

Commune de MEXIMIEUX

DEPARTEMENT DE L'AIN

Dossier d'approbation

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°4



NOTICE DE PRESENTATION

Vu pour être annexé à notre délibération en date du Le Maire,	Révision approuvée le	23 septembre 2013
	Modification simplifiée n°1 approuvée le	27 juin 2016
	Mise à jour du PLU par arrêté	05 octobre 2017
	Mise à jour du PLU par arrêté	08 février 2019
(Nom prénom, Qualité)		

SOMMAIRE

I - OBJETS DE LA MODIFICATION DU PLU	4
II - TEXTES REGISSANT LA MODIFICATION DU DOCUMENT D'URBANISME	7
II.1 Le choix de la procédure	7
II.2 La procédure administrative	7
III – EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES.....	9
III.1 Modifications portant uniquement sur le règlement graphique.....	9
III.1.1. Prise en compte d'habitations classées au PLU en vigueur en zone UX ou UXe (vocation économique) et en zone UL (équipements collectifs)	9
III.1.2. Adaptation du périmètre de protection des commerce	12
III.1.3. Classement en zone UL de la station d'épuration et du bassin d'infiltration.....	14
III.2 Modifications apportées à la liste des emplacements réservés	15
III.2.1. Suppression de l'ER n°1	15
III.2.2. Suppression des ER n°6, n°10, n°11 et n°22	15
III.2.3. Agrandissement des ER n° 24 et n°25 et complément apporté à l'objet de ces emplacements réservés.....	16
III.2.4. Création d'un emplacement réservé en vue de créer un champ captant.....	18
III.2.5. Création d'un emplacement réservé en vue de créer une piste cyclable	20
III.3 Modifications apportées en parallèle au règlement graphique, au règlement écrit et aux OAP.....	21
III.3.1. Suppression au règlement graphique et au règlement écrit du sous-secteur UXh.....	21
III.3.2. Création au règlement graphique dans la zone UX d'un sous-secteur UXf.....	21
III.3.3. Nouvelle délimitation de la zone 1AUx pour prendre en compte le caractère dorénavant urbanisé de certains secteurs	22
III.3.4. Création au règlement graphique dans la zone UL d'un sous-secteur ULt	24
III.3.5. Identification de secteurs à protéger au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme dans la zone UBarch	25
III.3.6. Ajout d'éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme.....	28
III.4 Compléments aux pièces annexes du PLU	124
III.4.1. Ajout d'une table de concordance ancien/nouveau livre 1 ^{er} du Code de l'Urbanisme.....	124
III.4.2. Ajout de deux cahiers de recommandations architecturales et paysagères réalisés par le SCOT BUCOPA	124
III.5 Modifications portant uniquement sur le règlement écrit.....	125
III.5.1. Ajustements divers sans incidence réglementaire	125
III.5.2. Modifications diverses avec incidences réglementaires	125
IV – EVOLUTION DES SURFACES DES ZONES	156
V – IMPACTS DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT	157

I - OBJETS DE LA MODIFICATION DU PLU

Le Plan Local d'Urbanisme de Meximieux a été approuvé par le conseil municipal le 23 septembre 2013.

Il a fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 approuvée par le conseil municipal le 27 juin 2016.

La modification n°2, engagée par arrêté du Maire en date du 22 juin 2021 a été abandonnée.

Une procédure de modification n°3 est en cours.

La modification n°4 reprend pour partie les points de la modification n°2 qui a été abandonnée. Plus précisément, elle porte sur les points suivants :

- **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, l'agrandissement ou la création 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.
 - **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 2 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 Côtère 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
	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	Modifications à apporter au règlement écrit	Zones concernées
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
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

II - TEXTES REGISSANT LA MODIFICATION DU DOCUMENT D'URBANISME

II.1 Le choix de la procédure

Le PLU peut faire l'objet d'évolutions dans les conditions définies aux articles L 153-36 à L 153-44 du Code de l'Urbanisme. La procédure de modification a donc été retenue dans la mesure où les évolutions envisagées :

- ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- n'ouvrent pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- ne créent pas des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

II.2 La procédure administrative

Les modifications envisagées rentrent dans le cadre de l'article L 153-41 à L 153-44 du Code de l'Urbanisme.

La procédure de modification est conduite par le Maire de la commune de Meximieux, à partir d'un dossier constitué par :

- une notice de présentation faisant état des évolutions envisagées et de leur justification ;
- les pièces modifiées du PLU, à savoir : le règlement graphique, le règlement écrit, le cahier des emplacements réservés, les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Conformément à l'article L153-40 du Code de l'Urbanisme : « avant l'ouverture de l'enquête publique [...], le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L 132-7 et L 132-9 » (Etat, Région, Département, Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain (au titre d'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de Programme Local de l'Habitat), chambre de commerce et d'industrie territoriale, chambre de métiers, chambre d'agriculture, Etablissement Public en charge du Schéma de Cohérence Territoriale BUCOPA).

Avant l'ouverture de l'enquête publique, la consultation de l'Autorité Environnementale est obligatoire.

> La demande d'examen au cas par cas auprès de l'Autorité Environnementale

Le champ d'application de l'évaluation environnementale est défini aux articles L 104-1 à L104-3 du Code de l'Urbanisme. D'après l'article L 104-3 du Code de l'Urbanisme, sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, les procédures d'évolution des documents mentionnés aux articles L. 104-1 et L. 104-2 donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les critères en fonction desquels cette nouvelle évaluation environnementale ou cette actualisation doivent être réalisées de manière systématique ou après un examen au cas par cas.

L'article R 140-12 du Code de l'Urbanisme modifié par décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021 précise que : « Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;

3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle. »

A ce titre, la procédure de modification n°4 du PLU doit faire l'objet d'une demande d'examen au cas par cas auprès de l'Autorité Environnementale qui dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception des informations mentionnées à l'article R 104-29 du Code de l'Urbanisme pour notifier à la personne publique responsable, la décision de soumettre ou non à une évaluation environnementale la procédure d'évolution affectant le PLU. Cette décision est motivée ; l'absence de décision au terme de ce délai vaut obligation de réaliser une évaluation environnementale. A noter que, conformément à l'article R 123-8 du Code de l'Environnement, la décision de l'autorité environnementale ne soumettant pas le plan à évaluation environnementale doit être jointe au dossier d'enquête publique.

> L'enquête publique

L'enquête publique est organisée dans le cadre de l'article L 153-41 du Code de l'Urbanisme qui dispose que : « Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ».

Après notification du dossier aux personnes publiques associées, suite à la réception de l'avis de l'autorité environnementale dans le cadre d'une demande d'examen au cas par cas, une enquête publique d'une durée de 15 ou 30 jours est organisée¹. Il s'agit pour la population de faire part de ses observations et de ses remarques sur le projet qui lui est soumis.

Cette enquête publique est organisée par la commune après que cette dernière ait sollicité, auprès du Tribunal Administratif, la désignation d'un commissaire enquêteur. A l'issue de cette enquête, le commissaire enquêteur dispose d'un délai d'un mois pour remettre son rapport et ses conclusions motivées – favorables ou non- sur la modification du PLU.

Enfin, le projet de modification, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui seront joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur est approuvé par délibération du Conseil Municipal.

¹ Selon l'article L 123-9 du Code de l'Environnement, la durée de l'enquête est fixée à 30 jours pour les projets, plans et programmes faisant l'objet d'une évaluation environnementale. Dans le cas contraire, le délai peut être ramené à 15 jours.

III – EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES

III.1 Modifications portant uniquement sur le règlement graphique

III.1.1. Prise en compte d'habitations classées au PLU en vigueur en zone UX ou UXe (vocation économique) et en zone UL (équipements collectifs)

La zone UX correspond à des zones destinées à accueillir principalement des activités artisanales, industrielles, commerciales ou de services. Elle comprend notamment le secteur **UXe** correspondant au secteur réservé à l'accueil d'activités liées à l'exploitation du sous-sol et dépôt de déchets inertes, et le secteur **UXha** correspondant à des habitations.

Dans la zone UX sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées et nécessaires à des activités industrielles, artisanales, de commerce, d'entrepôt ou de bureaux, ainsi qu'aux aires de stationnement, aux équipements collectifs, aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans la zone UXe sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées et nécessaires à des activités liées à l'exploitation du sous-sol et dépôt de déchets inertes, ainsi qu'aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans la zone UX et ses sous-secteurs, les constructions à usage d'habitation ne sont admises qu'à condition d'être destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone ou ceux édifiés dans le cadre d'une implantation artisanale. Cette partie d'habitation doit être intégrée dans l'ensemble du corps de bâtiment. Il est formellement interdit d'implanter cette habitation en dehors du bâtiment principal de production, stockage ou bureaux. La surface de plancher affectée à l'habitation ne peut dépasser 75 m².

Le sous-secteur UXha a été délimité pour recouvrir au lieu-dit Les granges des constructions anciennes à usage d'habitation qui ne sont pas ou plus nécessairement liées aux activités économiques environnantes.

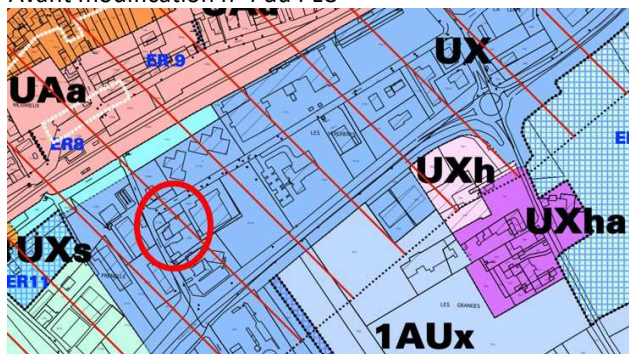
Dans le secteur UXha sont autorisées :

- les annexes liées aux bâtiments d'habitation existants,
- la réhabilitation en logement des bâtiments désaffectés,
- l'extension mesurée des bâtiments d'habitation existants dont l'emprise au sol est supérieure à 50 m². En tout état de cause, la surface en extension ne pourra dépasser 40 % de l'emprise au sol existante.

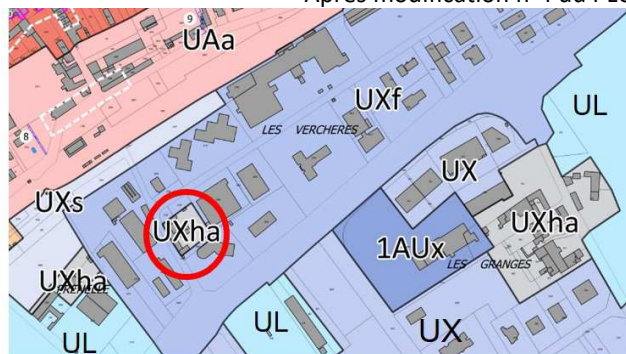
Il existe dans la zone UX et son sous-secteur UXe quelques maisons d'habitation qui aujourd'hui, au regard du règlement de ces zones, ne peuvent faire l'objet d'aucune extension.

La commune souhaite intégrer ces habitations dans la zone UXha qui autorise l'évolution des habitations existantes. Ce changement de zonage concerne les parcelles suivantes : G 266, ZI 286, F 982, F 65, 66, 67, 68, 895 et 896. A noter que les habitations situées dans la zone d'activités sont anciennes et existaient avant même la création d'espaces à vocation économique.

Avant modification n°4 du PLU

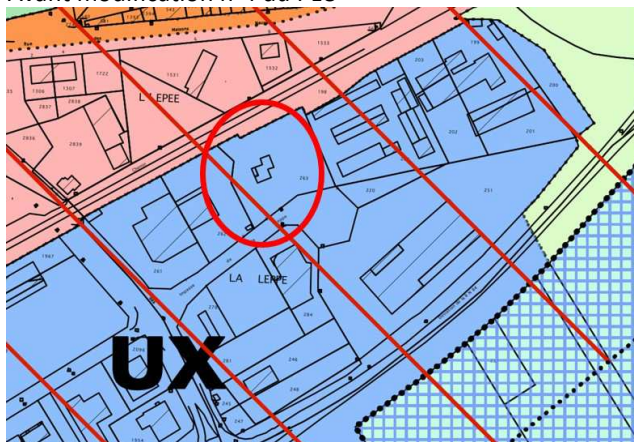


Après modification n°4 du PLU

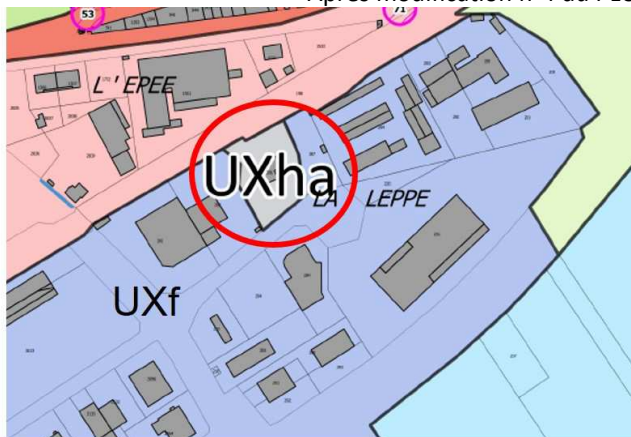


Classement en zone UXha de la parcelle G 266.

