



SEMINAIRE DE LANCEMENT

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME VILLE DE MEXIMIEUX



25 Janvier 2024 - 18h

Mairie de Meximieux



1 L'EQUIPE

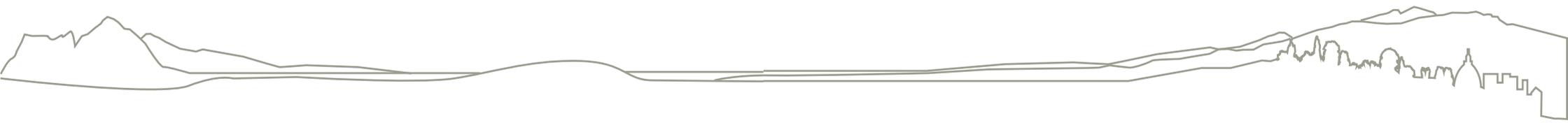
2 QU'EST-CE QU'UN PLU ?

3 LA METHODE DE REVISION DU PLU

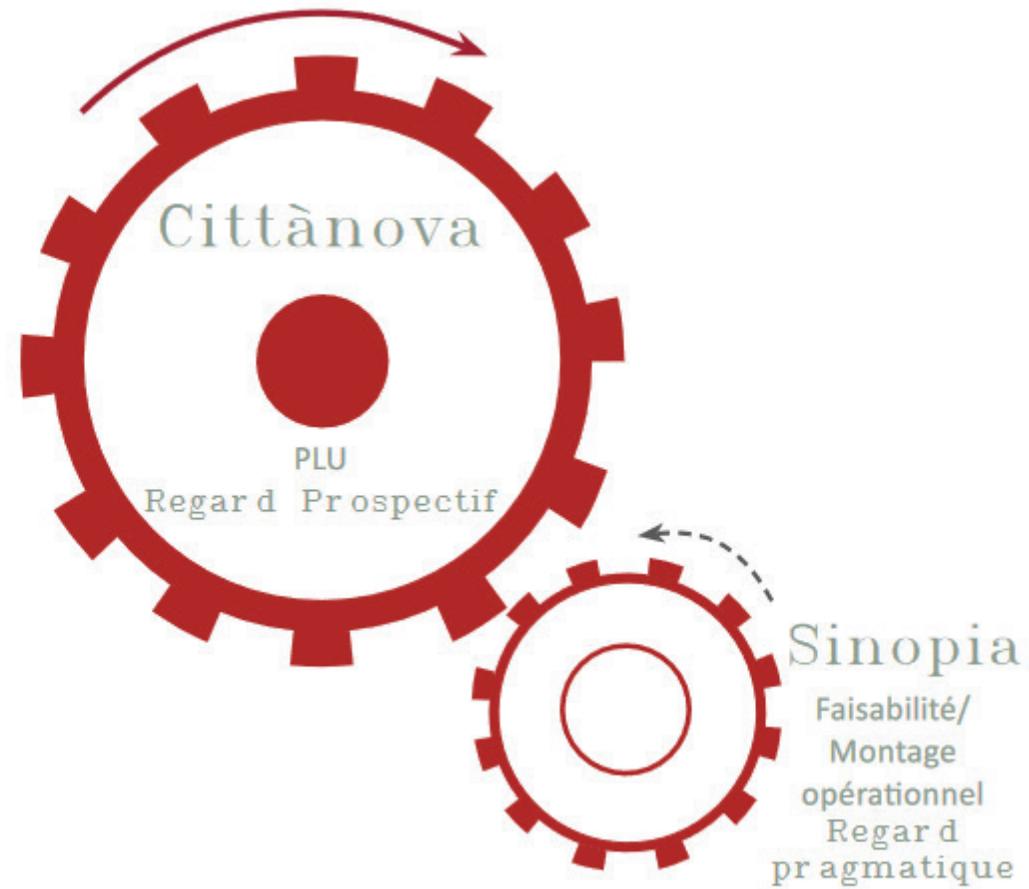
4 LE CALENDRIER PREVISIONNEL

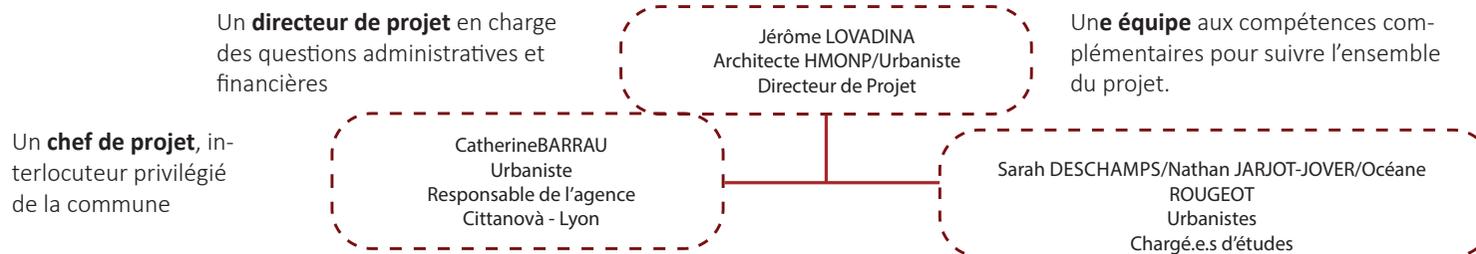


1 LA PRESENTATION DE L'ÉQUIPE

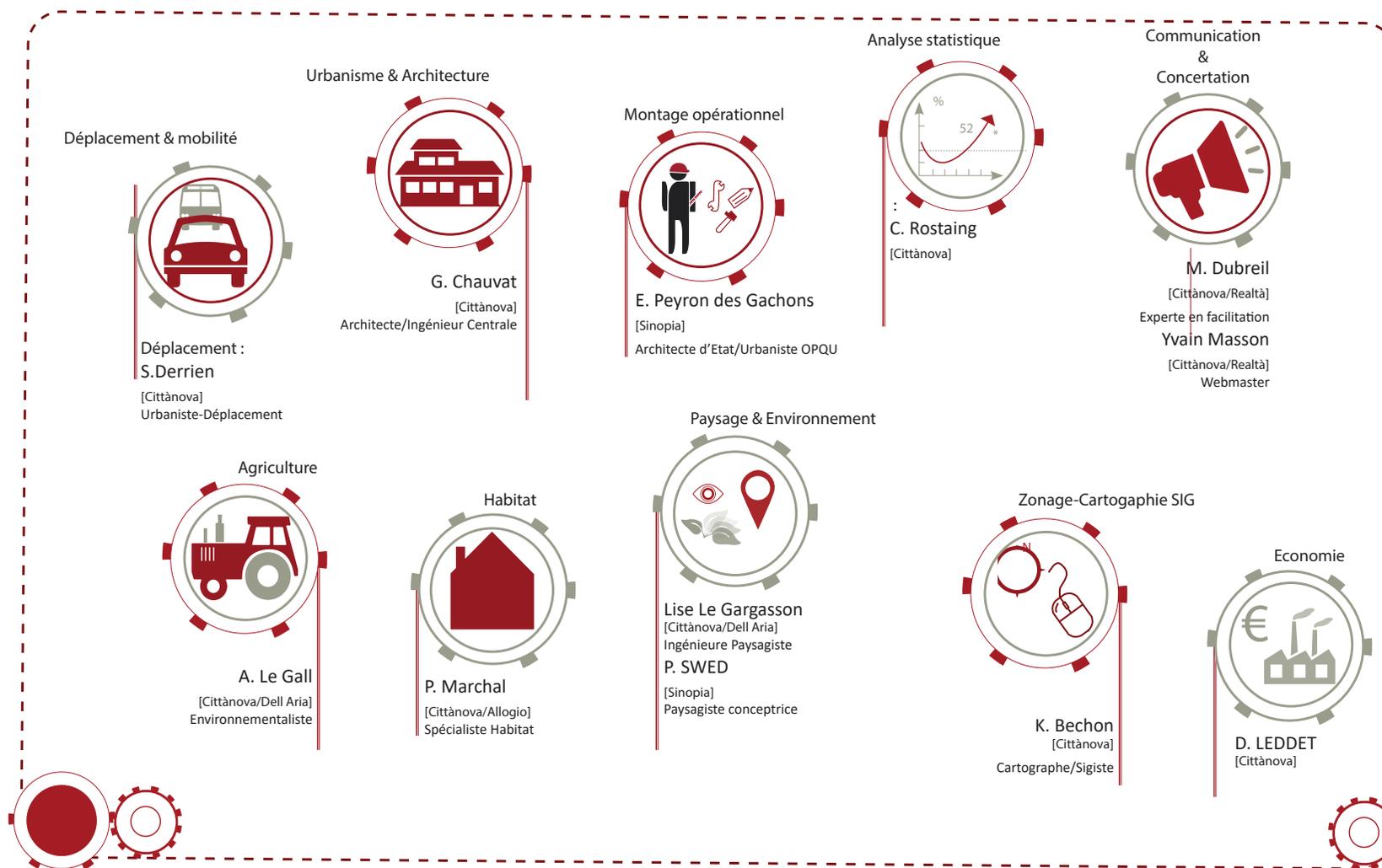


Cittanova - Sinopia : Une dynamique pluridisciplinaire





Une **équipe de spécialistes**, prête à intervenir à des moments-clés de la procédure.



Posture

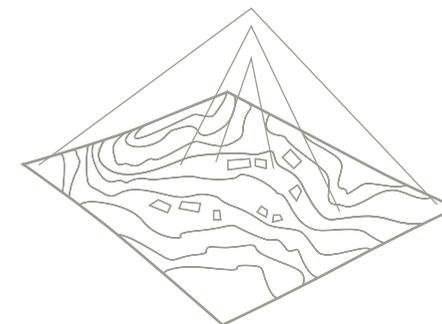
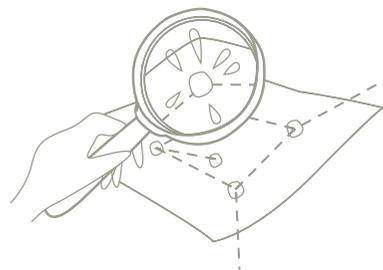
Articuler les échelles de projets au sein d'un territoire

Appréhender chaque territoire de manière singulière

Des méthodes de **travail originales et performantes**

(concertations, sortie découverte)

La dimension **projet**



La connaissance du territoire

Une immersion physique

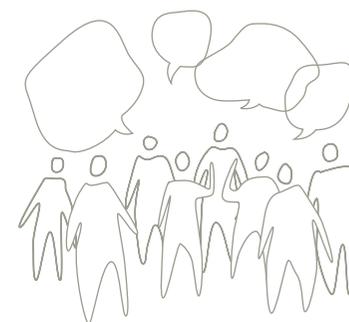
Une immersion **documentaire**

Une immersion dans les **récits et les dialogues**

Animer et nourrir la construction collective d'un projet de territoire

Partager un socle de connaissances

Bousculer les idées reçues et faire preuve de compromis dans les choix d'aménagement qui seront opérés



Accompagner les collectivités pour qu'elles soient acteurs du changement qu'elles vont scénariser et vivre

Une posture d'**expertise**

Une posture d'**animation**

Une posture de **facilitation**



Plus de 25 ans d'expérience

MOSAIQUE Environnement est une Société Coopérative de Production (SCOP) fondée en 1998.

Elle est implantée sur Villeurbanne (69).

