

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.

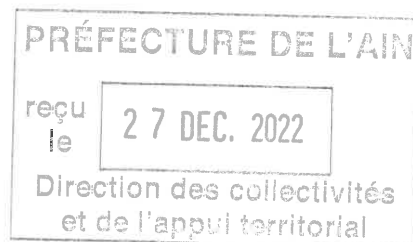
Mme POTIER, M.SOURDEVAL, Mme DUMONT, M. MARAND, Mme SCHNEIDER, M. MOSNERON-DUPIN, Mme PONCEBLANC, M. SARCEY, Mme ABEILLON, Mme BURTIN, M.ROMESTANT, Mme CORRE, M. EL MAROUDI, Mme SIOUR, M. HABI, M. MADIOT.

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° 2022-150	URBANISME : Approbation de la modification n° 4 du Plan Local d'Urbanisme	20/12/2022
-------------	----------------------------------------------------------------------------------	------------

Monsieur le Maire rappelle au Conseil municipal les conditions dans lesquelles la modification n°4 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 avec :**
 - le classement en zone UXha de parcelles correspondant à des habitations classées au PLU en vigueur en zone UX, UXe ou UL ;
 - l'adaptation du périmètre de protection des commerces ;
 - le classement en zone UL (destinée à des équipements collectifs) de la station d'épuration et du bassin d'infiltration classés au PLU en vigueur en zone UX à vocation économique.
- **modification de la liste des emplacements réservés avec :**
 - la suppression, la suppression partielle, la création, l'agrandissement ou la modification de l'objet d'emplacements réservés ;
- **modification du règlement graphique et/ou écrit et éventuellement des OAP avec :**
 - **la suppression au règlement graphique et écrit du sous-secteur UXh** dans lequel l'activité hôtelière était admise ;
 - **la création au règlement graphique, dans la zone UX, d'un sous-secteur UXf** correspondant au secteur qui longe la voie de chemin de fer, dans lequel la règle concernant la hauteur maximale doit être plus faible que celle de la zone UX qui est augmentée dans le cadre de la présente modification.

COMMUNE DE
MEXIMIEUX
(AIN)

- **nouvelle délimitation de la zone 1AUx pour prendre en compte le caractère dorénavant urbanisé de certains secteurs**, avec pour incidences :
 - au règlement graphique : la réduction de l'emprise de la zone 1AUx au profit de la zone UX ;
 - à l'OAP : l'adaptation de l'OAP aux nouvelles limites de la zone 1AUx.
- **la création au règlement graphique, dans la zone UL, d'un sous-secteur ULt non concerné par les modifications à apporter à certaines dispositions réglementaires de la zone UL** dans le cadre de la présente modification ;
- **l'identification de secteurs à protéger au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme dans la zone UBarch**, ayant pour incidence :
 - au règlement graphique : repérage graphique des secteurs à protéger en zone UBarch ;
 - au règlement écrit : ajout aux articles UB 1 et UB 11 de prescriptions dans les secteurs à protéger au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme.
- **l'ajout d'éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme**, ayant pour incidences :
 - au règlement graphique : le repérage et numérotage des éléments bâtis nouveaux à protéger ;
 - au règlement écrit : l'ajout dans les zones concernées (UL, UX, A et N) des dispositions réglementaires s'appliquant aux éléments de patrimoine bâtis à protéger.
- **compléments aux pièces annexes avec :**
 - l'ajout d'une table de concordance ancien/nouveau Livre 1er du Code de l'Urbanisme ;
 - l'ajout des deux cahiers des recommandations architecturales et paysagères du SCOT qui concernent la commune de Meximieux (La Plaine de l'Ain et du Rhône et la Côtière de l'Ain et du Rhône) ;
- **modification du règlement écrit avec :**
 - des ajustements divers sans incidence réglementaire visant à améliorer la rédaction du règlement écrit, dont l'ajout d'un lexique et la mise en annexe d'un document de synthèse sur le traitement des clôtures reprenant les règles en vigueur ;
 - des modifications diverses avec incidence réglementaire qui sont détaillées ci-après :

