



DOCUMENT DE TRAVAIL  
VERSION 1

PLAN  
LOCAL  
D'URBANISME

ARRÊTÉ LE :  
APPROUVÉ LE :

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du xx.xx.xxxx  
Approuvant le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme  
Fait à Meximieux, le xx.xx.xxxx



# SOMMAIRE

## PREAMBULE

6

|  |  |
|--|--|
| Principes généraux .....                                 |  |
| Contenu du PLU.....                                      |  |
| Procédure .....  |  |
| Présentation générale et synthétique de la commune ..... |  |

## PARTIE 1 : LE CONTEXTE GÉOGRAPHIQUE, URBAIN ET PAYSAGER, SOCLE DU DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE

### ANALYSE DU CONTEXTE URBAIN ET PAYSAGER

|   |    |
|---|----|
| 1- Contexte géographique .....  | 20 |
| 1.1- L'Ain, entre plaine et plateau, une dualité géomorphologique .....           |    |
| 1.2- La côtière, un paysage d'interfaces .....                                    |    |
| 2- Un paysage façonné par l'installation humaine et le développement urbain ..... | 26 |
| 2.1- D'hier à aujourd'hui, l'histoire urbaine .....                               |    |
| 2.2- Typologies architecturales et urbaines .....                                 |    |
| 2-3- Les entités urbaines et paysagères .....                                     |    |
| 2-3- L'artificialisation des sols, bilan et enjeux .....                          |    |
| 3- Meximieux, une grande richesse de paysages et de patrimoines .....             | 36 |
| 3.1- Les matériaux.....   |    |
| 3.2- Les couleurs.....  |    |
| 3.3- L'inventaire du patrimoine .....   |    |
| 4- L'artificialisation des sols, bilan et enjeux .....                            | 39 |
| 4.1- La consommation foncière.....  |    |
| 4.2- Le potentiel de densification à encadrer .....                               |    |
| Enjeux retenus pour le PLU.....   | 41 |

### ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

|                     |   |
|---------------------|---|
| 1- Ressource en eau | <b>Voir rapport de Mosaïque Environnement</b> |
| 1.1-                |   |
| 1.2-                |   |

## 2- Biodiversité & TVB

2.1-

2.2-

## 3- Risques majeurs

3.1-

3.2-

## 4- Nuisances & pollutions

4.1-

4.2-

## 5- Énergies

5.1-

5.2-

## 6- Gaz à effet de serre (GES)

6.1-

6.2-

## 7- Vulnérabilité au changement climatique

7.1-

7.2-

## Enjeux retenus pour le PLU

# PARTIE 2 : VIVRE A MEXIMIEUX, DES DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES ET RÉSIDENTIELLES TIRANT PARTI DE LA PROXIMITÉ DE LA MÉTROPÔLE LYONNAISE

|  |    |
|--|----|
| 1- Des dynamiques socio-économiques plutôt équilibrées .....   | 46 |
| 1.1- Une croissance démographique continue .....   |    |
| 1.2- Une population vieillissante.....   |    |
| 1.3- Une commune qui attire les jeunes ménages .....   |    |
| 1.4- Un territoire actif .....   |    |
| 2- Un parc de logement sous tension .....  | 52 |
| 2.1- Structure du parc : une décorrélation entre l'offre de logements et la taille des ménages ..... |    |
| 2.2- Etat du parc .....  |    |
| 2-3- Marché du logement .....  |    |

|   |    |
|---|----|
| 3- Une offre de services et équipements répondant aux besoins du quotidien .....                | 57 |
| 3.1- Une bonne répartition des services et équipements.....                                     |    |
| 3.2- Une vie associative et culturelle qui répond aux besoins des différentes populations ..... |    |
| 4- Un territoire traversé .....   | 60 |
| 4.1- Un territoire organisé autour d'axes structurants et historiques .....                     |    |
| 4.2- Des pratiques de déplacements majoritairement autour de la voiture .....                   |    |
| 4.3- Vers une alternative des modes de déplacement.....   |    |
| Enjeux retenus pour le PLU .....  | 68 |

## **PARTIE 3 : DYNAMISME ET DIVERSITÉ, MARQUEUR DE L'ÉCONOMIE DU TERRITOIRE**

|  |    |
|--|----|
| 1- Un bassin d'emploi dynamique .....  | 72 |
| 1.1- Une structure de l'emploi relativement stable .....                                 |    |
| 1.2- Un taux de chômage contenu marqueur d'un territoire dynamique .....                 |    |
| 1.3- Un fort taux d'emploi dans le commerce et les activités de services .....           |    |
| 2- Une offre économique structurée .....   | 76 |
| 2.1- Un tissu commercial répondant aux besoins de proximité .....                        |    |
| 2.2- Une offre économique, artisanale et commerciale, à l'échelle du bassin de vie ..... |    |
| 2.4- Une activité touristique orientée vers le patrimoine historique et naturel .....    |    |
| 3- L'agriculture, une structure en mutation .....  | 79 |
| 3.1- Une activité agricole tournée vers la polyculture et du polyélevage .....           |    |
| 3.2- Des initiatives mises en œuvre pour accompagner la transition .....                 |    |
| 4- Un territoire qui se projette .....   | 82 |
| Enjeux retenus pour le PLU .....   | 83 |



# PREAMBULE

Le diagnostic territorial poursuit plusieurs objectifs :

- > Définir un projet pertinent en identifiant les atouts et les faiblesses du territoire,
- > Réaliser un état de référence (investiguer, ressentir, synthétiser),
- > Mobiliser les acteurs participants (rencontrer, discuter, récolter).

Les données issues des nombreux temps d'échanges (balade urbaine, réunions de travail, réunions publiques...) ont été intégrés aux analyses ou retranscrits dans les synthèses.



# Principes généraux

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est le principal document de planification de l'aménagement à l'échelle de la commune de Meximieux. Celui-ci est régi par les articles L.151-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Le PLU détermine, selon l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme, les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

« 1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, notamment les services aux familles, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »

## La modernisation des PLU

Le décret n°2015-1783 du 28/12/2015 modifie le contenu du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Les objectifs de cette modernisation du PLU sont :

> De simplifier et de clarifier le contenu des PLU (refonte du règlement Écrit, organisé par thématique, davantage illustré et s'appuyant sur un lexique national) ;

> D'offrir plus de souplesse pour permettre d'adapter les PLU aux spécificités des territoires (mise en place de règles qualitatives, de règles alternatives, distinction entre les constructions neuves et existantes, entre le rez-de-chaussée et les étages, abrogation du Coefficient d'Occupation des Sols, mise en place d'un coefficient de biotope, clarification de la liste des destinations et sous-destinations autorisées) ;

> De favoriser un urbanisme de projet (mise en place de 3 types d'orientations d'aménagement et de programmation : sectorielles, d'aménagement et thématiques) ;

> De redonner du sens au règlement et de mieux le relier au projet de territoire.

La **loi Climat et Résilience** adoptée en août 2021 suite à son passage en Conseil d'État (décrets d'application publiés le 30/04/2022) conforte les ambitions des documents d'urbanisme en matière de défense de l'environnement. Cela passe notamment par :

> La définition de l'artificialisation des sols, qui devra être traduite à l'échelon local au sein des documents d'urbanisme afin de répondre à l'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à horizon 2050. Un premier pallier est demandé aux documents d'urbanisme locaux par la réduction de 50 % du rythme de la consommation foncière sur 10 ans. Les territoires devront mettre en place un observatoire du foncier permettant de suivre ces dynamiques.

> Le renforcement d'un urbanisme de projet, qui passe par la réduction du temps d'évaluation des Plans Locaux d'Urbanisme à 6 ans. Les territoires devront désormais entreprendre l'ouverture de leurs zones à urbaniser sous 6 ans sous peine de réviser leur document d'urbanisme. L'ouverture de ces zones est en outre soumise à l'audit des potentiels fonciers mobilisables au sein du tissu déjà urbanisé et à un phasage qui devra être déterminé au sein des documents d'urbanisme.

> La protection accrue des éléments de la Trame Verte et Bleue (TVB) qui devra se traduire par tous les moyens réglementaires disponibles au sein du document d'urbanisme (ex : Orientations d'Aménagement et de Programmation).

## Contenu du PLU

Le PLU est composé de plusieurs documents :

### *Le Rapport de présentation (article L.151-4 du Code de l'Urbanisme)*

« Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

*Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements notamment sportifs, et de services. [...]*

*Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.*

*Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.»*

### *Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (article L.151-5 du Code de l'Urbanisme)*

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

*Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols [...], le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

*Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.*

*Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »*

*Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (article L.151-7 du Code de l'Urbanisme)*

*« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

*1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;*

*2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ; [...]*

*4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, notamment par l'identification de zones propices à l'accueil de sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation, restructurer ou aménager ;*

*5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*

*6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;*

*7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition. »*

*Le Règlement (articles L.151-8 et L.151-9 du Code de l'Urbanisme)*

*« Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3.*

*Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.*

*Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire.*

*Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées. »*

*Les documents graphiques (article R.151-9 et suivant du Code de l'Urbanisme)*

*« Le règlement contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables, dans le respect de l'article L. 151-8, ainsi que la délimitation graphique des zones prévues à l'article L. 151-9.*

*Seuls la partie écrite et le ou les documents composant la partie graphique du règlement peuvent être opposés au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L. 152-1.*

*Les règles peuvent être écrites et graphiques.*

*Lorsqu'une règle fait exclusivement l'objet d'une représentation dans un document graphique, la partie écrite du règlement le mentionne expressément.*

*Tout autre élément graphique ou figuratif compris dans la partie écrite du document est réputé constituer une illustration dépourvue de caractère contraignant, à moins qu'il en soit disposé autrement par une mention expresse.*

*Le ou les documents graphiques font apparaître les limites des zones, secteurs, périmètres, espaces que le plan local d'urbanisme identifie en application de la présente section. »*

*Les annexes (article R.151-51 à R.151-53 du Code de l'Urbanisme)*

*« Les annexes au plan local d'urbanisme comprennent, s'il y a lieu, outre les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol appartenant aux catégories figurant sur la liste annexée au présent livre mentionnées à l'article L. 151-43, les éléments énumérés aux articles R. 151-52 et R. 151-53.*

*Figurent en annexe au plan local d'urbanisme, s'il y a lieu, les éléments suivants, prévus par le présent code :*

*1° Les périmètres délimités par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent dans lesquels l'article L. 111-16 ne s'applique pas ;*

*2° Le plan d'exposition au bruit des aérodromes, établi en application de l'article L. 112-6 ;*

*3° Les périmètres d'intervention délimités en application de l'article L. 113-16 pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains ;*

*4° Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L. 115-3 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;*

*5° Les schémas d'aménagement de plage prévus à l'article L. 121-28 ;*

*6° L'arrêté du préfet coordonnateur de massif prévu au 1° de l'article L. 122-12 ;*

*7° Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;*

*8° Les zones d'aménagement concerté ;*

*9° Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L. 332-9 dans sa rédaction antérieure au 31 décembre 2010 ;*

*10° Le périmètre des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement, en application du 2 du I de l'article 1635 quater L et de l'article 1635 quater N du code général des impôts ; [...]*

*12° Les périmètres fixés par les conventions de projet urbain partenarial mentionnées à l'article L. 332-11-3 ainsi que ceux délimités en application du II de cet article ;*

*13° Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 424-1 ;*

*14° Les périmètres de projet prévus à l'article L. 322-13 ;*

*15° La carte de préfiguration des zones soumises au recul du trait de côte établie dans les conditions définies à l'article L. 121-22-3 ;*

*16° Les périmètres à l'intérieur desquels, en application du d de l'article R. \* 421-12, les clôtures sont soumises à déclaration préalable ;*

*17° Les périmètres à l'intérieur desquels, en application du e de l'article R. \* 421-17-1, les travaux de ravalement sont*

*soumis à autorisation ;*

*18° Les périmètres à l'intérieur desquels, en application de l'article R. \* 421-27, le permis de démolir a été institué.*

*Figurent également en annexe au plan local d'urbanisme, s'il y a lieu, les éléments suivants :*

*1° Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de l'article L. 712-2 du code de l'énergie ;*

*2° Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières délimités en application de l'article L. 126-1 du code rural et de la pêche maritime ;*

*3° Les périmètres miniers définis en application des livres Ier et II du code minier ;*

*4° Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles L. 321-1, L. 333-1 et L. 334-1 du code minier ;*

*5° Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement, les prescriptions d'isolement acoustique édictées et la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;*

*6° Le plan des zones à risque d'exposition au plomb ;*

*7° Les bois ou forêts relevant du régime forestier ;*

*8° Les zones délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales et les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;*

*9° Les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables en application de l'article L. 562-2 du code de l'environnement ;*

*10° Les secteurs d'information sur les sols en application de l'article L. 125-6 du code de l'environnement ;*

*11° Le règlement local de publicité élaboré en application de l'article L. 581-14 du code de l'environnement ;*

*12° Les périmètres des biens inscrits au patrimoine mondial et de leur zone tampon mentionnés à l'article L. 612-1 du code du patrimoine ;*

*13° Les périmètres des secteurs concernés par des obligations de débroussaillage ou de maintien en état débroussaillé résultant des dispositions du titre III du livre Ier du code forestier. »*

# Procédure

Le Plan Local d'Urbanisme de Meximieux a été approuvé par le conseil municipal le 23 septembre 2013. Il a depuis fait l'objet de quatre modifications (dont une abandonnée).

La présente révision du PLU suit la procédure définie aux articles L.153-8 et suivants du Code de l'Urbanisme. Elle se déroule en plusieurs phases bien distinctes, comportant plusieurs étapes de concertation. Le PLU est élaborée à l'initiative et sous la responsabilité de la commune.

Le conseil municipal a prescrit la mise en révision de son PLU par délibération en date du 09 mai 2023. Cette délibération définit les modalités de la concertation préalable prévue à l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme. La décision a été notifiée au préfet ainsi qu'aux différentes personnes publiques concernées par la procédure.

## Présentation générale et synthétique de la commune

La commune de Meximieux se situe dans le département de l'Ain (région Auvergne-Rhône-Alpes), à une quarantaine de kilomètres au Nord-Est de Lyon et une trentaine au Sud-Ouest de Bourg-en-Bresse. Elle se positionne dans la seconde couronne de l'agglomération lyonnaise. D'une superficie de 1 375 hectares, elle culmine entre 200 et 310 mètres d'altitude. Elle est limitrophe des communes de :

- > Rignieux-le-Franc au Nord,
- > Vilieu-Loyes-Mollon et Chazey-sur-Ain à l'Est,
- > Charnoz-sur-Ain au Sud,
- > Pérouges et Saint-Eloi à l'Ouest



Source : atlas des paysages de l'Ain

# Contexte institutionnel

Meximieux fait partie du territoire de la Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain. Créé en 1973, l'EPCI est aujourd'hui composé de 53 communes et comptabilise près de 80 000 habitants. Le siège de l'intercommunalité est implanté à Chazey-sur-Ain. Ambérieu-en-Bugey et Meximieux sont les communes les plus peuplées, avec près de 30 % de la population.

A l'interface entre la région lyonnaise et le sud du département de l'Ain, la Plaine de l'Ain bénéficie d'axes routiers, autoroutiers et ferroviaires renforçant son attractivité. De la confluence de l'Ain et du Rhône, aux portes de la Dombes et du Bugey, elle offre un cadre de vie préservé au cœur d'un territoire au fort développement économique et au cœur des innovations.

Parmi les seize compétences exercées par l'intercommunalité, se compte l'**aménagement de l'Espace** avec la constitution de réserves foncières pour la mise en œuvre des compétences communautaires ; le conseil, l'appui et l'assistance aux communes en matière d'urbanisme et d'aménagement ; le suivi du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). Mais également le **développement économique**, le **logement**, la **politique de la ville**, la **GEMAPI**, les **mobilités et déplacements**, etc.

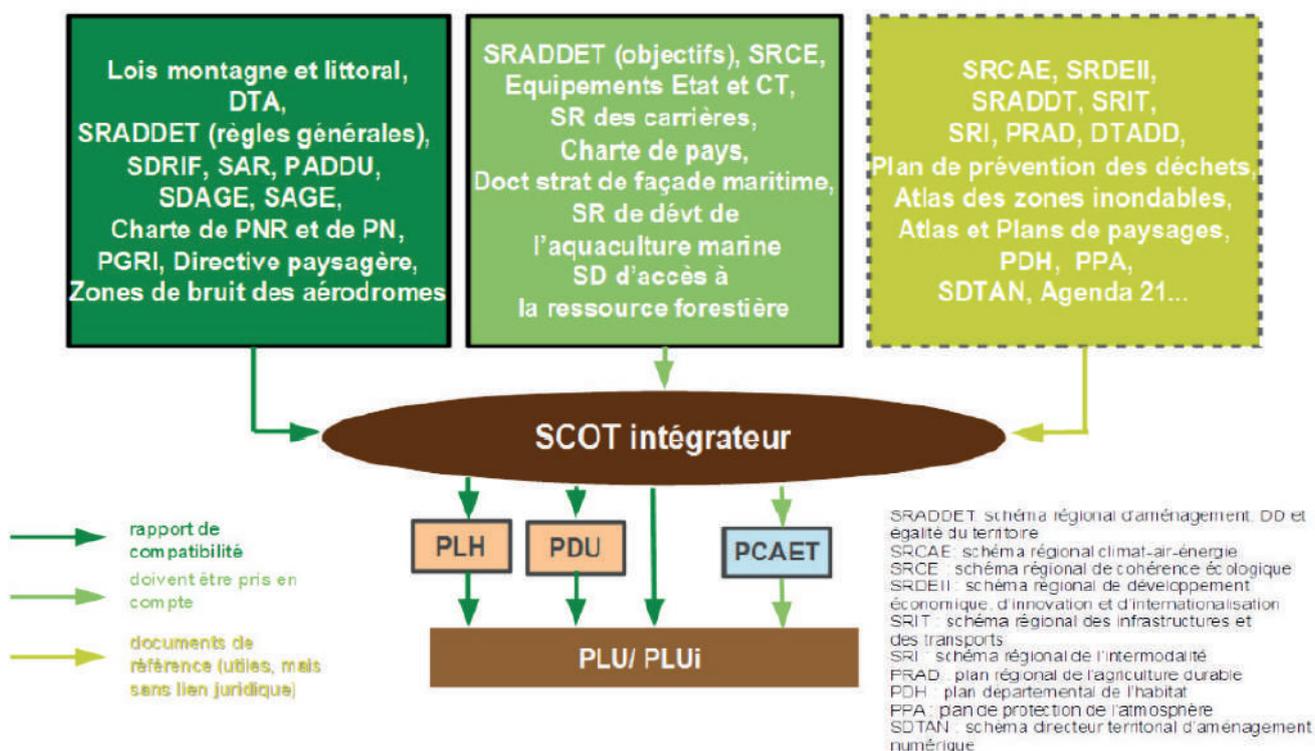
# Compatibilité avec les documents supra-communaux

Les articles L.131-4 à L.131-7 du Code de l'Urbanisme présentent les différents documents qui s'imposent ou qui doivent être pris en compte lors de l'élaboration du PLU.

La notion de compatibilité implique pour le PLU de ne pas empêcher l'application des documents supérieurs, de ne pas contrevenir à leurs aspects essentiels. La notion de prise en compte est moins stricte que celle de compatibilité et implique de ne pas ignorer les objectifs généraux d'un autre document. Elle autorise de s'écarter des orientations fondamentales du document supérieur sous réserve d'une motivation justifiée et tirée de l'intérêt général de l'opération.

La compatibilité ne doit pas être confondue avec la conformité, qui elle implique une stricte identité entre deux documents. A titre d'exemple, un permis de construire doit être conforme avec le règlement d'urbanisme.

Puisque Meximieux est couvert par un Schéma de Cohérence Territorial (SCoT), le PLU devra être compatible avec celui-ci.



### *Le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) Auvergne-Rhône-Alpes*

Le SRADDET Auvergne-Rhône-Alpes a été adopté par le Conseil régional les 19 et 20 décembre 2019 et a été approuvé par arrêté du préfet de région le 10 avril 2020. Nouveau schéma transversal et intégrateur, dont l'élaboration a été confiée au Conseil régional, il a été créé par la loi du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République dite loi NOTRe. Le SRADDET vient se substituer à compter de son approbation aux schémas préexistants suivants : Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE), schéma régional de l'intermodalité, Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PRPGD), Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE).

Il fixe des objectifs de moyen et long termes sur le territoire de la région pour les onze thématiques suivantes : équilibre et égalité des territoires, implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional, désenclavement des territoires ruraux, habitat, gestion économe de l'espace, intermodalité et développement des transports, maîtrise et valorisation de l'énergie, lutte contre le changement climatique, pollution de l'air, protection et restauration de la biodiversité et enfin prévention et gestion des déchets.

Le SCoT intégrateur, ou à défaut le PLU, doit **prendre en compte les objectifs** et **être compatible avec les règles** du SRADDET.

### *La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'Aire Métropolitaine Lyonnaise*

La DTA de l'Aire Métropolitaine Lyonnaise (AML) a été approuvée par décret en Conseil d'État en date du 9 janvier 2007. Initiée sur la base d'une décision interministérielle du 23 février 1998, l'élaboration de la DTA a été engagée à la suite d'une série d'études préalables lancées par le préfet de la région Rhône-Alpes, coordonnateur du projet. Six années ont été nécessaires pour arrêter le projet de texte.

Si l'État est à l'initiative du projet et le pilote, la DTA est un document coproduit par l'État et les collectivités de la DTA. L'État et ses partenaires ont pour ambition de porter la métropole à un niveau international et d'œuvrer pour une métropole solidaire et durable.

Afin de promouvoir une métropole internationale, la DTA définit les objectifs suivants :

- > Miser sur quelques pôles d'excellence pour permettre une spécialisation de l'économie lyonnaise ;
- > Développer les fonctions métropolitaines (enseignement supérieur, culture, santé) ;
- > Organiser une métropole multipolaire (renforcer l'agglomération stéphanoise, structurer l'agglomération Nord-Isère, conforter les pôles secondaires) ;
- > Valoriser la situation géostratégique (réseau transports et conforter la plateforme de Saint-Exupéry).

Afin de favoriser la solidarité et le développement durable, la DTA fixe les objectifs suivants :

- > Répartir la dynamique démographique vers les territoires en perte d'attractivité et les pôles urbains déjà équipés et revaloriser ces territoires ;
- > Maîtriser l'étalement urbain et lutter contre la banalisation de l'espace ;
- > Prendre en compte les risques naturels et technologiques dans les projets de développement.

Le périmètre défini s'étend sur le territoire de 4 départements (le Rhône, l'Ain, la Loire et l'Isère) et 382 communes. Meximieux fait partie de ce périmètre. Le PLU devra ainsi s'inscrire dans un **rapport de compatibilité** avec la DTA.

### *Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Bugey Côtière Plaine de l'Ain (BUCOPA)*

Le SCoT BUCOPA a été approuvé le 26 janvier 2017. La modification n°1 de celui-ci a été approuvée le 06 février 2023. Une révision générale du document doit être lancée en 2024 afin de le faire évoluer au regard des évolutions législatives et réglementaires intervenues depuis 2017, mais également afin de réinterroger la stratégie générale d'aménagement au regard des nouveaux projets d'infrastructures d'envergure nationale et régionale retenus ou envisagés sur le territoire.

Le SCoT BUCOPA est porté par le syndicat mixte Bugey- Côtière- Plaine de l'Ain, composé 82 communes et réparties en quatre EPCI :

- > Communauté de Communes de la Côtière à Montluel ;
- > Communauté de Communes de Miribel et du Plateau ;
- > Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain ;
- > Communauté de Communes de Rives de l'Ain Pays du Cerdon.

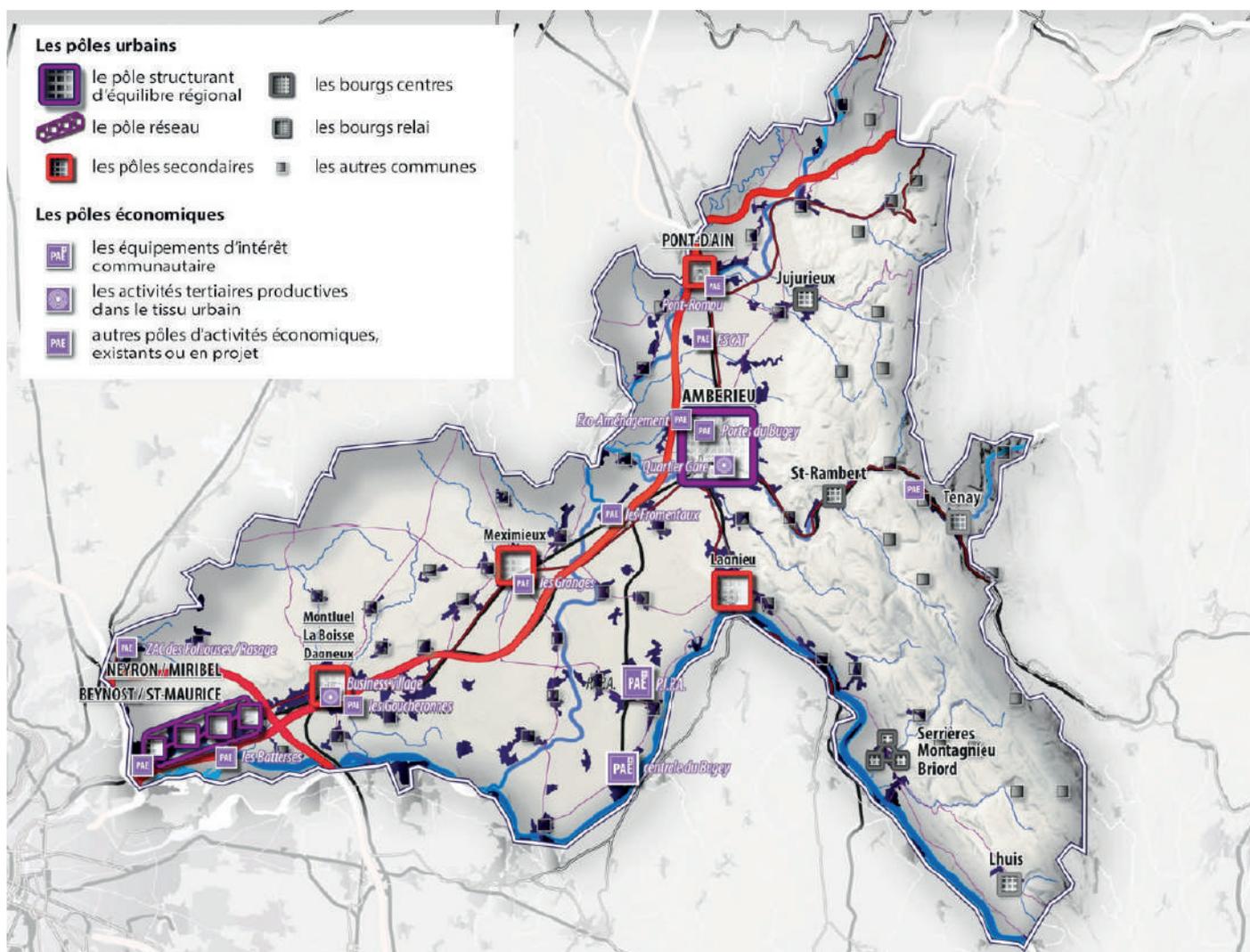
Le PADD du SCoT définit deux axes stratégiques :

- > Objectif stratégique n°1 : Renforcer l'unité et la singularité du territoire à l'échelle de l'aire métropolitaine lyonnaise (valoriser les compétences métiers associées à la Recherche et Développement pour développer une économie du savoir / renforcer la réalité économique en promouvant des caractéristiques et filières et en s'appuyant sur le couloir flux historique autour de l'A42 mais aussi en valorisant l'axe de l'A432 sur le flux Nord-Sud/ favoriser le développement de l'économie tertiaire et plus particulièrement des services aux entreprises et aux habitants valorisant l'économie du savoir) ;
- > Objectif stratégique n°2 : Miser sur la pluralité interne au territoire, source de richesse et d'opportunités de développement.

Ces deux objectifs stratégiques se déclinent en trois axes :

- > Axe 1 : Soutenir des projets économiques majeurs comme véritables leviers pour la reconnaissance du territoire. Il convient de requalifier et d'aménager les parcs à vocation économique, afin de les transformer en vitrines de qualité et alimenter les pôles résidentiels du territoire, les vitrines industrielles, tertiaires, tout comme celle du bois ;
- Axe 2 : Organiser le rayonnement du BUCOPA en s'appuyant sur des pôles structurants l'archipel des vocations et des ambiances. La population pourra atteindre entre 168 000 et 170 000 habitants en 2030, ce qui impliquera la création de 16 000 logements nouveaux ;
- > Axe 3 : Améliorer la lisibilité des différents espaces : l'objectif principal étant de protéger la richesse agricole, les fonctions environnementales et de donner de la lisibilité aux lisières urbaines.