Ce bureau d'études et de conseil est composé d'une équipe pluridisciplinaire de 18 salariés, dont 12 associés, lui permettant de proposer une approche à la fois globale et experte.

il accompagnera la Ville de Meximieux dans le cadre de l'évaluation environnementale de la révision du PLU.



« Union régionale des Scop
Auvergne-Rhône-Alpes :
la démocratie nous réussit »



Société Française de l'Évaluation



Des métiers organisés autour de 4 principaux pôles



Aménagement et développement durables

- Documents d'urbanisme locaux
- Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU) et éco-quartiers
- Nature en ville
- Eco-certification
- Numérisation des PLU aux normes Covidis
- Agendas 2030, Programmes de développement durable
- Evaluation environnementale de projet et de document d'urbanisme

En transversal, la cartographie et la concertation



Biodiversité

- Expertise faune-flore-milieus naturels
- Dossier réglementaire (espèces protégées, incidence Natura 2000)
 - Trame verte et bleue
 - Cartographie d'habitats naturels
- Évaluation de la qualité des milieux naturels
- Plan de gestion et Documents d'objectifs Natura 2000
 - Génie écologique et restauration de milieux naturels



Climat et énergie

- Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)
- Bilan Carbone®
- Vulnérabilité au changement climatique
- Territoire à Energie Positive (TEPOS)
- Étude de potentiel en énergie renouvelable



Evaluation stratégique

- Analyse d'impacts
- Évaluation des politiques publiques
- Évaluation environnementale des plans et programmes



Une équipe sur mesure dédiée à la mission

Une équipe spécifique, disposant de l'ensemble des compétences requises pour mener à bien l'évaluation, a été constituée pour cette mission.