Avant modification n°4 du PLU

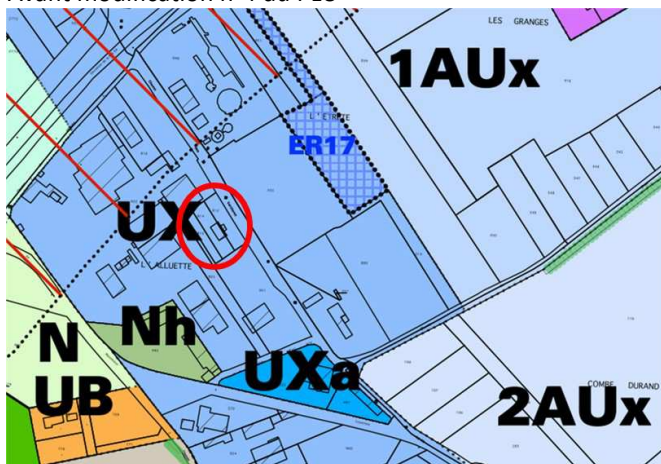


Après modification n°4 du PLU

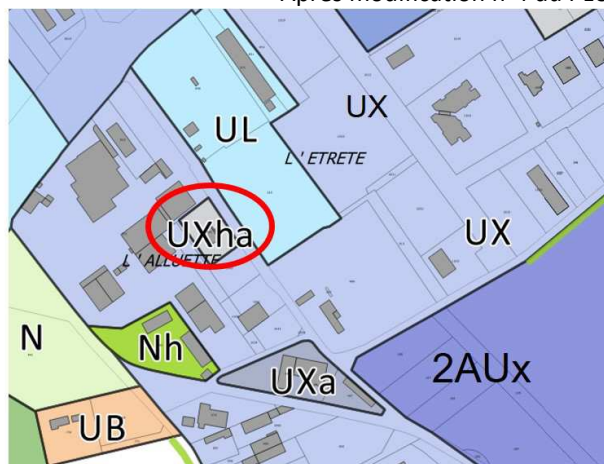


Classement en zone UXha de la parcelle ZI 286.

Avant modification n°4 du PLU

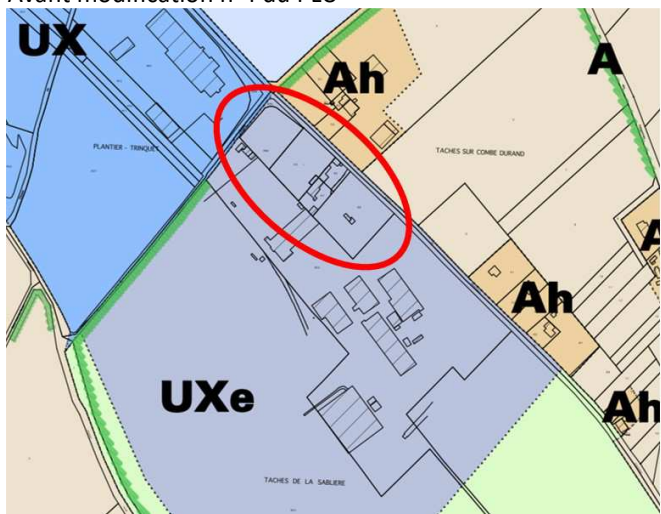


Après modification n°4 du PLU

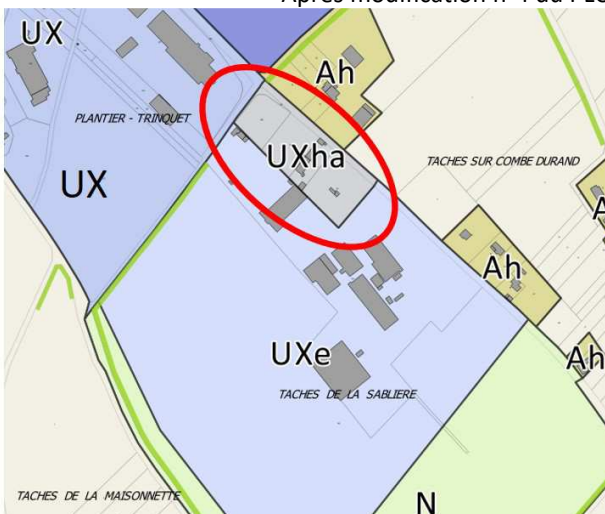


Classement en zone UXha de la parcelle F 982.

Avant modification n°4 du PLU



Après modification n°4 du PLU



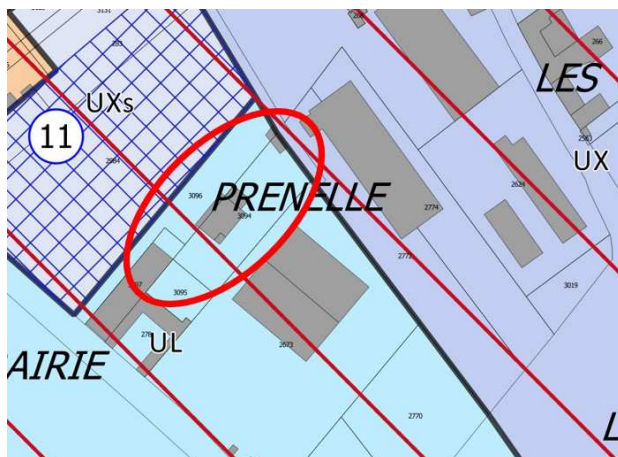
Classement en zone UXha des parcelles F 65, 66, 67, 68, 895 et 896.

La zone UL correspond à des zones accueillant actuellement des équipements collectifs en particulier à vocation scolaire, sportive ou médico-sociale... ou destinées à accueillir dans l'avenir ce type d'équipements collectifs.

Dans la zone UL sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées et nécessaires à des équipements collectifs, ainsi qu'aux équipements publics et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Il existe dans la zone UL et en limite de zone UX une maison d'habitation qui aujourd'hui, au regard du règlement, ne peut faire l'objet d'aucune extension.

La commune souhaite intégrer cette habitation dans la zone UXha qui autorise l'évolution des habitations existantes. Ce changement de zonage concerne les parcelles suivantes : G 3094 et G 3096.



III.1.2. Adaptation du périmètre de protection des commerce

La commune souhaite adapter dans certains secteurs le périmètre de protection commerciale.

Il s'agit :

- de supprimer le périmètre de protection commerciale de la zone UXc. En effet, une petite partie du périmètre de protection des commerces défini en centre-ville en zone UA et UAa recouvre la zone UXc qui est une zone à vocation économique où seules sont admises les constructions à vocation commerciale.

Le périmètre de protection des commerces a pour objectif d'encadrer les changements de destination des commerces et activités de services situées en rez-de-chaussée sur rue. Son application en zone UXc ne présente aucun intérêt puisque seule la destination commerce est admise dans cette zone qui accueille notamment en entrée de ville une moyenne surface, une station-service et une construction regroupant trois commerces.

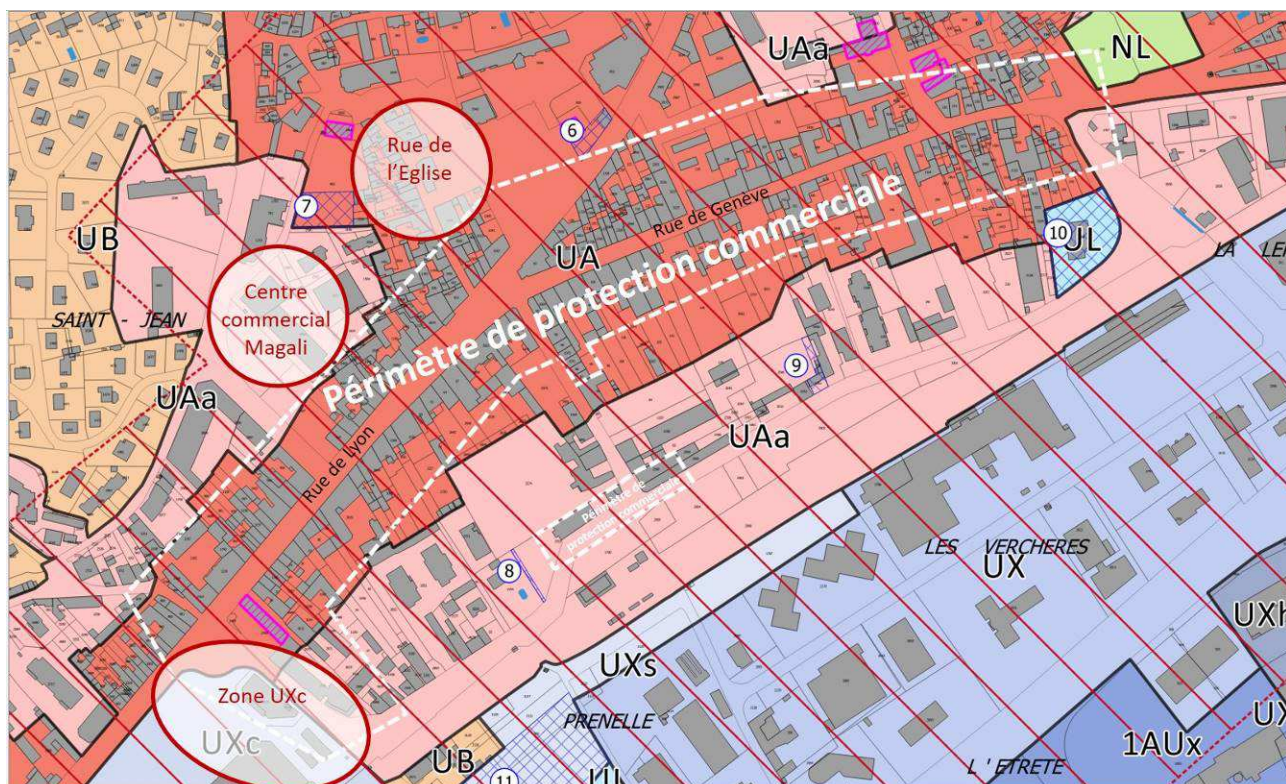
Par souci de cohérence réglementaire, la délimitation du périmètre de protection commerciale est revue de telle sorte qu'elle ne concerne plus la zone UXc.

- d'intégrer le centre commercial Magali au périmètre de protection commerciale. Ce centre commercial est situé en plein centre-ville à la jonction de l'avenue du Dr Berthier et de la rue de Lyon (parcelles G 2454 et G 2456). Il est constitué d'un linéaire d'une dizaine de commerces de proximité accessibles uniquement par la rue. Il occupe la totalité du rez-de-chaussée d'un programme regroupant un immeuble d'habitat de 4 étages et un immeuble de bureau d'un étage. Les commerces donnent sur un square et un parc de stationnement public. Ce centre commercial est partie intégrante de l'offre commerciale du centre-ville. A ce titre, la commune souhaite protéger sa vocation commerciale en l'intégrant au périmètre de protection commerciale.

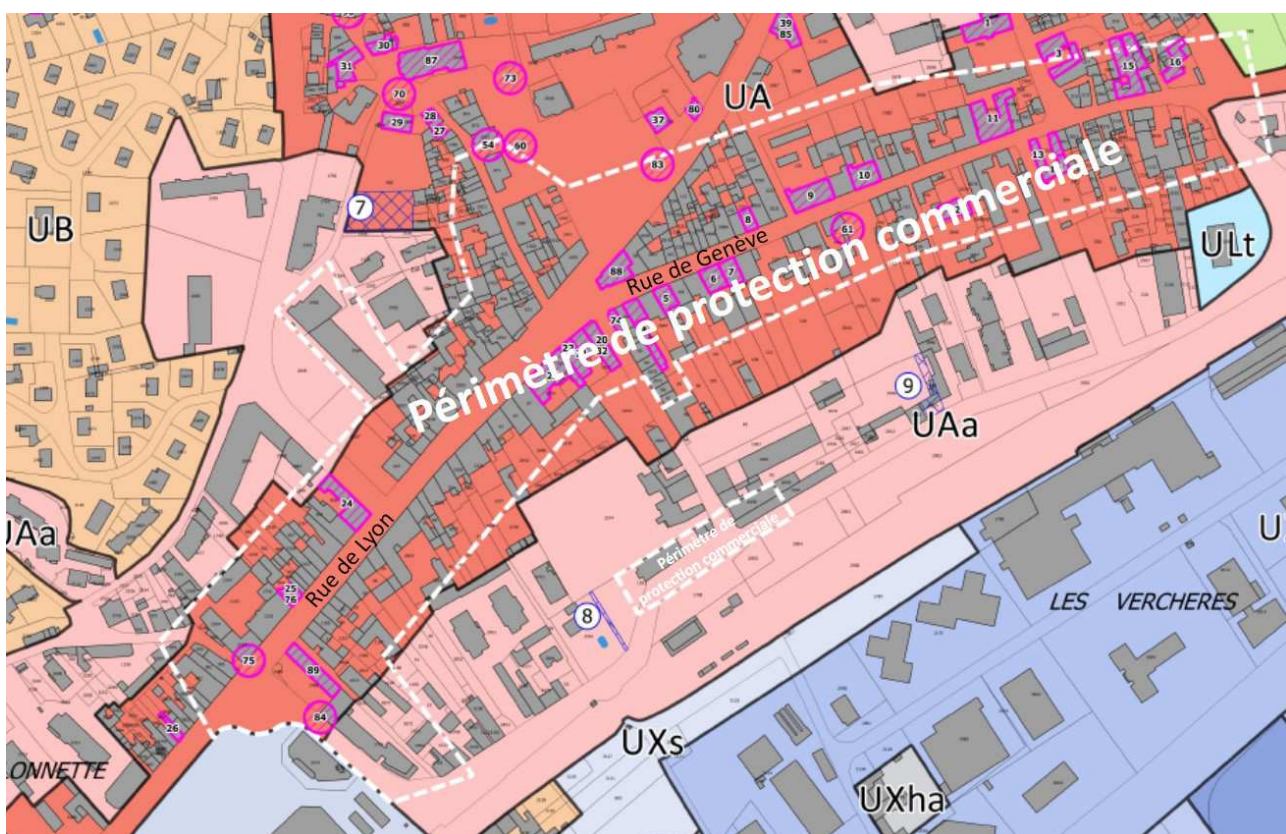


Centre commercial Magali, source : Google Maps.

