créés en 2023 dont 9 commerces/hébergements
- ⇒ Les commerces se concentrent principalement dans le bourg historique le long de l'axe principal.
- ⇒ Offre commerciale de proximité qui répond aux besoins du quotidien et permet de répondre au besoin d'un bassin de vie

Altereo présente les grands éléments concernant le fonctionnement urbain de la commune (mobilités, services, équipements, ...)

- ⇒ Un territoire rythmé par les trajets pendulaires (la commune perd près de la moitié de sa population la journée)
- ⇒ Présence de la RD 1083, axe de circulation majeur pour les VL et PL. L'A46 facilite également les liaisons entre les bassins de vie.
- ⇒ 1 zone de covoiturage (7-8 voitures quotidiennement)
- ⇒ Présence de la gare, tournée vers l'agglomération lyonnaise et Bourg-en-Bresse. La fréquentation de cette dernière est stable, voire en légère baisse.
- ⇒ Un maillage doux amélioré ces dix dernières années avec l'aménagement nord et sud de la RD ainsi que les dispositifs de préservation des venelles au sein du village.
- ⇒ Effectifs scolaires qui fluctuent tout en restant dans la même fourchette
- ⇒ Nombreux services et équipements de loisirs/culturels qui tendent à se développer : Stade, skate-parc, microcrèche, service périscolaire, Relais Poste, maison médicale, salle des fêtes, centre de loisirs, médiathèque, marché hebdomadaire...
=> Nouveaux projets dans le centre bourg : salle omnisports et extension de la maison médicale.
- ⇒ Activités de tourisme de nature : Golf, randonnées, pêche, vélo...

Altereo présente le volet diagnostic foncier et urbain.

- ⇒ Présence d'un patrimoine bâti lié au passé agricole du territoire (grandes fermes en pisé)
- ⇒ Des entités et formes urbaines variées mais cohérentes et adaptées au paysage et aux densités
- ⇒ Effort de concentration du développement du village notable depuis les années 70.
- ⇒ Un potentiel de densification de l'enveloppe urbaine d'environ 2,19 ha, permettant de réaliser environ 77 logements.
- ⇒ Un potentiel de construction de logements via les opérations de renouvellement urbain d'environ 23 logements.
- ⇒ Consommation d'espaces 2015 – 2025 : 4,89 ha sans le PAE (22,14 hectares avec le PAE)
- ⇒ Consommation d'espaces 2018 – 2025 : 4 ha sans le PAE (21,82 ha avec le PAE)
=> Le SCOT demande d'analyser la consommation d'espaces à partir de 2018
- ⇒ Consommation d'espaces possible pour la période du futur PLU 2025 – 2037 : 1,6 ha.

Question du Conseil Municipal : Concernant l'enveloppe foncière allouée autorisée par le SCOT. Que se passe-t-il si le SCOT est révisé ? Faudra-t-il à nouveau changer le projet de PLU ?

- ⇒ *Altereo indique que le SCOT de la Dombes est plus contraignant que la Loi Climat et Résilience. En cas de révision du SCOT, il ne pourra pas être plus contraignant qu'aujourd'hui. Le besoin de modification du PLU sera donc limité. Mais effectivement, lorsqu'un document supérieur se révisé, le PLU doit assurer sa compatibilité avec ce document.*

2.2. Projections démographiques étudiées

La croissance démographique était stable ces dix dernières années, **variant ainsi de +0,6% à +0,7% habitants supplémentaires** sur les périodes 2010-2015 et 2015-2021. Partant de ce constat, trois hypothèses ont été formulées afin de programmer au mieux le projet démographique et résidentiel de Mionnay horizon 2037 :

- **Hypothèse 1** : une croissance de l'ordre de **0,6%** / an, ce qui correspond au fil de l'eau de ces dix dernières années.
- **Hypothèse 2** : une croissance de **0,8%** / an qui retranscrit les objectifs du SCOT pour l'échelon territorial de Mionnay
- **Hypothèse 3** : une croissance de **0,9%** / an, en cohérence avec les objectifs du Scot mais légèrement plus soutenue afin de garantir la pérennité de certains services (maison médicale, crèches, école...)

La commission a souhaité se positionner sur l'hypothèse de croissance n°1 (« fil de l'eau »), programmant +0,6% de croissance annuelle et pouvant programmer la production d'entre **115 et 132** logements sur la période du PLU.

Question du Conseil Municipal : Est-ce que le calcul des projections démographiques prend en compte la demande réelle en logements observée sur la commune ?

- ⇒ *Altereo indique que c'est une information importante mais que le projet de PLU tente de concilier qualité de vie et accueil de population, en lien avec l'enveloppe foncière (1,6 ha) qu'elle peut consommer à horizon 2037. Et également en lien avec la croissance démographique que les documents supérieurs (SCOT) lui autorisent.*

Pour donner un exemple : même si la commune a une demande de 100 logements, sa possibilité de consommation d'espaces reste la même (1,7 ha). De ce fait, la commune doit faire le choix de construire 100 logements sur 1,7 ha, et donc de réaliser un projet très dense, ou bien de construire moins de logements, de pas répondre à l'ensemble de la demande mais de proposer des formes urbaines moins denses et plus cohérentes avec le cadre de vie attendu à Mionnay.