Karine GENTAZ, co gérante apportera son expertise et son expérience sur l'évaluation environnementale. Depuis plus de 20 ans elle a participé à de nombreuses évaluations environnementales.

D'autres membres de l'équipe viendront l'assister notamment sur des sujets techniques. L'objectif est de produire une prestation à la fois experte et globale.

**Pilotage de la mission,
coordination , animation
des réunions**



Karine GENTAZ

**Pilotage de de la
mission**

**Evaluation
environnementale**

Intervenants principaux



Estelle DUBOIS

**Consultante junior
air/climat/énergie**



Donna BERTRAND

**Chargée d'études
Risques, santé**

Experts



Mathilde REICH

**Biodiversité/expertise
terrain TVB et zones
humides**



Ludivine CHENAUX

Cartographie/SIG



Elsie MOUREU

**Chargée d'études
Cycle de l'eau**

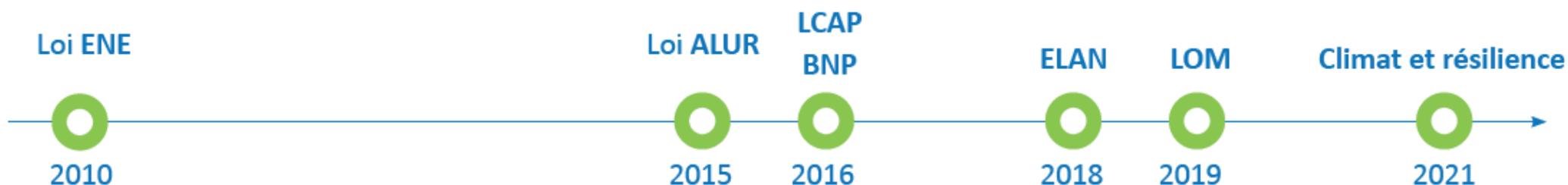


2 QU'EST-CE QU'UN PLU ?



UN CONTEXTE LEGISLATIF EN CONSTANTE EVOLUTION

Un contexte législatif en constante évolution



ENE : Engagement National pour l'Environnement (Grenelle II)

ALUR : Accès au Logement et Urbanisme Rénové

LCAP : Liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine

BNP : Reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages

ELAN : Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique

LOM : Loi d'orientation des mobilités

Climat et Résilience

+ LOI ASAP (2020): accélération et de simplification de l'action publique



LE CADRE SUPRA COMMUNAL

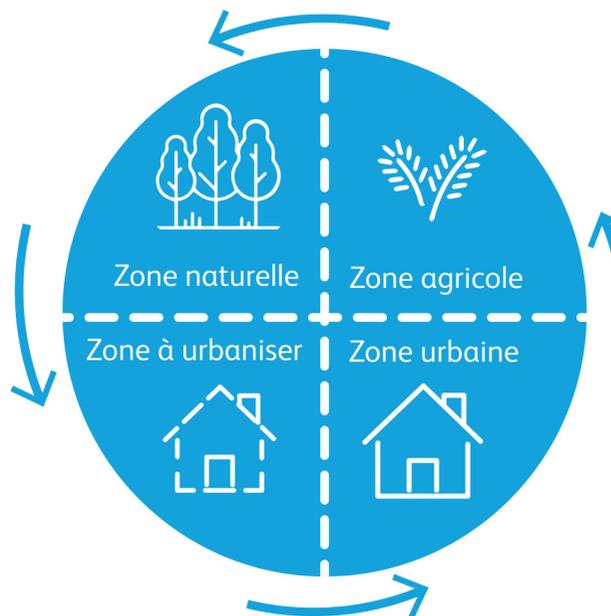
>>> LES DOCUMENTS «GRANDE ECHELLE»

- Le **SRADDET** Auvergne-Rhône Alpes (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires), en vigueur depuis avril 2020
- Le **SRCE** Rhône-Alpes (Schéma Régional de Cohérence écologique), en vigueur depuis avril 2014
- Le **PCAET** de la CC Plaine de l'Ain (Plan Climat Air Énergie Territorial), en vigueur depuis septembre 2019
- **SDAGE** Rhône-Méditerranée 2022-2027 (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux)
- **SAGE** Basse vallée de l'Ain (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux), en vigueur depuis avril 2014
- **SRC** (Schéma Régional des Carrières), en vigueur depuis 2021

>>> LES DOCUMENTS A ECHELLE LOCALE

- Le **SCOT BUCOPA** (Bugey - Côtière - Plaine de l'Ain), en vigueur depuis mai 2017 > un **document intégrateur qui définit la stratégie et le cadre réglementaire de l'ensemble des politiques publiques à horizon 2030**
- **PLH** CC de la Plaine de l'Ain (2019-2024)
- **Programme Petites villes de demain**

UN DOCUMENT D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET UN OUTIL DE GESTION DES SOLS



- > Usage des sols
- > Nature des activités
- > A chaque zone, un règlement qui définit les droits à construire.

C'est sur cette base que seront accordés ou refusés les permis de construire, de démolir et d'aménager

> Assurer un développement durable et cohérent du territoire pour les prochaines années en luttant contre l'artificialisation des sols

COMPOSITION D'UN PLU : Pièces obligatoires



Le rapport de présentation, comprenant :

1. Un diagnostic qui analyse le fonctionnement du territoire et met en lumière des enjeux (en matière de démographie, d'habitat, d'agriculture, d'environnement, d'économie, de mobilités...).
2. L'ensemble des justifications du projet du PLU



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
Il s'agit du volet stratégique et politique du PLU . Document multithématique, il définit les grandes orientations pour les 10 à 15 années à venir sur l'ensemble du territoire



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
Elles précisent les conditions d'aménagement des secteurs à enjeux (zones à urbaniser, secteurs à restructurer...) et peuvent également être « thématiques » (continuités écologiques, patrimoine...).



Le règlement, comprenant :

1. Les documents graphiques, sur lesquels sont définies différentes zones selon leur vocation (urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles).
2. Un règlement écrit, détaillant pour chaque zone les usages des sols, les activités possibles et la manière dont elles peuvent être implantées.