Meximieux est identifié au sein de l'armature urbaine comme un **pôle secondaire**, c'est-à-dire un pôle de services, d'emplois et de population qui structure l'espace autour de lui au sein du bassin de vie intercommunal.

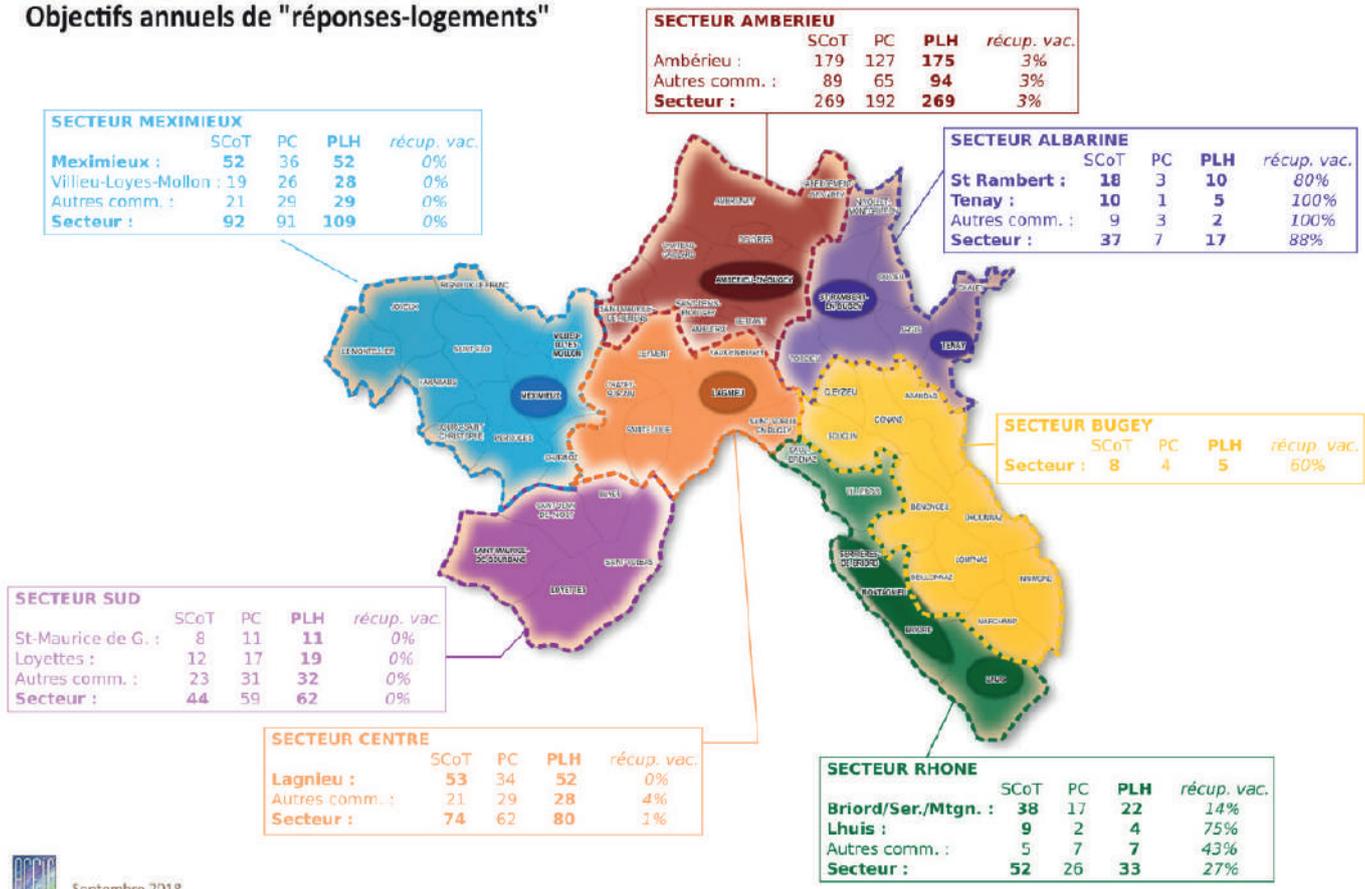


Le PLU de Meximieux devra être **compatible** avec le SCoT BUCOPA.

Le PLH est, à l'échelle de la CCPA, un document stratégique d'observation, de définition et de programmation à 6 ans qui inclut l'ensemble de la politique locale de l'habitat : parc public et privé, gestion du parc existant et des constructions nouvelles, publics spécifiques. Il contient un programme d'actions détaillé par commune.

Ce second PLH s'étend sur la période 2019-2024. En compatibilité avec le SCoT BUCOPA, il définit des objectifs en matière de production de logement pour Meximieux que le PLU devra intégrer.

Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain  
**Objectifs annuels de "réponses-logements"**

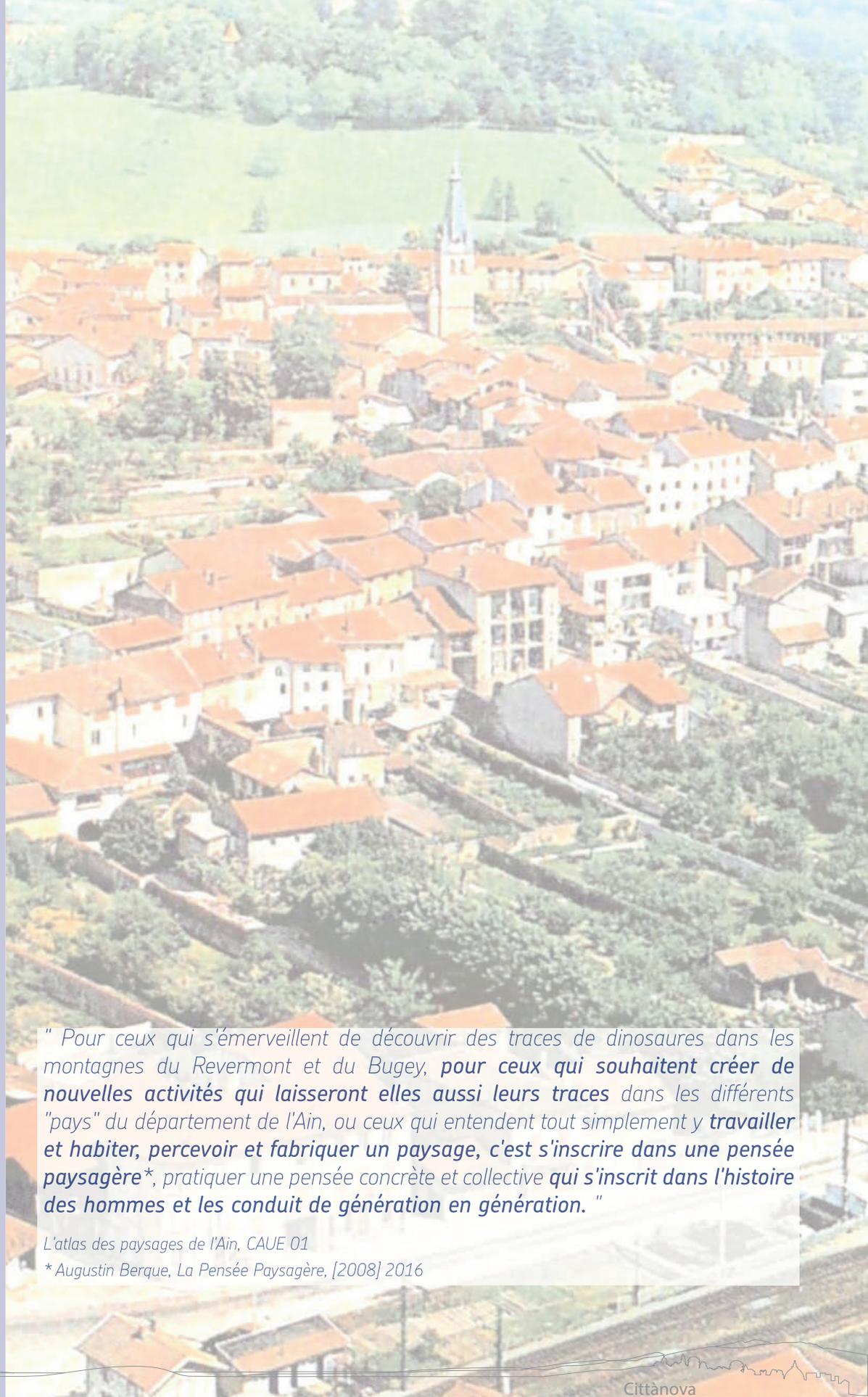






# PARTIE 1

## LE CONTEXTE GEOGRAPHIQUE, URBAIN ET PAYSAGER, SOCLE DU DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE



" Pour ceux qui s'émerveillent de découvrir des traces de dinosaures dans les montagnes du Revermont et du Bugey, **pour ceux qui souhaitent créer de nouvelles activités qui laisseront elles aussi leurs traces** dans les différents "pays" du département de l'Ain, ou ceux qui entendent tout simplement y **travailler et habiter, percevoir et fabriquer un paysage, c'est s'inscrire dans une pensée paysagère\***, pratiquer une pensée concrète et collective **qui s'inscrit dans l'histoire des hommes et les conduit de génération en génération.** "

L'atlas des paysages de l'Ain, CAUE 01

\* Augustin Berque, *La Pensée Paysagère*, [2008] 2016

# 1- Contexte géographique

## 1.1- L'Ain, entre plaine et plateau, une dualité géomorphologique

Située au sud-ouest du département de l'Ain, Meximieux se localise à équidistance entre Lyon au sud-ouest (35 km) et Bourg-en-Bresse au nord (36 km).

Le territoire de Meximieux se situe sur le relief de la coteière, qui marque la fin du plateau de la Dombes au contact de la plaine de l'Ain. Ce coteau, long d'une quarantaine de kilomètre, se caractérise en un puissant talus allant jusqu'à 300m d'altitude.

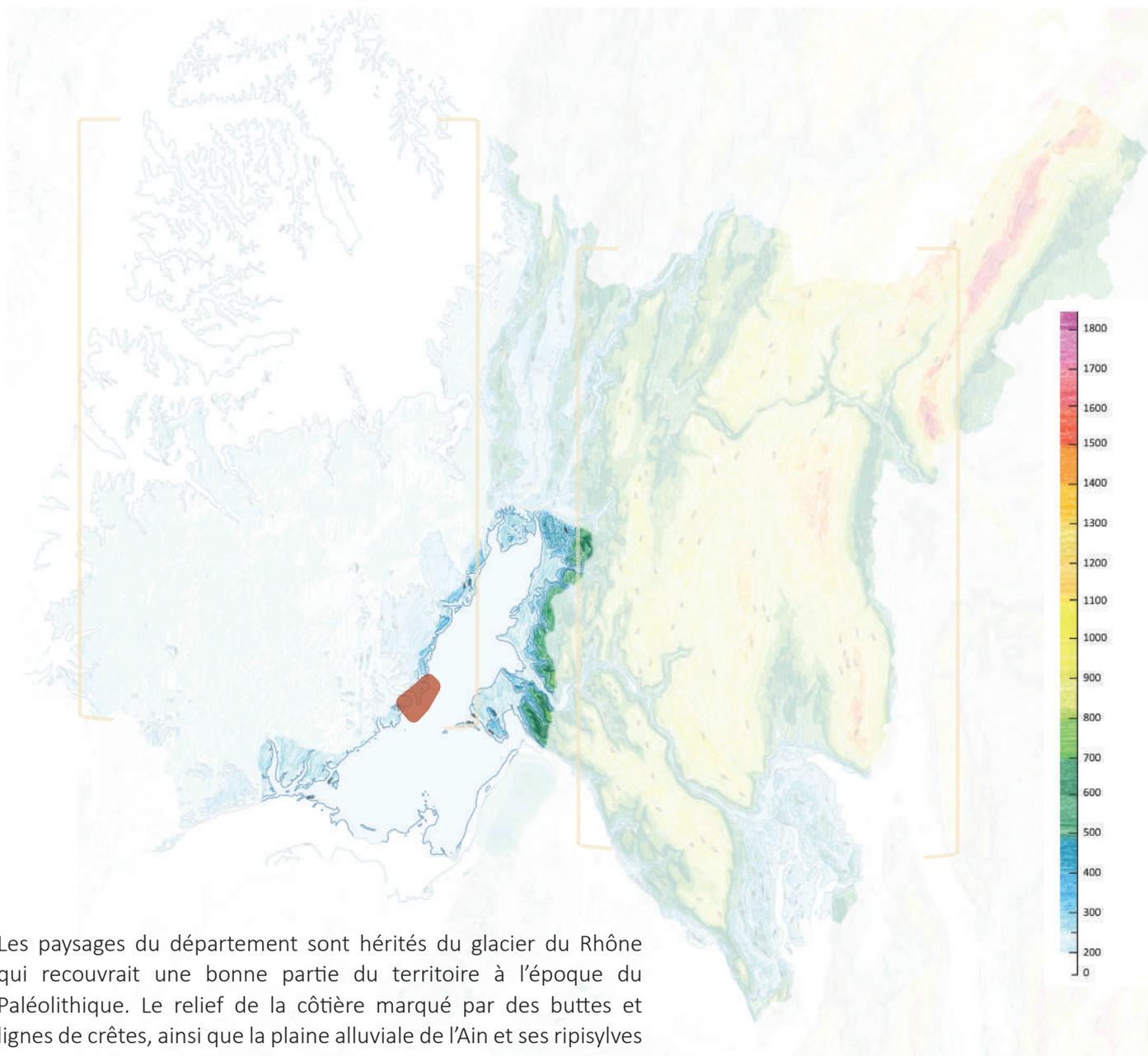


Source : atlas des paysages de l'Ain

Le département de l'Ain se situe à cheval entre deux domaines géologiques très contrastés et de superficie équivalente et présentent des paysages diversifiés.

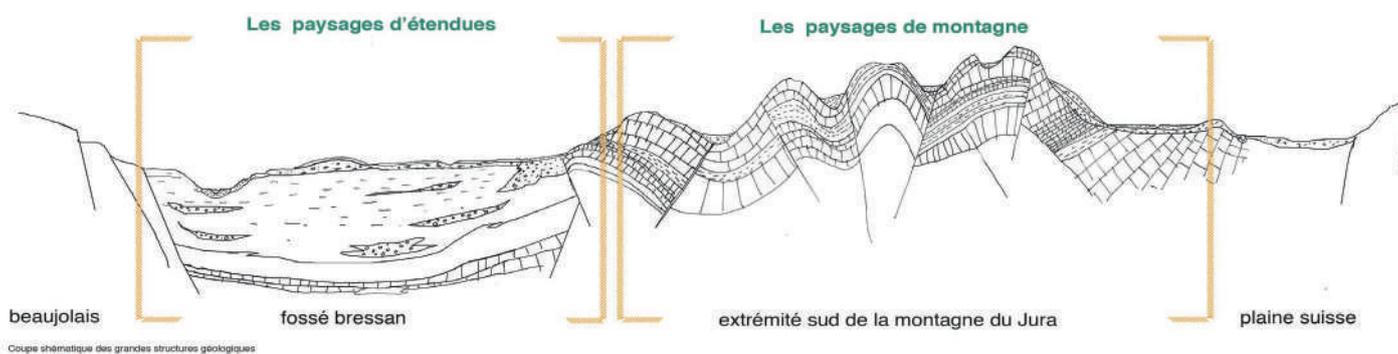
» L'ouest est lié à la dépression du fossé bressan (paysages de grandes étendues) : les plaines de Bresse, le plateau de la Dombes, les grandes vallées de la Saône, du Rhône et de l'Ain

» L'est est quant à lui lié à l'extrémité sud du massif du Jura (paysages de montagne) : les crêts du Jura, le Bugey, le Revermont



Les paysages du département sont hérités du glacier du Rhône qui recouvrait une bonne partie du territoire à l'époque du Paléolithique. Le relief de la côte marquée par des buttes et lignes de crêtes, ainsi que la plaine alluviale de l'Ain et ses ripisylves en sont un héritage caractéristique. Quelques moraines animent également ce paysage.

La géomorphologie de la Plaine de l'Ain  
Source : atlas des paysages de l'Ain

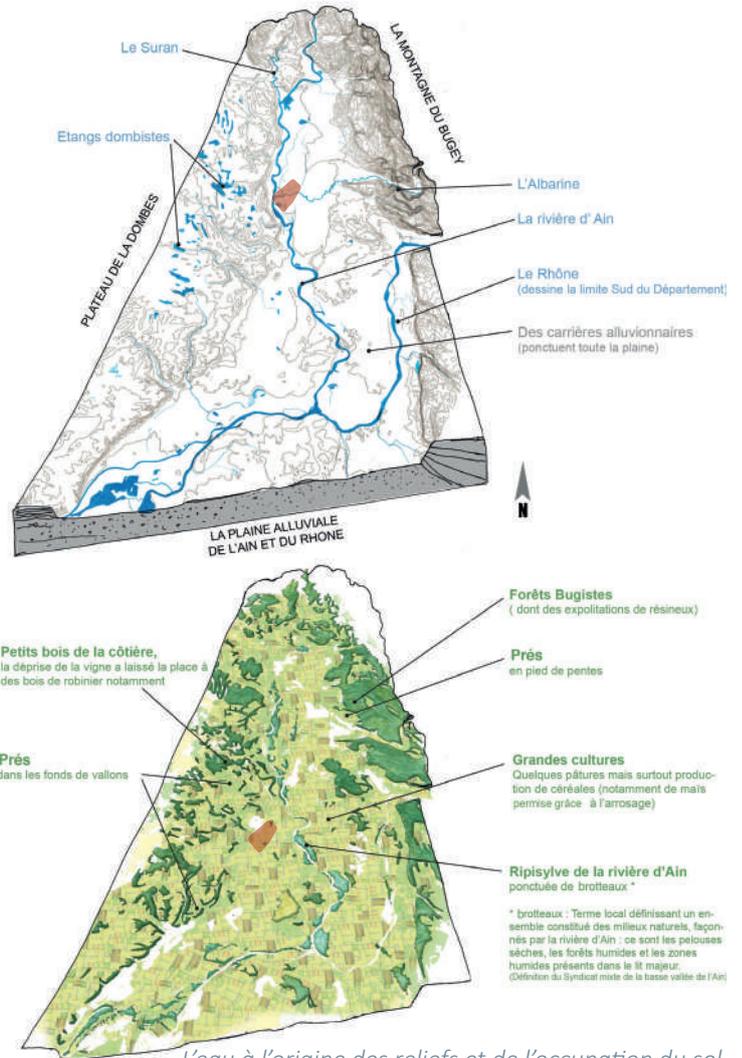


Coupe schématique des grandes structures géologiques

## L'eau, architecte du grand paysage

La plaine de l'Ain est la transition qui permet de passer de la Dombes au Bugey. La rivière d'Ain en est la colonne vertébrale et constitue la couture est/ouest du département. Lorsqu'elle méandrate dans la vaste plaine de l'Ain elle est le lien entre la Dombes et le sud du Bugey. La plaine est constituée principalement d'alluvions fluvio-glaciaires ponctuées de dépôts morainiques, à l'origine des nombreuses petites buttes que l'on peut apercevoir sur le territoire. Au nord le plateau de la Dombes draine les eaux de ruissellement du plateau argileux vers la plaine de l'Ain s'écoulant dans les talwegs de la côtière.

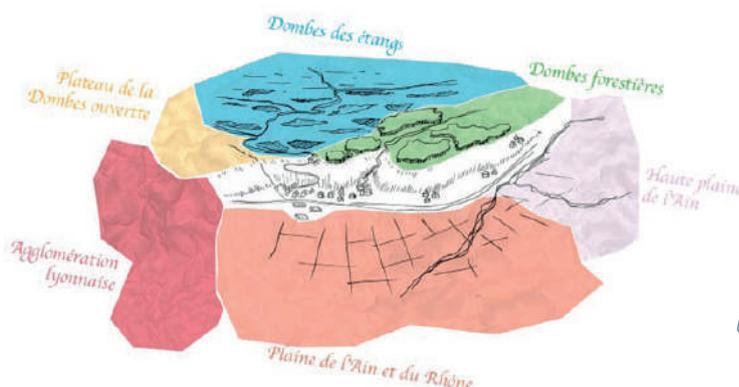
La topographie et les reliefs conditionne la répartition de la production agricole. La plaine accueille principalement des cultures (céréalières principalement). Riche en production agricole, le département est aussi un milieu forestier important avec un réseau de haies dense et de nombreuses forêts, notamment le long de la Côtière.



Selon les motifs qui le composent et les ambiances qui en ressortent, on peut découper les paysages de l'Ain en plusieurs entités géographiques, formant des entités paysagères. C'est le travail réalisé dans l'Atlas des paysages réalisé par le CAUE de l'Ain en 2021. Il identifie 6 grands pays en s'appuyant sur la géomorphologie du département, desquels découlent 34 unités paysagères. La commune de Meximieux se situe dans l'une d'entre elles : la côtière de l'Ain et du Rhône.

A la rencontre du plateau des Dombes et de la plaine de l'Ain, le territoire de Meximieux est au carrefour de nombreuses entités paysagères le caractérisant.

- > Au nord se dessine le plateau de la Dombes marqué par un paysage ouvert de prairies et de cultures, un paysage d'étangs et un paysage forestier.
- > A l'est, la rivière d'Ain dessine l'armature de la plaine de l'Ain et marque la limite avec le sud du Bugey.
- > A l'ouest, la forte urbanisation liée à l'agglomération lyonnaise se prolonge sur la côtière
- > Au sud, la plaine de l'Ain ouvre un paysage de grandes étendues agricoles entre la rivière de l'Ain et sa confluence avec le Rhône plus au sud.



L'unité de la côtière de l'Ain et du Rhône comme trait d'union entre 4 unités de paysage caractérisés par une plaine alluviale et un plateau argileux.  
Source : Atlas du paysage de l'Ain

## 1.2- La côtière, un paysage d'interfaces

La côtière, prenant la forme d'un « arc bandé » entre Miribel et Varambon, se présente en un talus allant jusqu'à 300m d'altitude, comme un « vaste belvédère sur la plaine accroché au plateau de la Dombes ». Les noyaux urbains sont situés au pied de la côtière, parfois près des cours d'eau, sur les terrasses ou à mi-pentes pour se protéger des inondations de l'Ain. Au sommet de la côtière s'ouvre un large panorama sur les grandes étendues de la plaine agricole de l'Ain ponctuées d'implantations industrielles, mais aussi des cultures agricoles ou maraîchères. La côtière est longée par la route départementale et la voie ferrée reliant Lyon à Ambérieu et est traversée d'est en ouest par de petites routes longeant les combes.

Des enjeux paysagers se dégagent déjà à l'échelle de l'unité paysagère dont fait partie la commune de Meximieux.

### > Les ressources naturelles, agricoles et paysagères

» Offrir des vues depuis les belvédères naturels en valorisant les itinéraires routiers et pédestres, en tant qu'intermédiaires entre les paysages et les spectateurs. Ils forment des continuités physiques entre plaine et plateau.

» Maintenir les espaces de respiration pour consolider les continuités naturelles restantes en s'appuyant sur les coteaux boisés et les cultures qui subsistent.

### > L'urbain, les franges et les extensions

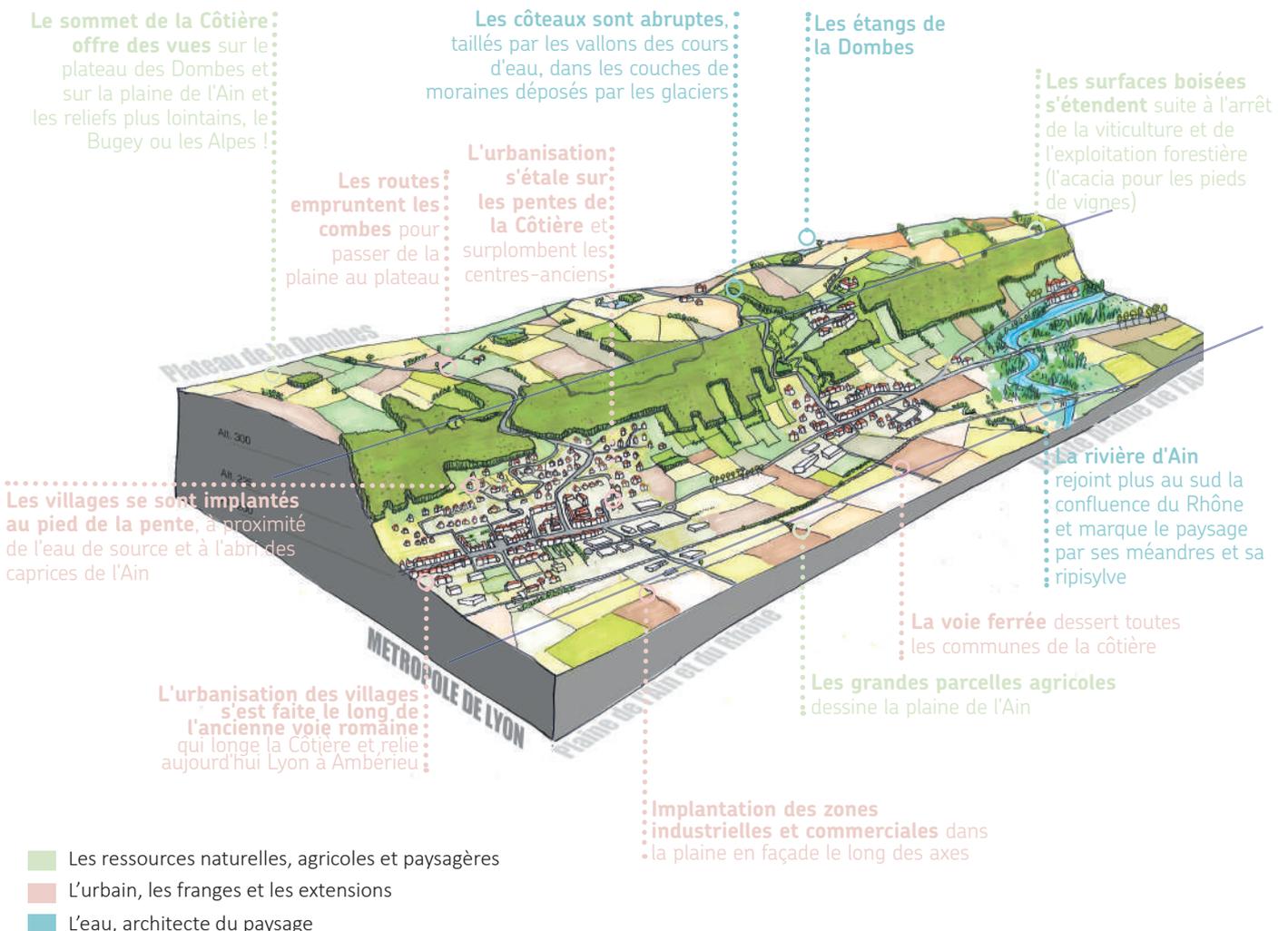
» Maîtriser l'extension urbaine sur les pentes en assurant une insertion harmonieuse des constructions (pentes, ouvertures visuelles)

» Mettre en valeur les espaces publics en s'appuyant sur le tissu de village-rue (percées perpendiculaires viaires)

» Valoriser le tissu ancien de bord de plateau (hameaux) en respectant la forme urbaine ancienne.

### > L'eau, l'architecte du paysage

» Retrouver la présence et les paysages de l'eau en donnant accès aux cours d'eau. Utiliser l'eau comme vecteur de visite, en prévoyant par exemple des circulations douces et des espaces publics.



La côtère présente un puissant alus découpé par de nombreux talwegs alimentés par les eaux de ruissellement du plateau de la Dombes. Ils sont le témoignage le plus marquant de l'avancée du glacier du Rhône sur le territoire. Un autre type de témoignage est également visible, celui de la viticulture. Les vestiges de la vigne ont disparu laissant place à des surfaces boisées. Seule la présence d'acacias indique son ancienne utilisation pour les piquets de vigne.

Le relief de la côtère offre de nombreux points de vue. A Meximieux, le point haut culmine à près de 308m d'altitude (plateau de la Dombes) et le point bas à 214 m (plaine de l'Ain). Au sommet de la côtère, la vue s'ouvre vers le plateau mais aussi vers les grandes étendues agricoles de la plaine ponctuées d'implantations industrielles. Les reliefs du Bugey et des Alpes forment un arrière-plan paysager de qualité.