- d'intégrer la totalité de la rue de l'Eglise au périmètre de protection commerciale jusqu'au passage Jacquemet. En effet, seule une partie de la rue de l'Eglise est incluse dans le périmètre de protection commerciale. Il se trouve que quelques commerces de la rue de l'Eglise ne sont pas concernés par le périmètre de protection alors qu'ils appartiennent au linéaire commercial du centre-ville. Aussi, la commune souhaite élargir le périmètre de protection commerciale à l'ensemble des commerces de la rue de l'Eglise afin d'en préserver la vocation commerciale.



Avant modification n°4 du PLU



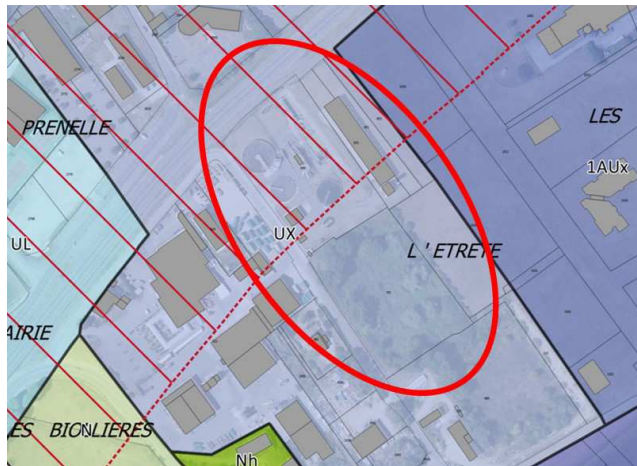
Après modification n°4 du PLU

Adaptation du périmètre de protection des commerces.

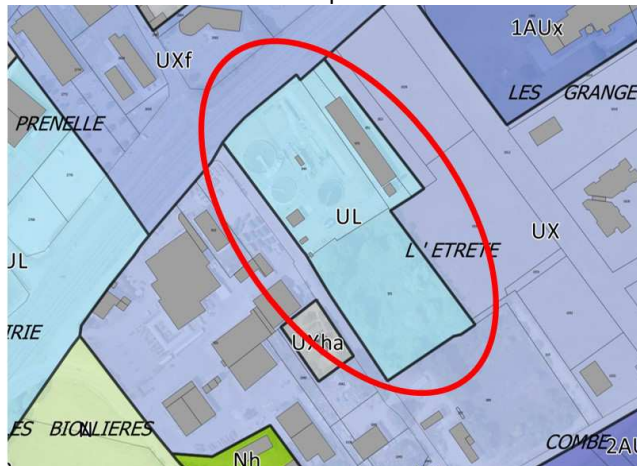
III.1.3. Classement en zone UL de la station d'épuration et du bassin d'infiltration

La zone UX correspond à des zones destinées à accueillir principalement des activités artisanales, industrielles, commerciales ou de services. Il se trouve que la station d'épuration et son bassin d'infiltration sont classés au PLU en vigueur en zone UX. Un classement en zone UL réservée aux équipements collectifs apparaît plus adapté pour ces installations collectives. Le plan de zonage est ainsi modifié.

Avant modification n°4 du PLU



Après modification n°4 du PLU

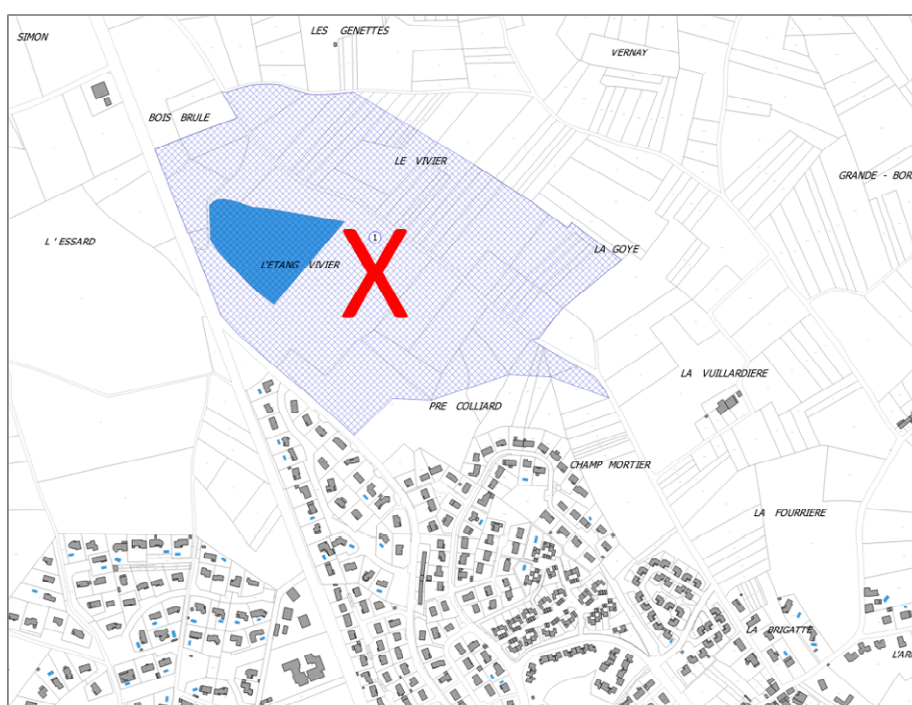


Classement en zone UL de la station d'épuration et de son bassin d'infiltration.

III.2 Modifications apportées à la liste des emplacements réservés

III.2.1. Suppression de l'ER n°1

La commune choisit de lever l'emplacement réservé n°1, situé en limite nord de l'espace urbain, prévu pour des équipements scolaires et sportifs. Aucune acquisition foncière n'a été réalisée. Une analyse plus approfondie du site a révélé qu'il n'était pas approprié pour la réalisation d'un équipement scolaire et sportif. Au regard de la topographie marquée et complexe et de la qualité des sols (argiles) d'importants surcoûts sont à prévoir. De plus, l'accès au site présente un risque important d'engorgement des flux de circulation aux heures de pointes sur la RD 22A qui traverse la ville. En conséquence, l'emplacement réservé n°1 est supprimé.



Suppression totale de l'ER n°1.

III.2.2. Suppression des ER n°6, n°10, n°11 et n°22

La commune a fait l'acquisition de parcelles soumises à emplacements réservés. Aussi, la liste des emplacements réservés est mise à jour par :

- la suppression de l'emplacement réservé n°6 ayant pour objet la création de parkings pour la salle des fêtes ;
- la suppression de l'emplacement réservé n°11 ayant pour objet la création d'un parking ;
- la suppression de l'emplacement réservé n°22 ayant pour objet la création d'équipements sportifs et d'une caserne des pompiers.

Dans le cas de l'emplacement réservé n°10, ce dernier ayant pour objet la création d'un équipement sportif n'est plus nécessaire à la commune (équipement réalisé finalement ailleurs). Aussi, l'emplacement réservé n°10 est supprimé.

A noter qu'il a été choisi, suite à la suppression totale des ER n°1, n°6, n° 10, n°11 et n°22, de ne pas reprendre la numérotation des ER.



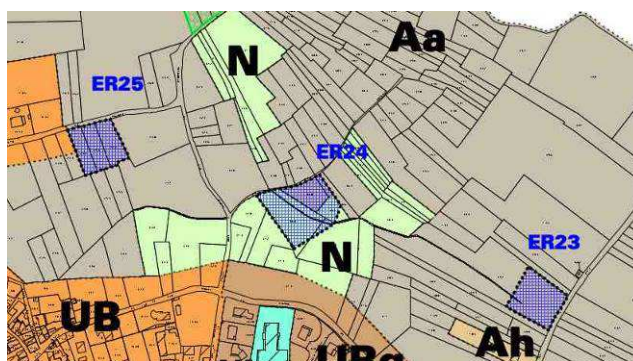
Suppression totale des ER n°6 (Avenue du Docteur Boyer) et n°10 (Avenue de Verdun).



Suppression totale des ER n° 11 (entre la rue des Stades et le chemin des Verchères) et n°22 (entre la RD 1084, la rue des Granges et le Chemin de Derrière le Mont).

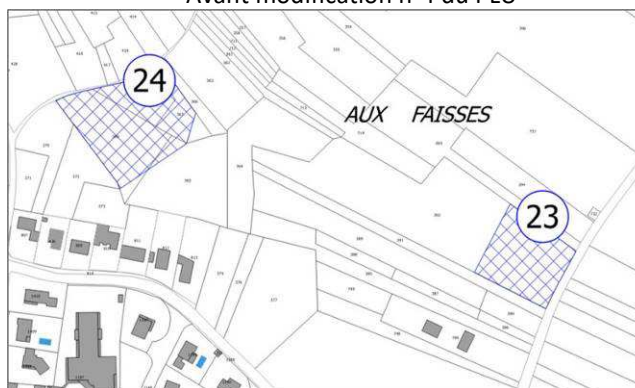
III.2.3. Agrandissement des ER n° 24 et n°25 et complément apporté à l'objet de ces emplacements réservés

Les emplacements réservés n°24 et 25 ont pour objet respectif la création d'un bassin de rétention. L'emplacement réservé n°23 a également le même objet. Il est prévu de connecter les uns aux autres ces trois bassins de rétention. Afin de rendre possible l'installation de canalisations de raccordement, il est nécessaire d'agrandir l'emprise des emplacements réservés n° 24 et n° 25 et de compléter en conséquence l'objet de ces emplacements réservés.

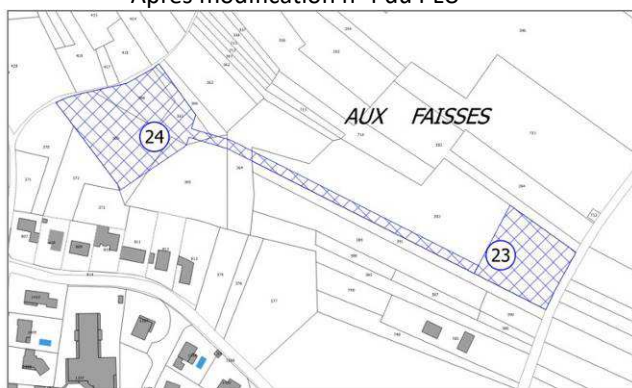


Plan de zonage du PLU avant modification n°4 : vue sur les ER n° 23, n°24 et n°25.

Avant modification n°4 du PLU



Après modification n°4 du PLU



Agrandissement de l'ER n°24 sur les parcelles D 364p, 366p, 392p (bande d'une largeur de 6 mètres).

Anciennes caractéristiques de l'emplacement réservé n°24 avant la modification n°4

Emplacement réservé n°24	
Destinataire	Commune de Meximieux
Objet	Création d'un bassin de rétention
Surface	3 000 m ²
Parcelles concernées	D 365p, 367p, 368, 369p

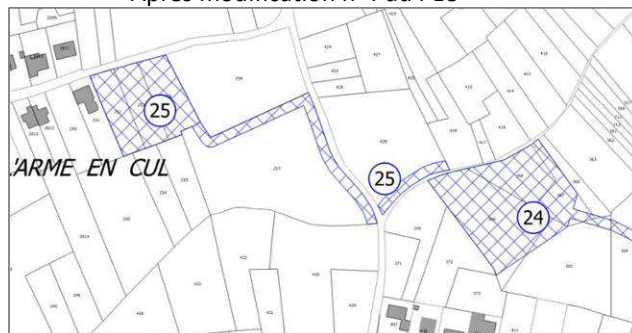
Nouvelles caractéristiques de l'emplacement réservé n°24 après la modification n°4

Emplacement réservé n°24	
Destinataire	Commune de Meximieux
Objet	Création d'un bassin de rétention et d'une canalisation de raccordement
Surface	5 525 m ²
Parcelles concernées	D 364p, 365p, 366p, 367p, 368, 369p, 392p

Avant modification n°4 du PLU



Après modification n°4 du PLU



Agrandissement de l'ER n°25 sur les parcelles C 257p et 428p (bande d'une largeur de 6 m).