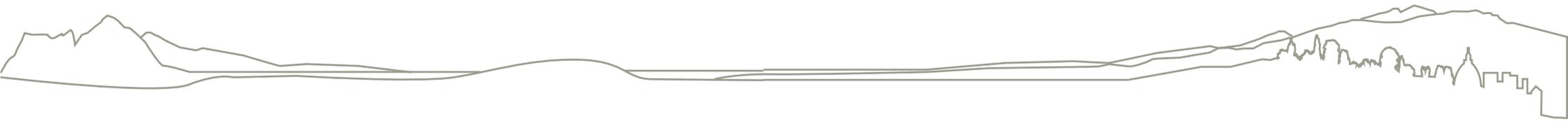


Les annexes
Elles regroupent diverses informations comme les servitudes d'utilité publiques, les plans des réseaux...

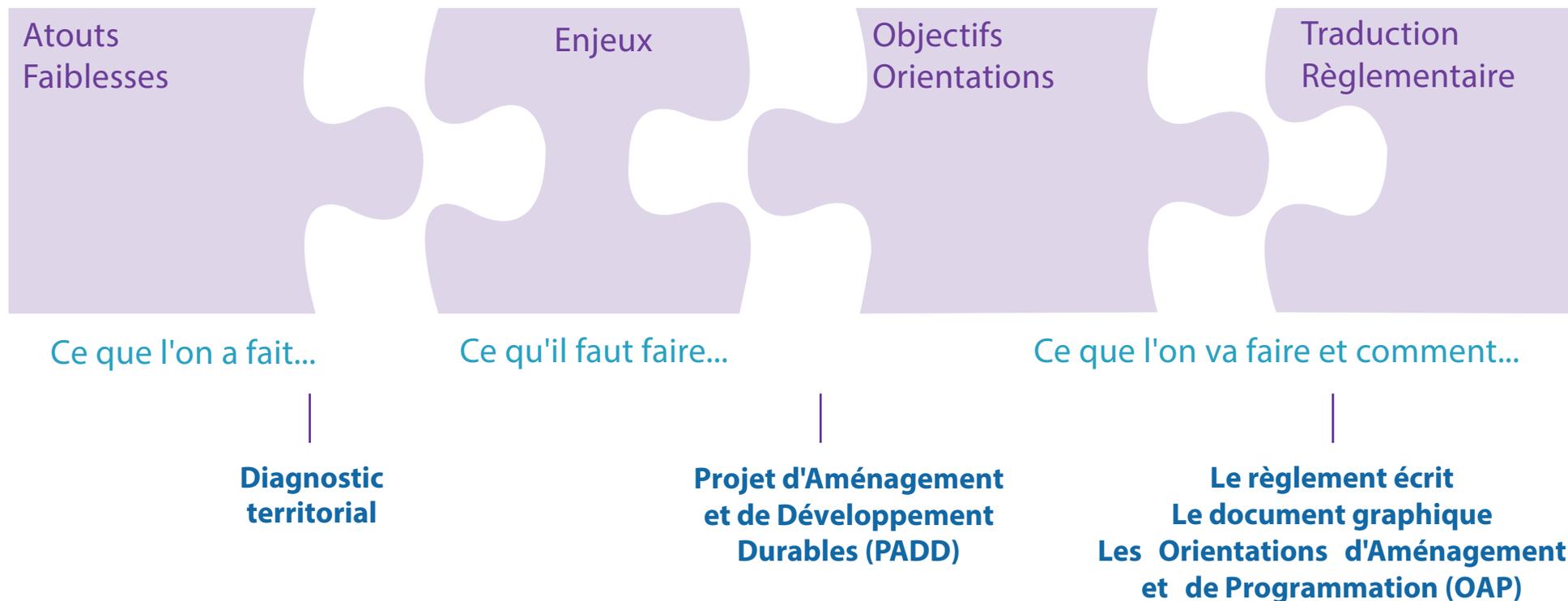




3 LA METHODE DE REVISION DU PLU



COMPOSITION D'UN PLU : éléments de méthode



- Une analyse fine du diagnostic existant
Un travail de terrain
Des temps d'échanges

- Une hiérarchisation des enjeux (carnet d'intention)
L'élaboration du scénario politique

- Des pièces réglementaires testées

REVISER LE PLU : CONCEVOIR UN PROJET POUR PREPARER LE TERRITOIRE AUX MUTATIONS URBAINES DE DEMAIN

Stratégie et ambition politique pour la commune

OBJECTIFS ZAN (sobriété foncière)

Prendre en compte les études ou projets communaux ou intercommunaux en réflexion

L'évaluation environnementale : une obligation mais une opportunité pour le PLU

Favorise l'intégration des enjeux environnementaux

Permet de s'interroger sur l'opportunité des divers projets et leur cohérence

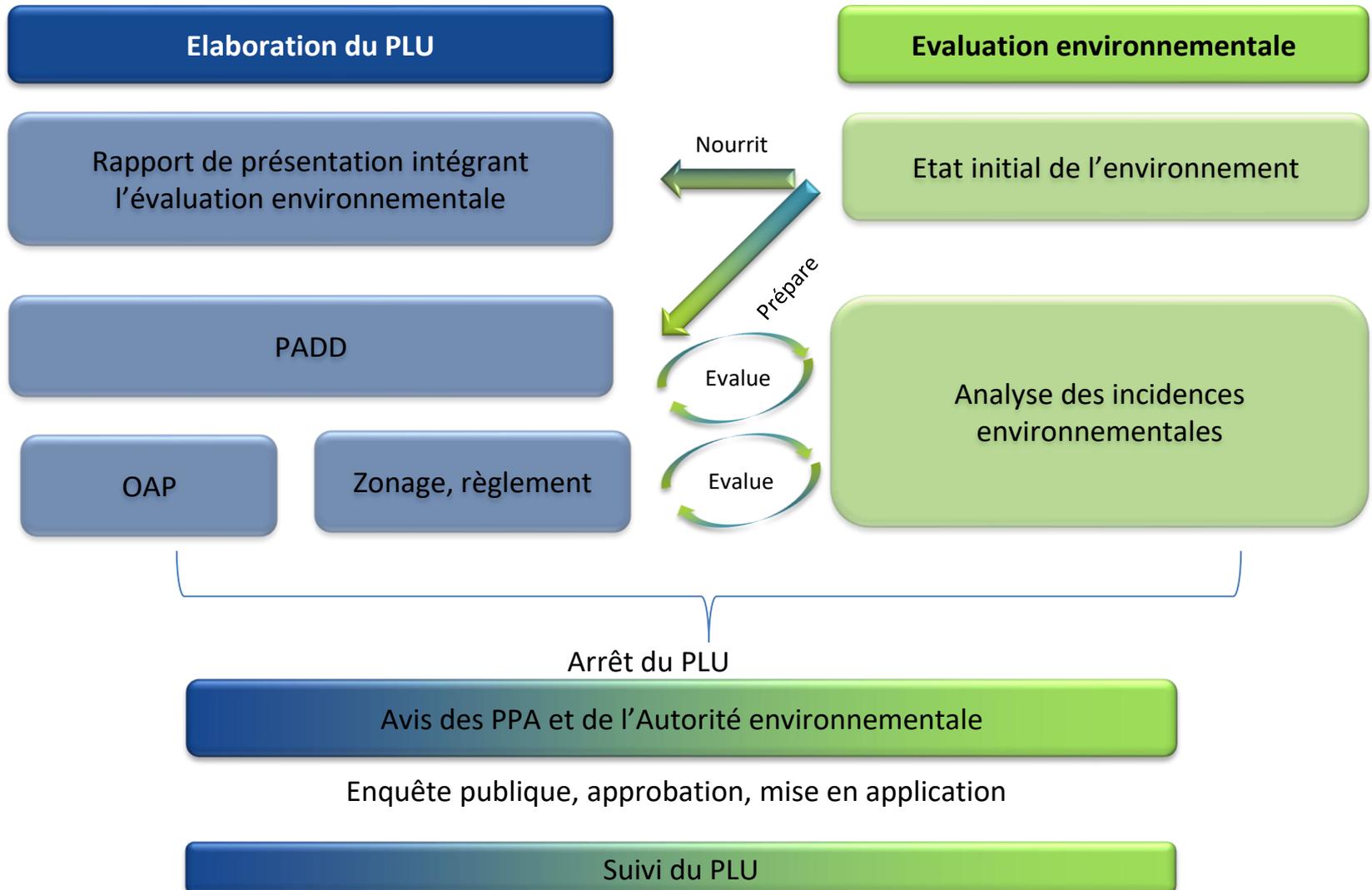
Identifie les effets potentiels sur l'environnement et permet d'ajuster les choix