Article	Modifications à apporter au règlement écrit	Zones concernées
Article 1	préciser que les piscines hors-sol et démontables, souples ou rigides et les piscines semi-enterrées sont interdites	UBarch
Article 2	ajustements des dispositions réglementaires concernant le secteur de préservation des commerces défini au titre de l'article L 151-16 du Code de l'Urbanisme	UA et UAa
	admettre les piscines enterrées sous conditions	UBarch
	ajout d'une condition supplémentaire pour les constructions à usage d'habitation admises dans la zone : annexes (piscines, garages...) interdites	UX et 1AUx
Article 3	ajout de précisions sur l'implantation des portails	UB, UG, UL (sauf ULt), 1AU, A et N
	révision du dimensionnement des voiries ouvertes à la circulation	UL (sauf ULt)
Article 4	ajout de dispositions permettant d'améliorer la gestion des eaux pluviales	UAa, UB et 1AU
Article 6	autoriser les balcons en saillie sur le domaine public sous conditions	UA
	permettre une implantation différente à la règle générale pour les piscines et les locaux poubelles	
	permettre une implantation différente à la règle générale pour les locaux poubelles	UX et 1AUx
	correction de l'oubli de renvoi à la marge de recul inscrite au règlement graphique le long de la RD22a	UB, UX, 2AU, A et N

COMMUNE DE
MEXIMIEUX
(AIN)

	prévoir, pour des raisons de sécurité sur la voie publique, de pouvoir demander des implantations en retrait et de pouvoir imposer un recul d'au moins 5 m pour les portes de garage parallèles à la route	A
Article 7	permettre une implantation différente à la règle générale pour les piscines et les annexes	UA, UAa, UB, UG, 1AU, A et N
	ne plus admettre une implantation libre pour les limites internes d'une opération d'ensemble	UA, UAa, UB
	réduction des possibilités d'implantation en limite séparative des constructions annexes	UX (sauf UXha) et 1AUx
	modification de la règle d'implantation aux limites séparatives	UL (sauf ULt)
	ne plus admettre une implantation en limite séparative pour les limites internes d'une opération d'ensemble	UX, 1AU et 1AUx
Article 8	exonérer les piscines enterrées de la règle en vigueur qui prévoit que les annexes doivent être accolées au bâtiment principal.	UBarch
Article 10	révision de la règle concernant la hauteur maximale	UB, UX et 1AUx
	suppression de la règle de hauteur maximale	UL (sauf ULt)
Article 11	exonérer les abris de jardin, vérandas, toiles d'ombrage, pergolas et carports des règles d'aspect concernant les toitures	UA, UAa, UB, UXha, 1AU, A et N
	ajout en annexe de palettes chromatiques pour les enduits, les toitures, les menuiseries et les ferronneries	
	exonérer les rez-de-chaussée occupés par des commerces ou services de l'application des palettes chromatiques applicables en façade et limiter à trois le nombre de couleurs utilisées	UA et UAa
	ajout de précisions sur les clôtures surmontant un mur de soutènement	UA, UAa, UB, UX, 1AU et 1AUx
	ajout de l'obligation pour les murs de clôtures d'être enduits des deux côtés dans le respect de la palette chromatique annexée au règlement	
	ajout de dispositions sur les volets	UA, UAa, UB, UX, 1AU, 1AUx, A et N
	ajouter pour l'aspect des façades l'obligation de conserver l'effet "coffrage planche" du béton banché	UBarch
	ajouter que les éléments de modénature de type joints creux doivent être conservés apparents et doivent être prolongés en cas d'extension ou de surélévation	
	préciser que les volets doivent être de type roulant	
	ajout de compléments sur les clôtures	
	ne plus réglementer le nombre de pans sur les toitures	UX (sauf UXha) et 1AUx
	ne pas limiter à 1 m les murs de clôtures	UBf et UXha
	ajout de compléments concernant les clôtures	A et N
Article 12	suppression des dispositions concernant la participation pour non réalisation des aires de stationnement	UA, UAa, UB, UX, A et N
	suppression des dispositions dans le cas où le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations en matière de places de stationnement, ou dans le cas de la restauration des bâtiments existants	1AU
	assouplissement des règles de stationnement dans le cas d'un changement de destination d'un local à usage de bureau ou de commerce situé en étage en habitation	UA et UAa
	ajout de règles en matière de stationnement pour les entrepôts et les logements de fonction	UX et 1AUx
Article 13	préciser que certaines dispositions ne s'appliquent qu'aux constructions nouvelles	UX