La topographie constitue l'un des éléments majeurs caractérisant la qualité du cadre de vie de la côtère : points de vue, éléments naturels, vallons et buttes formant des coulées vertes. Quelques points de vue emblématiques peuvent être notés :

- > La butte boisée du château : point dominant au coeur du centre-ville
- > La butte boisée de Chavagneux visible depuis la plaine
- > La ligne de crête



*Massif boisé et vallons du Plateau de la Dombes*



*Vue sur le Bugey et les Alpes depuis le haut de la côtère*



*La butte de Chavagneux vue de la plaine*



*La butte du château*



*Le vallon du Longevent et le plateau de la Dombes*



*La côtère vue de la plaine*

Source : Cittanova , Mosaique Environnement , PLU actuel



# 2 - Un paysage façonné par l'installation humaine et le développement urbain

## 2.1- D'hier à aujourd'hui

*Lire l'histoire à travers les paysages*

L'histoire nous intéresse pour repérer les lieux où l'homme a choisi de s'implanter au fil du temps avec son intelligence du site, pour comprendre ses motivations et leur évolution et ainsi éclairer nos choix. Ces implantations ont laissé des traces qui sont encore lisibles et peuvent même être des repères dans le paysage. Regarder en arrière afin d'orienter nos actions à venir et créer des aménagements qui laisseront eux aussi leur trace dans le paysage des générations futures.

Si de récentes fouilles archéologiques révèlent l'occupation des terres de la commune dès la période du néolithique, l'occupation humaine significative de Meximieux remonterait à la période gallo-romaine (*Meximieux 7000 ans d'histoire, Mosneron-Dupin F., 2023*).

La voie romaine reliant Lugdunum atteste en effet d'une occupation romaine du territoire, et a d'ailleurs permis l'installation de villas dans la plaine de l'Ain (sur les terrasses du Rhône). Selon l'INRAP, Meximieux est désignée en tant que « agglomération secondaire » pouvant s'inscrire dans le réseau des petits et moyens noyaux urbains implantés dès le début de notre ère dans le territoire proche de la capitale Lugdunum, le long des axes stratégiques desservant Briord, Belley, Izernore, Ambérieu, Saint-Vulbas etc.

D'après les travaux d'archives et de fouilles archéologiques le « cœur » de la cité romaine se situait probablement autour des rues les plus anciennes de Meximieux : rue du ban Thévenin (qui aurait pu accueillir la place de l'ancien marché, à l'emplacement de ...), place Blonay (vestiges de thermes romains), place du lieutenant Giraud et place Davison (vestiges de constructions, céramiques et objets)...

Le site des Granges, en contre-bas de la commune dans la plaine de l'Ain, témoigne de pratiques agro-pastorales et artisanales, datées à partir de la période de la Tène (450 à 25 av. JC) jusqu'au début du 3e siècle après JC. L'activité tuilière est aussi présente à cette époque, trois fours de tuiliers gallo-romains sur le site ainsi qu'un établissement rural enclos ont été découverts.



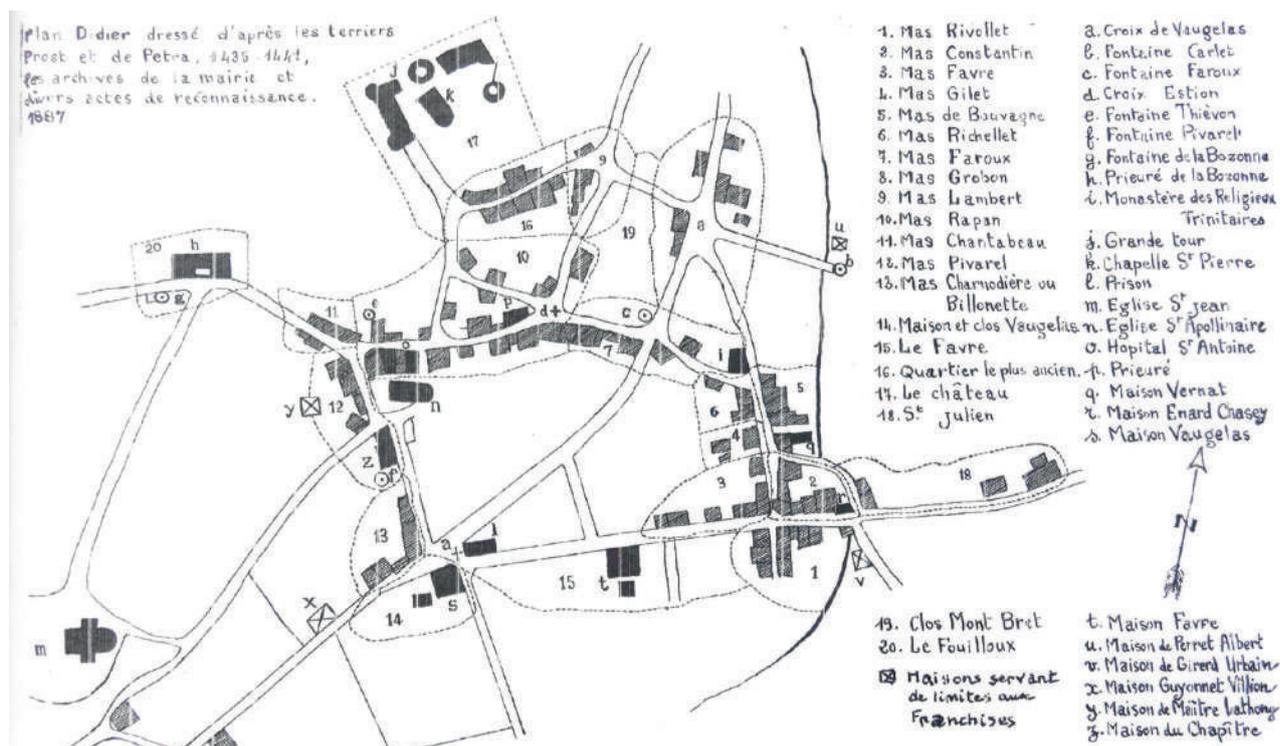
*Inscription gallo-romaine insérée dans le mur de la bibliothèque municipale actuelle*

Au Moyen-Age, Meximieux jouit, avec Pérouges, d'une position frontalière et est une zone de marche entre le Dauphiné, la France et la Savoie. La ville se trouve alors au croisement des routes de Bourg-en-Bresse, Genève et Lyon, une position qui lui fait profiter d'une période prospère. Le bourg, initialement constitué autour du château (enceinte primitive), s'étend ensuite au-delà des remparts sur les contre-bas de la côtère, le long de la route de Chalamont et la route de Lyon et Genève. Peu de traces des remparts sont aujourd'hui visibles, nous avons malgré cela des indices quant à la localisation des portes de la ville. Une des portes était certainement située à l'intersection de la rue du Faroux et du Dr Boyer. Une autre se trouvait au bout de la rue de Genève, une ferme marquait l'entrée de la ville au niveau de l'actuel parking. Cette entrée est d'ailleurs encore aujourd'hui considérée comme une des entrées de ville majeures de Meximieux.

Le marché, lieu central de la ville, se tenait à l'emplacement de la tour carrée du séminaire. Le centre des affaires ou le siège de la justice se tenait également rue du Ban Thévenin, où se trouvaient notamment les grandes maisons notariales de Meximieux (Prost, Rivollet, Chasey, Genevey).

Les archives montrent l'existence de nombreux «mas», qui par définition font référence à une organisation bâtie close ou enclose et à des terres labourables, pré ou vignes (*Les noms de lieux en France - Glossaire des terms dialectaux*, 2006, IGN). Bon nombre d'entre eux, comme le «Mas de Bouvagne», étaient situés, en dehors des remparts, le long du ruisseau de Bouvagne qui alimente le lavoir du Ruisseau et qui est situé parallèlement à la rue du Ban Thévenin. Le ruisseau allait d'ailleurs probablement dans la plaine où se trouvaient les fours tuiliers gallo-romains découverts en 2016 mais la voie ferrée a perturbé son tracé. Ce type d'implantation explique l'organisation urbaine autour de l'activité rurale ou viticole de la commune (cf. Plan Didier, 1580).

Ces éléments sont intéressants à comprendre et à étayer. Ils donnent des clés de lecture sur l'organisation du territoire tel qu'il est vécu actuellement, ils permettent également de dégager l'identité historique et patrimoniale de Meximieux.



Plan Didier, 1580, extrait du livre d'A. Favre, Histoire de Meximieux, version de 1992

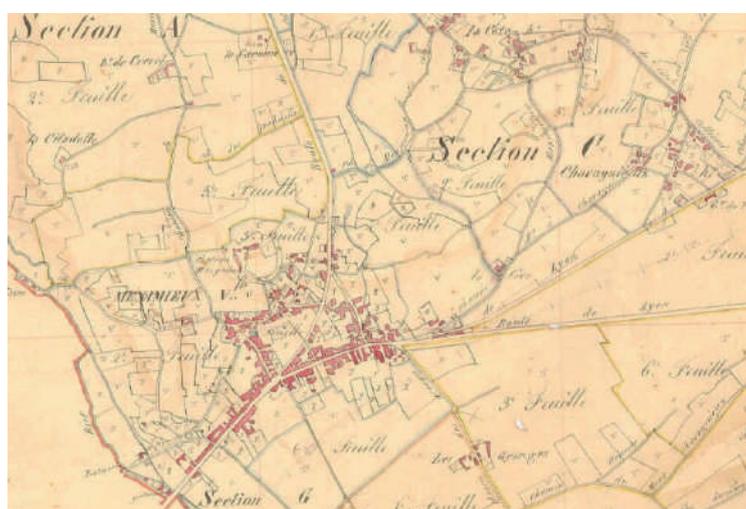
La ville de Meximieux hérite du plan romain en «patte d'oie». Elle s'organise dès le début autour d'un carrefour formé par le réseau viaire de l'ancienne voie romaine (l'actuelle route de Lyon), la rue de Genève, la rue de l'église, la rue de l'ancienne cure, la rue du ban Thévenin. Ces rues constituent aujourd'hui le cœur historique de Meximieux. Les parcelles sont caractérisées de bâtiments implantés en front de rue et de jardins en fond de parcelle. Ce parcellaire sous forme de «village-rue» témoigne de l'activité viticole du bas de la côte.

Au XIXe siècle, des petits hameaux ou des bâtiments dispersés existaient sur le plateau de la Dombes : « Favier », « Tuileries », « Côte », « Montagne de Châteauneuf », « la Citadelle », «les Granges» dont la plupart ont conservé la toponymie de l'époque. Le territoire comprend plusieurs ensembles de fermes, dont la plupart sont toujours existantes aujourd'hui.

Jusqu'au milieu du XXe siècle, le développement urbain vient combler l'enveloppe urbaine existante, les parcelles se densifient. Les hameaux de la Côte et de Chavagneux se développent.

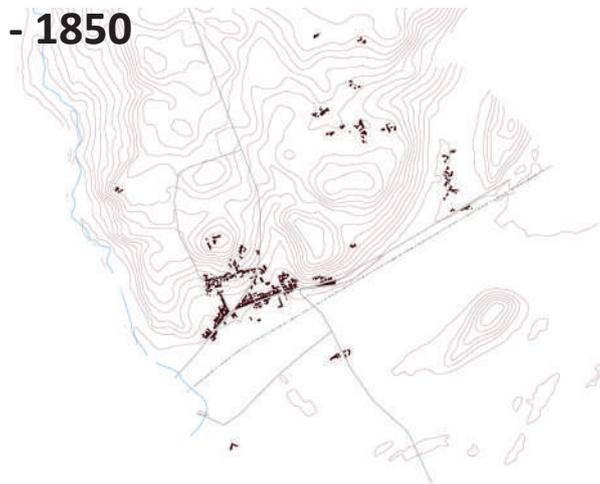
Les années 1970 marquent le début de la colonisation urbaine sur la côte. Les hameaux sont désormais intégrés à l'enveloppe urbaine. Les quartiers résidentiels se développent dans les pentes : des nouvelles formes d'habitats allant de l'individuel, au groupé et au collectif alliant l'élément bâti au végétal (quartiers pavillonnaires avec jardins, la cité EDF, etc.).

En 2010, la ville a atteint sa morphologie actuelle. L'urbanisation s'est développée sur l'ensemble de la côte. La plaine accueille désormais des zones commerciales et industrielles (enseignes franchisées, bureaux et entreprises), localisées le long des axes de communication (voie ferrée, route départementale, proximité autoroute).

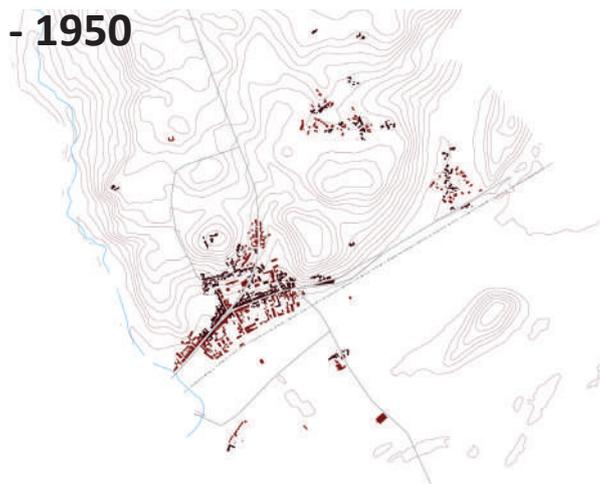


Cadastré napoléonien, 1810. Source : Archives départementales de l'Ain

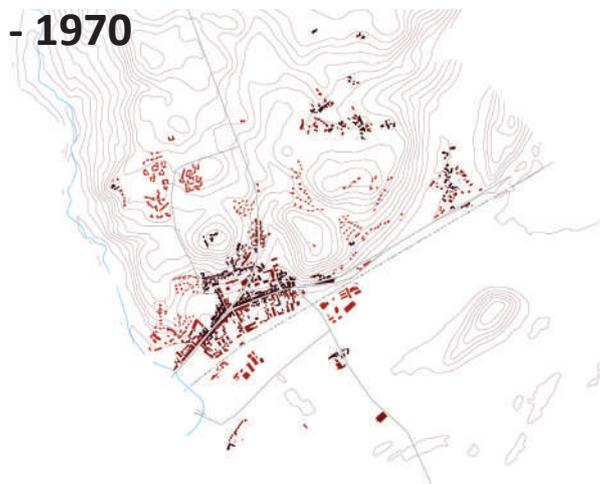
- 1850



- 1950

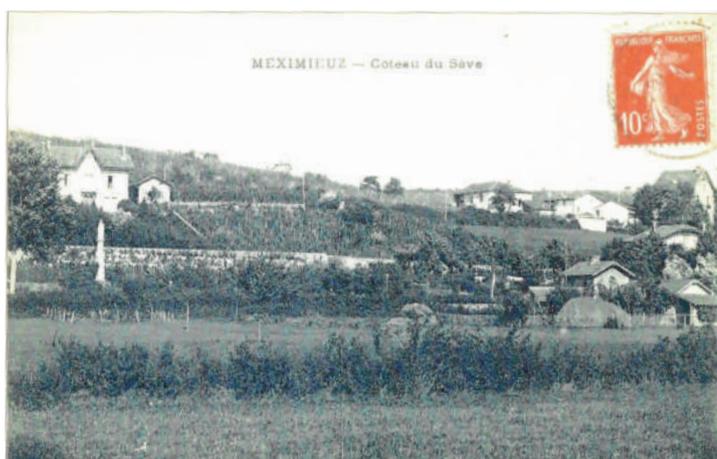


- 1970



- 2010





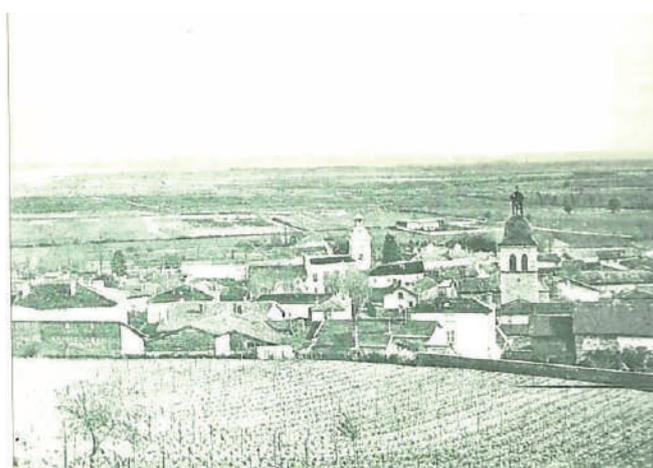
Vignes vers l'actuelle rue Laplantaz, carte postale ancienne, début XXe siècle



Vue sur la Côte viticole, quartier des maisons neuves, carte postale ancienne, début XXe siècle



Vue sur la butte du château, vignes, carte postale ancienne, début XXe siècle



Vue sur la plaine, carte postale ancienne, vers 1905



Vue sur le bourg, carte postale ancienne, vers 1905



Vue aérienne, carte postale ancienne, vers 1968

Ces images proviennent du livre «Meximieux, 7000 d'histoire», publié par Frédéric Mosneron-Dupin, en 2024

## 2.2- Une typologie architecturale et urbaine caractéristique

### Centre ancien

Le bourg ancien de Meximieux, à l'instar des villes et villages de la région, est caractérisé par des parcelles structurées perpendiculairement à la rue, constituant de longues bandes étroites le long de la route principale. Cette typologie urbaine héritée de l'habitat rural, communément appelée « village-rue », permettait un accès direct sur la route principale.

Les parcelles forment des séries de lanières, étroites sur rue, avec des jardins en fond de parcelles (comme c'est le cas rue de Lyon et rue de Genève).

Le linéaire bâti est relativement homogène et est caractérisé majoritairement par des bâtiments de 2 étages, avec un porche desservant le fond de parcelle ou un garage sur rue. Aujourd'hui on peut retrouver des cheminements venant percer perpendiculairement le front bâti.



Typologie du village-rue, plan en « patte-d'oie ». Centre-ville de Meximieux



Maison de bourg rénovée, avec porche donnant accès sur le fond de parcelle. Rue de Lyon. Image google



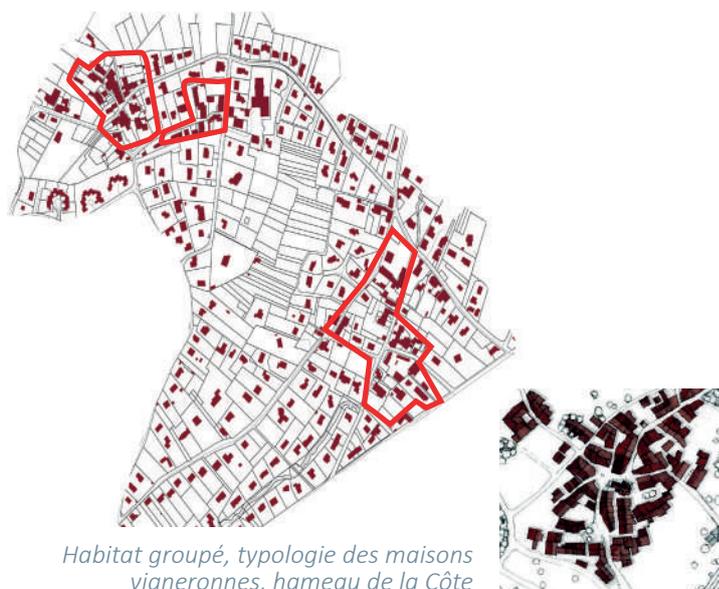
Maison de bourg, avec porche donnant accès sur le fond de parcelle. Rue de Lyon. Image google

### Hameaux

L'habitat de Meximieux se distingue également dans les hameaux qui abritent des formes d'habitat rural groupé que l'on peut encore retrouver aujourd'hui, comme c'est le cas dans le hameau de la côte. Le parcellaire est de plus grande taille, souvent liées à l'activité agricole, des vergers ou des vignes.

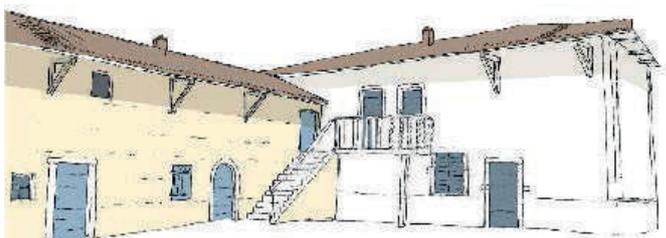
Cet habitat témoigne de l'occupation agricole, qui a aujourd'hui laissé place à des quartiers d'habitats pavillonnaires et résidentiels.

La ferme dombiste, typique du territoire et plus spécifiquement de la Dombes, présente généralement une organisation en plan carré organisé autour d'une cour intérieure ou d'un accès unique.



Habitat groupé, typologie des maisons vigneronnes, hameau de la Côte

Fermes, hameau de la Côte



## Typologies modernes

L'implantation des constructions modernes est plutôt privilégiée sur la côtère qui bénéficie de nombreuses vues sur le paysage du fait de la topographie.

Meximieux compte des ensembles architecturaux du XXe siècle, comme les cités EDF des Galamières et du Ménel construites par les architectes René Gagés et Gabriel Roche. Cette cité-jardin remarquable fait l'objet d'un classement au titre de la liste «Architecture et urbanisme 1945-1975» et de règles de préservation dans le PLU.

Les constructions modernes implantées sur la côtère offre un cadre de vie de qualité grâce à la présence le plus souvent d'espaces arborés et végétalisés, de cheminements piétons entre les parcelles, de parcelles avec jardins et de la proximité des coulées vertes, qu'il conviendra de conforter dans les futures opérations d'aménagements.



Plan parcellaire de la cité des Galamières

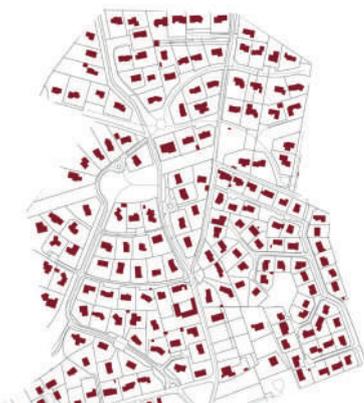


Cité EDF des Galamières, carte postale avant 1975

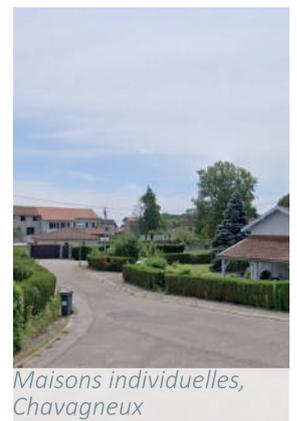
L'implantation des constructions modernes est plutôt privilégiée sur la côtère qui bénéficie de nombreuses vues sur le paysage du fait de la topographie.

Meximieux compte des ensembles architecturaux du XXe siècle, comme les cités EDF des Galamières et du Ménel construites par les architectes René Gagés et Gabriel Roche. Cette cité-jardin remarquable fait l'objet d'un classement au titre de la liste «Architecture et urbanisme 1945-1975» et de règles de préservation dans le PLU (pour les Galamières).

Les constructions modernes implantées sur la côtère offre un cadre de vie de qualité grâce à la présence le plus souvent d'espaces arborés et végétalisés, de cheminements piétons entre les parcelles, de parcelles avec jardins et de la proximité de la coulée verte, qu'il conviendra de conforter dans les futures opérations d'aménagements.



Formes individuelles, quartier pavillonnaire



Maisons individuelles, Chavagneux



Formes d'habitat groupé, la Côte

La côtère de l'Ain et du Rhône, est un territoire de transit et de desserte très fréquenté. L'entrée sur le territoire communal est majoritairement marquée par le langage routier. Les entrées de ville présentent des enjeux stratégiques du fait de leur localisation.

### **ENTRÉE DE VILLE NORD - Route de Chalamont**

Ce secteur est situé sur le plateau de la Dombes, sur la ligne de crête et présente une ambiance dominante de type naturelle et bucolique. A proximité des étangs, des buttes boisées et champs agricoles, le secteur présente une légère topographie.



**Enjeu :** préserver la qualité paysagère du secteur en veillant à la bonne implantation des aménagements

**Nuisance sonore :** moyenne, entre 70 et 76 dB(A)

### **ENTRÉE DE VILLE EST - Route de Villieu RD1084**

Ce secteur située en entrée de ville sur la D1084, est en pleine mutation en lien avec le secteur du lycée. Fléchée dans le SCOT, cette entrée de ville constitue un secteur vitrine pour la commune.

Ce secteur est voué à être réaménagé : cheminements doux, répartition des flux et des modes de déplacement.



**Enjeu :** marquer l'entrée de ville en lien avec les aménagements du futur secteur du lycée

**Nuisance sonore :** moyenne, entre 70 et 76 dB(A)

### **ENTRÉE DE VILLE OUEST - Route de Lyon**

Ce secteur est situé sur l'axe structurant de la route de Lyon, qui dessert également la route de Pérouges. Il est caractérisé par un tissu mixte (zone commerciale et industrielle, habitat). Le projet de réhabilitation de l'ancienne gendarmerie est notamment un levier pour la recomposition urbaine du site en venant affirmer l'alignement structurant.



**Enjeu :** appuyer l'effet marquage par l'affirmation de cette entrée de ville stratégique, en tant qu'entrée de ville vitrine.

**Nuisance sonore :** élevée, entre 76 et 81 dB(A)

### **ENTRÉE DE VILLE SUD - Rond point de la prairie**

Situé à proximité de l'accès à l'A42 (échangeur de l'A42, sortie Pérouges), ce secteur est stratégique. Il offre un point de vue ouvert sur la commune et ses reliefs. Elle s'inscrit dans un tissu mixte avec au nord le complexe sportif, à l'ouest un linéaire d'habitations et au sud une ferme.



**Enjeu :** valoriser l'entrée et la vue sur la commune, gérer les flux

**Nuisance sonore :** moyenne, entre 70 et 76 dB(A)

Le diagnostic repère les cheminements existants en tant que composants du tissu urbain : espace de respiration entre les poches bâties, percées visuelles, coulées vertes, passages végétalisés... La commune présente un certain potentiel en matière de sentiers piétons insérés au cœur du tissu urbain. En effet, ils sont ici vus comme une opportunité pour relier les différentes entités de la commune et ses quartiers (plateau de la Dombes naturel, plaine agricole, vallée du Longevent, espaces publics majeurs, la gare, quartiers résidentiels, centre-ancien, zone commerciale, etc.). Cela répond à la fois à un enjeu de réduction de la place de la voiture, de sécurisation des espaces laissés à la marche ou aux cycles, mais aussi d'une ville de proximité. C'est aussi un levier d'attractivité et de requalification des espaces publics à la fois touristiques et de proximité.



Repérage des cheminements piétons existants

Dans le centre-urbain, qu'ils soient publics ou privés, les cheminements s'insèrent en parallèle des parcelles longitudinales et permettent de percer le front bâti du centre-ville et de relier les différents espaces publics (la gare, la rue commerçante, le parc de l'Aubépin, la coulée verte etc.).

Dans les quartiers résidentiels, les cheminements piétons permettent de traverser les poches bâties. Ils sont le plus souvent arborés ou végétalisés et font le lien à la coulée verte ou aux chemins agricoles du plateau.

Le secteur gare, centre névralgique de concentration des flux piétons, présente des enjeux primordiaux en matière de composition urbaine (espaces publics, maillage modes actifs, services et commerces).



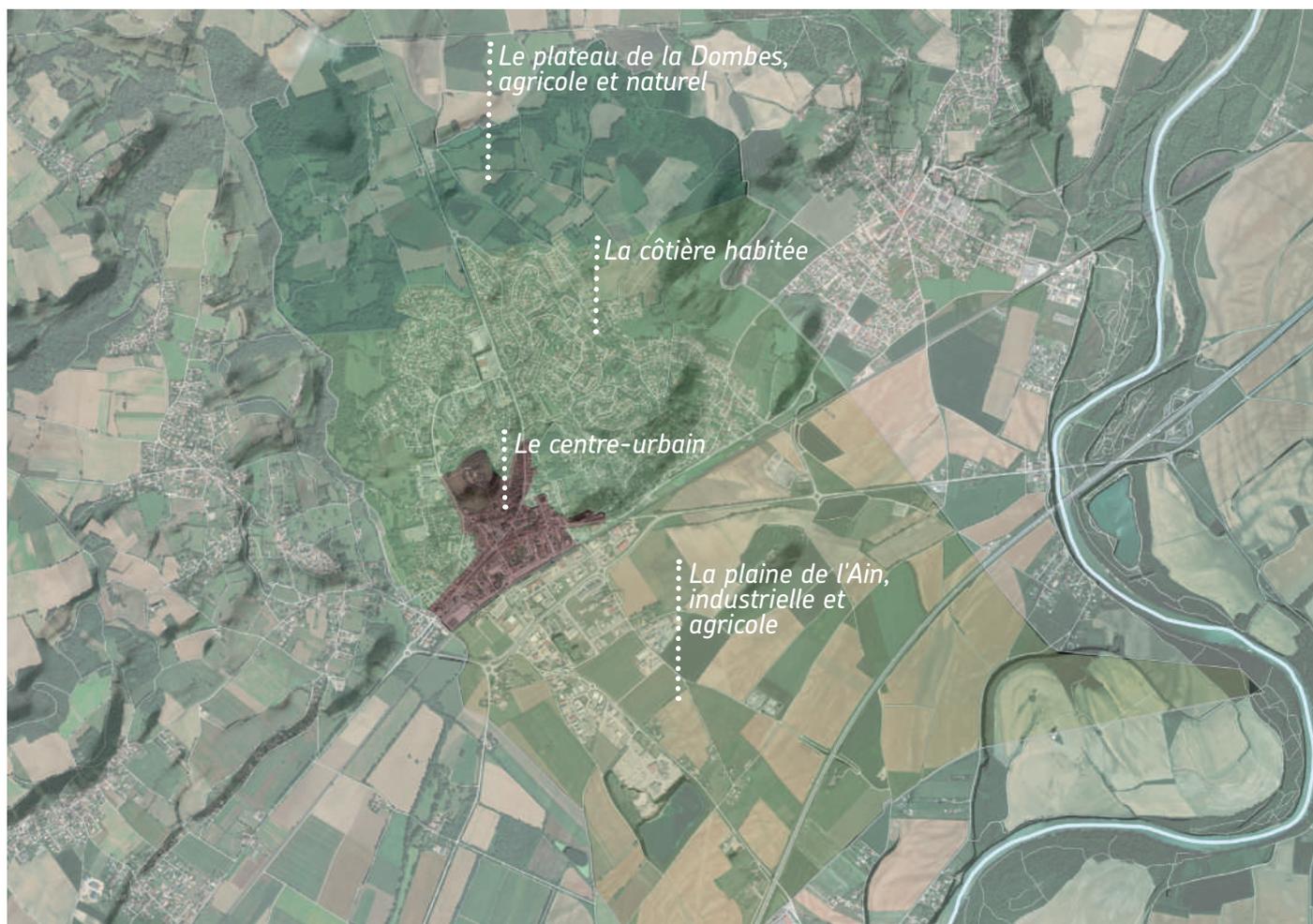
Avenue de Verdun

## 2.3- Les entités urbaines et paysagères

L'analyse paysagère et urbaine a permis d'aboutir à une organisation du territoire communal en 4 entités urbaines et paysagères, se traduisant chacune par des enjeux.