Renforce l'information du public

Garantit la cohérence interne et externe



L'évaluation environnementale : une démarche indissociable de la révision



LANCEMENT DE L'ETUDE - démarche collaborative

Discussions/Entrée en contact avec le territoire



Aujourd'hui : 1 réunion de lancement
(calendrier, méthodologie, attente,
gouvernance...)



7 Février : 1 journée de travail (réunion le matin/
visite organisée du territoire en COPIL élargi l'après-
midi)



Visite d'une ferme bio et dégustation de produits - [CC de Sarlat Périgord Noir]

- Itinéraire imaginé par les élus : « choses à montrer »
- Prévoir plusieurs points d'arrêts

2 REUNIONS

1 balade urbaine

PHASE 1 : DIAGNOSTIC TERRITORIAL [Urbain & paysager]

UN DIAGNOSTIC PARTAGE : Investiguer, explorer, rencontrer

Etape 1

INVESTIGUER

- Rencontres territoriales : 3 Entretiens avec des acteurs clefs locaux (techniciens, services ADS, associations, PPA...)



Etape 2

ANALYSER

- Synthèse des documents d'urbanisme existants et bilan de l'actuel PLU (PADD, zonage, règlement)

Etape 3

PROBLEMATISER

- Analyser les données relatives à l'habitat, à la mobilité, aux bassins de vie, au paysage, à l'agriculture (1 réunion technique sur la thématique agricole)
- Comprendre les caractéristiques fonctionnelles de Meximieux
- **Définir les enjeux**



Etape 4

DIALOGUER

- Présentation du diagnostic intermédiaire : co-Elaborer le plan du diagnostic, identifier les atouts, limites, opportunités du territoire, faire émerger les enjeux du projet

Etape 5

RESTITUER

- 1 réunion de présentation du diagnostic en Conseil
- 1 réunion de présentation aux PPA
- 1 réunion publique (RP)

