

PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille vingt-deux le 20 Décembre, le Conseil Municipal de la Commune de MEXIMIEUX, étant assemblé en session ordinaire, au lieu habituel de ses séances, après convocation légale, sous la présidence de M. Jean-Luc RAMEL, Maire.

**Etaient présents :**

Mme LAROCHE, M. PELLETIER, Mme GIROUD, M. TOSEL, Mme SEMET, M. ROUSSEL, Mme CLUZEL, M. BRAHIM – Adjoints:

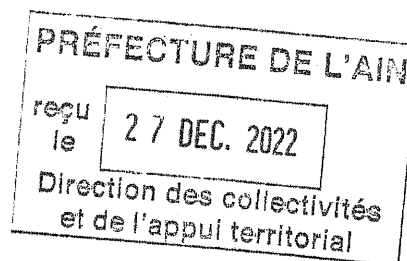
Mme POTIER, M. SOURDEVAL, Mme DUMONT, M. MARAND, Mme SCHNEIDER, M. MOSNERON-DUPIN, Mme PONCEBLANC, M. SARCEY, Mme ABEILLON, Mme BURTIN, M. ROMESTANT, Mme CORRE, M. EL MAROUDI, Mme SIOUR, M. HABI, M. MADIOT.

**Etaient excusés :**

M. MOULFI (proc. à M. PELLETIER), Mme CHARVIEUX (proc. à Mme GIROUD), Mme PLANCHE (proc. à M. EL MAROUDI)

en exercice : 29  
présents : 25

Secrétaire de séance : Mme ABEILLON



N° 2022-149	URBANISME : Approbation de la modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme	20/12/2022
-------------	---	------------

Monsieur le Maire rappelle au Conseil municipal les conditions dans lesquelles la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Meximieux a été engagée et les points sur lesquels elle porte :

- modification du règlement graphique et écrit avec :
  - suppression des zones Ah et Nh qui concernent du bâti isolé en zone A et N pour lequel il est admis une évolution limitée. Les constructions concernées par les zones Ah et Nh supprimées sont classées en zone A ou N ;
  - définition en zone A et N d'un nouvel encadrement réglementaire pour l'extension des bâtiments d'habitation existants et la construction d'annexes conformément à l'article L 151-12 du Code de l'Urbanisme.
- modification du règlement écrit avec :
  - zone UXha concernant les habitations isolées dans les zones d'activités économiques : modification des règles en matière d'extension limitée des bâtiments d'habitation existants et des possibilités de construction d'annexes afin de les harmoniser avec celles définies en zone A et N.

Une demande d'examen au cas par cas sur le projet de modification n°3 du PLU a été transmise le 09 août 2021 à l'Autorité Environnementale Auvergne – Rhône-Alpes, laquelle a décidé le 05 octobre 2021 de ne pas le soumettre à évaluation environnementale (décision n° 2021-ARA-2344).

**COMMUNE DE  
MEXIMIEUX  
(AIN)**

Le projet de modification n°3 du PLU a été transmis pour avis aux Personnes Publiques Associées (PPA), et à la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), puis porté à l'enquête publique du 16 octobre 2021 au 17 novembre 2021 inclus.

Les PPA ont formulé les avis suivants :

PPA	Avis	Remarques/observations
Etat	Avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques.	Prévoir la force exécutoire de la modification n°3 avant la modification n°2.
		Concernant l'évolution du règlement de la zone UXha, celui en vigueur actuellement présente des fragilités juridiques certaines que l'évolution envisagée ne corrige pas. En effet, vos règlements, en vigueur comme futurs posent un principe de quasi-inconstructibilité sur cette zone urbaine avec pour seules exceptions un encadrement des annexes et extensions aux "habitations" existantes et la réhabilitation des bâtiments désaffectés en logement. [...] L'absence de précision au sein de l'article UX 1 quant aux destination, installations, et activités autorisées en UXha, comme cela est le cas pour les différentes zones UXh, UXc, UXe et UXs, pose des difficultés d'interprétation sur ce point et nécessite une clarification.
		Risque de multiplication des zones UXha et de mitage des zones UX.
		Article UX 2 : revoir l'utilisation du libellé "constructions à usage d'habitation existantes", le PLU pouvant réglementer les constructions selon leur destination mais non leur usage.
		Concernant la notion de "réhabilitation en logement", il est à noter que "logement" correspond uniquement à une sous-destination en version modernisée du PLU, donc sans objet dans le cadre de votre document non modernisé.
Conseil Départemental	Absence d'avis.	Absence d'observation sur la modification n°3 du PLU.
Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain	Absence d'avis.	Absence d'observation sur la modification n°3 du PLU.
Chambre d'Agriculture de l'Ain	Avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques.	Encadrer les annexes autorisées en zone Nj avec les mêmes dispositions réglementaires que celles définies dans les zones A et N.
		Le règlement en vigueur autorise notamment dans la zone UXha "la réhabilitation en logement des bâtiments désaffectés". Il semble opportun de clarifier cette disposition et de préciser s'il s'agit d'autoriser le changement de destination de certains bâtiments en habitation. Toutefois, cette disposition semble encourager la reconversion de ce secteur de zone d'activités en zone d'habitation. Le cas échéant, il convient d'évaluer le nombre de logements potentiels et de classer cette zone de manière cohérente.
Syndicat Mixte Bugey Côtière Plaine de l'Ain	Avis favorable.	Absence d'observation sur la modification n°3 du PLU.