Ces séquences ont été différenciées selon les points suivants :

- la typologie urbaine et paysagère
- la topographie
- la proximité vis-à-vis du centre-urbain
- le type d'occupation du sol



### Le plateau de la Dombes, agricole et naturel

» Valoriser les **cheminements en tant qu'intermédiaires entre les paysages et les spectateurs** et que **continuités physiques entre plaine et plateau.**

» **Consolider les continuités naturelles restantes** et préserver les milieux naturels

» **Limiter l'étalement urbain** sur le plateau

### Le centre-urbain

» Valoriser le tissu ancien afin de préserver et laisser une trace de cet **héritage patrimonial**

» Développer un **maillage de cheminement piéton**, en s'appuyant sur le parcellaire linéaire existant, en aménageant par exemple des **percées perpendiculaires viaires**

### La côteière habitée

» **Valoriser les ouvertures et les vues paysagères**, pouvant former de véritables **belvédères** en lien avec la topographie (buttes de Chavagneux et Mas Grévon)

» Veiller à une **insertion harmonieuse des nouvelles constructions** en lien avec le tissu existant et la topographie tout en **limitant l'étalement urbain**

### La plaine de l'Ain, industrielle et agricole

» **Préserver les parcelles agricoles de l'urbanisation**, notamment grâce aux **haies bocagères**. L'activité agricole est garante des paysages.

» Travailler les **transitions paysagères entre l'urbain et l'agricole** (à travers notamment la valorisation de **chemins agricoles praticables**)

» Travailler les **transitions paysagères et interfaces** entre les ZA, les espaces résidentiels et les zones résidentielles

# 3 - Meximieux, une grande richesse de paysages et de patrimoines

*Le patrimoine bâti et le petit patrimoine*





### Patrimoine bâti

- 1- Mairie, 3 rue du Ban Thévenin
- 2- Bibliothèque, 3 rue du Ban Thévenin
- 3- Maison Charvieux, 6 rue du Ban Thévenin
- 4- Maison, 6 rue de Genève
- 5- Maison, 10 rue de Genève
- 6- Maison, 16 rue de Genève
- 7- Maison, 18 rue de Genève
- 8- Maison, 21 rue de Genève
- 9- Maison «Brunet», 27 rue de Genève
- 10 - Maison Jacquemet, 31 rue de Genève
- 11- 43-45 rue de Genève
- 12- Maison, 46 rue de Genève
- 13- Etude notariale, 50 rue de Genève
- 14- Maison, 1 rue du Champ de foire
- 15- Maison, 61 rue de Genève
- 16- Maison, 65 rue de Genève
- 17- Maison, 1 rue St Julien
- 18- Maison, 5 rue St Julien
- 19- Maison, 16 rue St Julien

- 20- Maison, 1 place Vaugelas
- 21- Maison, 3 place Vaugelas
- 22- Maison, 5 place Vaugelas
- 23- Maisons, 7- 7b- 9 place Vaugelas
- 24- Maison, 18 rue de Lyon
- 25- Maison, 38 rue de Lyon
- 26- Maison 60 rue de Lyon
- 27- Maison, 31 rue de l'Eglise
- 28- Maison, 33 rue de l'Eglise
- 29- Maison Quantin, 1 place de Blonay
- 30- Maison, 4 place de Blonay
- 31- Maison, 1 place Chantabeau
- 32- Maison et grange, 14 place Chantabeau
- 33- Maison, 17 rue de l'Ancienne Cure
- 34- Maison, 19 rue de l'Ancienne Cure
- 35- Maison, cour et grand jardin, 1 rue de Rapan
- 36- Maison et cour intérieure, 10 à 16 rue du Fouilloux
- 37- Maison Pochon, 11 place du lieutenant Giraud
- 38- Castel Faroux, 9 rue du Dr Boyer
- 39- Maison du Dr Boyer

- 40- Maison, 10bis du Guichardet
- 41- Maison «Migraine-George», 5 et 13 chemin de la Côte Colliard
- 42- Vestiges, 17 rue Pinat
- 43- Grange Jacquemet, ou maison du palais, 22 chemin du Palais
- 44- Maison, 58 rue de la Citadelle
- 45- Moulin Favre
- 46- Tour de la ferme du Château
- 47- Tour du quartier du ruisseau

### Petit patrimoine

- 48- Pigeonnier, 15 rue Pinat
- 49- Pigeonnier, impasse des mille chênes
- 50- Fontaine, 58 rue de la Citadelle
- 51- Fontaine Bossonne, 19 rue du Fouilloux
- 52- Fontaine, 9 chemin de la Côte Colliard
- 53- Ancienne fontaine, intersection rues Laplantaz et St Julien
- 54- Fontaine du square des anciens combattants
- 55- Puits, rue du Puits Volant

- |   |   |   |
|---|---|---|
| 56- Puits de la rue de Rapan  | 72- Buste du Général de Messimy, intersection rue de Lyon et de la route de Trévoux | 91- Lavoir du Carlet, chemin du Carlet      |
| 57- Puits du Palais, 18 rue Baudin  | 73- Monument aux morts de la guerre 39-45, place du général Davison                 | 92- Lavoir du ruisseau, passage constantin  |
| 58- Puits de la grange Jacquemet, 22 chemin du palais                             | 74- Bornes, 1 rue de la gare  | 93- Lavoir de la Côte, rue du lavoir        |
| 59- Puits de Chavagneux, 37 rue des vignes  | 75- Borne, intersection rue de Lyon et rue du moulin                                | 94- Lavoir de Chavagneux, rue de chavagneux |
| 60- Puits du square des anciens combattants                                       | 76- Borne, 38 rue de Lyon   | 95- Four à oain, 10 rue Pinat               |
| 61- Puits de la place de l'Europe   | 77- Bornes, montée des écoles   |   |
| 62- Croix Estion, intersection des rues du Faroux et de l'Ancienne Cure           | 78- Borne, chemin allant du Palais à Fétan  |   |
| 63- Croix du Mas Grobon   | 79- Borne, chemin de Barbarel   |   |
| 64- Croix de Chavagneux, intersection route de Villieu et rue de Chavagneux       | 80- Inscription, mur jardin Pochon  |   |
| 65- Croix de la Côte  | 81- Inscription gallo-romaine, mur de la bibliothèque                               |   |
| 66- Croix du Cimetière  | 82- Plaque Vaugelas, 1 place Vaugelas   |   |
| 67- Croix du calvaire   | 83- Plaque de la stèle Giraud   |   |
| 68- Croix Faucher, intersection route de Chalamont et celle menant au Favier      | 84- Plaque Marcelle Vion  |   |
| 69- Croix Cotentin, à l'intersection des rues des Granges et de la Croix Cotentin | 85- Plaque du Dr Boyer  |   |
| 70- Vierge de la place Blonay   | 86- Plaque, allée du château  |   |
| 71- Vierge de la rue des Maisons Neuves, rue des maisons-neuves                   | 87- Eglise  |   |
|   | 88- Beffroi   |   |
|   | 89- Bâtiment de la Caisse d'Épargne   |   |
|   | 90- Lavoir Chantabeau, place chantabeau   |   |

Un certain nombre d'éléments bâtis sont inventoriés au titre de l'article L151-19 du CU. Ils témoignent de l'organisation de la vie quotidienne d'autrefois et font en ce sens partie intégrante de l'identité de Meximieux (église, lavoirs, fours ...). Le petit patrimoine, aussi appelé «patrimoine ordinaire», est le témoin historique du territoire. Il est d'autant plus important de le préserver et de le valoriser que lorsqu'il est situé dans l'espace public.

*à intégrer à la phase règlement*

# 4 - L'artificialisation des sols, bilan et enjeux

## 4.1 - La consommation passée

En matière de consommation foncière, l'habitat représente 55% des surfaces consommées.

En effet, 16,8 hectares ont été consommés à destination d'habitat entre 2011 et 2021.

Cela représente une surface moyenne de 300 m<sup>2</sup> d'espace naturel, agricole ou forestier consommé pour la production d'un nouveau logement.

**Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers annuelle entre 2009 et 2021**



Consommation d'ENAF. Source : Mon Diagnostic Artificialisation

L'activité représente le second poste de consommation d'espaces avec 10,2 hectares consommés entre 2009 et 2021, soit 31 % des surfaces totales sur la même période. Un pic de 5 hectares en 2016 correspond à l'aménagement de la zone d'activités des Granges.

**Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers annuelle (en hectares)**

|                 | 2009       | 2010       | 2011       | 2012       | 2013       | 2014       | 2015       | 2016       | 2017       | 2018       | 2019       | 2020     | 2021       | Total       |
|-----------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|----------|------------|-------------|
| <b>Habitat</b>  | 0,6        | 0,6        | 1,2        | 0,6        | 0,2        | 2,5        | 0,7        | 2,9        | 1,7        | 4,6        | 0,7        | 1,0      | 0,9        | <b>18,1</b> |
| <b>Activité</b> | 0,2        | 0,2        | 0,3        | 2,9        | 0,1        | 0,3        | 1,1        | 5,0        |            | 0,1        | 0,2        |          |            | <b>10,2</b> |
| <b>Mixte</b>    | 0,1        | 0,1        | 0,1        | 0,5        | 0,8        | 0,4        | 0,1        | 0,2        |            |            |            |          |            | <b>2,2</b>  |
| <b>Route</b>    | 0,2        | 0,2        |            |            | 0,1        |            | 0,7        | 0,5        | 0,1        | 0,4        |            |          |            | <b>2,4</b>  |
| <b>Inconnue</b> |            |            |            |            |            |            |            |            |            | 0,2        |            |          |            | <b>0,2</b>  |
| <b>Total</b>    | <b>1,1</b> | <b>1,1</b> | <b>1,5</b> | <b>3,9</b> | <b>1,2</b> | <b>3,1</b> | <b>2,6</b> | <b>8,7</b> | <b>1,8</b> | <b>5,3</b> | <b>0,9</b> | <b>1</b> | <b>0,9</b> | <b>33,2</b> |

L'article 191 de la Loi Climat & Résilience exprime : « afin d'atteindre l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050, le rythme de l'artificialisation des sols dans les dix années suivant la promulgation de la présente loi doit être tel que, sur cette période, la consommation totale d'espaces observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédant cette date ».

La période de référence au titre de la Loi Climat & Résilience s'étend du 1<sup>er</sup> janvier 2011 au 31 décembre 2021. Lors de cette période, Meximieux a consommé une surface totale de **30,2 hectares**.

## 4.2 - Le potentiel de densification à encadrer

L'analyse du potentiel foncier sera réalisée à l'étape du PADD

## LES ENJEUX

**L'analyse urbaine et paysagère fait ressortir un enjeu global de reconnexion des différentes entités urbaines et paysagères de la commune, une reconnexion entre le plateau et la plaine qui passe par :**

- » Préserver les nombreuses vues sur l'arrière-plan paysagers (côtère, reliefs, plaine), Ces derniers constituent des éléments de scénographie naturelle structurants, participant à la qualité du cadre de vie à toute l'échelle.
- » Conforter le maillage piéton existant, ce qui permettrait de relier les différents quartiers de Meximieux à pied ou à vélo, et notamment les espaces publics majeurs qui seront mis en valeur (gare, centre-ancien, parcs paysagers, patrimoines ...).
- » Favoriser la proximité au sein de la commune en lien avec les autres enjeux.
- » Différentes formes urbaines cohabitent au sein du tissu urbain, il s'agira de veiller à la bonne insertion des nouvelles constructions ou opérations avec les formes traditionnelles (matériaux, alignement, vues...), afin de préserver l'identité patrimoniale de la commune.
- » Travailler les entrées de ville en tant que secteurs "vitrines" de Meximieux et en améliorer la qualité de vie en intervenant sur la végétalisation, les nuisances sonores et les nuisances liées à la pollution
- » Valoriser et protéger le tissu urbain de la cité-jardin des Galamières



*paroles d'élus ou d'habitants à intégrer après réunions publiques, sur le paysage et le cadre de vie*



# PARTIE 1

## ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Voir rapport de Mosaïque Environnement



# PARTIE 2

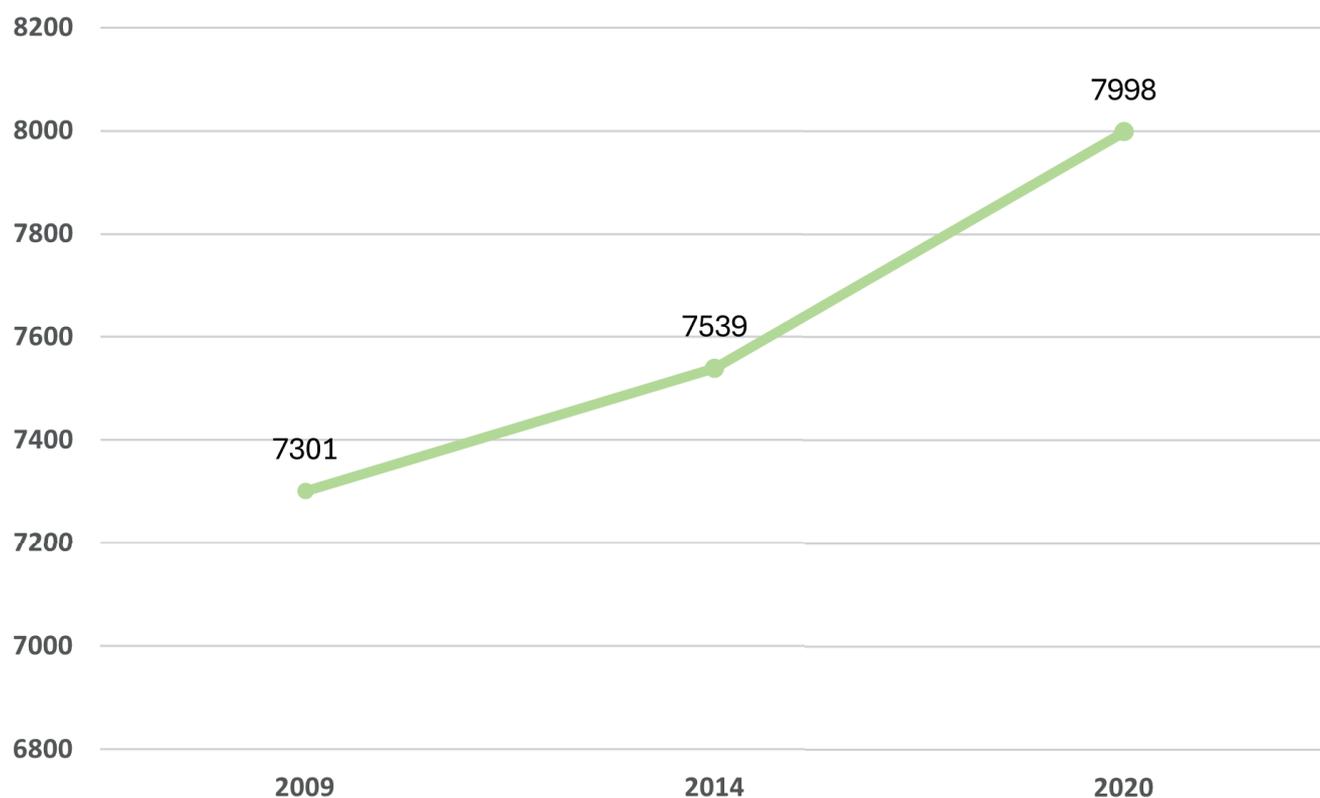
VIVRE A MEXIMIEUX, DES  
DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES  
ET RÉSIDENTIELLES TIRANT  
PARTI DE LA PROXIMITÉ DE LA  
MÉTROPOLE LYONNAISE



# 1- Les dynamiques socio-démographiques

## 1.1- Une croissance démographique continue

Evolution de la population entre 2009 et 2020



Evolution historique de la population

| 1968  | 1975  | 1982  | 1990  | 1999  | 2009  | 2014  | 2020  |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 2 669 | 3 457 | 4 253 | 6 230 | 6 840 | 7 301 | 7 539 | 7 998 |

Données INSEE 2020 et antérieures

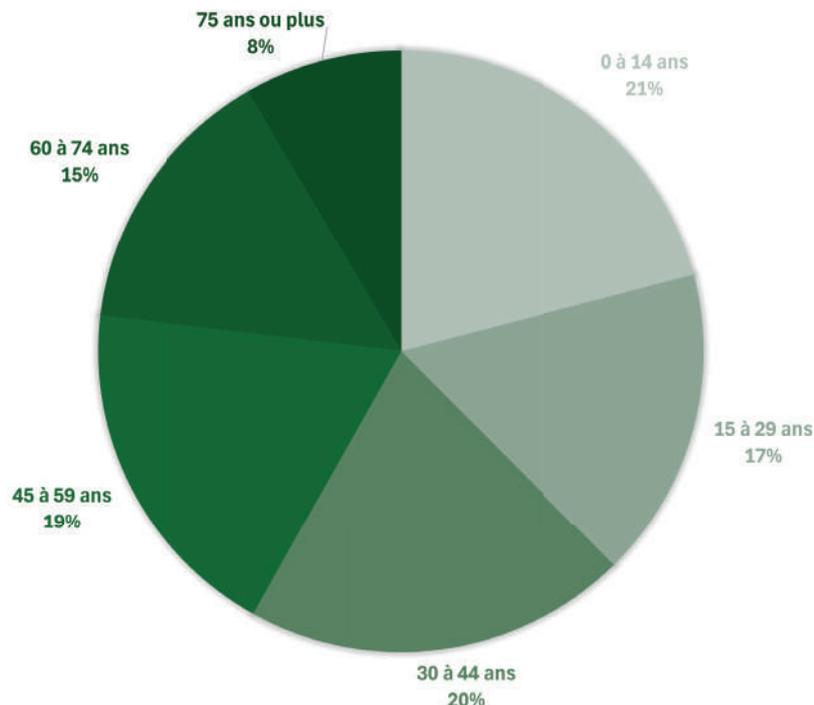
La commune de Meximieux a connu une augmentation continue depuis les quinze dernières années.

Cette tendance s'observe également dans les décennies précédentes. La commune connaît une croissance continue de sa population depuis 1968 : avec 2269 habitants en 1968, elle atteint 6 230 habitants en 1990 et jusqu'à **7 998 habitants en 2020**.

L'évolution annuelle de la population est variable mais reste toujours positive. Selon l'INSEE, la croissance démographique de Meximieux est de 4,9%/an entre 1982 et 1990, puis de 0,8%/ an entre 1999 et 2008. Ce taux est de 1,0 % entre 2014 et 2020.

## 1.2 - Une population vieillissante

**RÉPARTITION DE LA POPULATION PAR TRANCHE D'ÂGES EN 2020 (%)**

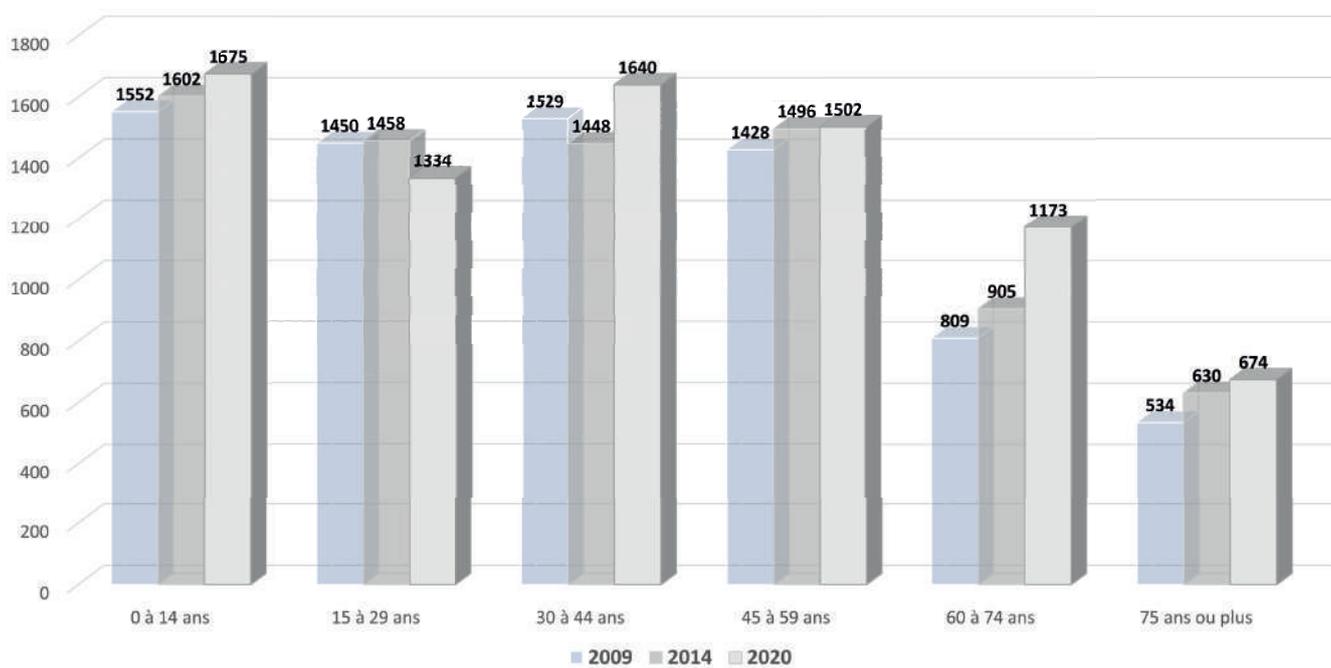


En 2020, la tranche d'âge la plus représentée est celle des 0 à 14 ans, qui représente 21%. Les 30-44 ans représentent 20% de la population. **En 2020, la population de Meximieux est relativement jeune.** L'indice de jeunesse, qui correspond au nombre de jeunes de moins de 20 ans pour 100 personnes de plus de 60 ans, est de 116 en 2020.

Toutefois, la population est sur une tendance vieillissante. Si l'on reprend ce dernier indice de jeunesse, il est de 134 en 2014 et 151 en 2009. Soit une baisse du nombre de jeunes de moins de 20 ans pour 100 personnes de plus de 60 ans.

En effet, les chiffres montrent bien une augmentation significative du nombre de personnes âgées de 60 à 74 ans et de 75 ans et plus sur les trois périodes analysées.

**Répartition de la population par tranche d'âge**



## 1.3 - Une commune qui attire les jeunes ménages

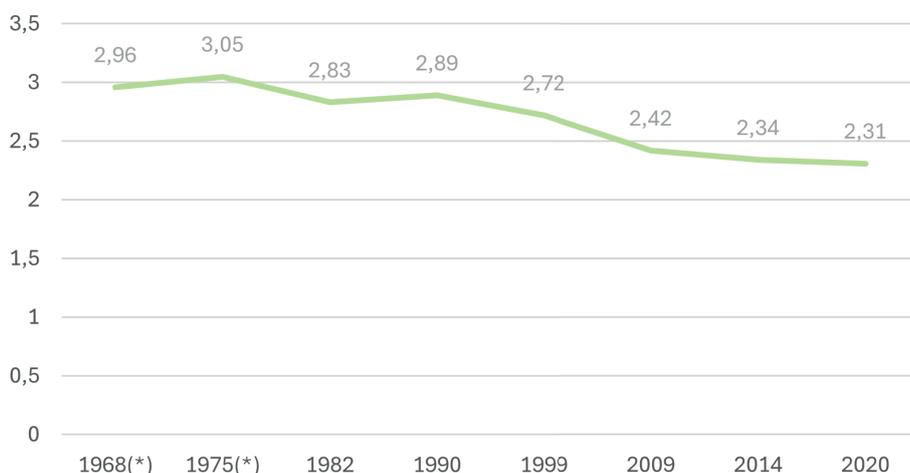
Bien que l'âge de la population évolue, le territoire attire des familles avec enfants.

En effet, la plupart des ménages de Meximieux sont composés de couples, avec enfant(s) (29,7%) ou sans enfant(s) (24%).

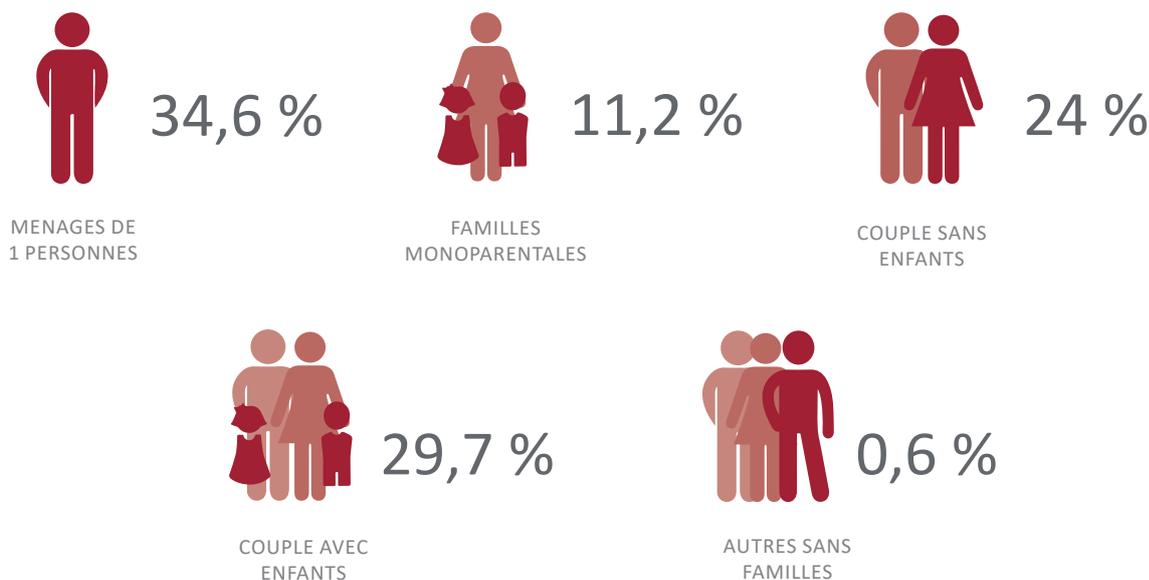
Il est à noter que les ménages d'une personne augmentent, et représentent 34,6% de la population en 2020, de même que les familles monoparentales qui représentent 11,2% de la population.

La taille des ménages est en baisse : de 2,42 personnes en moyenne par ménages en 2009 à 2,31 personnes en moyenne par ménages en 2020.

### Evolution de la taille des ménages depuis 1968



Nombre moyen d'occupants par résidence principale, chiffres INSEE



REPRÉSENTATION DES MÉNAGES DE MEXIMIEUX (%)

Sources: INSEE 2020

Cette baisse de la taille des ménages est due notamment au **phénomène de décohabitation**. De ces constats, en découle un potentiel besoin de logements plus adaptés pour ces ménages (logement plus petit notamment).

Cette composition, croisée avec les données démographiques, initie une réflexion autour des besoins en aménagement de chacun des ménages. La répartition par tranche d'âge de la population étant plutôt homogène, le PLU permettra de planifier des aménagements adaptés à chacune des générations habitants dans la commune (sécurisation des voiries pour les piétons, adaptation aux personnes âgées, aménagements universels, cadre de vie, aires de jeux, offre de logements, etc.).