- ⇒ *La commune indique également qu'il faut être attentif aux types de demandes. La commune souhaite conserver à minima son caractère familial pour permettre la pérennité des équipements publics et notamment de l'école. Il convient donc de réfléchir à un projet de PLU qui favorise l'accueil de familles. Tout en offrant des possibilités aux ménages vieillissants.*

2.3. Présentation synthétique du projet de Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Altereo indique qu'une nouvelle présentation du PADD sera faite lors du Conseil Municipal de décembre (sous réserve de modification). Ce prochain Conseil sera l'occasion de présenter le PADD dans son intégralité. Le Conseil devra débattre de ce dernier, conformément à la procédure de révision du PLU et l'article L153-12 du Code de l'Urbanisme.

Le PADD constitue la clé de voute du PLU. C'est-à-dire que l'ensemble du projet de PLU doit répondre aux objectifs fixés dans le PADD.

Altereo réalise une présentation synthétique du projet de PADD :

AXE 1 - PROGRAMMER UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE EQUILIBREE ET SOLIDAIRE

Orientation 1 – Prévoir une croissance démographique équilibrée et anticiper les besoins des différents habitants

- *Programmer une croissance démographique de 0,6% /an à l'horizon 2037*
- *Maîtriser, renouveler et diversifier le parc de logements de Mionnay.*
- *Anticiper le besoin des publics les plus fragiles et rester attractifs pour les jeunes ménages*

Orientation 2 – Assurer le maintien des services et des équipements essentiels pour les habitants du territoire

- Conforter les services et équipements de proximité, accompagner leur développement sur le territoire
- Adapter les espaces de stationnement

Orientation 3 – Améliorer la qualité de vie des habitants par le déploiement des mobilités douces et celui des connexions numériques

- Renforcer le maillage des liaisons douces au sein de la commune, liaisons essentielles au quotidien des habitants
- Améliorer les connexions numériques

AXE 2 - ASSURER UN DEVELOPPEMENT RAISONNE AFIN DE PRESERVER L'ENVIRONNEMENT ET LE CADRE DE VIE

Orientation 4 – Programmer une urbanisation économe en foncier et cohérente avec la disponibilité des ressources

- Prioriser le développement au sein des espaces urbanisés en privilégiant la densification et le renouvellement urbain
- Permettre le développement d'opérations d'ensemble de manière raisonnée et cohérente
- Prendre en compte la capacité des réseaux et les ressources disponibles pour organiser le développement de Mionnay

Orientation 5 – Préserver et mettre en valeur les continuités écologiques du territoire

Orientation 6 – Prendre en compte l'évolution des pratiques permettant de tendre vers un mode d'habité plus efficient

- Développer des projets équilibrés alliant production de logements et espaces verts
- Encourager les initiatives de logements innovants sur le plan énergétique tout en préservant l'environnement
- Prévenir et protéger la population face aux risques présents sur le territoire

Orientation 7 – Protéger et mettre en valeur le patrimoine local de Mionnay

- Valoriser les entrées de ville tout en soignant les franges entre les espaces urbanisés et les espaces naturels et agricoles
- Protéger le patrimoine bâti local
- Protéger et mettre en valeur le patrimoine naturel et vernaculaire

AXE 3 - PROMOUVOIR UN TERRITOIRE DYNAMIQUE ET CONNECTE A SON BASSIN DE VIE

Orientation 8 – Soutenir l'activité agricole locale

Orientation 9 – Mettre en valeur la dynamique commerciale du centre-ville

- Conforter la dynamique commerciale du centre-bourg et permettre l'installation de nouvelles activités sur la commune
- Conforter l'aménagement de la route départementale 1083

Orientation 10 – Organiser l'accueil des entreprises et connecter Mionnay aux autres bassins d'attraction

- Anticiper les besoins induits par la mise en place du Parc d'Activités Économiques de la Dombes
- Comprendre et accompagner les professionnels du territoire dans leurs projets
- Permettre le développement de projets photovoltaïques au sol
- Faciliter l'accès et l'utilisation des modes doux dans les pratiques du quotidien
- Améliorer les liaisons douces du territoire

Ces orientations sont amenées à évoluer ces prochains mois au fur et à mesure de l'avancement du projet de PLU et des échanges avec les Personnes Publiques Associées.

2.4. Secteurs de projets envisagés

Pour réaliser les logements nécessaires au projet démographique, la commission souhaite conserver les OAP existantes au PLU en vigueur et les remettre à jour, ainsi que supprimer les OAP d'ores et déjà réalisées.

Les logements nécessaires seront réalisés principalement en mobilisant le potentiel de densification et de renouvellement urbain identifié. La commission souhaite également retravailler l'OAP existante « secteur gare » et introduire un travail sur une OAP « cœur de village ».

3. CALENDRIER PREVISIONNEL

Altereo indique que le PLU pourra être arrêté avant les élections municipales si la commission le souhaite.

>> La commission ne souhaite pas obligatoirement arrêter le projet de PLU avant les élections. L'idée est d'avancer le projet du PLU au maximum mais de laisser la possibilité à la prochaine équipe municipale d'apporter des modifications au projet avant son arrêt.

>> La commission se réserve le droit de revenir sur ce point et d'arrêter le projet avant les élections si cela lui semble cohérent.

4. PROCHAINE ECHEANCES

Les prochaines réunions fixées sont les suivantes :

- Réunion de travail sur les OAP : **Jeudi 2 octobre à 10h**
- Réunion de présentation du PADD et des secteurs de projet aux PPA : **Jeudi 16 octobre à 10h**
- Débat du PADD en Conseil Municipal : **Vendredi 5 décembre à 20h**
 - ⇒ Altereo reviendra vers la commune concernant cette date.