La CDPENAF a émis, au titre de l'article L 151-12 du Code de l'Urbanisme, un avis favorable à la disposition du règlement du PLU de Meximieux concernant les extensions et annexes des bâtiments d'habitation en zone A et N sous réserve d'une réécriture du règlement conforme à la doctrine de la commission du 17 décembre 2015.

Monsieur le Commissaire enquêteur a formulé le 10 décembre 2021 un avis favorable sur le projet de modification n°3 du PLU de Meximieux avec une réserve :

- pour la zone UXha, faire figurer au règlement écrit la définition de bâtiment désaffecté et la règle que la

**COMMUNE DE  
MEXIMIEUX  
(AIN)**

surface de planchers de toute extension projetée devra être inférieure à la surface de plancher de l'existant.

Considérant les avis ci-avant, il est proposé d'apporter les modifications suivantes au dossier de modification n°3 du PLU de Meximieux en vue de son approbation :

<b>Modifications proposées au dossier de modification n°3 du PLU en vue de son approbation</b>
Clarification de l'écriture du règlement écrit concernant le sous-secteur UXha : la notion de "réhabilitation en logement des bâtiments désaffectés" est remplacée par "le changement de destination de bâtiments d'activités vers de l'habitation sous réserve d'être vacants depuis plus de 5 ans".
Ajout à l'article UX 1 de la disposition suivante : " De plus, dans le secteur UXha, sont autorisées sous conditions l'extension des bâtiments d'habitation existants ainsi que leurs annexes, et le changement de destination de bâtiments vers de l'habitation".
Remplacement du libellé "constructions à usage d'habitation existantes" par "bâtiments d'habitation existants".

Après avoir examiné les modifications proposées au dossier de modification n°3 du PLU suite à l'enquête publique,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 153-36 à L 153-44,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 23 septembre 2013 approuvant le PLU sur le territoire de la commune,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 27 juin 2016 approuvant la modification simplifiée n°1 du PLU,

Vu l'arrêté municipal n° 2021-171 du 22 juin 2021 portant prescription de la modification n°3 du PLU,

Vu la décision n° 2021-ARA-2344 de l'Autorité Environnementale Auvergne – Rhône-Alpes en date du 05 octobre 2021 de ne pas soumettre le projet de modification n°3 du PLU à évaluation environnementale,

Vu la notification du projet au Préfet et aux PPA mentionnées aux articles L 132-7 et L 132-9 du Code de l'Urbanisme et à la CDPENAF,

Vu les avis émis par l'Etat, le Conseil Départemental de l'Ain, la Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain, la Chambre d'Agriculture de l'Ain, le Syndicat Mixte du SCOT BUCOPA,

Vu l'arrêté municipal n° 2021-259 du 27 septembre 2021 modifié par arrêté n° 2021-288 du 14 octobre 2021 soumettant à enquête publique le projet de modification n°3 du PLU,

Entendu le rapport et les conclusions favorables sous réserve de M. le Commissaire Enquêteur,

Considérant que les avis qui ont été joints au dossier d'enquête publique, ainsi que le rapport du commissaire enquêteur nécessitent des adaptations mineures présentées ci-avant au projet de modification n°3 du PLU,

Considérant que le projet de modification n°3 du PLU, tel qu'il est présenté au Conseil Municipal, est prêt à être approuvé conformément à l'article L 153-43 du Code de l'Urbanisme,

Ayant entendu l'exposé de Monsieur le Maire,

**Après en avoir délibéré, il a été procédé au vote. Les votes sont les suivants :**

**20 votes pour**

**5 abstentions : M. El Maroudi, Mme Siour, M. Habi, Mme Planche, M. Madiot**

**Le Conseil Municipal,**

**- APPROUVE la modification n°3 du PLU telle qu'elle est annexée à la présente délibération.**

**COMMUNE DE  
MEXIMIEUX  
(AIN)**

Conformément aux articles R 153-20 et R 123-21 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois, et d'une mention dans deux journaux diffusés dans le département et sera transmise à Madame la Préfète du département de l'Ain.

Le dossier de modification n°3 du PLU approuvé est tenu à la disposition du public à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la préfecture.

La présente délibération est exécutoire à compter de sa transmission à Madame la Préfète et après l'accomplissement des mesures de publicité.

POUR EXTRAIT CONFORME

Fait à Meximieux le 21/12/2022  
Jean-Luc RAMEL  
Le Maire