## 1.4 - Un territoire actif

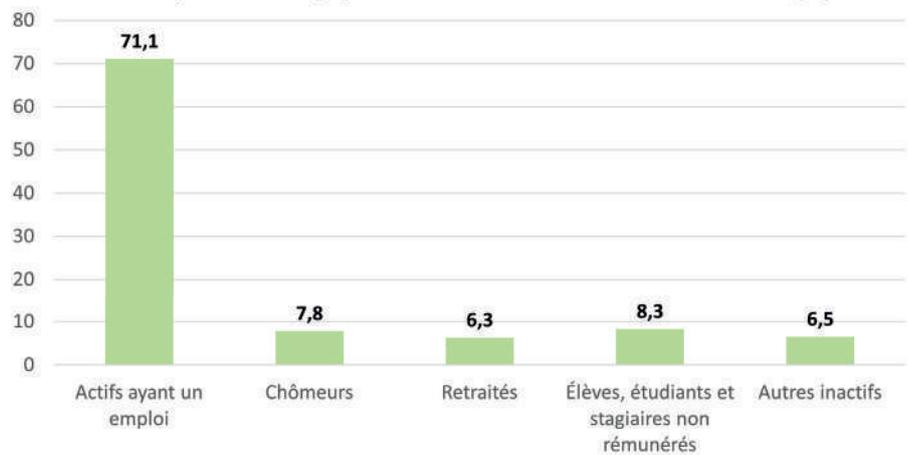
**La part de la population active est de 71,1%** sur le territoire de Meximieux, soit **3 540 actifs** ayant un emploi. Cette tendance est à la hausse depuis 2009, période à laquelle on enregistrait un taux de 69,7%.

La part de la population active a toujours été relativement haute à Meximieux, du fait notamment de la proximité avec l'agglomération lyonnaise, pourvoyeuse d'emplois, ou encore la centrale du Bugey qui employait de nombreux habitants à une certaine époque.

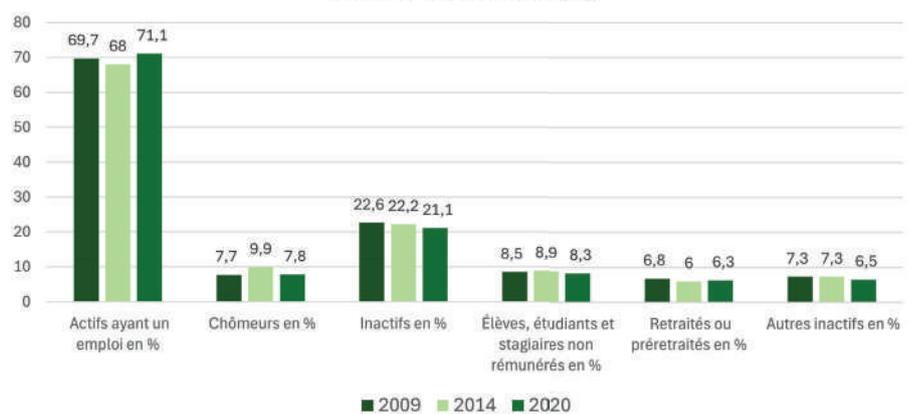
Le nombre d'individus en recherche d'emploi a connu une légère variation en 2014, atteignant 9,9% contre 7,7% en 2009. En 2020, le taux de chômage est de 7,8%, un taux relativement semblable au taux du département qui atteint 7,3%.

La commune accueille également un bon nombre d'individus en situation apprenante (élèves, étudiants, stagiaires non rémunérés), soit 8,3% de sa population, soit presque 1/10e.

**Composition de la population en fonction de leur activité en 2020 (%)**

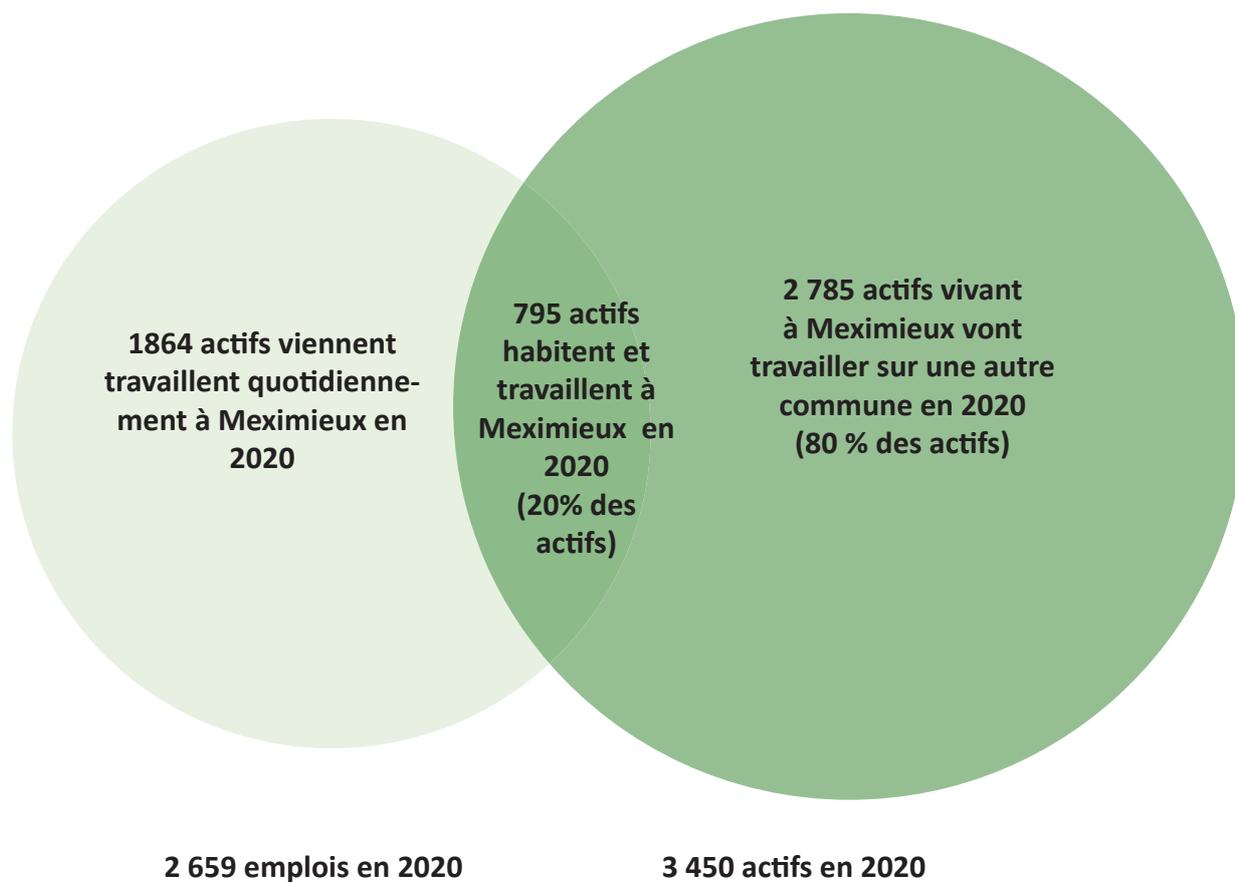


**Evolution de la composition de la population en fonction de leur activité depuis 2009 (%)**



Dans le cadre du PLU, un travail sur l'adaptation du territoire aux besoins des catégories minoritaires (inactifs) pourrait être envisagé. L'enjeu est ici de conserver un cadre de vie qualitatif et d'accès universel, sécuritaire pour les retraités, les élèves et autres populations vulnérables. Il s'agit donc de planifier et garantir un accès sécuritaire au pôle multimodal et aux services qui desservent les bassins d'emploi extérieurs et d'études (Lyon, Bourg-en-Bresse).

Meximieux jouit d'un territoire dynamique qui attire les actifs des territoires voisins. L'étude mobilité réalisée en 2024 montre que **1 864 actifs viennent quotidiennement travailler à Meximieux**. Un quart des habitants travaillent à Meximieux, tandis que les 3/4 partent travailler en dehors du territoire.



Les employés, les professions intermédiaires et les ouvriers demeurent les principales catégories socioprofessionnelles sur le territoire. La catégorie des professions intermédiaires est la plus stable et majoritaire.

Cette tendance se retrouve dans le marché de l'emploi et s'observe relativement à l'échelle de la CC Plaine de l'Ain (26,8% d'emplois des professions intermédiaires ; 22% d'emplois des employés ; 29,6% d'emplois des ouvriers).

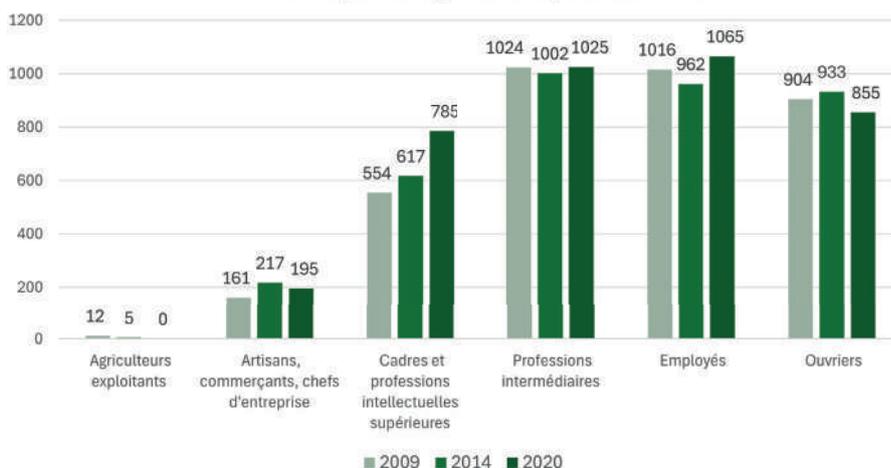
C'est la population des cadres qui progresse le plus rapidement entre 2009 et 2020.

Ces évolutions marquent des changements socio-démographiques du territoire avec une hausse des revenus médians sur le territoire et le départ des ménages à bas revenus sur le territoire.

Les ménages du territoire se distinguent par un revenu médian important. Le revenu médian de la CC Plaine de l'Ain s'établissait en 2021 à 24 280 € par UC. Ce chiffre est supérieur à la médiane départementale, régionale et nationale.

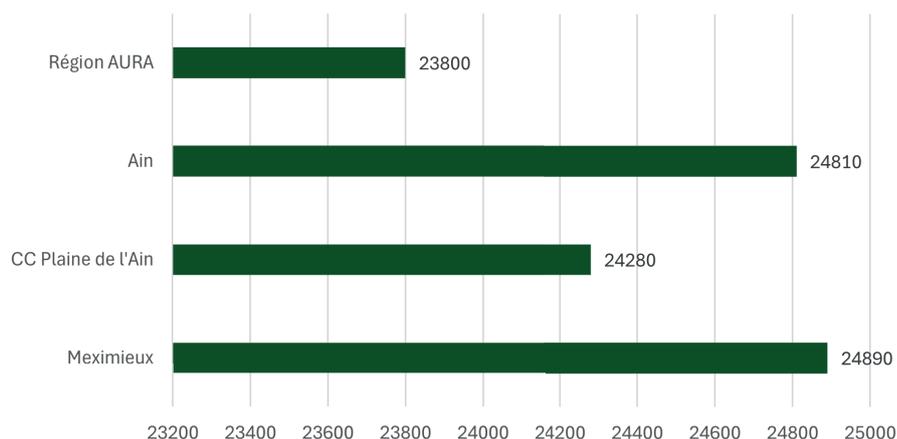
Le rapport inter-décile, qui permet d'aborder les inégalités économiques et de niveau de vie en mesurant l'écart entre ce que gagnent les 10 % les plus riches et ce que gagnent les 10 % les plus pauvres, est de 2,9 sur le territoire. Ce qui veut dire que les 10% les plus riches ont un niveau de vie 2,9 fois plus élevés sur les 10% les plus pauvres du territoire.

Actifs par catégorie socioprofessionnelle



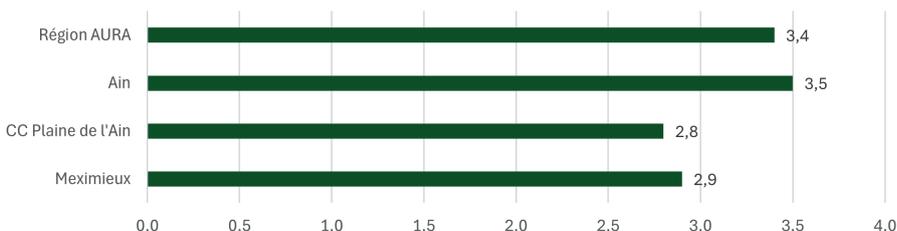
Actifs par catégorie socioprofessionnelle

Revenus médians par unité de consommation



Comparaison des revenus médian 2021. Source : Insee

Ecart entre les revenus médians les plus faibles et les plus élevés (rapports inter-décile)



Comparaison des rapports inter-décile 2021. Source : Insee

## 2 - Un parc de logement en tension

### 2.1- Structure du parc : une décorrélation entre l'offre de logements et la taille des ménages

*Un parc de logement en croissance continue*

Meximieux compte **3739 logements en 2020**. Le parc de logement a connu une croissance régulière et soutenue depuis 1968 pour répondre à la forte demande liée à la croissance combinée du nombre d'habitants et de ménages. Les résidences principales représentent 90,7% du parc de logement en 2020, soit 3392 logements.

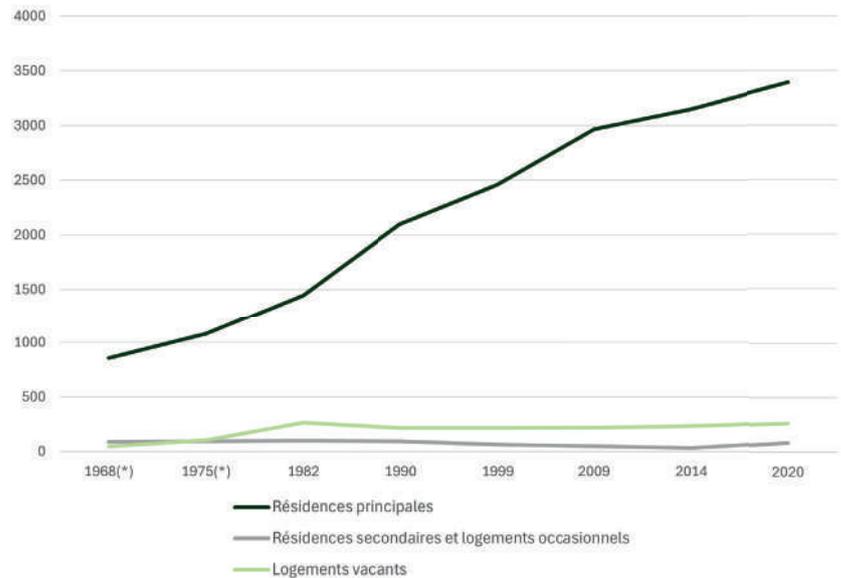
Le parc de logements de Meximieux se caractérise par un équilibre notable entre appartements et maisons individuelles. **Les maisons individuelles représentent 53,5% du parc et les appartements 45,8% du parc.**

Le logement collectif se concentre dans le centre-ville et ses bords proches. Les maisons individuelles se retrouvent principalement dans les quartiers de la côte des années 1960 - 1970, période à laquelle la ville de Meximieux a connu une forte croissance urbaine.

Le parc de logement se compose majoritairement de grands logements (5 pièces et plus), soit 35% des logements en 2020. 24% d'entre eux ont 4 pièces. Le parc du logement traduit la structure démographique de la commune. Les logements avec plus de trois pièces permettent l'accueil de familles avec enfant(s) qui composent la moitié des ménages de Meximieux.

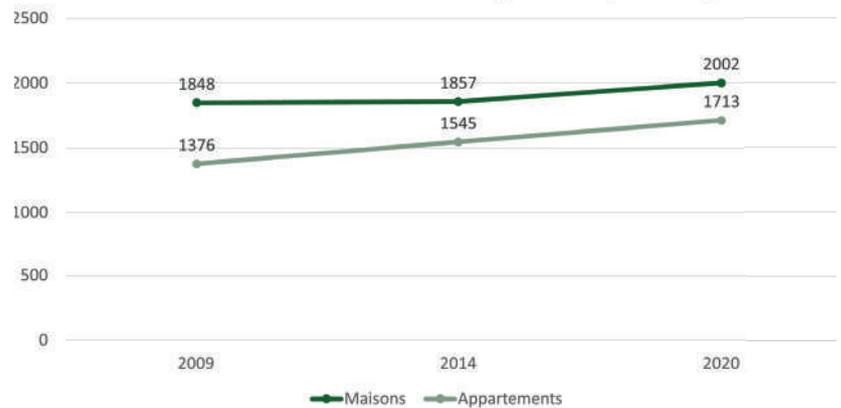
Toutefois, la sous-représentation des logements de plus petites tailles, 1 ou 2 pièces, qui représentent respectivement 2% et 10% du parc, posent un enjeu vis-à-vis de l'adaptation à l'évolution de la taille des ménages et au phénomène de décohabitation mais également pour penser à l'accueil temporaire (étudiants, logements en location, etc.).

Evolution du nombre de logements par catégorie depuis 1968



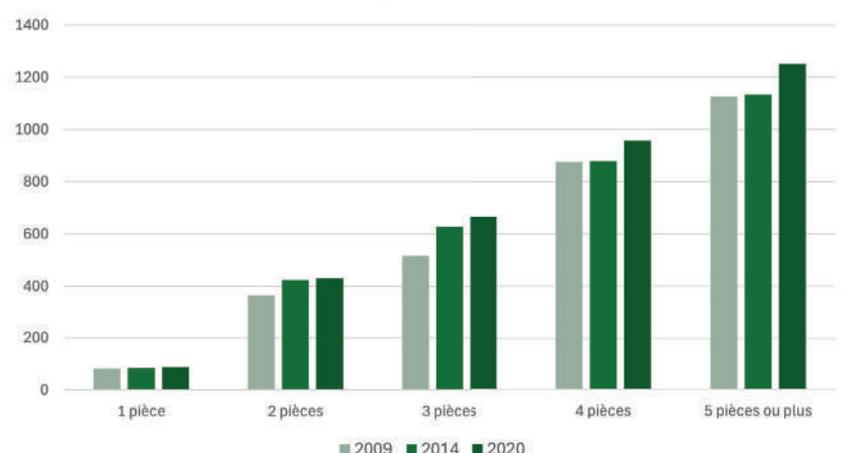
*Composition du parc de logement. Source : Insee*

Evolution du nombre de maisons et d'appartements (2009-2020)



*Typologie des logements. Source : Insee*

Evolution de la typologie des logements depuis 2009



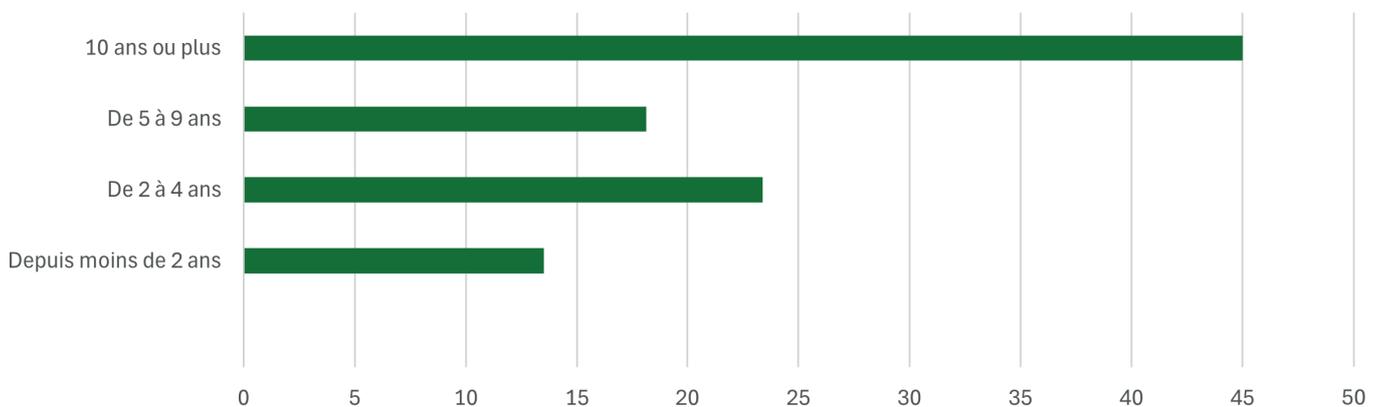
*Typologie des logements. Source : Insee*

### Une population qui reste

L'augmentation de la construction d'appartements depuis 2006 par rapport au nombre de maisons traduit les évolutions de la démographie de la commune. Si le nombre de personnes qui compose les ménages diminue, alors la taille des logements se réduit. La construction d'habitat plus dense, allant sur des formes individuelles groupées, voire intermédiaire ou collectif, est un enjeu pour la commune, qui devra répondre aux nouvelles réglementations et intervenir sur des réflexions quant à la densité urbaine.

Meximieux est une commune qui attire. En effet, **plus de la moitié (45%) des ménages habitent Meximieux depuis 10 ans ou plus dans leur résidence principale**. Aussi, 1/4 des ménages y habitent depuis 2 à 4 ans (23,4%) et environ 13,5% des ménages ont emménagés depuis moins de deux ans. Meximieux possède alors une base solide d'habitants depuis plus de dix qui se mêle à des dynamiques d'accueil de population plus récente.

### Ancienneté d'emménagement des ménages dans les résidences principales en 2020



Cette dynamique est soulignée par les statuts d'occupation des habitants.

**Les propriétaires des résidences principales ont une ancienneté moyenne de 17,7 ans** et les locataires de presque 8 ans.

En 2020, la moitié des ménages sont propriétaires de leur bien, les locataires observent la même proportions. En 2020, le nombre de propriétaire a dépassé celui des locataires. La commune compte alors **1 756 propriétaires et 1 586 locataires en 2020**.

Statut d'occupation des résidences principales depuis 2009

|   | 2009   |       | 2014   |       | 2020   |       | Nombre de personnes | Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s) |
|---|--------|-------|--------|-------|--------|-------|---------------------|---|
|   | Nombre | %     | Nombre | %     | Nombre | %     |                     |   |
| <b>ENSEMBLE</b>                         | 2 965  | 100,0 | 3 150  | 100,0 | 3 392  | 100,0 | 7 820               | 12,9  |
| <b>Propriétaire</b>                     | 1 432  | 48,3  | 1 533  | 48,7  | 1 756  | 51,8  | 4 446               | 17,7  |
| <b>Locataire</b>                        | 1 488  | 50,2  | 1 578  | 50,1  | 1 586  | 46,8  | 3 265               | 7,8   |
| <i>dont d'un logement HLM loué vide</i> | 603    | 20,3  | 665    | 21,1  | 685    | 20,2  | 1 523               | 10,9  |
| <b>Logé gratuitement</b>                | 44     | 1,5   | 38     | 1,2   | 50     | 1,5   | 109                 | 9,2   |

Ancienneté des ménages des résidences principales. Source : Insee

### Le logement social

Meximieux compte 771 logements sociaux, soit **22,7% du parc est composé de logements sociaux en 2020**.

Parmi ceux-ci :

- 731 sont loués
- 20 sont vacants
- 2 sont vides

## 2.2 - Etat du parc

### Résidences principales construites avant 2018

|                       | Nombre | %    |
|-----------------------|--------|------|
| <b>AVANT 1919</b>     | 208    | 6,2  |
| <b>DE 1919 A 1945</b> | 171    | 5,1  |
| <b>DE 1946 A 1970</b> | 471    | 14,1 |
| <b>DE 1971 A 1990</b> | 1298   | 39   |
| <b>DE 1991 A 2005</b> | 710    | 21,3 |
| <b>DE 2006 A 2017</b> | 474    | 14,2 |

|                       | MAISON | APPARTEMENT |
|-----------------------|--------|-------------|
| <b>AVANT 1919</b>     | 141    | 66          |
| <b>DE 1919 A 1945</b> | 67     | 104         |
| <b>DE 1946 A 1970</b> | 255    | 213         |
| <b>DE 1971 A 1990</b> | 783    | 511         |
| <b>DE 1991 A 2005</b> | 406    | 296         |
| <b>DE 2006 A 2017</b> | 152    | 316         |

Le territoire a connu une rapide croissance de son parc de logement depuis les années 1945, avec un effort continu de constructions entre les années 1970 et 1990 où 39% des résidences principales sont construites. Une période qui s'ensuit d'une tendance à la baisse à partir du début des années 2000. Pendant la décennie qui suit, les constructions sont en faveur des appartements.



A Meximieux, le taux de vacance atteint 7%, une tendance structurelle qui s'explique par les fluctuations du marché du logement. Ce taux est relativement stable depuis 2009, quand en parallèle le nombre de maisons et d'appartements augmentent. Cette tendance est plus faible que la celle du territoire intercommunal et départemental qui affiche des taux de vacance respectifs de 8,2%.

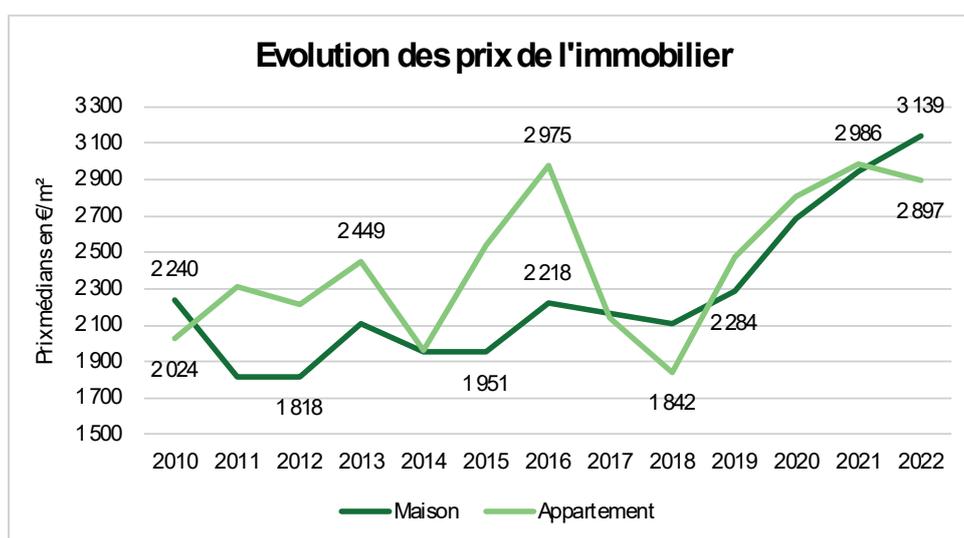
Il existe peu de résidences secondaires dans la commune (84 en 2020). La tendance est, en revanche, en hausse depuis 2014 (+163% : passage de 32 à 84 résidences secondaires).

## 2.3 - Marché du logement

| Nombre de logements commencés entre 2011 et 2021 |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |               |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------------|
|  | 2011      | 2012      | 2013      | 2014      | 2015      | 2016      | 2017      | 2018      | 2019      | 2020      | 2021      | Total général |
| Individuel pur                                   | 3         | 7         | 1         | 3         | 17        | 20        | 17        | 38        | 31        | 30        | 43        | 210           |
| Individuel groupé                                | 0         | 6         | 0         | 0         | 2         | 5         | 7         | 12        | 2         | 26        | 10        | 70            |
| Collectif  | 74        | 6         | 21        | 38        | 39        | 0         | 0         | 29        | 36        | 13        | 34        | 290           |
| <b>Total logements</b>                           | <b>77</b> | <b>19</b> | <b>22</b> | <b>41</b> | <b>58</b> | <b>25</b> | <b>24</b> | <b>79</b> | <b>69</b> | <b>69</b> | <b>87</b> | <b>570</b>    |

Logements commencés par type entre 2011 et 2021. Source : Sitadel

Ce sont au total **570 nouveaux logements** qui ont été commencés à Meximieux entre 2011 et 2021. La moitié de ces nouvelles constructions représente du logement collectif. La production de nouveau logement a tendance à s'accélérer depuis 2018, avec en moyenne 76 logements produits par an. Cette accélération de la construction témoigne de l'attractivité de la commune.