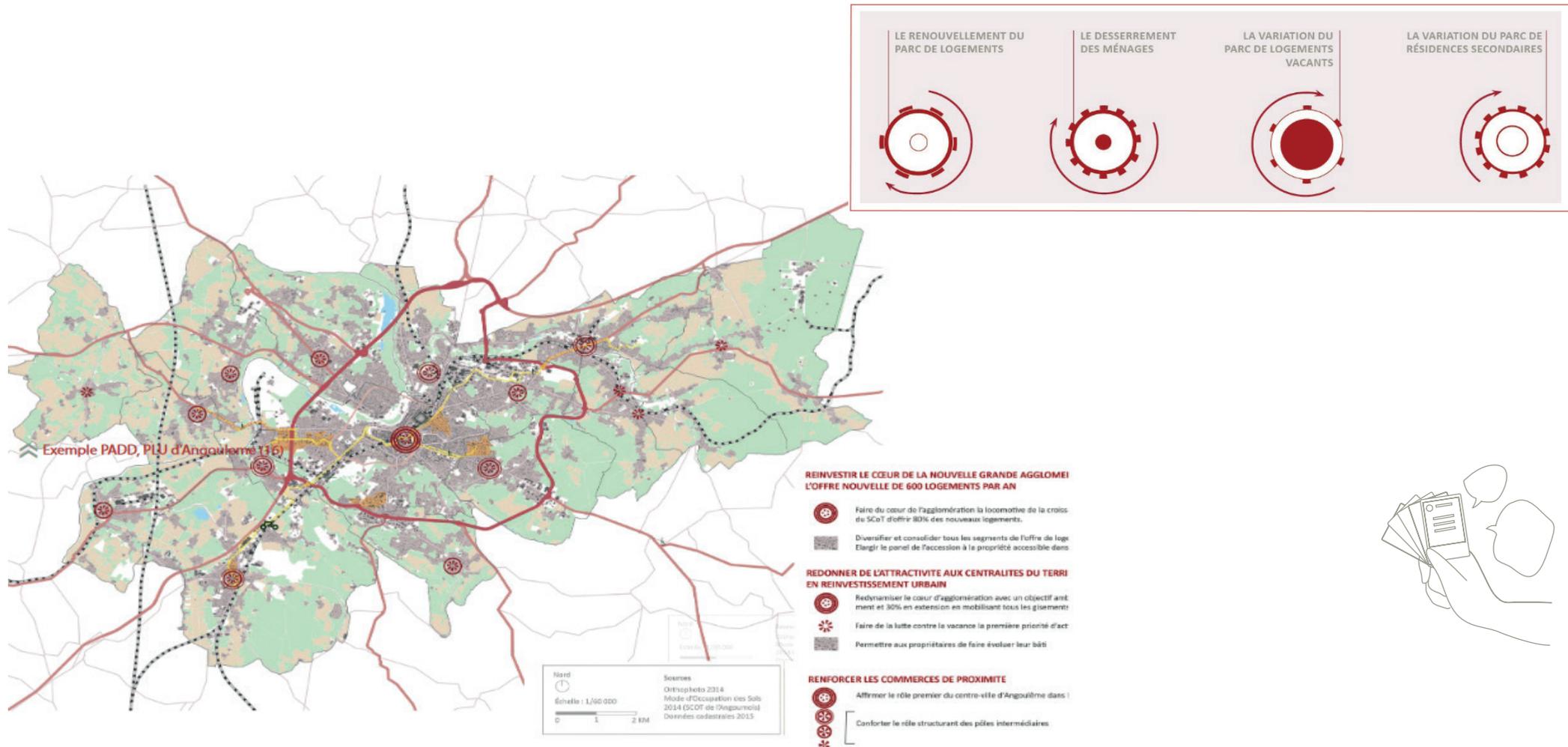
2 ATELIERS

2 REUNIONS + 1 RP

3 ENTRETIENS

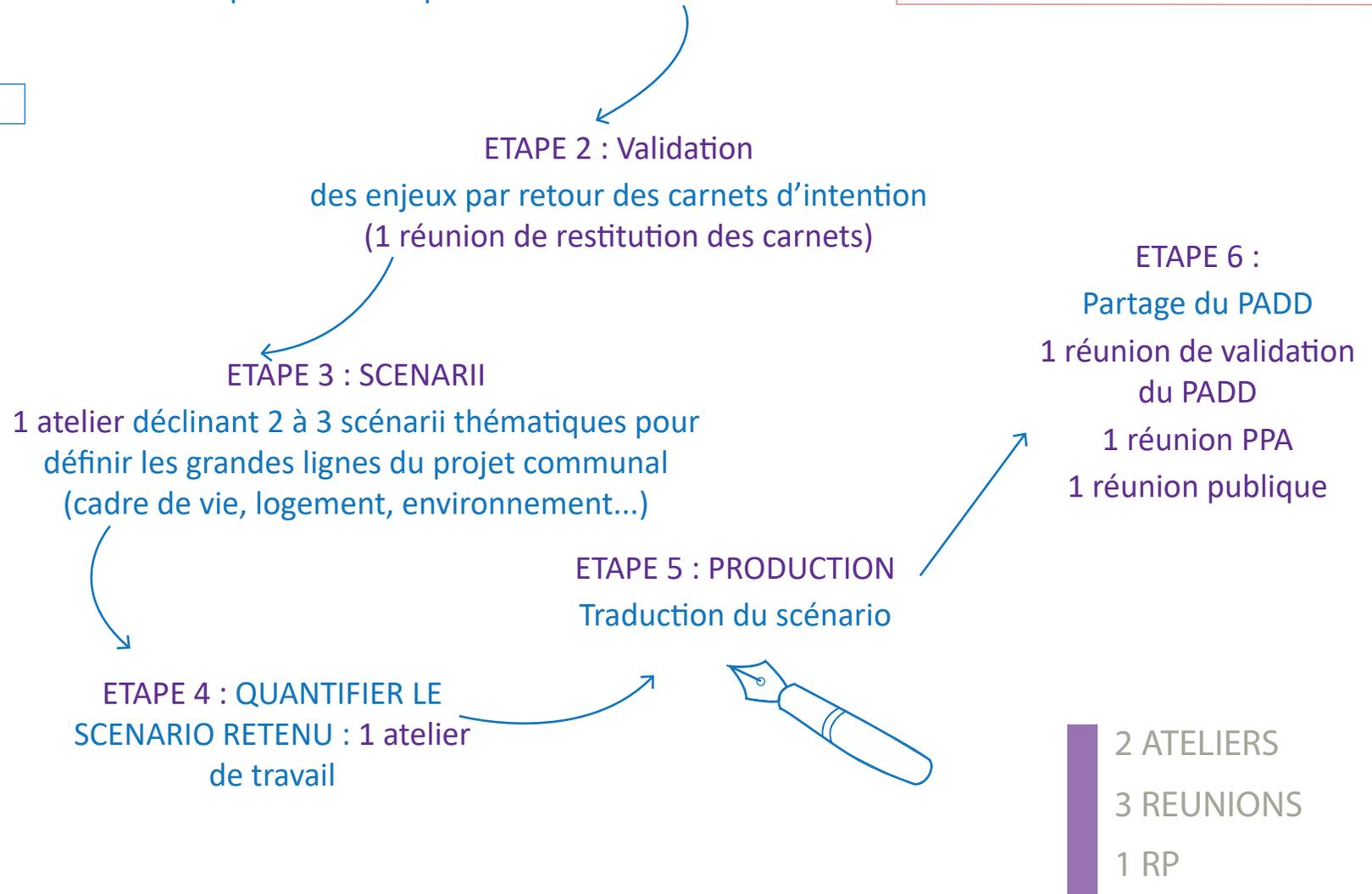
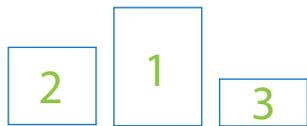
PHASE 2 : PADD [Projet d'Aménagement et de Développement Durable]

- Le PADD constitue le **projet politique** du PLU, il détermine la stratégie et les grandes orientations du projet. Il représente le socle établissant les fondations des étapes réglementaires qui suivront.
- Travail avec les membres du COFIL et concertation des PPA (Personnes Publiques Associées)



PHASE 2 : PADD [Projet d'Aménagement et de Développement Durable]

- Etape 1 : ENJEUX
- Synthèse des enjeux issus du diagnostic
- Hiérarchisation et définition des enjeux sous la forme d'un « carnet d'intentions »
- Transmission du carnet aux élus qui devront se positionner sur la hiérarchisation



PHASE 2 : OAP [Orientations d'Aménagement & de Programmation]

La définition des OAP : Une méthode reposant sur la co-construction

1. Validation par la communes de la carte des sites retenus devant faire l'objet d'une OAP et leur degré de définition : OAP sommaire, OAP d'aménagement, OAP au contenu pré-opérationnel
2. Visite des sites retenus avec la commune
3. Co-construction du programme des OAP avec les référents communaux
4. Visite des secteurs potentiels avec les élus
5. Etude de faisabilité : diagnostic de site et schéma de référence qui précisera les orientations d'aménagement du site concerné



Les espaces publics et privés se trouvent entremêlés afin que l'appropriation des sols soit commune et sans équivoque.



L'organisation spatiale du projet propose une alternative aux lotissements consommateurs d'espaces et peu respectueux des données environnementales.