Anciennes caractéristiques de l'emplacement réservé n°25 avant la modification n°4

Emplacement réservé n°25	
Destinataire	Commune de Meximieux
Objet	Création d'un bassin de rétention
Surface	2 615 m ²
Parcelles concernées	C 252, 253, 256

Nouvelles caractéristiques de l'emplacement réservé n°25 après la modification n°4

Emplacement réservé n°25	
Destinataire	Commune de Meximieux
Objet	Création d'un bassin de rétention et d'une canalisation de raccordement
Surface	3 956 m ²
Parcelles concernées	C 252, 253, 256, 257p, 428p

III.2.4. Création d'un emplacement réservé en vue de créer un champ captant

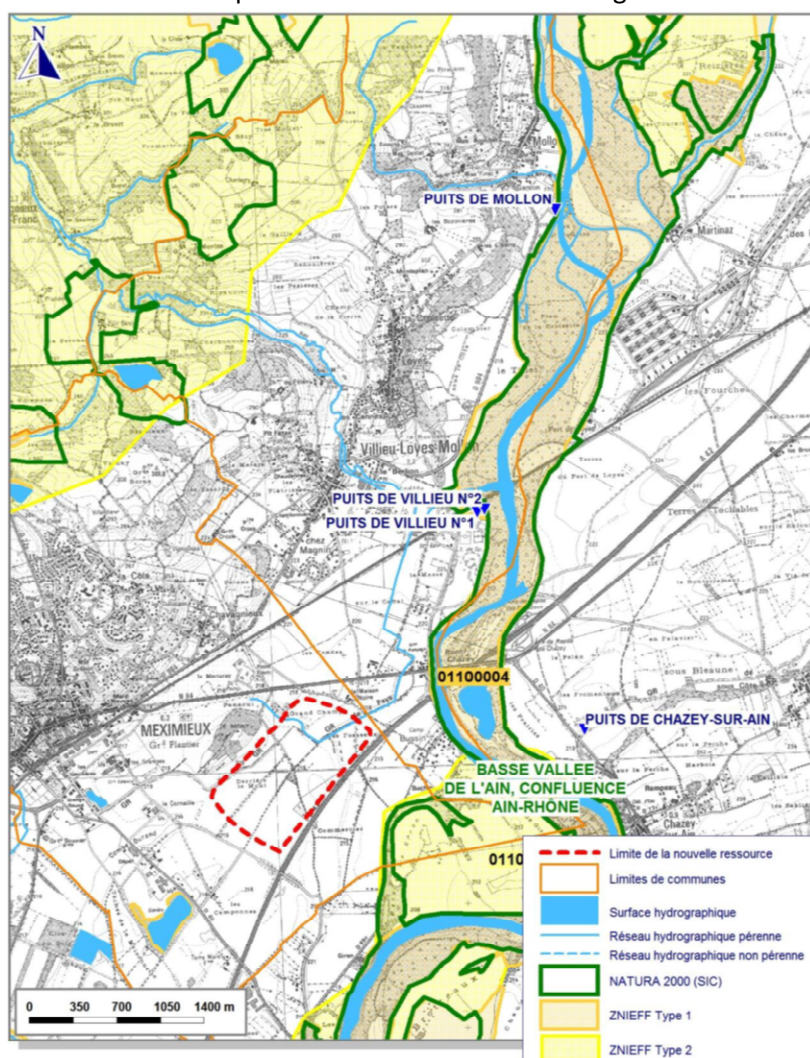
Il est nécessaire d'inscrire un nouvel emplacement réservé au PLU, en vue de la création d'un champ captant². Cet emplacement réservé vise à répondre à la problématique de diversification de l'alimentation en eau potable à laquelle le Syndicat des Eaux Dombes Côtière³ doit faire face. Dans le cadre d'un Schéma directeur d'alimentation en eau potable, des études ont été menées afin notamment :

- de mieux connaître les caractéristiques hydrogéologiques de la zone de captage de Mollon qui alimente uniquement le bourg de Mollon ;
- de prospector les zones qui pourraient être favorables à l'implantation d'un nouvel ouvrage pour diversifier l'alimentation en eau potable.

Concernant le second point, un secteur a été identifié sur la commune de Meximieux, dans la Plaine de l'Ain, entre la butte du « Mont » et l'autoroute A42. La commune a reçu le 30 juin 2013 un arrêté préfectoral (n°01-2013-00015) y autorisant l'installation de 3 piézomètres et d'un forage d'essai. En 2016, l'installation des 3 piézomètres a été réalisée. Trois piézomètres complémentaires ont été installés en avril 2018 pour effectuer un suivi du rabattement. Le forage d'essai a été mis en place au printemps 2019. Le Syndicat des Eaux a en parallèle sollicité l'autorisation de pouvoir réaliser un second forage afin d'obtenir, sans surexploitation du forage, le débit escompté.

Les études d'incidences réalisées dans le cadre de cette demande et des demandes antérieures montrent que les projets de captage sur ce secteur n'ont pas d'incidences quantitatives, ni qualitatives sur la ressource en eau. De même, ils sont compatibles avec le SDAGE Rhône-Méditerranée, le SAGE de la Basse Vallée de l'Ain. Le secteur choisi est en dehors de tout périmètre de protection environnementale.

Carte des milieux naturels et zonages réglementaires. Source : Porter à connaissance pour la réalisation d'un second ouvrage gros diamètre, CPGF-Horizon, mars 2019.



² Un champ captant est une zone regroupant un ou plusieurs ouvrages de captages d'eau potable souterraine dans une même nappe phréatique.

³ Ce syndicat regroupe 12 communes : Birieux, Bourg-Saint-Christophe, Crans, Faramans, Joyeux, Le Montellier, Meximieux, Pérouges, Rignieux-le-Franc, Saint-Eloi, Versailleux, Villieu-Loyes-Mollon, soit 18 000 habitants environ. Il a pour objet la production, le transport, le stockage et la distribution d'eau potable.

En vue de la création d'un nouveau champ captant permettant de diversifier l'alimentation en eau potable sur le territoire du Syndicat des Eaux Dombes Côtère, l'emplacement réservé n°27 d'une surface de 30,4 ha environ est créé au bénéfice du Syndicat. Cet emplacement réservé est justifié par l'intérêt général de disposer de nouvelles ressources en eau potable permettant de sécuriser l'approvisionnement. Il vise à éviter que les parcelles destinées à servir d'emprise à cette future installation d'intérêt général fassent l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future. En contrepartie, il permet aux propriétaires privés impactés par cet emplacement réservé de faire valoir leur droit de délaissement.

Localisation du nouvel emplacement réservé n°27, dans la plaine de l'Ain, en bordure de l'Autoroute A42.



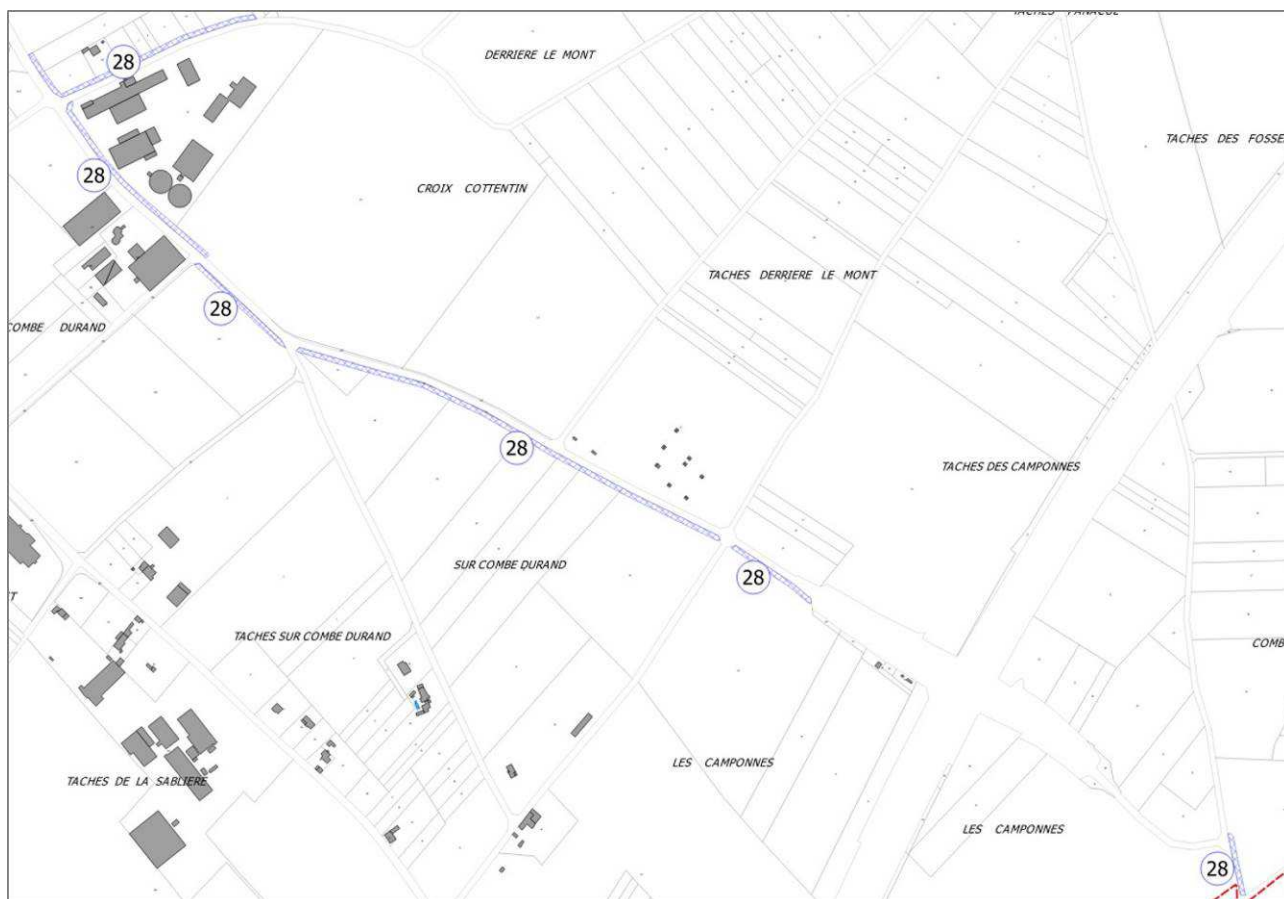
Création de l'emplacement réservé n°27 (Parcelles ZI 74 à 88, ZB 23p à 29 et 31, ZD 1 à 13).

Caractéristiques de l'emplacement réservé n°27 créé dans le cadre de la modification n°4

Emplacement réservé n°27	
Destinataire	Syndicat des Eaux Dombes Côtère
Objet	Création d'un champ captant
Surface	303 700 m ²
Parcelles concernées	ZI 74 à 88 ZB 23p, 24, 25, 26, 27, 28, 29 et 31 ZD 1 à 13

III.2.5. Création d'un emplacement réservé en vue de créer une piste cyclable

Il est nécessaire d'inscrire un nouvel emplacement réservé au PLU, en vue de l'aménagement d'une piste cyclable entre la commune de Meximieux et la commune de Charnoz-sur-Ain. Aussi, un emplacement réservé d'une largeur de 6 m est inscrit le long du chemin de Giron qui relie les deux communes. Une antenne le long du chemin de Derrière le Mont est prévue pour permettre de rejoindre les futurs équipements publics qui seront aménagés dans le secteur. La délimitation de ce nouvel emplacement réservé s'appuie sur une étude de faisabilité technique réalisée pour le compte la Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain dans le cadre de sa politique communautaire en faveur du développement des nouvelles mobilités.