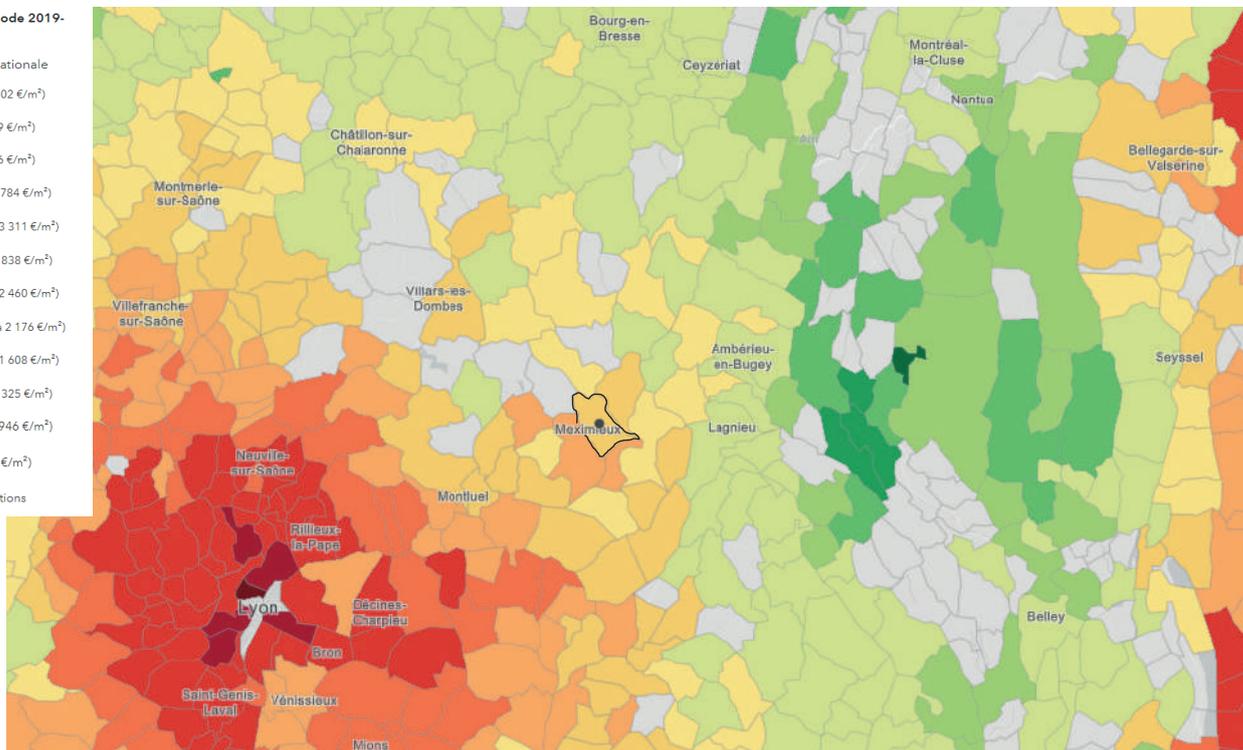
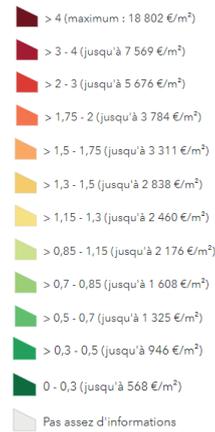
Les prix de l'immobilier à Meximieux ont connu une hausse importante ces dix dernières années.

En effet, l'achat d'un appartement se chiffrait à environ 2 000 €/m<sup>2</sup> en 2010, il est de presque 2 900 € en 2022. Il en est de même pour les maisons individuelles, qui ont augmentés de près de 900 €/m<sup>2</sup> en douze ans, soit une hausse de 40 %.

A noter que sur la même période, ce sont deux fois plus de maisons (753 transactions) qui ont vendus que d'appartements (341).

### Maisons anciennes (période 2019-2021)

Rapport à la médiane nationale



Prix moyens observés pour l'achat d'une maison entre 2019 et 2021. Source : DV3F

L'excellente accessibilité de Meximieux depuis la métropole lyonnaise, notamment en train, en fait une destination de choix pour les travailleurs souhaitant s'éloigner de Lyon. Malgré des niveaux de prix important, cela reste inférieur à ceux observés à Lyon et sa proche couronne. Toutefois, ce report sur marché immobilier meximiard participe à la hausse des niveaux de prix.

Ce phénomène s'applique également sur le marché locatif de Meximieux. En effet, en 2023 les loyers affichés était d'environ 12,3 €/m<sup>2</sup> pour un appartement et 10 €/m<sup>2</sup> pour une maison.

A titre de comparaison, les niveaux de prix lyonnais s'élèvent à environ 15,6 €/m<sup>2</sup> pour un appartement et 15,8 €/m<sup>2</sup> pour une maison.

# 3- Une offre de services et d'équipements répondant aux besoins du quotidien

## 3.1- Une bonne répartition des services et équipements

*Une offre de services d'échelle locale*

L'offre en service de Meximieux répond aux besoins d'un bassin de vie élargi. L'INSEE définit des bassins de vie autour de communes concentrant un certain niveau de services et d'équipements. Elle établit ainsi des «aires de chalandises» pour les services proposés.

Le bassin de vie de Meximieux contient 11 communes limitrophes situées dans la plaine de l'Ain et sur le plateau de la Dombes :

- Charnoz-sur-Ain
- Bourg-Saint-Christophe
- Blyes
- Chazey-sur-Ain
- Faramans
- Pérouges
- Rignieux-le-Franc
- Saint-Eloi
- Sainte-Julie
- Villieu-Loyes-Mollon
- Saint-Jean-de-Niost



*Inventaire des services et équipements*

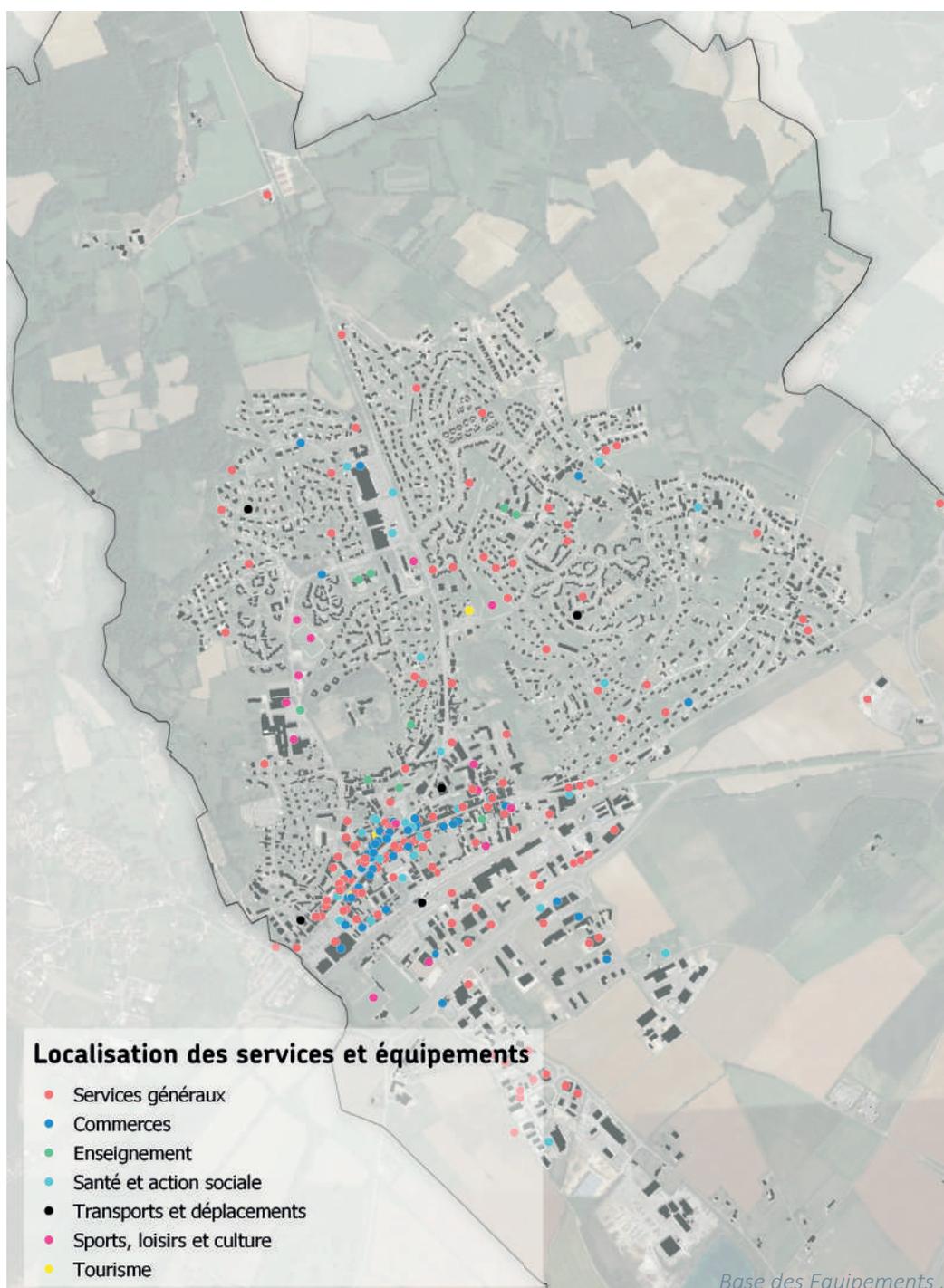
| Catégorie                  | Type  | Nombre de structure |
|----------------------------|---|---------------------|
| Services aux particuliers  | Services publics (services publics de proximité : mairies, implantations France services, gendarmerie, police, justice, finances publiques)   | 4                   |
|                            | Services généraux (banques, les bureaux et points postaux, les services funéraires)   | 12                  |
|                            | Services automobiles (écoles de conduite, les entreprises de réparation, de contrôle technique ou de location)  | 23                  |
|                            | Artisanat du bâtiment (artisans, entreprises spécialisées)  | 50                  |
|                            | Autres services à la population (commerces de services de proximité dans différentes branches : coiffure, esthétique, pressing, restauration, intérim, vétérinaire)                           | 80                  |
| Commerces                  | Grandes surfaces : commerces alimentaires et des commerces spécialisés non-alimentaires   | 5                   |
|                            | Commerces alimentaires (commerces alimentaires de proximité)  | 13                  |
|                            | Commerces spécialisés non alimentaires (de différentes branches, dont stations services)  | 36                  |
| Enseignement               | Enseignement premier degré (maternelle, primaire)   | 8                   |
|                            | Enseignement second degré premier cycle (collèges)  | 1                   |
| Santé et action sociale    | Etablissements et services de santé (établissements et services sanitaires)   | 2                   |
|                            | Fonctions médicales et paramédicales (à titre libéral)  | 76                  |
|                            | Autres établissements et services à caractère sanitaire (pharmacies, ambulances, laboratoires d'analyses, établissements thermaux ou de transfusion sanguine)                                 | 7                   |
|                            | Action sociale pour les personnes âgées (services d'hébergement, d'aide ou de soins à domicile pour les personnes âgées)  | 4                   |
|                            | Action sociale pour enfants en bas âge (établissements d'accueil des jeunes enfants)  | 1                   |
|                            | Action sociale pour handicapés (structures d'accueil, d'hébergement, d'aide aux personnes handicapées)  | 4                   |
|                            | Autres services d'action sociale (services d'accueil et de protection des publics en difficulté)  | 1                   |
| Transports et déplacements | Infrastructures de transports (taxis, gares SCNF)   | 5                   |
| Sports, loisirs et culture | Équipements sportifs (infrastructures dans lesquelles une activité sportive peut être pratiquée, spécialisées ou non, intérieures ou extérieures)   | 15                  |
|                            | Équipements culturels et socioculturels (infrastructures culturelles : cinémas, théâtres, musées, salles de spectacles, conservatoires, bibliothèques et points de vente de livres, archives) | 2                   |
| Tourisme                   | Tourisme (hôtels, campings, points d'information touristique)   | 4                   |

*Inventaire des services et équipements de Meximieux. Source : données INSEE BPE 2021*

L'offre en services et équipements est relativement satisfaisante à l'échelle de la commune et permet de répondre aux besoins des différents profils d'habitants.

Les services et commerces de proximité sont majoritairement situés dans le centre-ville (rue de Lyon ou rue de Genève), qui draine un flux important. Les grandes enseignes commerciales sont stratégiquement implantées dans la plaine, proche des grands axes de circulation. Deux supermarchés sont implantés aux environs de la gare et un au nord de la commune.

Les services de santé et d'action sociale sont bien répartis sur le territoire communal et bénéficient à l'ensemble des quartiers. Dans un contexte vieillissement de la population et d'accueil de nouveaux habitants socialement fragiles, l'offre de service de santé est un enjeu majeur pour le territoire. Meximieux compte 3 pharmacies, 2 établissements de santé, dont 1 hôpital qui est voué à être déplacé et agrandi, 1 centre médical et 1 EPAHD. La commune recense 9 établissements scolaires dont 8 d'enseignements du premier degré (1 école maternelle et 4 écoles primaires) et 1 du second degré (le collège Vaugelas). Le projet du nouveau lycée permettra de concentrer l'accueil des élèves des territoires alentours (près de 1500 élèves). En 2022/2023, la commune compte 963 élèves en maternelle/primaire, 911 élèves en 2023/2024 et environ 855 élèves en 2024/2025, autrement dit un effectif scolaire en baisse depuis trois années consécutives.



## 3.2 - Une vie associative et culturelle qui répond aux besoins des différentes populations

La ville de Meximieux compte environ 84 associations. Elle compte un nombre relativement important de licenciés dans les associations, sportives notamment qui accueillent 1450 licenciés (Handball, Basket, CMV Foot, Tennis, Judo, UNSS, Sport Senior qui enregistrent chacun plus de 100 licenciés), mais aussi culturelles avec 797 licenciés. Mexi Rock, Musique, l'école de danse et l'atelier FICA enregistrent le plus grand nombre de licenciés (115, 109, 93 et 94).

Meximieux prend part à la politique culturelle de la ville et dispose d'un Office Municipal de la Culture et des Loisirs et proposent une programmation et des événements réguliers. Elle dispose également d'un Office Municipal des Sports qui met à l'honneur l'ensemble des acteurs sportifs de la commune.

*Annuaire des commerçants. Source : données Ville de Meximieux*

Au regard des autres thématiques soulevées précédemment, le constat est le même et souligne l'attractivité du territoire. L'offre de services, de commerces de proximité, d'équipements sportifs et culturels mais aussi un tissu associatif dynamique participent au cadre de vie et à l'attractivité de la commune qu'il convient de maintenir.

# 4 - Un territoire traversé

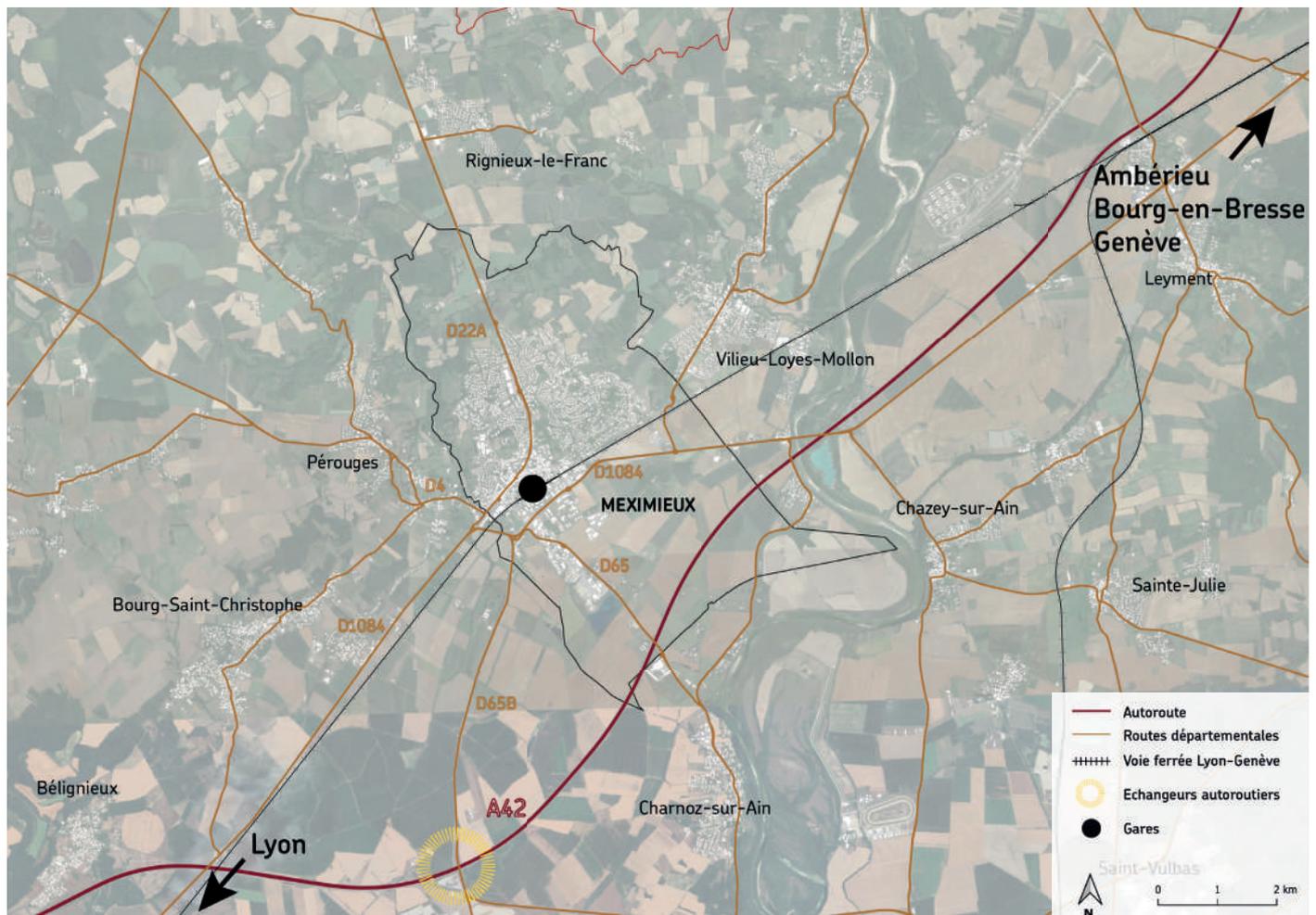
## 4.1- Un territoire organisé autour d'axes structurants et historiques

La commune de Meximieux est principalement desservie par des routes départementales structurantes.

Au nord, la route D22A relie Meximieux à Chalamont par le plateau de la Dombes, elle compte 10 000 à 12 000 véh./jour. Au sud la D65 qui rejoint la plaine de l'Ain a, quant à elle, un trafic plus modéré (3 000 véh./jour).

La route D1084 longe la Côtère jusqu'aux portes de l'agglomération lyonnaise et jusqu'à Ambérieu-en-Bugey. Elle est l'axe le plus emprunté de la commune (14000 véh./jour) et permet le contournement du centre-ville de Meximieux par la plaine. Héritage de l'ancienne voie romaine, cette dernière permet de relier Lyon à Ambérieu.

La route D65B permet, quant à elle, d'accéder à l'échangeur autoroutier de l'A42 rejoindre l'autoroute A42 qui relie Lyon à Pont-d'Ain (20 km au sud de Bourg-en-Bresse) et les autoroutes A40, vers Genève et A39 vers Strasbourg.

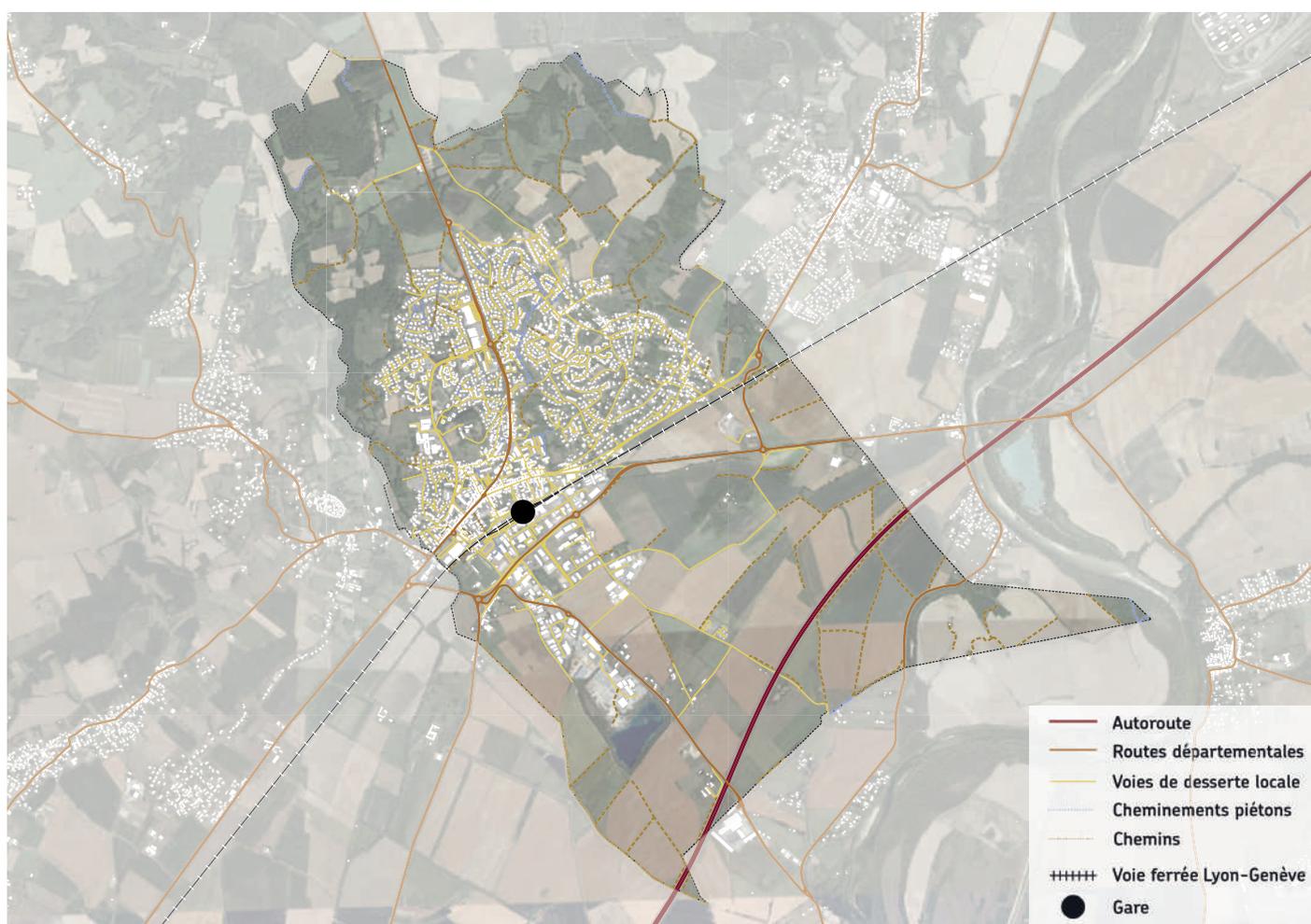


Infrastructures routières majeures. Source : Cittanova

La structure viaire de Meximieux s'organise autour des axes historiques que sont aujourd'hui la rue de Lyon (route départementale D22A) et la rue de Genève. Ces deux axes irriguent des voies de dessertes locales. Le réseau viaire le plus ancien structure le centre-ville entre la rue de Lyon, la rue de Genève, la rue du Ban Thèvenin, la rue du Faroux, la rue de l'ancienne Cure, la rue de l'église.

De par son caractère agricole et naturel, une partie de la commune se compose d'un réseau vicinal. Sur le plateau de la Dombes, les chemins permettent de relier les secteurs d'habitats aux zones naturelles et boisées. Dans la plaine de l'Ain, le réseau de chemin est plus discontinu. Cela peut notamment s'expliquer par le découpage de grandes parcelles agricoles ayant petit à petit contribué à l'effacement des réseaux de chemins agricoles, dont le rôle était autrefois de relier les fermes et lieux de production agricoles et alimentaires aux villages.

Les cheminements représentent un enjeu fort pour la ville de Meximieux, forte de ces atouts naturels, agricoles et paysagers. Ils sont une transition entre l'urbain et l'agricole. Ils peuvent constituer également une continuité physique entre les différents secteurs de la commune afin d'accroître les mobilités douces mais aussi la pratique de la marche, de la promenade par la valorisation des vues paysagères et des espaces naturels et de loisirs.



Le réseau viaire de la commune. Source : Cittanova

## 4.2- Des pratiques de déplacements majoritairement autour de la voiture

Une place de la voiture prépondérante

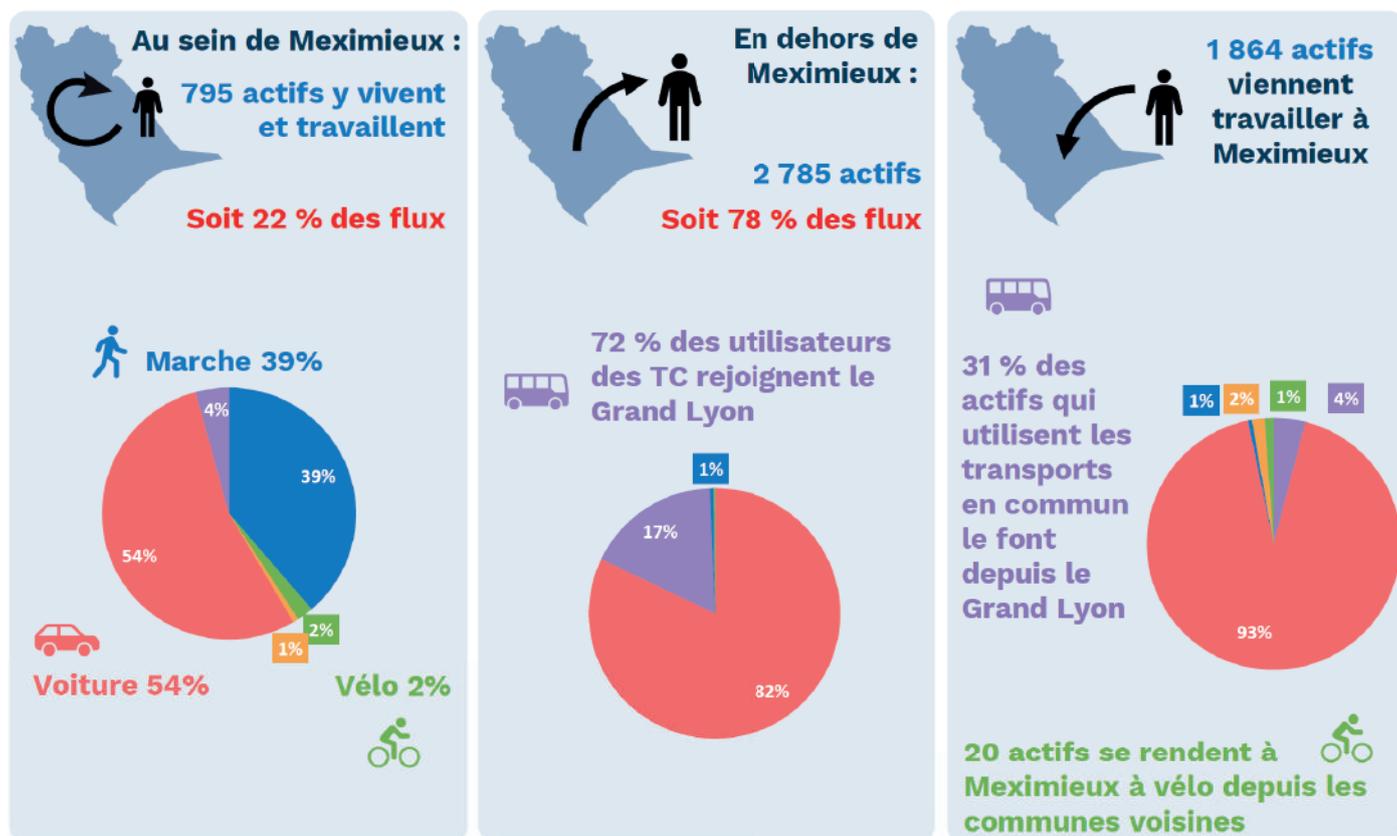
Meximieux est un territoire dynamique et attire une part importante d'actifs des territoires voisins. Cela engendre un trafic important sur les axes routiers qui traversent la commune.

L'étude de mobilité réalisée en 2024, montre que les déplacements à Meximieux sont principalement motorisés. Le trafic généré par les travailleurs qui sortent et entrent dans la commune entraîne une forte circulation des axes routiers : 10 600 passages de véhicules par jour (RD65B ouest)- 14 300 passages journaliers pour le côté est, 14 100 sur la jonction entre la D65B et la D22A.

En particulier, un trafic important est à noter sur la RD 22A et la RD65B et la traversée de la commune vers Chalamont/Bourg-en-Bresse.