**COMMUNE DE
MEXIMIEUX
(AIN)**

Article 14	suppression du COS	UB et 1AU
Article 16	ajout de dispositions pour prévoir l'installation de fourreaux permettant à terme le raccordement à la fibre optique	UA, UAa, UB et UX

Une demande d'examen au cas par cas sur le projet de modification n°4 du PLU a été transmise le 13 janvier 2022 à l'Autorité Environnementale Auvergne – Rhône-Alpes, laquelle a décidé le 11 mars 2022 de ne pas le soumettre à évaluation environnementale (décision n° 2022-ARA-02523).

Le projet de modification n°4 du PLU a été transmis pour avis aux Personnes Publiques Associées (PPA), puis porté à l'enquête publique du 14 mai 2022 au 17 juin 2022 inclus.

Les PPA ont formulé les avis suivants :

PPA	Avis	Recommandations/remarques
Etat – DDT01	Avis favorable	Ne pas faire figurer dans la pièce 2b l'OAP qui concerne le secteur du Champ Mortier, au motif qu'elle ne fait pas l'objet de modification.
		Interrogation sur l'opportunité donnée à la réhabilitation en logement des bâtiments désaffectés qui ne paraît pas souhaitable dans le sous-secteur UXha.
		Invitation à s'assurer que conformément à l'article R 151-53 du Code de l'Urbanisme, figure bien dans les annexes du PLU, le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres accompagné des prescriptions d'isolement acoustique édictées et de la référence des arrêtés préfectoraux correspondants avec l'indication des lieux où ils peuvent être consultés.
		Observation sur l'ER n°22 : si les acquisitions foncières sont déjà réalisées, il n'est pas souhaitable de maintenir cet ER, sinon préciser les différents projets concernant le secteur.
Etat - ARS	Absence d'avis.	Prise en compte des habitations classées au PLU en vigueur en zone UX, UXe ou UL : l'ARS n'est pas favorable au mitage de la zone UX, UL et Uxe par des zones UXha correspondant à des habitations.
		Regrette la suppression au règlement écrit du rappel de la réglementation en matière d'isolation acoustique aux abords des voies classées bruyantes.
		Création d'un emplacement réservé n°27 en vue de créer un nouveau champ captant : l'ARS est favorable à cette anticipation des besoins des générations futures et de la sécurisation de l'approvisionnement en eau.
		Création d'un emplacement réservé en vue de créer une piste cyclable : cette initiative en faveur de la mobilité douce et d'activité physique répond aux ambitions d'un urbanisme favorable à la santé.
		Article 4 des zones UAa, UB et 1AU – ajout de dispositions permettant d'améliorer la gestion des eaux pluviales : l'ARS note la prise en considération de ses remarques concernant les mesures pour éviter les retours d'eau pluviales dans le réseau d'eau potable ainsi que la prévention des gîtes larvaires.
		Article 7 des zones UA, UAa, UB, UG, 1AU, A et N : permettre une implantation différente de la règle générale pour les piscines et les annexes : alerte sur les nuisances sonores en lien avec une trop grande proximité des habitations.
		Observation sur la lutte contre le développement des moustiques vecteurs de maladie : il conviendra lors de la conception des équipements urbains (toits terrasses, systèmes d'assainissement pluvial, noues d'infiltration...) de veiller à ne pas créer de zones propices à la prolifération du moustique tigre. Les maîtres d'ouvrages, les maîtres d'œuvre, les entrepreneurs de travaux publics et privés devront pour la conception des ouvrages, la conduite et la finition des chantiers, prendre toutes les mesures pour éviter la création de gîtes larvaires de moustiques vecteurs et pour les supprimer le cas échéant.