Création de l'emplacement réservé n°28

(Parcelles ZI 4p, 5p, 6p, 7p, 8p, 9p, 10p, 52p, 120p, 239p, 271p, 256p, 257p
ZH 35p, 38p, 39p, 40p, 43p, 81p, 83, 84p, 85, 86p, ZD 34p)

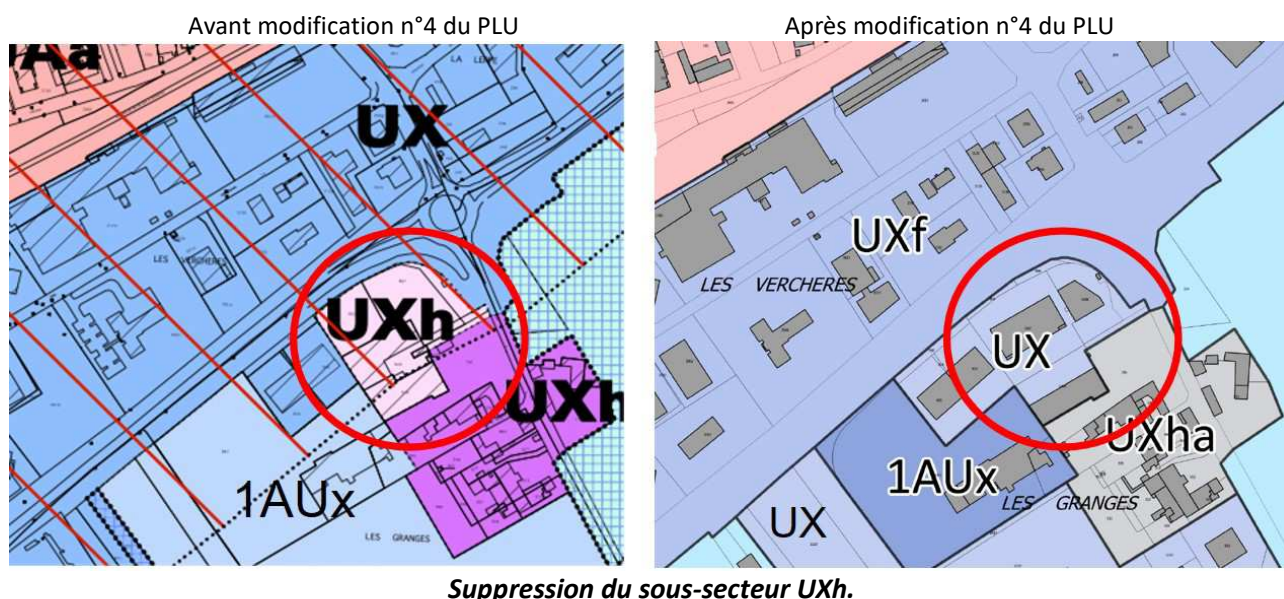
Caractéristiques de l'emplacement réservé n°28 créé dans le cadre de la modification n°4

Emplacement réservé n°28	
Destinataire	CCPA
Objet	Aménagement d'une piste cyclable
Surface	8 930 m ²
Parcelles concernées	ZI 4p, 5p, 6p, 7p, 8p, 9p, 10p, 52p, 120p, 239p, 271p, 256p, 257p ZH 35p, 38p, 39p, 40p, 43p, 81p, 83, 84p, 85, 86p ZD 34p

III.3 Modifications apportées en parallèle au règlement graphique, au règlement écrit et aux OAP

III.3.1. Suppression au règlement graphique et au règlement écrit du sous-secteur UXh

La zone UX est destinée à accueillir principalement des activités artisanales, industrielles, commerciales ou de services. Elle comporte un sous-secteur UXh localisé le long de la déviation du centre-ville (RD 1084) dans lequel l'activité hôtelière est admise. Considérant que l'ensemble du sous-secteur UXh a fait l'objet depuis l'approbation du PLU d'un programme immobilier à vocation commerciale ne comportant pas d'offre hôtelière, il n'est plus utile de le distinguer de la zone UX en vue de permettre la construction d'un hôtel. Le sous-secteur UXh est ainsi supprimé au règlement graphique et au règlement écrit.

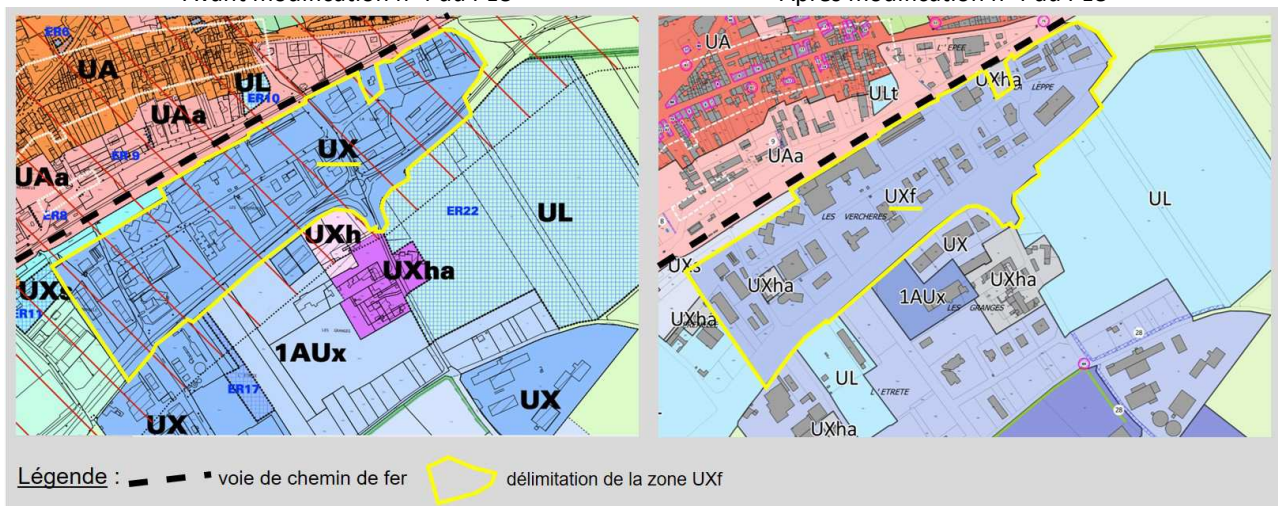


III.3.2. Création au règlement graphique dans la zone UX d'un sous-secteur UXf

La zone UX est destinée à accueillir principalement des activités artisanales, industrielles, commerciales ou de services. La hauteur maximale des constructions admises en zone UX est fixée à 9 mètres. Pour répondre aux besoins des activités économiques, il est nécessaire d'augmenter la hauteur maximale des constructions admises en zone UX à 15 m (cf. page 143). Cependant, considérant l'enjeu de transition urbaine et paysagère aux abords de la voie de chemin de fer entre la ville (zone UAa au nord de la voie) et les activités économiques (zone UX, au sud de la voie) la commune souhaite limiter à 12 m la hauteur maximale des constructions aux abords de la voie de chemin de fer. En conséquence, un sous-secteur UXf est créé au sud de la voie de chemin de fer dans lequel le règlement écrit prévoit une hauteur maximale de 12 m.

Avant modification n°4 du PLU

Après modification n°4 du PLU



Création d'un sous-secteur UXf au sud de la voie de chemin de fer dans lequel la hauteur maximale des constructions est limitée à 12 m.

III.3.3. Nouvelle délimitation de la zone 1AUx pour prendre en compte le caractère dorénavant urbanisé de certains secteurs

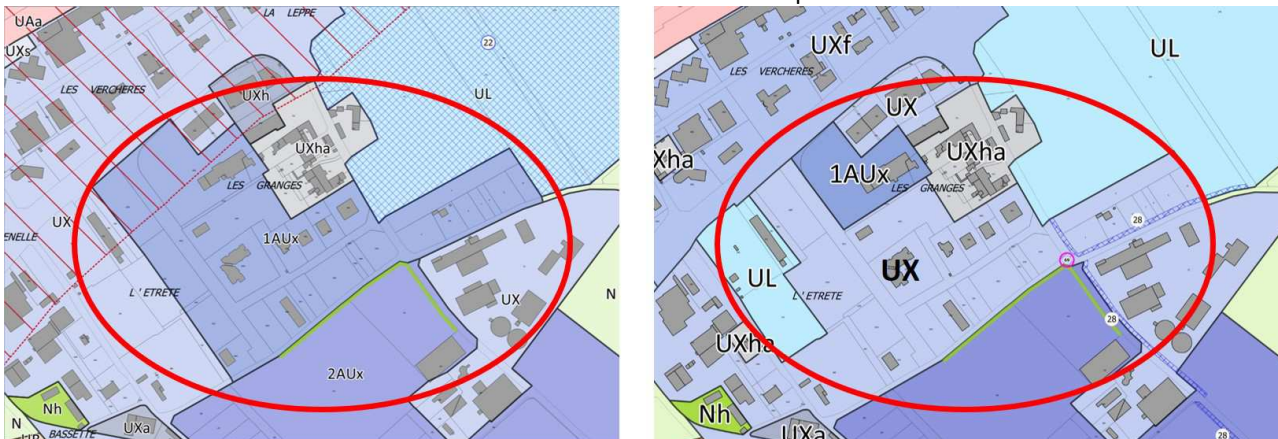
La zone 1AUx est une zone à urbaniser à la périphérie immédiate de laquelle les équipements ont une capacité suffisante. C'est une zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation pour l'accueil d'activités, sous réserve d'une urbanisation organisée et compatible avec son orientation d'aménagement et de programmation. Sont interdites en zone 1AUx toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées et nécessaires à des activités industrielles, artisanales, de commerce, d'entrepôt ou de bureaux, ainsi qu'aux aires de stationnement, aux équipements collectifs, aux services publics ou d'intérêt collectif. La zone 1AUx est aujourd'hui en grande partie aménagée. Pour tenir compte du caractère dorénavant urbanisé d'une grande partie de cette zone, la commune souhaite classer pour partie la zone 1AUx en zone UX.

Cette évolution de zonage a pour principales conséquences :

- au règlement graphique : la réduction de l'emprise de la zone 1AUx au profit de la zone UX. La zone 1AUx après modification présente une superficie de 1,6 ha.

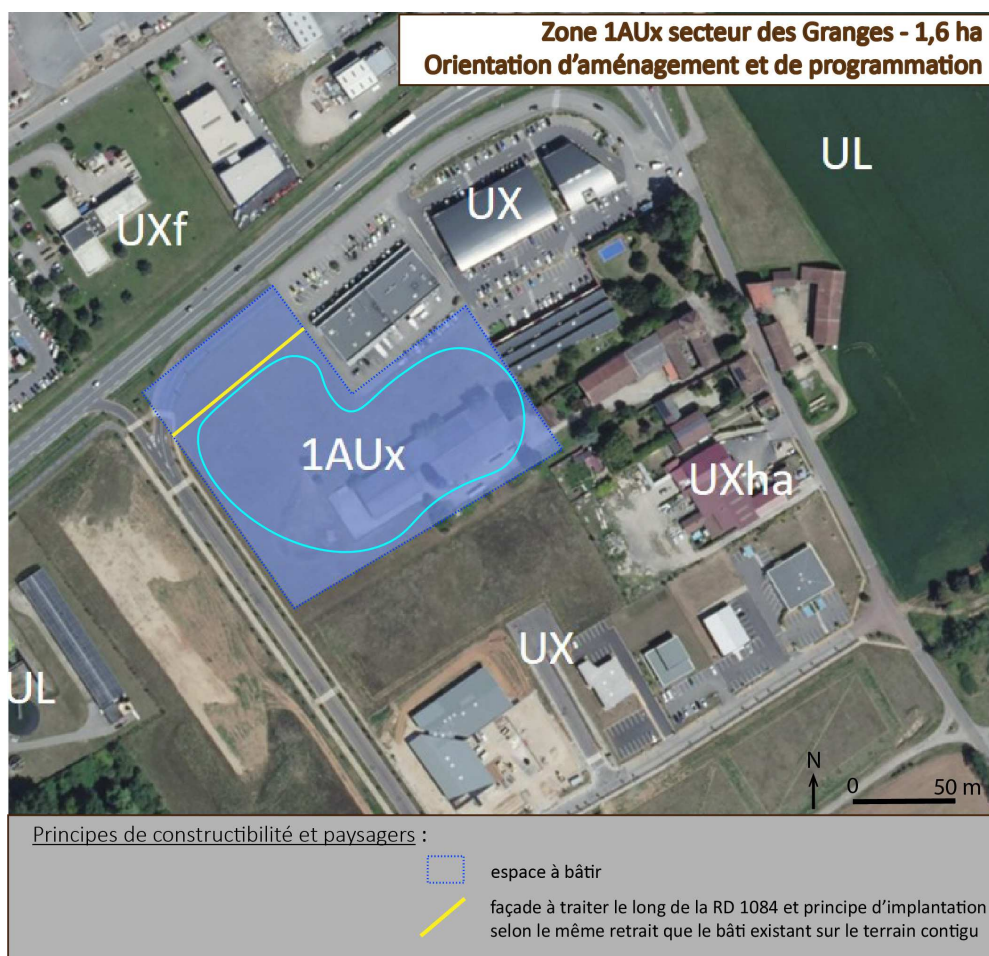
Avant modification n°4 du PLU

Après modification n°4 du PLU



Prise en compte du caractère urbanisé de la zone 1AUx par un classement en zone UX.

- à l'OAP : l'adaptation de l'OAP aux nouvelles limites de la zone 1AUx.



OAP adaptée dans le cadre de la modification n°4 pour la nouvelle délimitation de la zone 1AUx.

Les principes d'aménagement définie à l'OAP avant la modification n°4 pour la nouvelle délimitation de la zone 1AUx sont repris tels quels. Par souci de cohérence architecturale et paysagère, ils sont complétés d'un principe d'implantation à la RD 1084 selon le même retrait que le bâti existant sur le terrain contigu.