L'occupation bâtie des parcelles est optimisée afin de libérer le maximum d'espaces verts d'un seul tenant.

PHASE 2 : OAP [Orientations d'Aménagement & de Programmation]

Représentation graphique des projets d'aménagement

- Encadrer l'aménagement futur et l'urbanisation progressive du territoire.
- Traduire graphiquement les intentions en matière de desserte des terrains, de localisation et de programmation des équipements ou des opérations de logements, de protection des éléments du paysage

Notre proposition :

- 1 OAP sectorielle
- 1 OAP pré-opérationnelle en 3D
- 1 OAP thématique

➔ Réhabilitation, Restructuration, ...

OAP Sommaire

➔ Secteurs à mettre en valeur, quartier

OAP sectorielles

OAP thématiques



13/ Entrée Ouest / route de Blossville / Sainte-Marie-du-Mont
OAP cadre : quartiers greffés
Surface du secteur d'OAP : 13180 m²

CARACTÉRISTIQUES ET VOCATION DU SITE
Le secteur de projet se situe à l'entrée ouest du centre bourg. Il s'inscrit entre deux linéaires bâtis : l'un le long de la rue des Caux caractérisé par des constructions de type pavillonnaire, l'autre le long de la rue de Sille avec deux habitations anciennes, ces dernières marquant qualitativement l'entrée dans le centre bourg (pignon à l'alignement de la voie). L'opportunité du potentiel foncier est la présence de terrains. Le secteur d'étude est conçu pour être réalisable en plusieurs fois, selon la volonté des propriétaires. Il s'agit d'un développement pavillonnaire à réinvestissement des maisons, deux habitations y sont déjà implantées. Le site est accessible depuis la rue des Caux au Nord et depuis la rue du Joly au Sud. Une route longeant le site à l'Est est au stade de projet.



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1/ L'entrée dans l'opération se réalisera par la mise en œuvre de deux lots de construction encastrés dans le site des Caux. Cette voie étroite devra être aménagée pour répondre aux futurs flux.
2/ La voie étroite sera prolongée de manière à desservir l'ensemble des parcelles déjà découpées, en étant prolongée jusqu'à la rue de Sille.
3/ L'entrée dans l'opération sera marquée par un espace global le stationnement et dans la continuité de celui-ci un espace public, aménagé sera créé autour duquel s'organiseront les constructions.
4/ En complémentarité à la préservation de la faune, les constructions ne devront être implantées en retrait par rapport à la voie afin de préserver l'entrée dans le centre bourg et le site de vue sur l'église.



- 1 Séminaire «outil de l'aménagement) avec visite des secteurs potentiels
- 1 Atelier de travail «esquisse» (+ jeu de rôle)
- 1 réunion de restitution des OAP

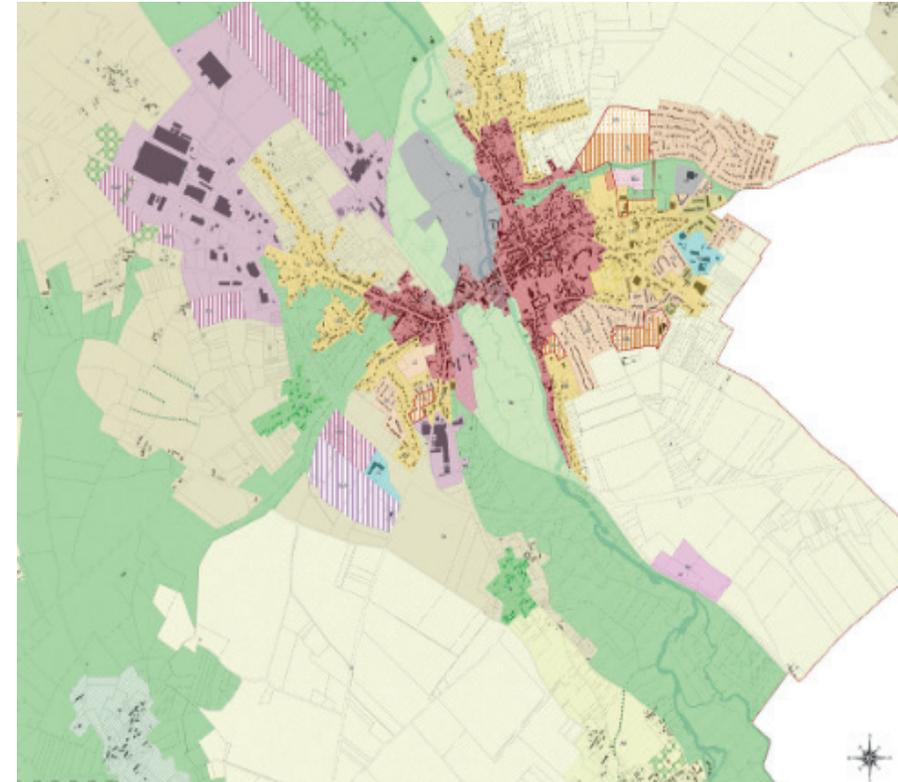
PHASE 2 : REGLEMENT, ZONAGE et ANNEXES

ETAPE 1 : Construire principe de délimitation des quatre grandes zones (**critères à retenir**) :

- les zones urbaines (**U**),
- les zones à urbaniser (**AU**),
- les zones agricoles (**A**),
- les zones naturelles et forestières (**N**)

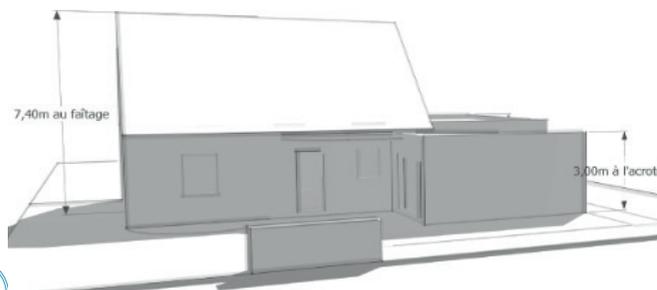
ETAPE 2 : D'autres **éléments graphiques** pourront apparaître pour permettre la mise en oeuvre du PADD (prescriptions graphiques).