COMMUNE DE
MEXIMIEUX
(AIN)

		Observation sur la lutte contre les plantes invasives allergènes : l'ARS rappelle à titre d'information la réglementation et les modalités techniques à mettre en œuvre concernant la lutte contre l'ambrosie.
Conseil Départemental	Absence d'avis.	Absence d'observation sur la modification n°4 du PLU.
Chambre d'Agriculture de l'Ain	Avis réservé.	Suppression de l'emplacement réservé n°1 : demande la suppression de la zone 2AUL pour un classement en zone A.
		Création d'un emplacement réservé en vue de créer un champ captant : émission d'une réserve pour cet emplacement réservé alors qu'aucune aire de protection de captage n'a été officiellement arrêtée.
		Création d'un emplacement réservé n°28 en vue de créer une piste cyclable : demande que le tracé et les travaux soient réalisés en concertation avec les exploitants agricoles + veiller au caractère fonctionnel du pont "des Camponnes" pour le passage d'engins agricoles.
		Modification de la délimitation de l'emplacement réservé n°22 et complément apporté à l'objet de cet emplacement réservé : demande de précision de l'objet de cet emplacement réservé.
Syndicat Mixte Bugey Côtière Plaine de l'Ain	Avis favorable.	Absence d'observation sur la modification n°4 du PLU.

Monsieur le Commissaire enquêteur a formulé le 18 juillet 2022 un avis favorable sur le projet de modification n°4 du PLU de Meximieux.

Par ailleurs, les observations du public ont porté sur les points suivants :

Synthèse des observations du public
Centre commercial MAGALI : plusieurs propriétaires des locaux situés au 1 ^{er} étage de l'ensemble immobilier demandent que leurs biens, à usage de bureau ou de commerce, puissent être affectés à l'habitation sans lien avec les parcs de stationnement imposés jusque-là pour cet usage.
Les GALAMIERES : deux contributions demandent que les mesures de protection de ce site soient réaménagées :
- rectifier les "erreurs" de la note de présentation et du règlement d'urbanisme ;
- interdire les constructions et clôtures dans les secteurs à protéger repérés ;
- protéger les végétaux d'origine ;
- ne pas interdire les piscines souples démontables ;
- créer des espaces protégés supplémentaires (pelouse sud, cadastrée 1190, espace cadastré 1304 sauf une bande de terrain de 3 m en bordure de route pour permettre la réalisation de parkings.
Inondations dans les quartiers de CHAVAGNEUX&CHAMPOLLON : la commune n'ayant pas de PPRI, adopter dans ces zones les mesures de protection contre le risque inondation en vigueur dans la commune limitrophe de VILLIEU dotée d'un PPRI.
Zone UB, recul de 5 m pour la réalisation des portes de garages en bordure de rue : deux demandes identiques portent sur la suppression de cette exigence pour les maisons identifiées uniquement par photographies ; la demande porterait que sur les immeubles à rue.

Considérant les avis et observations ci-avant, il est proposé d'apporter les modifications suivantes au dossier de modification n°4 du PLU de Meximieux en vue de son approbation :

Modifications proposées au dossier de modification n°4 du PLU en vue de son approbation
Suppression de l'ER n°22, la commune ayant la maîtrise foncière des terrains dont elle a besoin.
Protéger les plantations dans les secteurs repérés au règlement graphique au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme localisés aux Galamières en zone UBarch.

Après avoir examiné les modifications proposées au dossier de modification n°4 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,

**COMMUNE DE
MEXIMIEUX
(AIN)**

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° 2021-356 du 16 décembre 2021 portant prescription de la modification n°4 du PLU,

Vu la décision n° 2022-ARA-02523 de l'Autorité Environnementale Auvergne – Rhône-Alpes en date du 11 mars 2022 de ne pas soumettre le projet de modification n°4 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,

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

Vu l'arrêté municipal n° 2022-104 du 21 avril 2022 soumettant à enquête publique le projet de modification n°4 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, les observations du public ainsi que le rapport du commissaire enquêteur nécessitent des adaptations mineures présentées ci-avant au projet de modification n°4 du PLU,

Considérant que le projet de modification n°4 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°4** du PLU telle qu'elle est annexée à la présente délibération.

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 un journal diffusé dans le département et sera transmise à Madame la Préfète du département de l'Ain.

Le dossier de modification n°4 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