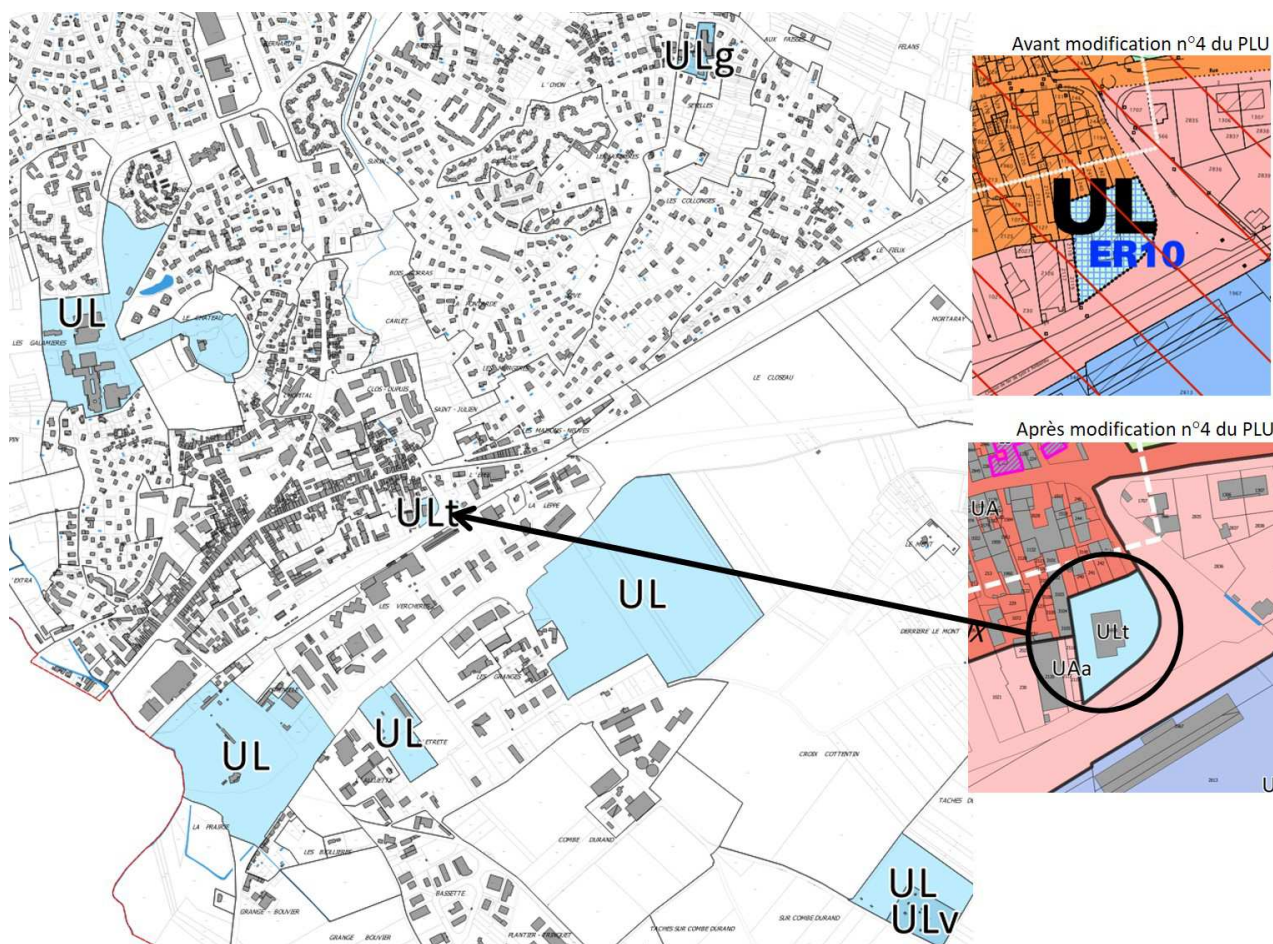
Au niveau du règlement écrit, les dispositions réglementaires des zones UX et 1AUx sont quasiment identiques. Les principales différences sont les suivantes :

- les modalités d'urbanisation : la zone UX est une zone urbaine immédiatement constructible, la zone 1AUx est une zone à urbaniser pour laquelle il est défini à l'article 1AUx 2 des conditions d'ouverture à l'urbanisation : être aménagées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation. Ainsi, l'aménagement de la zone 1AUx n'est pas conditionné à la mise en œuvre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Cette différence réglementaire n'a plus lieu d'être dans les secteurs de la zone 1AUx aujourd'hui équipés.
- les règles de hauteur maximale : au PLU en vigueur, en zone UX, la hauteur maximale est limitée à 9 m, et en zone 1AUx la hauteur maximale est limitée à 15 m pour les constructions à usage industriel ou artisanal et à 12 m pour les autres constructions admises dans la zone. Cependant, dans le cadre de la présente modification n°4 du PLU, il est prévu d'homogénéiser la hauteur maximale dans les zones UX et 1AUx à 15 m (cf. page 143). Si une différence réglementaire existe entre la zone UX et la zone 1AUx avant la modification n°4 du PLU en matière de hauteur maximale, cette différence n'existe plus après la modification n°4 du PLU.

Pour tous les autres articles du règlement écrit, les dispositions réglementaires sont identiques. A l'exception des conditions d'ouverture à l'urbanisation, on peut ainsi conclure que le changement de zonage apporté à la zone 1AUx n'a pas d'incidence sur les dispositions réglementaires applicables dans la zone. De plus, les évolutions réglementaires apportées aux zones UX et 1AUx dans le cadre de la modification n°4 du PLU et détaillées ci-après dans la présente notice de présentation sont identiques (*en matière d'encadrement des annexes, d'implantation aux limites séparatives, de hauteur maximale, d'aspect extérieur, de stationnement*).

III.3.4. Création au règlement graphique dans la zone UL d'un sous-secteur ULt

La zone UL correspond à des secteurs accueillant actuellement des équipements collectifs en particulier à vocation scolaire, sportive ou médico-sociale... ou destinées à accueillir dans l'avenir ce type d'équipements collectifs. Au regard de la nature de cette zone, la commune a besoin d'apporter des modifications au règlement de la zone UL, notamment aux articles UL 3, UL 7 et UL 10 (cf. pages 129, 139, 143 et 144). Cependant, parmi les secteurs classés en zone UL figure un équipement télécom pour lequel il n'est pas pertinent de faire évoluer les règles d'urbanisme en vigueur au regard de sa localisation en limite du centre-ville. Dans le cadre de la présente modification, un sous-secteur ULt est ainsi créé pour cet équipement télécom. Ce sous-secteur n'est pas impacté par les modifications apportées au règlement écrit pour la zone UL détaillées ci-après dans la présente notice de présentation.



Création d'un sous-secteur ULt correspondant à un équipement télécom non concerné par les modifications apportées à la zone UL dans le cadre de la modification n°4.

III.3.5. Identification de secteurs à protéger au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme dans la zone UBarch

La zone UBarch correspond au secteur de l'ancienne cité EDF présentant un intérêt architectural fort. Cette cité d'habitat individuel groupé et intermédiaire, nommé hameau des Galamières, a été réalisée - parmi d'autres sites - à la demande d'EDF à la fin des années 1960, pour assurer le logement des 1800 employés de la centrale nucléaire de Saint-Vulbas. Elle a été conçue par l'architecte René Gagès, figure lyonnaise du courant moderniste qui a notamment réalisé l'unité de voisinage de Bron-Parilly avec les architectes Pierre Bourdeix et Franck Grimal (1952-1960 – 1^{er} grand chantier industrialisé en France de 2600 logements) et le centre d'échange multimodal de Lyon-Perrache (début des années 1970).

L'ensemble architectural formé par le hameau des Galamières appartient sans conteste au patrimoine du XX^{ème} siècle et, à ce titre, nécessite d'être préservé. L'architecte René Gagès ayant beaucoup œuvré en région Rhône-Alpes, l'intérêt des Galamières dépasse les limites communales et peut être qualifié de régional.

La lisibilité architecturale de ce programme repose sur un équilibre entre espaces verts ouverts et non bâtis et ensembles bâtis.

Le secteur des Galamières-bas offre de l'habitat individuel groupé organisé en chapelets déconnectés des voies de circulation et entourés de végétation. Cette morphologie urbaine singulière est à préserver. Elle permet – alors que l'architecture de ce programme est homogène - de ne pas tomber dans une forme de monotonie architecturale résultant du caractère répétitif des façades donnant sur rue.

Le secteur de Galamières-haut regroupe de l'habitat intermédiaire organisé en archipel et structuré autour de cours intérieures. La cohérence de l'ensemble repose sur le rapport du bâti à l'espace végétalisé, les voies d'accès ne jouant qu'un rôle très secondaire dans la structuration et la composition générale.



Plan du hameau des Galamières



Façades en béton banché



Galamières-Bas



Galamières-Haut



Galamières-Bas

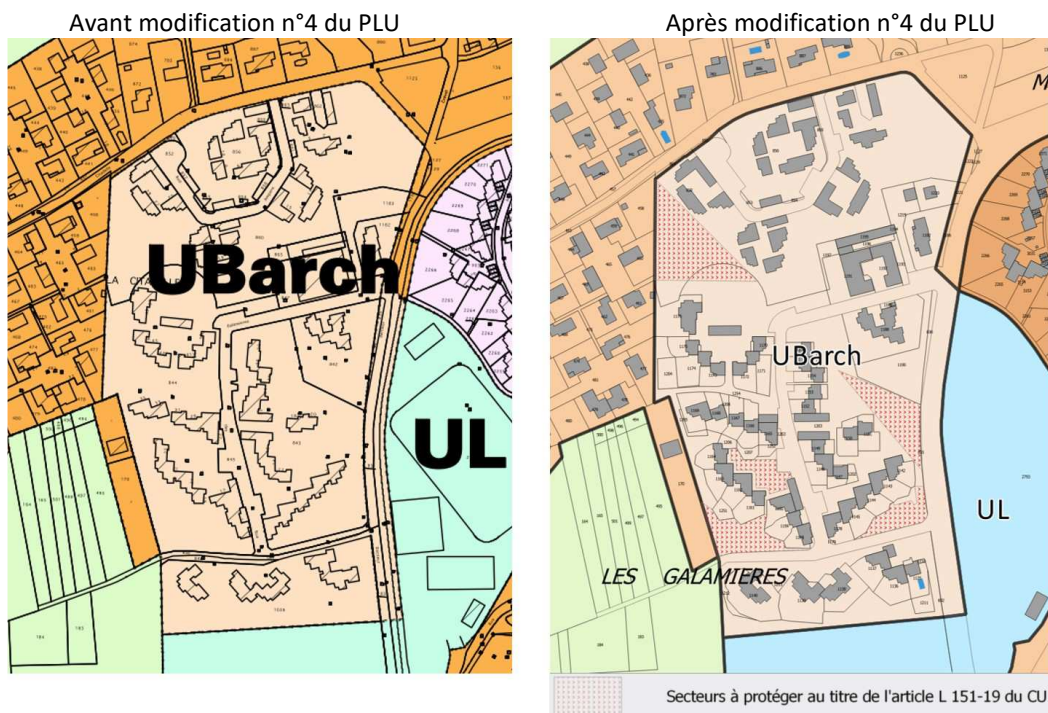
Source des photographies et illustrations : projet de fin d'études en architecture, Les Galamières, une zone suburbaine entre ville et nature, Lucrece di Paolo, juin 2018.

Au PLU en vigueur, l'intérêt architectural du hameau des Galamières est reconnu par un classement en zone UBarch pour laquelle des dispositions réglementaires spécifiques sont définies afin de préserver les qualités architecturales et paysagères de la zone.

La commune souhaite renforcer ces dispositions par la définition de secteurs à protéger au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme.

D'après cet article : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. »

Ainsi, il s'agit de repérer au plan de zonage dans la zone UBarch des espaces non bâtis à protéger en y interdisant toute possibilité de construction et de clôture afin de maintenir la morphologie urbaine et paysagère existante.



Identification de secteurs à protéger au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme dans la zone UBarch.

ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES	Ajouts dans le cadre de la modification n°4
ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR	Dans les secteurs à protéger repérés au règlement graphique au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, toute construction et toute clôture sont interdites. d - Clôtures Les clôtures, s'il y en a, sont obligatoirement constituées d'un grillage simple noyé dans une haie bocagère (à l'exception des secteurs à protéger repérés au règlement graphique au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme où elles sont interdites).

De plus, pour éviter toute dénaturation des façades, la commune souhaite apporter des précisions à l'article 11 de la zone UBarch (cf. page 148) : préservation de l'aspect extérieur des façades réalisées en béton banché, préservation des éléments de modénature ; installation de volets de type roulants uniquement avec interdiction d'installer les caissons en saillie ; obligation de traitement homogène des clôtures, portails et portillons, tant en terme de couleur que de hauteur.

III.3.6. Ajout d'éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme

L'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme précise que : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration ».

Le PLU en vigueur identifie au plan de zonage 7 bâtiments à protéger au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme (anciennement numéroté L 123-1-5 7°). Il s'agit des constructions suivantes listées à la page 112 du Rapport de présentation :

- La maison Pochon place du lieutenant Giraud ;
- La maison et sa cour intérieure rue du Fouilloux ;
- La maison Quantin place de Blonay ;
- La mairie ;
- La bibliothèque ;
- La maison Charvieux en face de la mairie.

Un bâtiment est également repéré à l'entrée de la ville à l'intersection des rues Marcel Vion et de Lyon.