ETAPE 3 : Un **règlement écrit et illustré** pour chaque zone qui déterminera les conditions d'utilisation du sol, d'implantation et de volumétrie des constructions + **nuancier communal** (Cittànova et Sinopia)

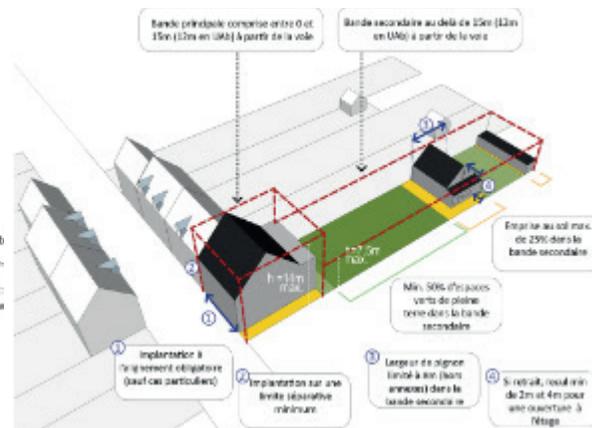


> transmission d'un kit de travail pour les élus

> 1 atelier « forme urbaine » pour tester et ajuster le règlement écrit



Modélisation en 3D pour expliquer les règles de hauteur



Règlement et zonage : 6 réunions techniques
1 Atelier « formes urbaines »
Nuancier : 2 réunions techniques
1 RP «OAP+règlement»

PHASE 2 : REGLEMENT, ZONAGE et ANNEXES

Nuancier communal

- Valoriser l'architecture et le caractère spécifique de la ville de Meximieux

- 2 Palettes de couleurs pourront être constituées :

> **Palette générale** : teintes et nuances pour les fonds de façade, les murs (enduits, badigeons et joints), les encadrements, les soubassements, les modénatures, etc.

> **Palette secondaire** : teintes et nuances pour les ouvertures, les menuiseries, les ferronneries et garde-corps, les dessous de toiture, volets, portes.

Tous les secteurs



Secteurs rue Filaterie, rue Montpelaz, rue du Pont-Neuf



Les encadrements



« Exemple de palette générale du centre ancien



« Harmonie de camaïeu



« Harmonie de contraste

2 réunions techniques :
> choix de la méthode de coloration
> validation des palettes et finalisation du nuancier

PHASE 3 : VERS L'APPROBATION

- **ETAPE 1 : ARRET PROJET**

- Finaliser le rapport de présentation
- Préparer l'arrêt projet du dossier
- Arrêt en conseil municipal (rédaction du bilan de la concertation)
- Consultation des services (vigilance CDPNAF/CDNPS)

>> 1 réunion de présentation du dossier d'arrêt à la commune

>> 1 conseil municipal pour arrêter le projet



- **ETAPE 2 : ENQUETE PUBLIQUE**

- Organisation de l'enquête publique (saisine du commissaire enquêteur, rédaction du rapport par ce dernier)
- Participation à la rédaction du mémoire en réponse au commissaire enquêteur



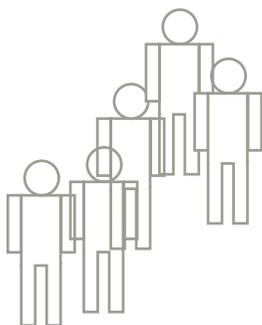
- **ETAPE 3 : APPROBATION**

- Modifications des pièces du PLU arrêté pour prendre en compte l'ensemble des avis émis
- Approbation du PLU + numérisation

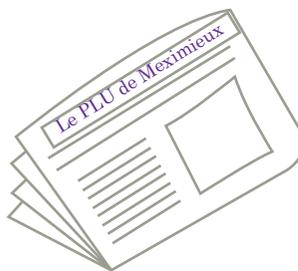
>> 1 réunion post enquête publique avec les PPA

2 réunions
1 Conseil municipal

OUTILS DE CONCERTATION



3 Réunions publiques

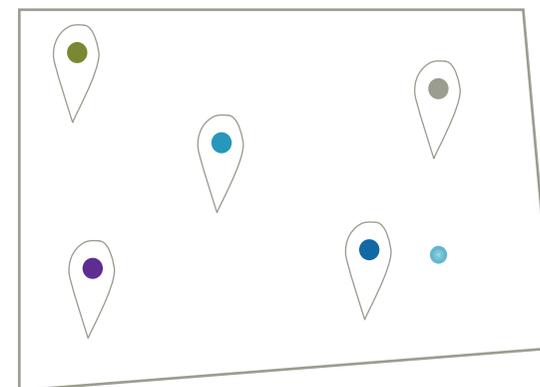


4 Articles
(presse et bulletins)

bilan de la concertation

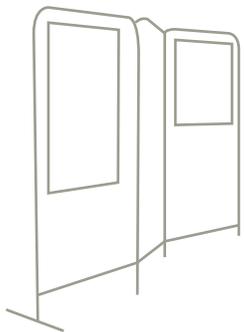
Modalités de concertation prévues dans la délibération de prescription :

- Mise à disposition d'un registre
- possibilité d'écrire au maire
- diffusion des CR sur le site internet
- réunions publiques
- tout autre forme de concertation



Plateforme collaborative

≡ OUTILS OPTIONNELS



Exposition mobile



La Città'Machina



Gestionnaire de fichiers partagés [Réaltà]

Projets pédagogiques

Ateliers participatifs

Concours photo
bandes dessinées

Ateliers fictions so-
nores ou écritures

Reportage vidéo,
motion design

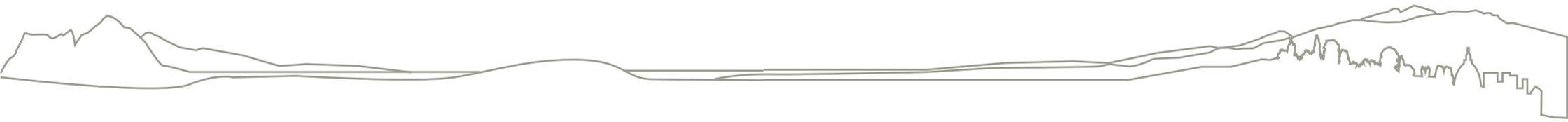
Captation drone

3D





4 LE CALENDRIER PREVISIONNEL



>> 29 mois

Janvier 2024
Septembre 2024

Octobre 2024
Septembre 2025

Octobre 2025
Septembre 2026

Octobre 2026
Juillet 2027

Octobre 2026
Juillet 2027



Lancement
de la démarche

PADD
(Projet d'Aménagement et de
Développement Durables)

*Problématisation du
diagnostic et
reformulation des enjeux*

Règlement
Zonage
OAP
(Orientations
d'Aménagement
et de Programmation)
POA
(Programme d'Orientation
et d'Actions)

Arrêt
du PLU

Approbation
du PLU

La concertation tout au long de la démarche

Réunions publiques
Parutions d'articles
Exposition mobile et itérative
Registres...