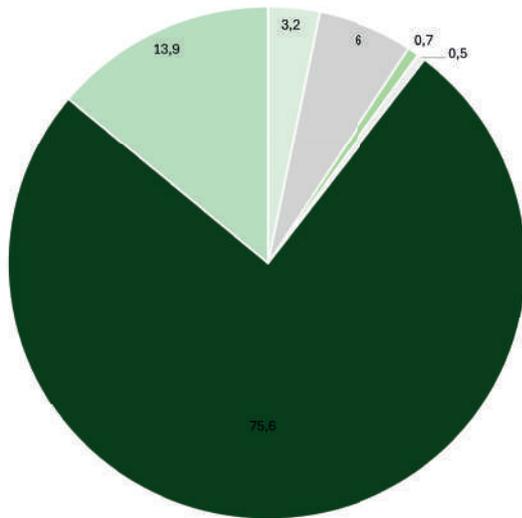
Ces déplacements domicile-travail sont réalisés majoritairement en voiture. En effet selon l'étude :

- **54% des actifs qui travaillent à Meximieux utilisent leur voiture**, tandis que seulement 39% utilisent la marche et seulement 2% le vélo.
- **82% des actifs qui travaillent en dehors de Meximieux utilisent leur voiture**, les 17% qui utilisent les transports en commun se rendent sur le territoire du Grand Lyon.
- **93% des actifs qui viennent travailler à Meximieux utilisent leur voiture**, les autres modes sont peu utilisés, à part les actifs venant du Grand Lyon. Ces travailleurs proviennent des territoires limitrophes de la Plaine de l'Ain, du Grand Lyon et de la CC de la Dombes.



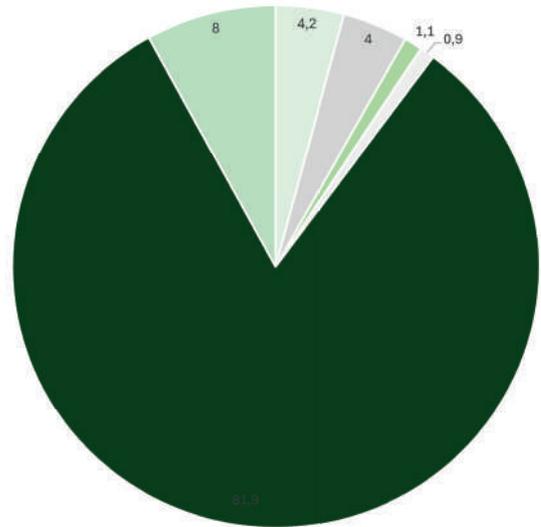
Flux domicile-travail. Source : étude mobilité ITEM 2024

Part des moyens de transports utilisés pour les trajets domicile-travail à Meximieux en 2020 (%)



- Pas de déplacement
- Vélo (y compris à assistance électrique)
- Voiture, camion ou fourgonnette
- Marche à pied (ou rollers, patinette)
- Deux-roues motorisé
- Transports en commun

Part des moyens de transports utilisés pour les trajets domicile-travail dans la CC Plaine de l'Ain en 2020 (%)



- Pas de déplacement
- Vélo (y compris à assistance électrique)
- Voiture, camion ou fourgonnette
- Marche à pied (ou rollers, patinette)
- Deux-roues motorisé
- Transports en commun

Données INSEE

A Meximieux, **3/4 des déplacements domicile-travail sont réalisés en voiture**. Les transports collectifs, comme le relève l'étude Item sont principalement utilisés par les actifs qui travaillent dans le bassin du Grand Lyon. L'usage des transports en commun est plus important pour les actifs de Meximieux que ceux à l'échelle du territoire intercommunal (respectivement 13,9% contre 8%). Les actifs de Meximieux ont également davantage recours aux modes actifs (marche, rollers, trottinette) que les actifs de la CCPA (6% contre 4%). Les déplacements en vélo restent faibles (en-dessous de 1%).

Ces éléments font ressortir un enjeu important autour des mobilités. Avec le plan de mobilité en cours d'élaboration, l'enjeu de la sécurisation des déplacements, de la circulation, du stationnement mais aussi des nuisances liées au trafic est affiché comme une ambition majeure pour les élus de Meximieux.

En effet, l'usage de la voiture sur le territoire occasionne des nuisances de plusieurs ordres à ne pas négliger. L'état initial de l'environnement montre que 56% des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) proviennent du trafic routier. Une partie du territoire est donc située en zone de qualité de l'air dégradé, voir très dégradé (autoroute A42 et l'entrée de ville ouest par la route de Lyon notamment). Aussi, une partie du territoire est concernée par des nuisances sonores engendrées par le trafic routier et exposant la population : la RD1084, la RD22A, l'A42 notamment.

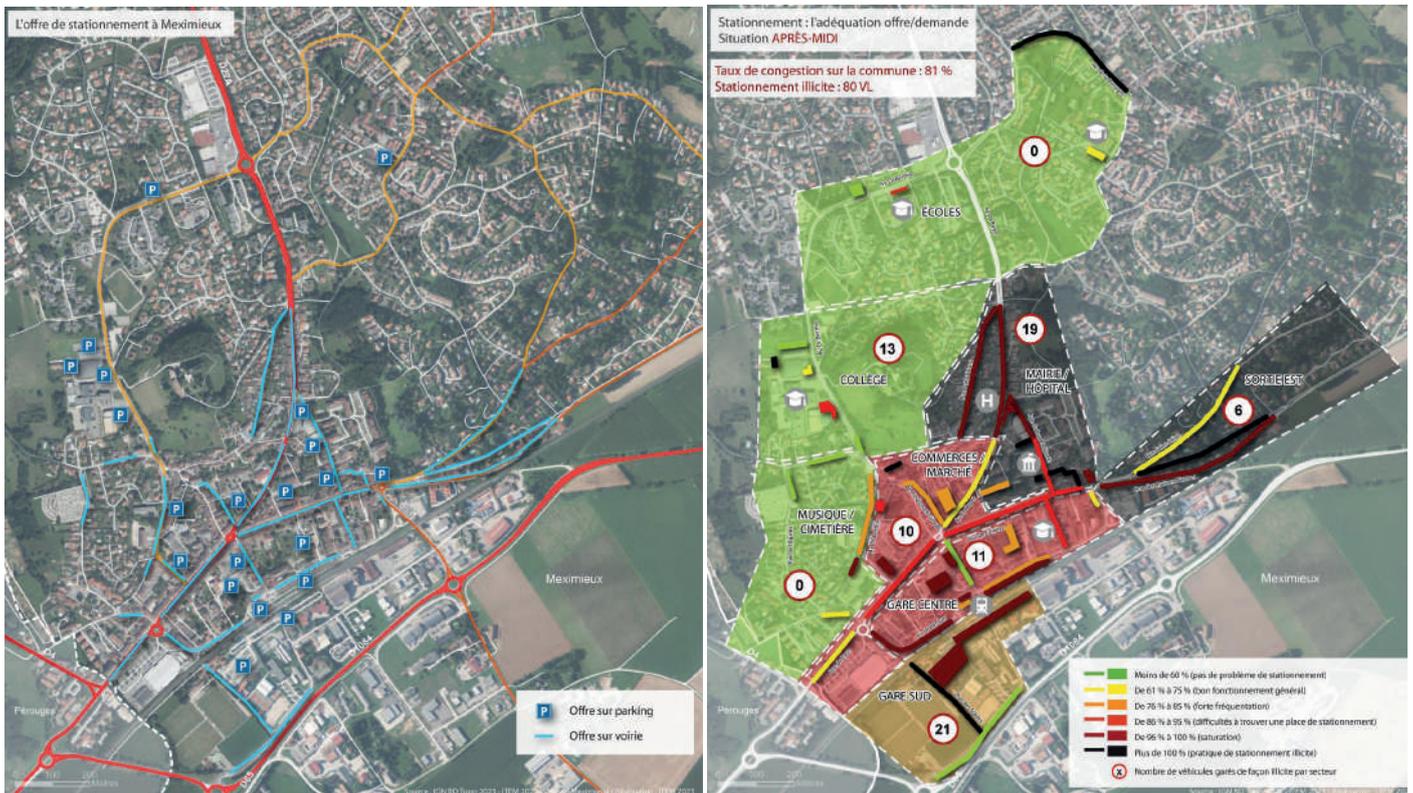


Cittanova

## Les capacités de stationnement

La commune de Meximieux compte 1 893 places dont 65% sont en parking. D'après l'étude mobilité, 21 % de l'offre est réglementée (en Zone Bleue et Arrêt minute) et 188 places sont non matérialisées engendrant des difficultés de stationnement. Le parking de la gare représente à lui seul 42% des capacités de stationnement de la commune en parking.

L'étude montre un taux de congestion sur la commune en journée de 81%, particulièrement sur les parkings de la gare et les rues du centre-ville. Environ 4 places sur 5 sont occupées en moyenne en journée, le pic d'occupation étant en particulier lors des heures d'entrée et de sortie scolaires. Le secteur de la côtière est relativement moins concernée par les problèmes de stationnement.



Source : étude mobilité ITEM 2024

## 4.3- Vers une alternative des modes de déplacement

### Les modes actifs

L'étude montre que 40% des habitants de Meximieux sont à moins de 5 minutes à pied d'un arrêt de bus. Cela concerne en particulier le secteur du centre-ville et des rues principales. Les secteurs résidentiels de la Côtière sont moins desservis.

En matière de piste cyclable, la CC Plaine de l'Ain vise des aménagements cyclables à l'échelle du territoire intercommunal. Une piste cyclable est prévue sur le tronçon Meximieux - Charnoz-sur-Ain et a fait l'objet d'un emplacement réservé dans le PLU actuel (le long du chemin de Giron qui relie les deux communes). Une autre permet actuellement de rejoindre Villieu-Loyes depuis Meximieux.

Aussi, dans le cadre de ses projets, la ville de Meximieux envisage l'aménagement d'un tracé de cheminements doux (cycle/piéton) afin de relier de manière efficace et sécurisée le pôle gare au secteur du nouveau lycée et de la gare routière.

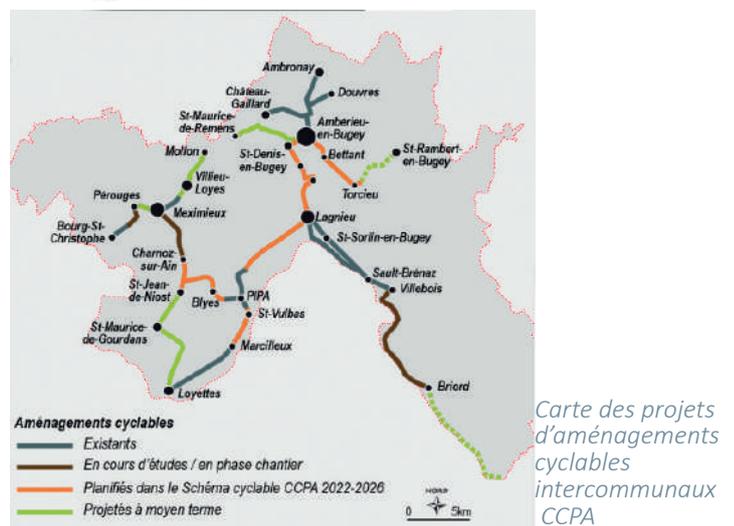
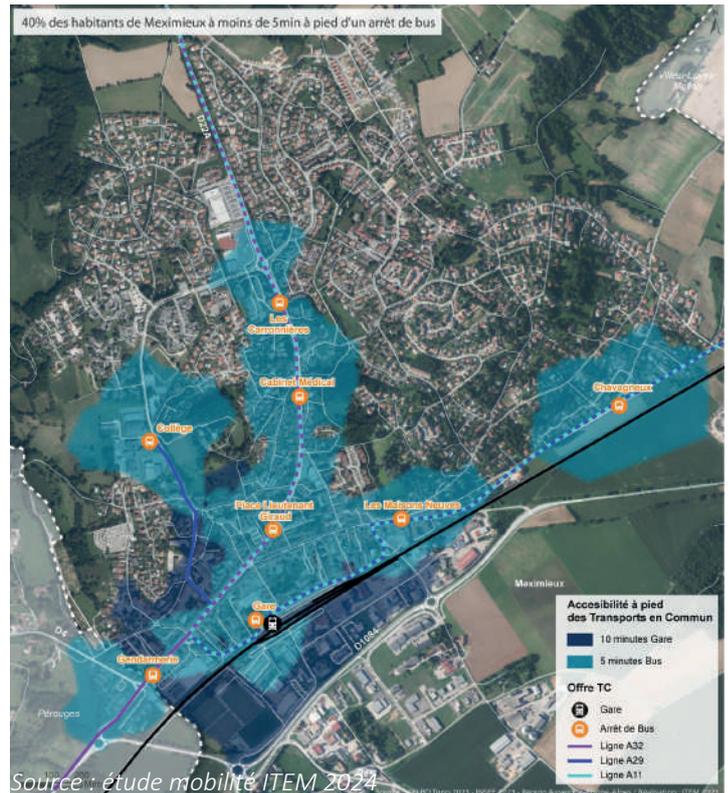
### Les initiatives pour lutter contre l'autosolisme

Différentes alternatives de déplacement sont proposées sur le territoire de Meximieux, qui est s'affirme comme un Hub de mobilité à l'échelle de la CCPA.

La ville est concernée par le réseau de covoiturage régional MOV'ICI qui met en relation gratuitement les covoitureurs afin de mutualiser les trajets et lutter contre l'autosolisme. A l'échelle de l'intercommunalité, il existe le réseau Covoit'ici. Une aire de covoiturage est positionnée à la sortie de l'A42 de Pérouges-Meximieux.

Aussi, le réseau Stop'n go est un réseau d'auto-stop organisé et gratuit, qui permet une certaine flexibilité pour les territoires moins développés.

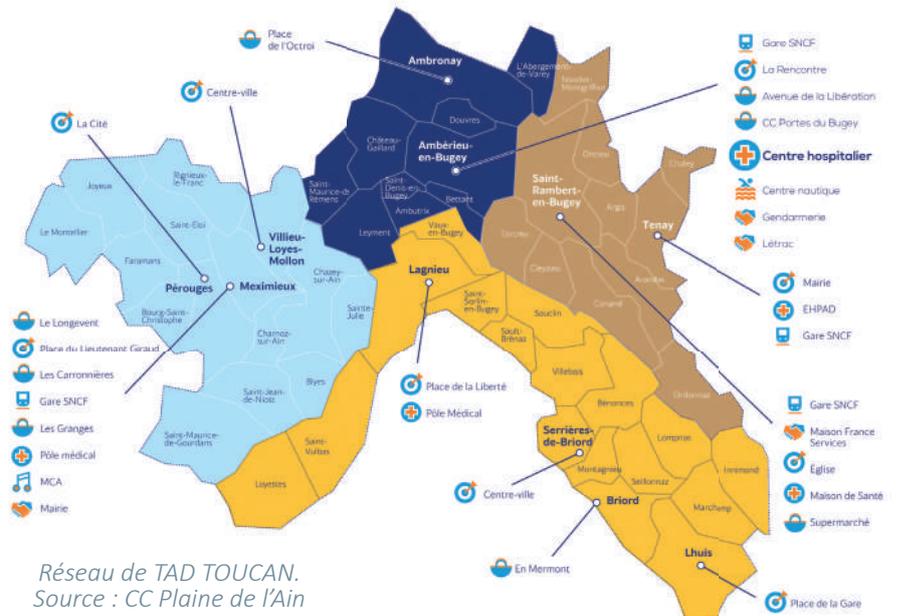
L'autopartage existe et constitue la mise à disposition de voiture librement accessible à chacun par abonnement ou à l'usage. Des véhicules peuvent être mis à disposition par des opérateurs privés (exemple : Blue Ly à l'aéroport Lyon St-Exupéry) ou entre particuliers (exemple : Oui Car, partout en France).



Meximieux bénéficie d'une offre de transport en commun de rayonnement intercommunale et régionale.

A l'échelle intercommunale, la CC Plaine de l'Ain met en place le réseau TOUQUAN de transport à la demande (TAD). Ce réseau est organisé en 4 secteurs : l'Albarine, Ambérieu-en-Bugey, Lagnieu et Meximieux. Le service est pensé autour de bassins de vie, afin de répondre aux besoins de proximité (médical, courses, train...).

La CC Plaine de l'Ain, dont Meximieux fait partie, s'empare des enjeux de mobilités et propose un point d'information en ligne concernant l'ensemble des possibilités pour se déplacer sur le territoire. Les informations sont disponibles sur : <https://www.cc-plainedelain.fr/fr/s-informer.html>

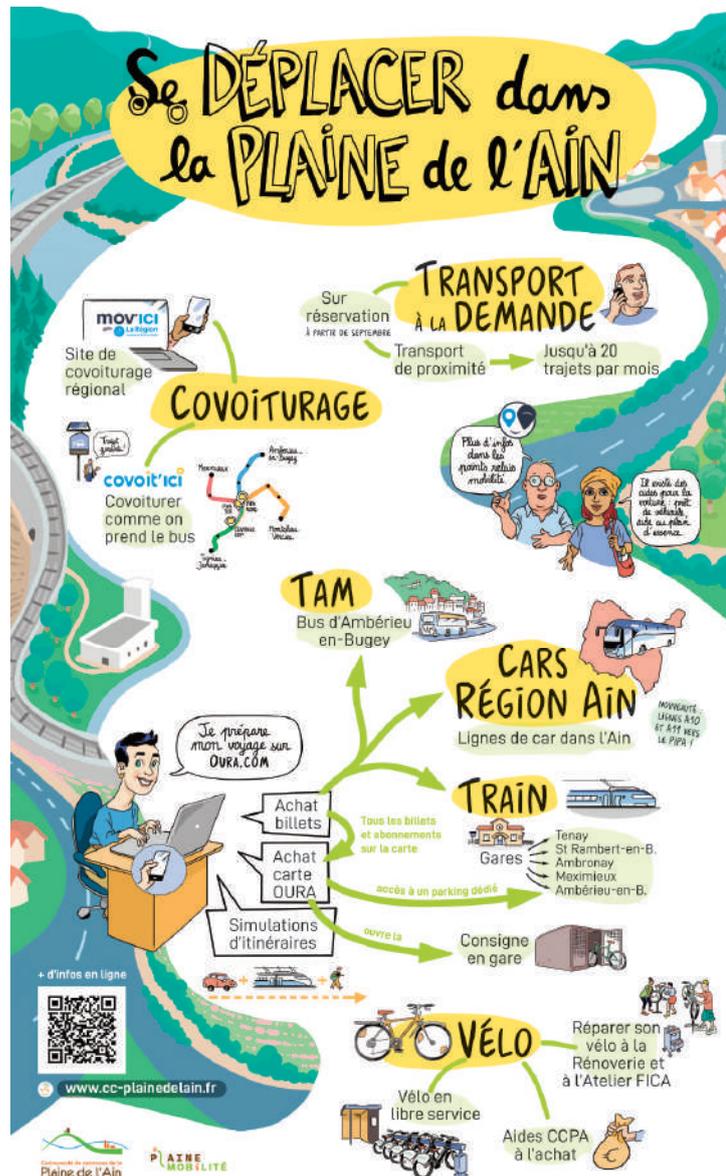


Réseau de TAD TOUCAN. Source : CC Plaine de l'Ain

Trois lignes du réseau Cars Région (réseau de bus de la région Auvergne-Rhône-Alpes) desservent Meximieux :

- > La ligne A32 vers Lyon et Bourg-en-Bresse
- > La ligne A11 vers le PIPA
- > La ligne A29 vers Poncin

Le moyen de transport collectif le plus efficace reste celui lié à l'offre TER Lyon-Ambérieu.



Panneau d'information. Source : CC Plaine de l'Ain

## Le secteur de la gare comme point de convergence des mobilités

La stratégie de développement inscrite dans le SCOT BUCOPA vise à un renforcement de la hiérarchisation des pôles urbains du territoire, en appui des réseaux de communication structurants, le réseau express régional y tenant une place principale. Les quartiers des gares TER et plus largement les communes où elles se trouvent, sont des lieux privilégiés d'un développement résidentiel et économique.

Les gares de la plaine de l'Ain sont reconnues comme importantes, celle de Meximieux, Pont-d'Ain, Ambérieu et Ambronnay.

Le secteur de la gare a été repéré comme un périmètre à fort enjeu pour la suite du PLU, notamment lors de la balade urbaine effectuée avec les élus (février 2024). En effet, la gare, pôle d'échange multimodal de la commune, assure l'accueil des touristes et la liaison vers le Grand Lyon pour 1/8ème des actifs qui utilisent les TC (341 personnes). En 2024, près de 869 000 voyageurs ont été recensés et une projection des voyageurs est estimée à près de 1 050 000 voyageurs d'ici 2026.

D'après l'étude mobilité, 23% de la population se trouve à moins de 10 mins à pied de la gare. La gare a accueillie une augmentation de voyageurs de +32% entre 2021 et 2022 et -0,5% entre 2019 et 2022.

Plusieurs moyens de mobilités convergent autour de la gare :

- > L'offre ferroviaire
- > L'offre routière
- > La ligne TAD Touquan
- > Des aménagements cyclables
- > Le seul point de la ville de recharge de véhicule électrique
- > Du stationnement vélo sécurisé (SNCF)
- > Ainsi que le parcours touristique piéton jusqu'à Pérouges



Cittanova



Source : étude mobilité ITEM 2024

## LES ENJEUX

- » Adapter l'offre de logement aux besoins des différentes populations, notamment pour les petits ménages mais aussi pour les étudiants (logements de petite taille, offre locative ou saisonnière).
- » Conserver la dynamique actuelle en matière d'emploi, de services et d'activités pour continuer à accueillir des jeunes ménages.
- » Préserver/améliorer le cadre de vie pour conserver la dynamique de création d'entreprises.
- » En matière de mobilités, le PLU délimitera des secteurs à enjeux afin de répondre aux problématiques liées au stationnement, à la sécurisation, au trafic, notamment sur le secteur de la gare et le secteur du lycée.
- » Réfléchir à des alternatives en matière de déplacement pour limiter l'usage de la voiture sur des petits trajets au sein de la commune, notamment à travers la mise en place de cheminements de modes actifs (maillage) et les transports en commun.
- » Réfléchir à l'absorption du trafic journalier des actifs provenant des territoires voisins, notamment en renforçant les offres de mobilités autour du secteur de la gare.



*paroles d'élus ou d'habitants à intégrer après réunions publiques*





# PARTIE 3

## DYNAMISME ET DIVERSITÉ, MARQUEUR DE L'ÉCONOMIE DU TERRITOIRE



# 1- Un bassin d'emploi dynamique

## 1.1- Une structure de l'emploi relativement stable

Meximieux compte près de 2 568 emplois tous secteurs confondus en 2020. Près de 83 % d'entre eux sont des emplois salariés et 16 % sont des emplois non-salariés. Le taux d'activité des 15 ans et plus à peine plus faible que celui de la CC Plaine de l'Ain (62.3% contre 62,2% à Meximieux).

Le nombre d'emplois dans la zone est passé de 2 322 individus en 2009, à 2 278 en 2014, pour atteindre **2 568 individus en 2020**.

Taux d'activité depuis 2009

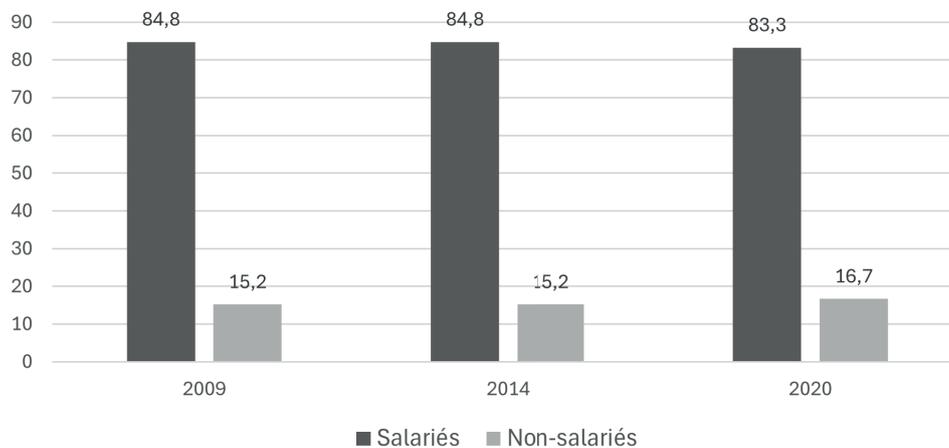
|   | 2009  | 2014  | 2020  |
|---|-------|-------|-------|
| <b>NOMBRE D'EMPLOIS DANS LA ZONE</b>                | 2 322 | 2 278 | 2 568 |
| <b>ACTIFS AYANT UN EMPLOI RESIDANT DANS LA ZONE</b> | 3 339 | 3 264 | 3 544 |
| <b>INDICATEUR DE CONCENTRATION D'EMPLOI</b>         | 69,5  | 69,8  | 72,5  |
| <b>TAUX D'ACTIVITE PARI LES 15 ANS OU PLUS EN %</b> | 64,4  | 62,9  | 62,2  |

Le territoire compte 72,5 emplois pour 100 actifs résidents. Un indicateur qui est en légère hausse depuis 2009 (69,5 en 2009 contre 72,5 en 2020). A l'échelle du territoire intercommunale, la CC Plaine de l'Ain a un indicateur de 87,8.

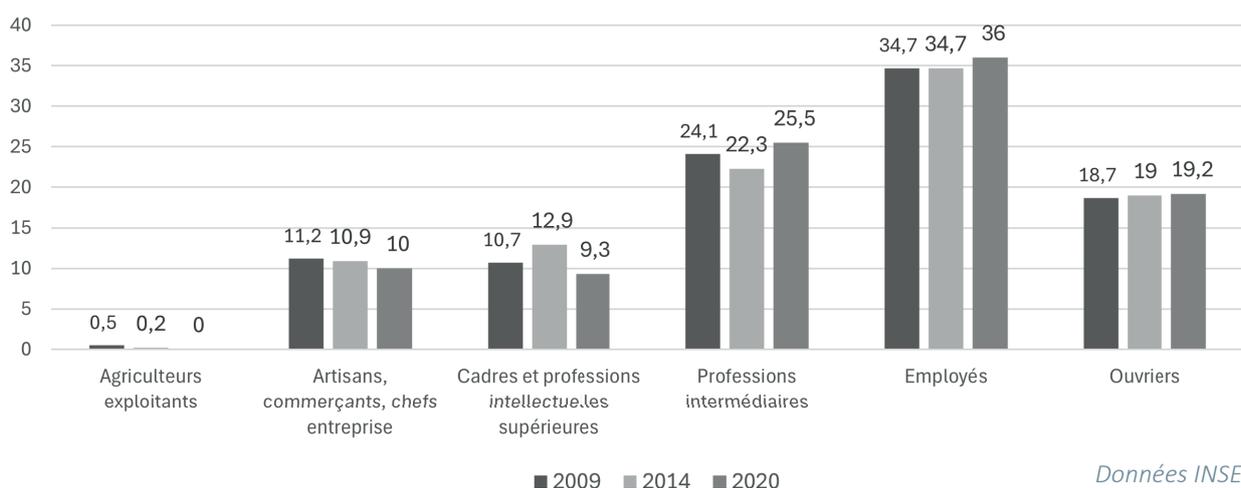
Le marché de l'emploi se compose de 36% d'employés, 26,8% d'emplois des professions intermédiaires, 22% d'emplois des employés et 29,6% d'emplois des ouvriers. Le taux d'emploi des employés et des professions intermédiaires est celui qui connaît une augmentation depuis 2014, avec une évolution de près de 3 points de pourcentage pour les professions intermédiaires. Au sens de l'INSEE cette catégorie regroupe les métiers de l'enseignement, de la santé ou du travail social, de la fonction publique et assimilés, fonctions administratives, techniciens, etc.

L'emploi des cadres est quant à lui en baisse depuis 2009 (9.3%), malgré une évolution significative en 2014.

Emplois selon le statut professionnel



Emplois par catégorie socioprofessionnelle (%)



Données INSEE

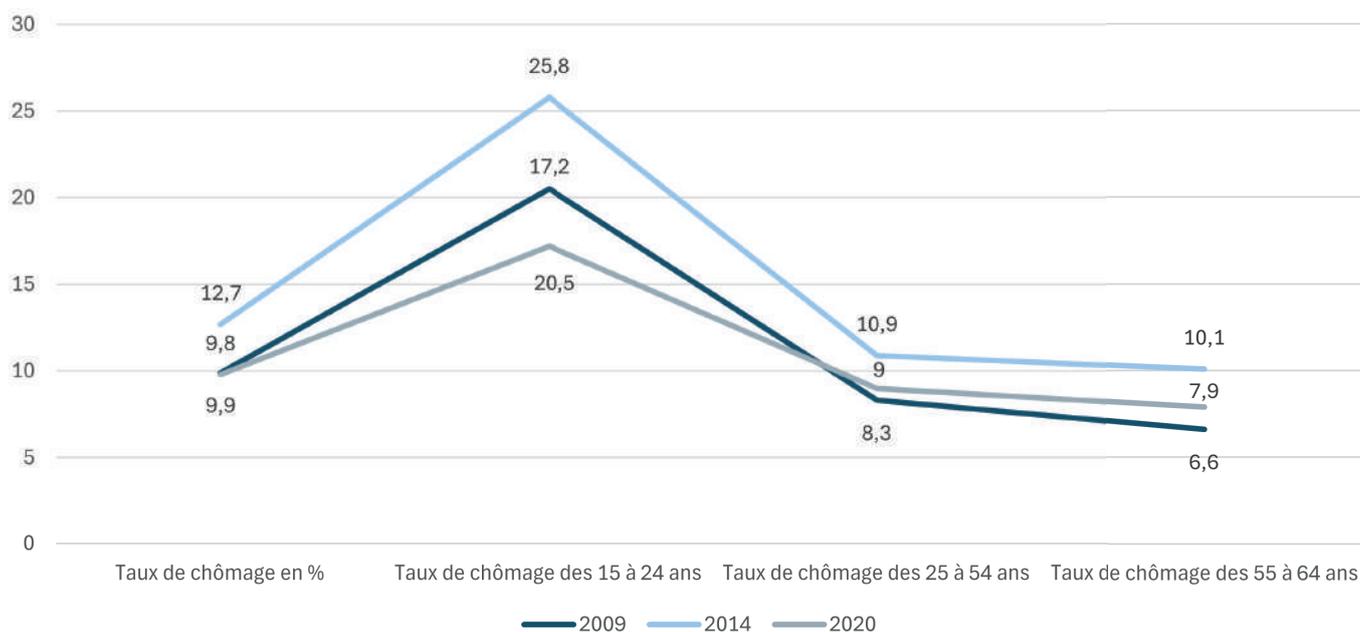
## 1.2 Un taux de chômage contenu marqueur d'un territoire dynamique

En 2020, Meximieux compte 383 chômeurs. Un nombre qui s'inscrit dans une tendance à la baisse par rapport à 2014, période à laquelle le territoire comptait son nombre de chômeur le plus élevé (471). Soit un taux de chômage de 12,7% en 2014 contre 9,8% en 2020. Le taux de chômage s'élève à un niveau relativement identique à celui du territoire intercommunale et départementale (9,2% et 9,5%).