Ces constructions sont situées dans les zones UA, UAa et UB. Le règlement écrit précise à l'article 2 de ces zones que l'aménagement des bâtiments repérés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme ou les nouvelles constructions à proximité de ceux-ci ne sont autorisés que dans la mesure où ils sont respectueux de l'intérêt patrimonial et paysager de ces bâtiments.

Suite à un important travail d'inventaire du patrimoine local, la commune souhaite compléter la liste des éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme. Aussi, dans le cadre de la présente modification n°4 du PLU, 88 éléments présentant un intérêt patrimonial et historique sont ajoutés à la liste du patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme.

Chaque élément est identifié par :

- un numéro renvoyant au règlement graphique où tous sont repérés ;
- une adresse ;
- ses caractéristiques remarquables (qualité de l'architecture, intérêt historique, représentativité vis-à-vis de la culture locale...). Celles-ci sont précisées en quelques mots et illustrées par une ou plusieurs photos. Les photos ont été prises par F. Mosneron Dupin, à quelques exceptions près : mairie (mairie, bibliothèque, 6 rue du Ban Thévenin, 1 des photos du 1 place Chantabeau, 1 des photos de la tour de la ferme du château, Eglise et Beffroi), Catherine Corre (10b rue du Guichardet), Magali Siour (borne chemin de Barbarel), CAG 2017 (inscription gallo-romaine du mur de la bibliothèque). Les ressources documentaires (texte et images anciennes) concernant l'Eglise et le Beffroi ont été fournies par G. Marand.

Le caractère remarquable d'un édifice est parfois étayé par la référence à l'un des documents suivants :

- Carte Archéologique de la Gaule- l'Ain, A. Buisson, Editions de la Fondation Maison des Sciences de l'Homme, Paris, 2017. Noté « CAG 2017 ».
- Meximieux d'hier à aujourd'hui, R-C Rudigoz, Horvath, 1994. Noté « Rudigoz 1994 ».
- Histoire de Meximieux, A. Favre, 1992. Noté « Favre 1992 ».
- Le Prieuré de St Jean-Baptiste et Le Chapitre de St Apollinaire de Meximieux, F. Page, Bourg, 1909. Noté « Page 1909 ».
- Richesses touristiques et archéologiques du canton de Meximieux, Société d'Histoire et d'Archéologie de la Plaine de l'Ain, édité par Patrimoine des Pays de l'Ain, Bourg-en-Bresse, 2000. Noté « Préinventaire ».

Les nouveaux éléments repérés se situent dans les zones UA, UAa, UB, UL, UX, A et N du règlement graphique du PLU. Il est ajouté au règlement écrit du PLU, à l'article 2 des zones UL, UX, A et N les mêmes dispositions réglementaires que celles en vigueur dans les zones UA, UAa et UB concernant les éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme.

Liste des éléments de patrimoine à protéger

- 1- Mairie, 3 rue du Ban Thévenin (parcelle G 2695) : ancien Petit Séminaire, construit par Bossan en 1859 (Favre 1992, p 60). *Bâtiment déjà identifié au PLU en vigueur.*



- 2- Bibliothèque, 3 rue du Ban Thévenin (parcelle G 2782) : ancienne chapelle du Petit Séminaire, construite par Dupasquier en 1849 (Favre 1992, p 59). Dans son mur N est enchâssée une inscription gallo-romaine (voir plus loin). *Bâtiment déjà identifié au PLU en vigueur.*



- 3- Maison « Charvieux » (selon PLU de 2013, RP p 112), 6 rue du Ban Thévenin (parcelle G 218) : maison ancienne en galets. *Bâtiment déjà identifié au PLU en vigueur.*



- 4- Maison, 6 rue de Genève (parcelle G 94) : linteaux, corniche avec modillons, lambrequins, moulures d'encadrement, chaînes d'angle.



- 5- Maison, 10 rue de Genève (parcelle G 99) : ferronnerie, linteaux, lambrequins, moulures d'encadrement, chaînes d'angle.



- 6- Maison, 16 rue de Genève (parcelle G 110) : ferronnerie, moulures d'encadrement, corniche avec modillons.



- 7- Maison, 18 rue de Genève (parcelle G 115) : façade en carrons, ferronnerie, corniche avec modillons, moulures d'encadrement, chaînes d'angle



- 8- Maison, 21 rue de Genève (parcelle G 122) : ferronnerie, linteaux décorés, lambrequins, corniche avec modillons, chaînes d'angle, bandeaux intermédiaires, bandes horizontales claires.



- 9- Maison « Brunet » (selon préinventaire p 57), 27 rue de Genève (parcelle G 135) : ferronnerie du balcon sur corbeaux, moulures d'encadrement, chaînes d'angle, ancien « relais de poste » ou « relais de chevaux » selon le préinventaire, qui cite aussi Chez Ronge, Paviot, Joubert, Malaval, Gimaret, Jacquemet au 31, Barrachine au 41, Thibault. C'est le mieux conservé (pas de commerce au rez-de-chaussée) et il a été très bien restauré. C'est donc le meilleur témoignage de ce type d'établissement, si important pour Meximieux avant l'arrivée du chemin de fer. De plus, il porte les stigmates de la bataille de Meximieux de septembre 1944 (entailles provoquées par la chenille d'un char sur la marche d'entrée).



- 10- Maison « Jacquemet » (selon préinventaire p 58), 31 rue de Genève (parcelle G 164) : ancien « relais de poste », moulures d'encadrement, belle porte cochère avec chasse-roues.



11- Maison, 43-45 rue de Genève (parcelle G 1425) : ferronnerie, oculi, lambrequins, moulures d'encadrement.



- 12- Maison, 46 rue de Genève (parcelle G 2080) : manoir de style 1900 avec belles ferronneries, linteaux et moulures d'encadrement décorés, chaînes d'angle en brique, bandeaux de pierre et brique, corbeaux en bois, tour avec œils-de-bœuf.



- 13- Etude notariale, 50 rue de Genève (parcelle G 1353) : très bel hôtel 1900 donnant sur cour, avec décors peints, linteaux décorés, corniche avec modillons, bandeaux, corbeaux de bois, épis de faîtage et arête faîtière décorée, magnifique portail.



- 14- Maison, 1 rue du Champ de Foire (parcelle G 1354) : mitoyenne avec le 50 rue de Genève, cette maison donne sur la même cour et partage une façade avec lui. Ce pan de façade comporte une fenêtre avec moulure d'encadrement, linteau et appui décorés.



15- Maison, 61 rue de Genève (parcelle G 2345) : ferronnerie, linteaux et moulures d'encadrement, lambrequins, corniche avec modillons, oculi bordés de carrons.



- 16- Maison, 65 rue de Genève (parcelle G 1141) : toit débordant à l'image des fermes bugistes, corbeaux de bois, balcon sur corbeaux de pierre avec grande glycine.



- 17- Maison, 1 rue St Julien (parcelles G 2822 et 2823 avec parc en G 520) : maison ancienne avec une aile en galets, ferronnerie, linteaux en bois et en pierre, moulures d'encadrement, grand parc avec arbres magnifiques.



18- Maison, 5 rue St Julien (parcelle G 2981) : maison ancienne avec fenêtre à meneaux et linteaux en arbalète.



- 19- Maison, 16 rue St Julien (parcelle G 453) : de style 1900, avec linteaux et bandeau décorés de tuiles émaillées, ainsi qu'un auvent supporté par deux colonnes abritant une porte au linteau décoré d'une tête d'enfant en médaillon et haut relief. Rudigoz 1994 (p 63) nomme cette maison « Chalet du Sève » et en donne une photo (carte postale) de 1911.



20- Maison, 1 place Vaugelas (parcelle G 71) : située à l'emplacement de la maison où naquit en 1585 le grammairien Claude Favre de Vaugelas, comme l'indique la plaque apposée sur la façade (voir plus loin). Façade décorée de moulures d'encadrement et bandes claires. En haut de la bande claire verticale du pan coupé, motif géométrique.



21- Maison, 3 place Vaugelas (parcelle G 1674) : façade en carrons, ferronnerie, corniche avec modillons, bandeau d'attique décoré, bandeau sous les fenêtres, moulures d'encadrement, chaînes d'angle



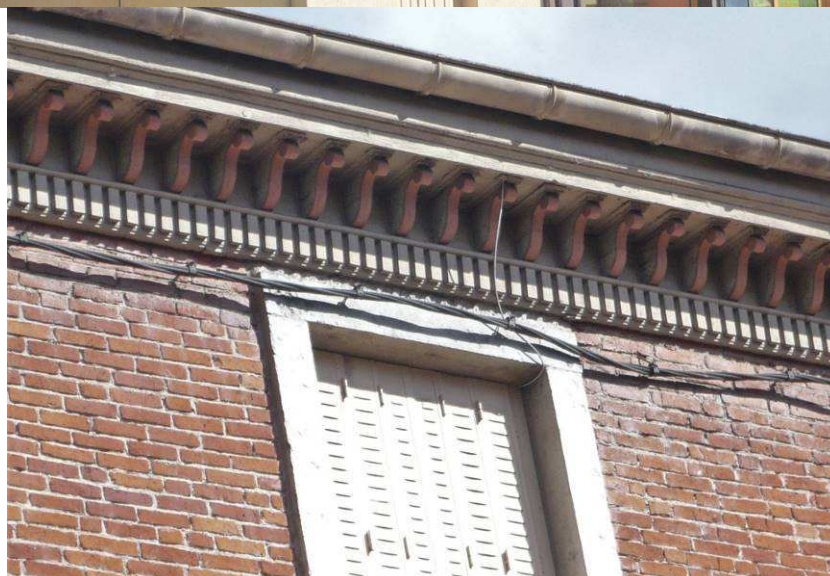
22- Maison, 5 place Vaugelas (parcelle G 69) : corniche, oculi, moulures d'encadrement, bandeau, tourelle sur le toit. La photo présente l'ensemble remarquable constitué par les N°3, 5, 7, 7b, 9.



23- Maisons, 7, 7b et 9 place Vaugelas (parcelles G 2920, 2921, 2922) : ensemble très bien restauré. Le linteau en pierre de la porte des 7 et 7b porte l'inscription « J G, JLC, 1813 », les initiales étant séparées par un cœur. Ferronnerie, moulures d'encadrement.



24- Maison, 18 rue de Lyon (parcelle G 950) : façade en carrons, ferronnerie, corniche avec modillons et frise, moulures d'encadrement, bandeau, chaînes d'angle.



25- Maison, 38 rue de Lyon (parcelle G 964) : ferronnerie, linteaux décorés, moulures d'encadrement, bandeau, chaînes d'angle.



26- Maison, 60 rue de Lyon (parcelle G 989) : linteaux décorés, moulures d'encadrement, bandeau, chaînes d'angle.



27- Maison, 31 rue de l'Eglise (parcelle G 905) : maison traditionnelle à galeries, caractéristique de la région lyonnaise, poutres apparentes, volets.



28- Maison, 33 rue de l'Eglise (parcelle G 904) : sur le plan Didier de Meximieux en 1580 figurant dans Favre 1992, cette maison est désignée comme « maison du chapitre ». Elle serait donc antérieure à 1580, ce qui semble confirmé par son style : façade en galets (avec quelques inclusions de carrons), linteaux de pierre en arbalète ou de bois, chaînes d'angle partiellement en carrons, pan coupé. La rue de l'Eglise est d'ailleurs l'une des plus anciennes de Meximieux, avec les rues du Ban Thévenin, de l'Ancienne Cure et du Faroux. Cette maison en est une très belle illustration. De plus, elle a été remarquablement restaurée et donne en partie sur la place de Blonay, place majeure d'un point de vue patrimonial.



29- Maison « Quantin » (« Convert » selon le préinventaire p 57), 1 place de Blonay (parcelles G 2859, 2860, 2861 et G 902 pour le jardin) : façade en pierre, bandeau d'attique en carrons, moulures d'encadrement en pierre blanche, linteaux du rez-de-chaussée en arc appareillé, fenêtres supérieures surmontés d'oculi, bandeau en pierre blanche souligné par carrons, chaînes d'angle en carrons. Selon Page 1909, p 20, il s'agit de l'ancien presbytère, construit sous la direction de Bossan en 1863. Lors de sa construction ont été découverts « des vestiges de thermes romains, avec des traces de blocage (en ciment), des débris de marbre et des pilettes d'hypocauste » (CAG 2017, p 264). *Bâtiment déjà identifié au PLU en vigueur.*



30- Maison, 4 place de Blonay (à droite sur la photo) (parcelles G 886 et 887) : ferronnerie, moulures d'encadrement, auvent et surtout, vestige de tour. Selon Favre 1992 (p.42), cette « tour gothique, décapitée à la Révolution, est le dernier vestige de la gentilhommière des Bouvens, qui furent juges de Bresse et de la Valbonne, pour le comté de Savoie, au XIV^e siècle ». Selon le préinventaire (p 59), cette tour est dotée d'un escalier à vis à marches monolithiques. Elle jouxte l'ancien hôpital St Antoine (désormais école Ste Blandine).