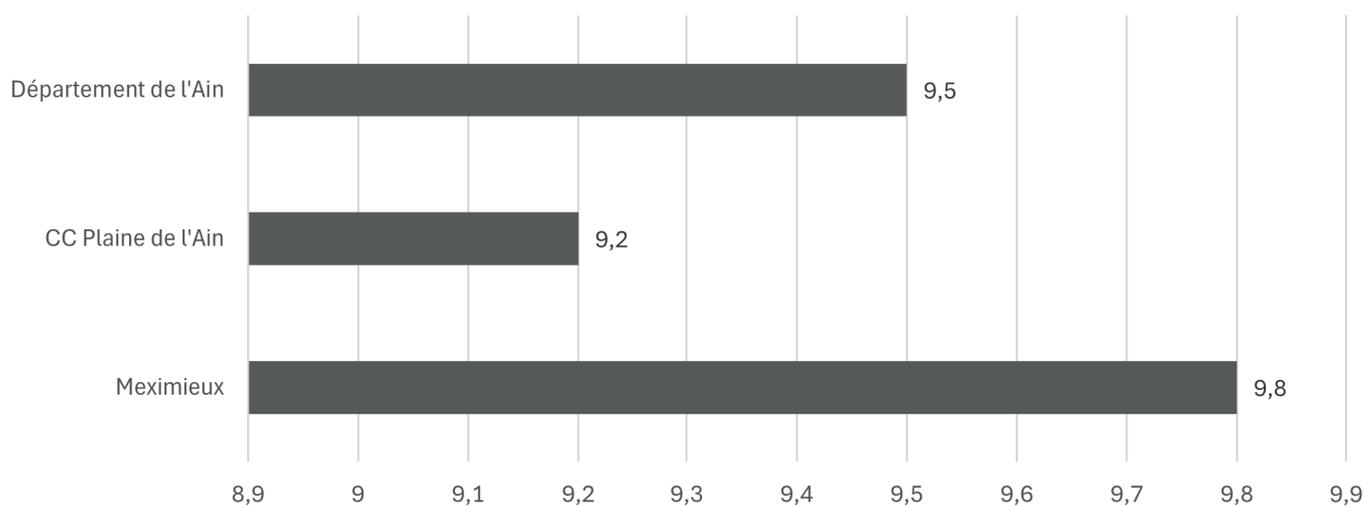
Les années 2010-2014 marquent un point de rupture dans le domaine de l'économie. Cette tendance est générale et peut s'expliquer par la crise de la dette. Cependant ce constat est à relativiser au regard de la hausse de la structure économique et de l'emploi du territoire ces dernières années.

Le taux de chômage est particulièrement élevé pour les jeunes (17% en 2020), déjà les plus touchés par la pauvreté. Contre 9% chez les 25 à 54 ans. Il est moins élevé qu'à l'échelle intercommunale où le taux de chômage des 15-24 ans s'élève à 19,8% en 2020 et 25,6% en 2014.

**Evolution du taux de chômage des 15-64 ans entre 2009 et 2020**



**Comparaison du taux de chômage à l'échelle extra-territoriale**

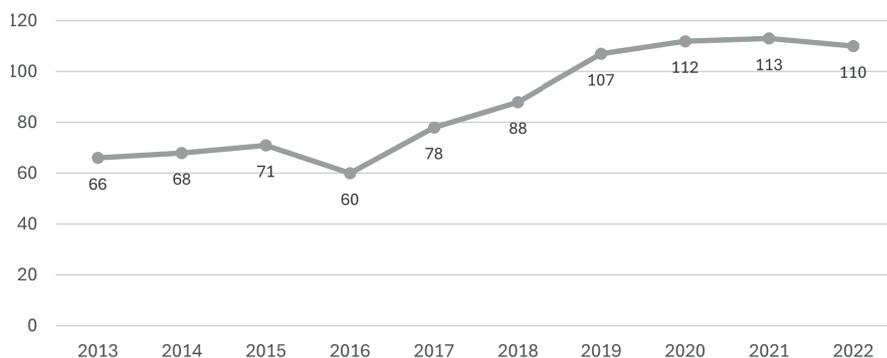


Données INSEE

## 1.3 - Un fort taux d'emploi dans le commerce et les activités de services

En 2022, Meximieux comptait 110 établissements employeurs (hors agriculture), un chiffre en constante évolution depuis 6 ans, malgré quelques plateaux liés aux différentes crises économiques (2010-2014, crise de la dette et 2019-2020, crise du Covid 2019).

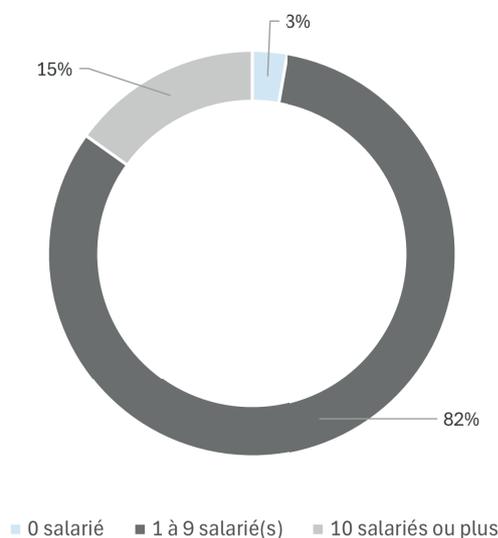
**Evolution du nombre d'établissements employeurs (hors agriculture)**



Évolution du nombre d'établissements employeurs (hors agriculture). Données INSEE

Parmi les établissements employeurs, les micro-entreprises ou TPE (1 à 10 employés) sont majoritairement représentées sur le territoire, elles composent 82% des établissements employeurs. 15% d'entre-eux comptent plus de 10 salariés.

**Taille des établissements employeurs fin 2021**



Taille des établissements employeurs à la fin d'année 2021. Données INSEE

Près d'un tiers des établissements employeurs proviennent du secteur du commerce de gros et de détail, des transports de l'hébergement ou de la restauration. 17% sont du secteur de l'administration publique, de l'enseignement, de la santé ou de l'action sociale. Suivie du secteur des activités spécialisées, scientifiques ou techniques. 12% secteur de construction. L'industrie manufacturière 6.3%

**Création d'établissements par secteur d'activité en 2022**



Parts des secteurs d'activité des établissements créés en 2022. Données INSEE

## 2- Une offre économique structurée

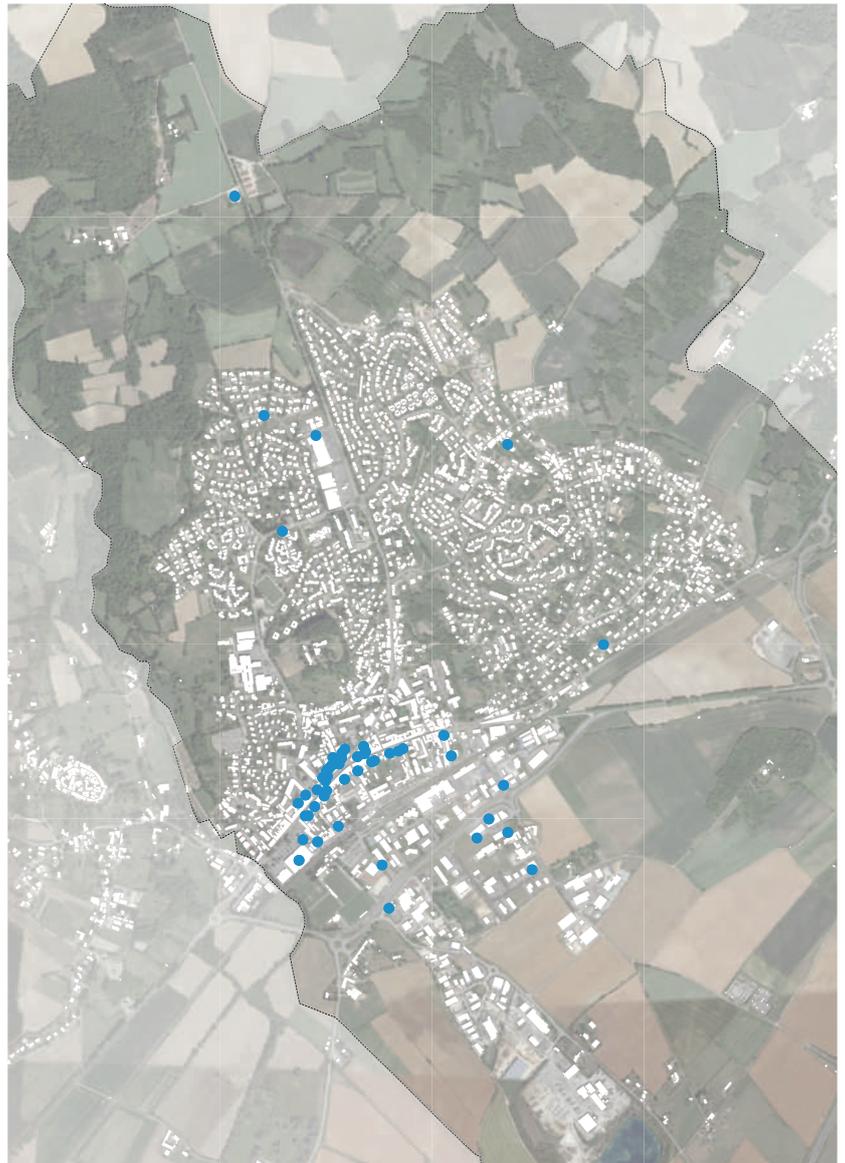
### 2.1- Un tissu commercial répondant aux besoins de proximité

La commune de Meximieux bénéficie d'un tissu de commerces, services et artisanat de proximité, dont la majorité sont implantés dans les rues du centre-ville et dans la zone économique et commerciale des Verchères.

54 structures commerciales sont recensées sur la commune dont :

- > 5 grandes surfaces
- > 13 commerces alimentaires de proximité
- > 36 commerces spécialisés

Le PLU peut permettre de faciliter l'installation d'entreprises, du « petit commerce local » ; encadrer la qualité des centralités de proximité... Dans le cadre des politiques définies par le SCoT et la CC Plaine de l'Ain, le PLU mettra en œuvre des actions afin de pérenniser et développer ce tissu économique.



Localisation des commerces. Données INSEE BPE 2022

La ville accueille un marché en plein centre-ville, place du lieutenant Giraud, en face du Beffroi. Le marché se tient tous les mercredis et couvre une large offre de produits alimentaires, issus pour la plupart de producteurs locaux, et non-alimentaires.

Les transports de l'Ain et la Région Auvergne-Rhône Alpes mettent en place une ligne de marché Meximieux - Villieu Loyes Mollon. La ligne permet desservir les communes environnantes (Pérouges, Bourg St Christophe, St Maurice de Gourdans, St Jean de Niost, Charnoz sur Ain).

Site de Pérouges Bugey Tourisme



## 2.2 Une offre économique, artisanale et commerciale, à l'échelle du bassin de vie

Le SCOT BUCOPA hiérarchise les zones d'activités du territoire. Celles de Meximieux sont inscrites dans un rayonnement à l'échelle du bassin de vie présentant des caractéristiques tels que la mixité des activités, un bon niveau de desserte (routes départementales), un taux de remplissage très importants (de nombreuses ZAE sont actuellement complètes sur le territoire), un caractère peu fonctionnel du fait de leur proximité au tissu résidentiel ou de centre-ville (conflit d'usages).

### **Zone Artisanale Plantier -Trinquet**

Surface totale : 27 ha

Vocation dominante : Artisanale

### **Zone d'Activité des Granges**

Surface totale : 16 ha

Vocation dominante : Activités et commerces

### **Zone d'Activité Mortaray**

Surface totale : 2,5 ha

Vocation dominante : Activités

### **Zone d'Activité Les Verchères**

Surface totale : 9 ha

Vocation dominante : Activités, secteur gare

### **Zone d'Activité Intermarché**

Surface totale : 3 ha

Vocation dominante : Commerciale

Nombre d'établissements : 7

### **Zone d'Activité Carrefour**

Surface totale : 2 ha

Vocation dominante : Commerciale

Nombre d'établissements : 2



Localisation des Zones d'Activités existantes. Source : Cittanova

## 2.3 Une activité touristique orientée vers le patrimoine historique et naturel

Le patrimoine bâti (monuments historiques, petit patrimoine, bâti historique...), naturel et paysager constitue un vecteur touristique pour la commune. En effet, de par ses caractéristiques naturelles et paysagères, entre la plaine de l'Ain et le plateau de la Dombes, Meximieux est essentiellement tournée vers le tourisme vert. Le parc de l'Aubépin se situe le long du cours d'eau du Longevent et offre un cadre naturel riche et de qualité et un point de vue sur la cité de Pérouges. Aussi, la commune a pour ambition de créer un anneau vert, qui permettrait de relier et de valoriser les différents espaces verts ou de nature existants au sein de la commune.

L'attrait touristique de Meximieux repose aussi sur sa proximité à la cité médiévale de Pérouges. La gare de Meximieux-Pérouges constitue la porte d'entrée des touristes sur le territoire et est le point de départ du circuit touristique menant à Pérouges.



*Parc de l'Aubépin*



*Circuit du dragon au départ de la gare de Meximieux*



*Plateau de la Dombes*



*Plateau de la Dombes. Sources : Cittanova*

Meximieux accueille plutôt un tourisme journalier. L'offre d'hébergement de la commune ne permet pas de capter un tourisme plus long.

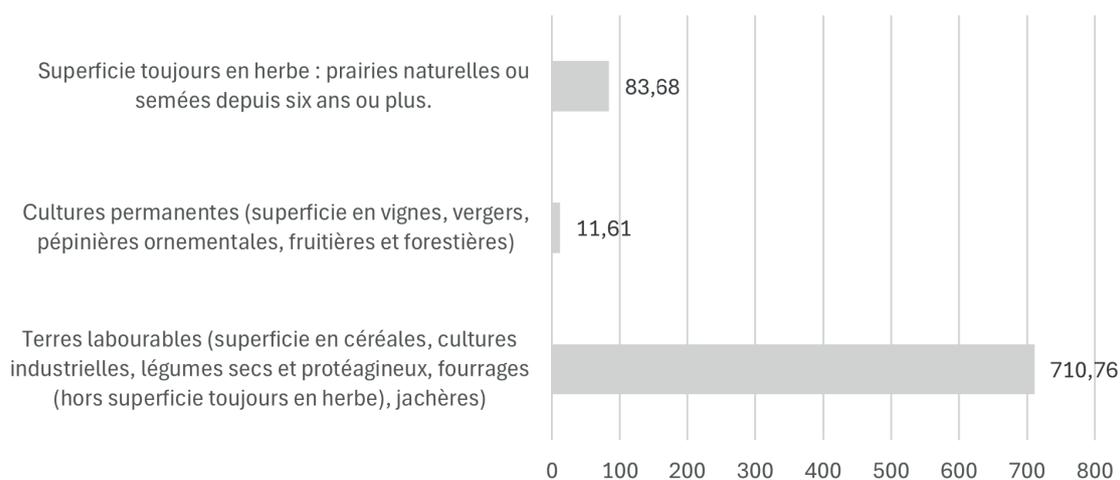
# 3 - L'agriculture, une structure en mutation

## 3.1 Une activité agricole tournée vers la polyculture et du polyélevage

L'agriculture représente près de 40% du territoire communal, pour près de 25% de zone urbanisée. Les terres cultivées sont réparties principalement sur le plateau de la Dombes et dans la plaine. La côtière est largement urbanisée même si quelques cultures de blé et prairies subsistent.

L'activité agricole est tournée vers la polyculture/polyélevage. Le territoire connaît depuis dix ans une forte diminution de son activité agricole. La superficie agricole utilisée (SAU) entre 2010 et 2020 a diminué de -70.6% (soit une diminution de 305 ha). En 2020, environ 80% de la SAU est dédiée aux terres labourables (superficie en céréales, cultures industrielles, légumes secs et protéagineux, fourrages (hors superficie toujours en herbe), tubercules, légumes de plein champ, jachères...). 10% de la SAU est toujours en herbes (prairies).

**Superficie des différentes cultures (en ha)**



Source : RPG 2021

Le nombre d'exploitations ne cesse de diminuer depuis 20 ans : en 2010, 10 exploitations sont recensées contre 16 en 2000 (données RPG). Meximieux compte aujourd'hui 6 sièges d'exploitations agricoles sur le territoire (diagnostic agricole réalisé en mars 2024) :

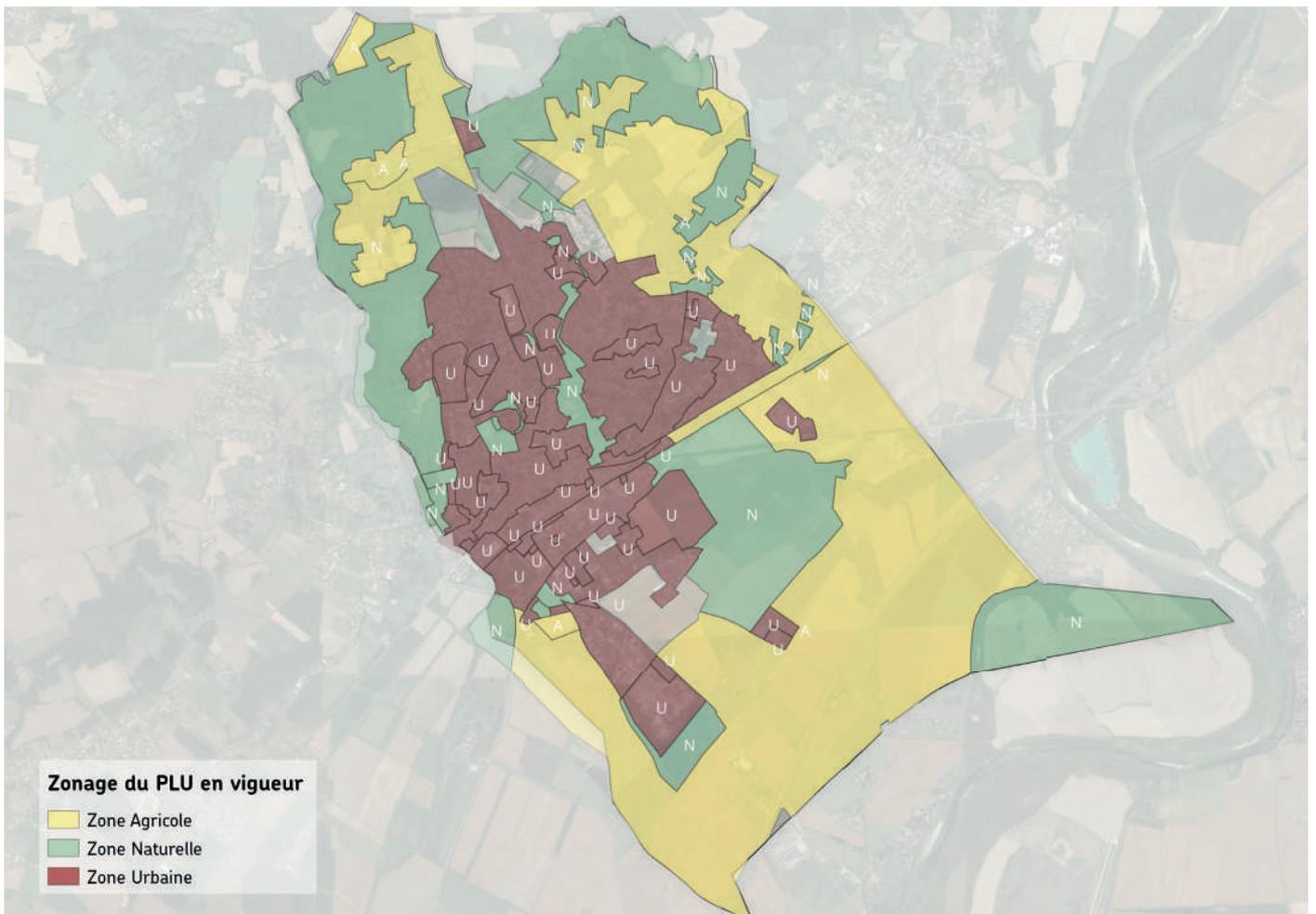
- > Le verger du Favier | Producteur de pommes | Vente en circuit-court
- > Ferrme de la Vuillardière | Bovin, ovin, volaille
- > GAEC du Chatenay | Cultures céréalières, bovin
- > M. Delpon | Cultures céréalières | Route de Chanoz
- > M. Corradini | Elevage de chevaux | Route de Chanoz
- > Ferme des Granges M. Varay | Cultures céréalières et élevage porcin

La commune n'est concernée par aucune AOC, néanmoins elle se situe dans les aires d'appellation IGP suivantes :

- > Coteaux de l'Ain IGP
- > Volailles de l'Ain IGP
- > Emmental français Est-Central IGP



Source : RPG 2021, Diagnostic agricole Cittanova



Zonage A et N du PLU en vigueur. Cittanova

## 3.2 Des initiatives mises en places pour accompagner la transition

La taille des parcelles et la présence de haies sont deux indicateurs significatifs de la typologie de l'activité agricole. En effet, la plaine de l'Ain accueille principalement des grandes parcelles de culture (céréalières) appartenant à des exploitations de plus grandes envergures. Tandis que le plateau de la Dombes se compose de davantage de haies, de massifs boisés et de petites parcelles de cultures.

L'agriculture est garante du paysage. Elle le façonne par ses limites parcelles, elle le modifie chaque année par ses variations de cultures, elle entretient les chemins par ses passages et transports agricoles.

Les chemins sont de véritables vecteurs de lien entre l'espace urbain et l'espace agricole et cultivé. Ils participent à la liaison et l'interconnaissance de ces deux mondes, à travers les pratiques et usages qu'ils permettent (promenades, cheminements quotidiens, cheminements vers les fermes en vente directe ou lieux d'approvisionnement alimentaire). En ce sens, ils présentent un enjeu important pour l'attrait du territoire communal, à la fois pour ses habitants que ses promeneurs ou visiteurs occasionnels. La ville de Meximieux est richement dotée de chemins et sentiers, notamment au cœur de l'espace urbain mais aussi dans ses espaces naturelles et agricoles qu'il s'agit de conforter.

Aussi, la ville de Meximieux participe au «Marathon de la biodiversité», une action œuvrant dans la restauration ou la création de haies dans les zones à enjeux. La CC Plaine de l'Ain lauréate de cette action s'engage à planter en trois ans 42 kilomètres d'arbres et d'arbustes sur des terrains publics, privés, agricoles ou non sur le territoire.



**LE « MARATHON DE LA BIODIVERSITÉ »** vise à restaurer la biodiversité dans des espaces à dominantes agricoles. La Communauté de communes de la Plaine de l'Ain est lauréate de l'appel à projet de l'agence de l'eau, et s'engage dans la restauration et création de 42 km de haies et de 42 mares



Prêt à prendre le relais ?

**Qui peut candidater ?**  
Tout acteur du territoire : commune, agriculteur, entreprise, association, particulier.

**42 km**  
de haies

- Un objectif de restauration/création de **42 km de haies** et **42 mares**
- Un portage par **une collectivité et des élus référents** mobilisés
- **Une priorisation des projets** selon leur impact sur la biodiversité (trame turquoise, trame verte forestière...)
- Une attention sur l'**entretien des haies et des mares** dans le temps.
- **Un comité de pilotage** qui réunit l'ensemble des acteurs concernés
- **Un financement incitatif** jusqu'à 100% et un accompagnement tout au long du projet

**42 MARES**

Une question ? Un projet ? Ecrivez à [marathon-biodiversite@cc-plainedelain.fr](mailto:marathon-biodiversite@cc-plainedelain.fr)



En partenariat avec **SR3A** Rhône-Alpes dans le cadre de la trame turquoise

Marathon de la biodiversité. Source : CC Plaine de l'Ain

# 4 - Un territoire qui se projette

## *L'équipement du territoire*

La ville de Meximieux construit un nouveau lycée visant à accueillir 1500 élèves du bassin de vie sur un secteur de 8 hectares.

Ce secteur comprendra le lycée (capacité 1 500 élèves), des infrastructures sportives (gymnase, terrains de sport). La zone vise également à répondre aux besoins en mobilité pour la commune. En effet, une gare routière est prévue et accueillera 32 bus, une poche de stationnement de 200 places sera créée, ainsi que des aménagements cycles/piétons visant à relier le centre-ville et notamment le pôle gare.

Situé le long d'importantes structures routières (RD1084, rond-point, pont), le projet présente des enjeux importants notamment en termes de sécurisation des circulations douces.

## *La gestion des flux et les nouvelles mobilités*

La ville de Meximieux œuvre pour l'amélioration des mobilités. Le territoire est concerné par d'importantes problématiques liées au flux routier et au stationnement. Une étude mobilité est en cours et donnera lieu à un nouveau plan de stationnement.

Aussi, le secteur de la gare est retenu par le PLU comme un secteur à fort enjeu. Cette zone a un rôle pivot pour la commune car elle présente d'une part un potentiel foncier mobilisable pour densifier le quartier de la gare (création de logements). D'autre part, située à 5 minutes à pied du centre-ville, elle constitue la porte d'entrée sur le territoire communal, où transitent chaque année près de 800 000 passagers. Un travail sera fait en matière de maillage piétons/cycles, notamment en direction du futur lycée et en valorisant les passages du centre-ville. En matière de stationnement, la commune projette l'augmentation de la capacité de stationnement (parking silo en lien avec la CCPA de 1682 places).

Meximieux est également concernée par le développement de liaison cyclables à l'échelle de la CC Plaine de l'Ain. Un emplacement réservé est actuellement inscrit pour le déploiement d'une piste cyclable inter communautaire reliant Charnoz-sur-Ain à Meximieux.



Cittanova

## *L'anneau vert*

La zone naturelle, que forme la ripisylve du Longevent et son étang, participe à la visibilité de l'identité naturelle et patrimoniale de Meximieux qu'il convient de valoriser et de préserver. Le secteur accueille des jardins ouvriers implantés sur les abords du cours d'eau. Le parc de l'Aubépin et son étang sont rejoints par un réseau de chemins offrant un espace de nature récréatif et de loisirs aux habitants de Meximieux, directement accessible depuis le centre-urbain. Ces éléments participent à la formation d'un anneau vert autour de la ville de près de 4,8km.

La commune a pour projet l'acquisition de 11 hectares afin de renforcer la qualité paysagère du site. Cet ensemble permettra de créer un véritable anneau vert avec des structures légères et aménagements paysagers.

## LES ENJEUX

- » Dans le cadre des politiques définies par le SCOT et la Communauté de Communes, il s'agira de conforter le tissu économique et commercial de Meximieux, tout en veillant au développement d'alternatives de mobilités et de stationnement
- » Favoriser l'emploi des jeunes populations
- » Soutenir l'activité agricole existante sur le territoire en préservant les terres agricoles et en développant l'exploitation des terres de manière rationnelle
- » Soutenir l'activité agricole en délimitant les zones agricoles de sorte à privilégier le développement de projets agricoles (ferme pédagogique, accueil du public, vente directe etc.)
- » Inscrire la préservation des paysages et de la biodiversité comme une ambition affirmée dans le développement des activités agricoles
- » Préserver, conforter ou réhabiliter les chemins et sentiers agricoles existants



*paroles d'élus ou d'habitants à intégrer après réunions publiques*