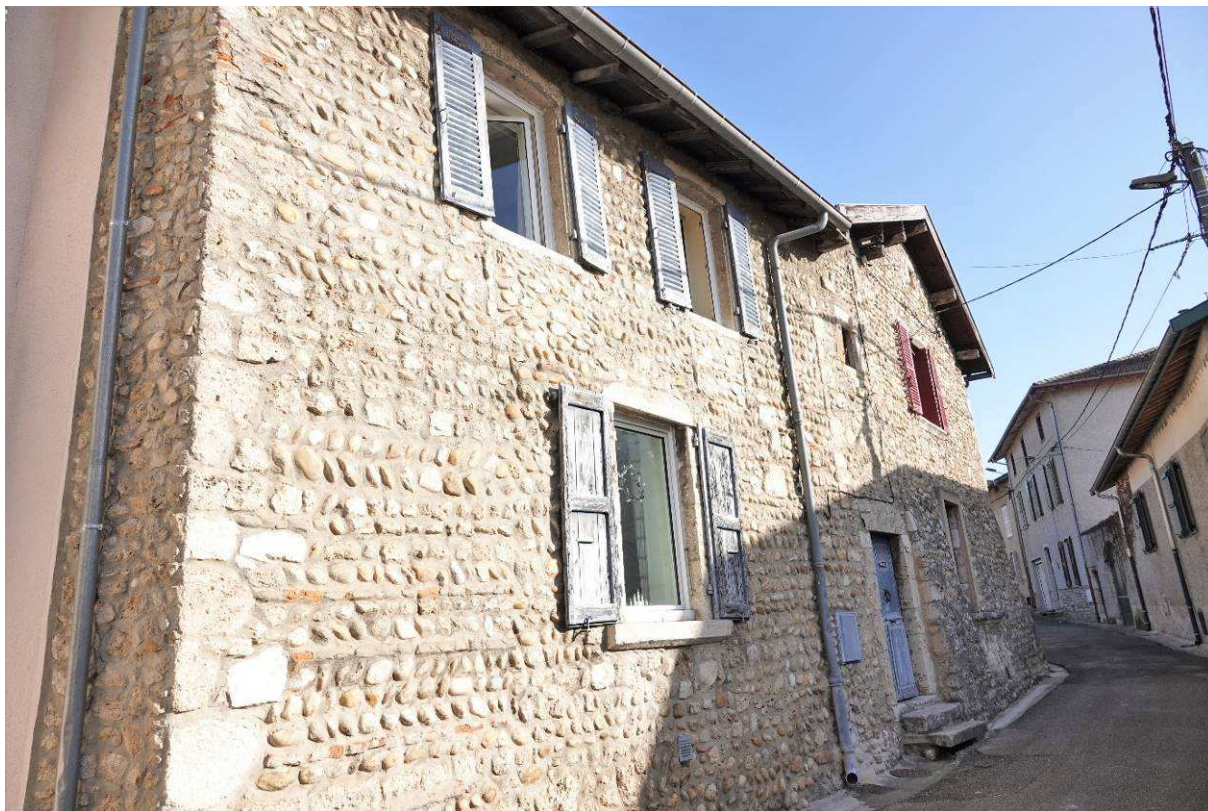
- 31- Maison, 1 place Chantabeau (parcelle G 891) : belle maison ancienne à deux ailes, en galets avec insertions de carrons et de poutres, moulures d'encadrement et linteaux en pierre blanche ou bois, fenêtres supérieures surmontés de petites ouvertures rectangulaires, chaînes d'angle en pierre blanche, horloge et cloche. Elle a été remarquablement restaurée.



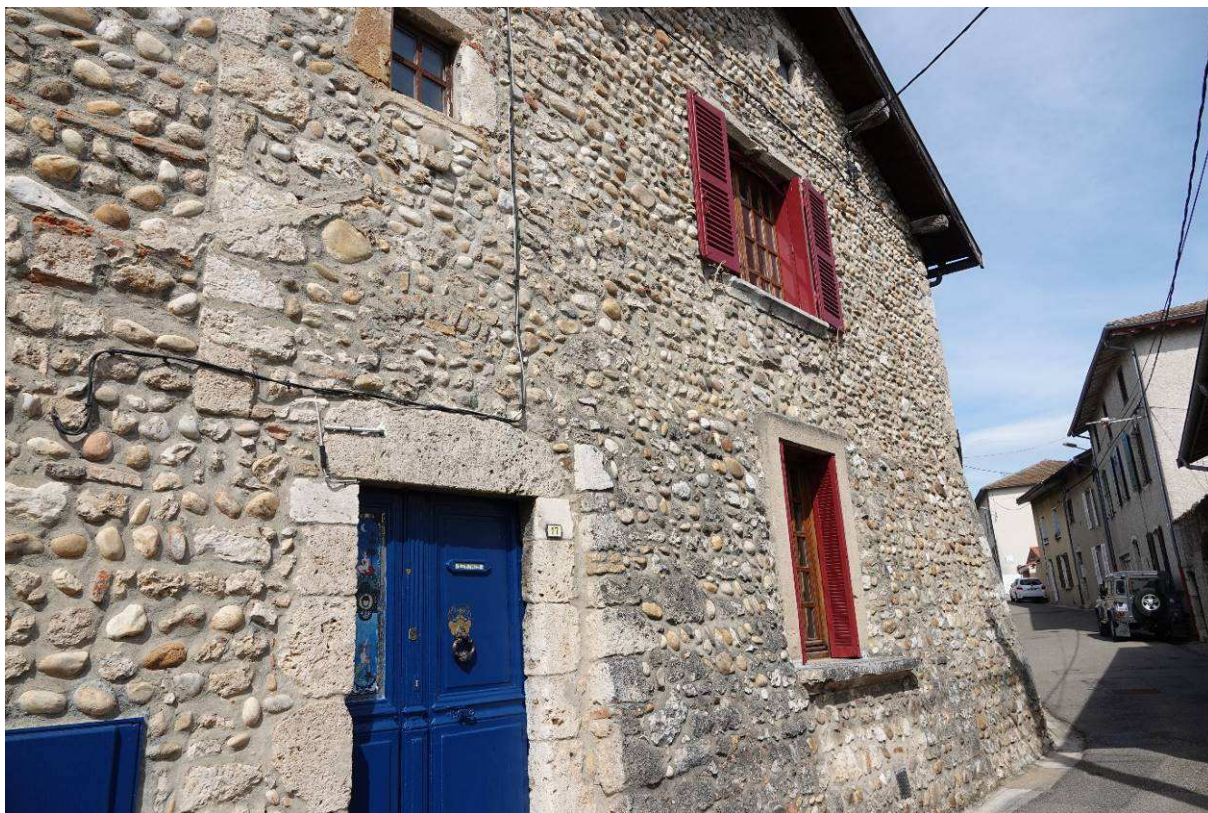
32- Maison et grange, 14 place Chantabeau (parcelle G 819) : belle maison traditionnelle à galerie et piliers de bois sur pilotis monolithes.



33- Maison, 17 rue de l'Ancienne Cure (parcelle G 833) : en galets disposés en arêtes de poisson, avec insertions de pierres et carrons, moulures d'encadrement et linteaux en pierre blanche, chaîne d'angle en pierre blanche, représentative d'une des plus anciennes rues de Meximieux et citée dans le préinventaire (p 57). Voir aussi détails sur photos du 19.



34- Maison, 19 rue de l'Ancienne Cure (parcelle G 834) : dans la continuité (une façade commune) du 17 (on les distingue par les couleurs différentes des menuiseries). Mêmes caractéristiques que le 17 avec en plus un portail et une belle façade sur cour (ou jardin).



35- Maison, cour et grand jardin, 1 rue de Rapan (parcelle G 2452) : portail, marquise, moulures d'encadrement dont certaines en bois. Il faudrait voir ce que cache le mortier gris appliqué uniformément sur toutes les façades. En effet, sur le plan Didier de Meximieux en 1580 (Favre 1992), cette maison est repérée comme étant un prieuré. Favre 1992 confirme p 42 qu'elle « porte le nom de prieuré » mais la nomme également « l'actuelle maison Malaval ». Il continue : « Très remaniée et transformée, mais certainement d'origine ancienne, fut-elle, à une époque lointaine, une dépendance de l'antique prieuré de St Jean ? Ce n'est pas impossible, mais aucun document, pour le moment, ne le confirme ». Effectivement, il ne semble pas en être question dans Page 1909. Favre continue : « Cette maison possède la particularité assez rare, d'un souterrain, débouchant à trois mètres sous le niveau de la rue et semblant se diriger, d'un côté, en direction de la maison forte de Bouvens, située près de l'église... de l'autre, en direction du château ».



36- Maison et cour intérieure, 10 à 16 rue du Fouilloux (parcelles G 802, 805, 806, 1644, 1645 et 1646) : une porte donnant sur la rue avec piliers à embases moulurées, certains linteaux en arbalète, moulures d'encadrement et linteaux en pierre blanche ou bois, marquise, puits, tour avec chaînes d'angle en pierre blanche. Selon le préinventaire p 56, cette tour était un « colombier ». Cette maison a été le siège du prieuré de St Jean Baptiste à partir de 1478 (Page 1909, p 102). C'était également alors le presbytère de la paroisse, dont l'église était St Jean (Page 1909, p 29). Cette maison est également nommée « Maison Bozonne » (préinventaire p 56) ou « Maison du Fouilloux » du nom de son propriétaire au début du XVII^e s (Page 1909, p145-146). *Bâtiment déjà identifié au PLU en vigueur.*



37- Maison « Pochon » (nom du dernier propriétaire avant achat par Mairie de Meximieux), 11 place du lieutenant Giraud (parcelle G 854) : en pisé, datant de la 2eme moitié du XIXe s, marquise, très beau jardin. *Bâtiment déjà identifié au PLU en vigueur.*



38- « Castel Faroux », 9 avenue du Dr Boyer (parcelle G 847) : magnifique portail en ferronnerie avec vasques sur piliers alternant pierre et brique, comme les moulures d'encadrement ; balcons sur corbeaux en bois avec garde-corps également en bois, très belle glycine. Cette maison est très ancienne et a été rénovée vers 1900 (Chaudet et al., Le Canton de Meximieux, Alan Sutton, 2007, p 98). La rue du Faroux, attenante, est l'une des plus anciennes de Meximieux : c'est là que se trouvait la porte supérieure des fortifications de la ville, dite « Porte Feyode » (Rudigoz 1994, p 34).



- 39- « Maison du Dr Boyer », 12 avenue du Dr Boyer (parcelle G 3016) : galeries, moulures d'encadrement, linteau de porte d'entrée avec médaillon, corniche avec modillons, linteau à l'étage avec fronton décoré, fenêtre encadrée de rectangles décoratifs, bandeaux intermédiaires, ferronneries multiples. Ce site est marqué par la personnalité historique du Dr Boyer, résistant, comme le rappelle la plaque au-dessus de l'entrée (voir plus loin).



- 40- Maison, 10 bis rue du Guichardet (parcelle C 1197) : très beaux portail et porte, avec auvent sur corbeaux de bois, ferronneries, oculus avec vitrail et moulure d'encadrement de brique, lambrequin de toit.



41- Maison « Migraine-George » (noms d'anciens propriétaires), 5 et 13 chemin de la Côte Colliard (parcelles C 957 et 110) : façades en galets en arêtes de poisson, linteaux en arbalète, fenêtre à meneaux, moulures d'encadrement et chaînes d'angle en pierre blanche, très belles portes d'entrée, statuette, balcon avec beau garde-corps en bois, oculus, auvent supporté par poutres et corbeaux en bois, cheminées sarrasines, luminaire en ferronnerie, fontaine. Côté N°5, beau portail, tour et grange. L'ensemble a été magnifiquement restauré.



42- 17 rue Pinat (parcelle C 2110). Selon Page 1909, p 18, trois squelettes humains, un nombre considérable d'ossements de chevaux et quelques instruments de pierre y ont été trouvés lors de la construction de la maison par la famille Limb en 1891. Page fait le rapprochement avec le site de Solutré, qui a donné son nom à la période se situant entre -21 000 à -17 000 ans avant J-C. Si cette datation est correcte, il s'agirait des plus anciens vestiges trouvés à Meximieux à avril 2021. Malheureusement, cette découverte n'est pas mentionnée dans CAG.

La maison est assez belle (ferronnerie, lambrequin...). Même s'il n'est pas indispensable de prévoir une protection particulière pour elle, **au cas où des travaux de terrassement seraient réalisés sur le site, il faudrait prendre des précautions pour ne pas détruire d'éventuels vestiges complémentaires.**



- 43-** « Grange Jacquemet » ou « Maison du Palais » ou « Palais Berchances » selon préinventaire (p 58), 22 chemin du Palais (parcelle C 1500) : façades en galets, cheminées sarrasines, au moins une fenêtre à meneaux, moulures d'encadrement en pierre ou en carrons, linteaux en bois, galerie, ferronneries. Selon le préinventaire (p 58), la maison possède une poutre datée de 1660 et aurait été occupée par des religieux. Elle a été très bien restaurée.



- 44-** Maison, 58 rue de la Citadelle (parcelle A 1097) : maison ancienne avec tour à toiture à l'impériale, tuiles plates en écaille, épi de faîtage, moulures d'encadrement blanches, marquise, œil-de-bœuf. Très bien restaurée, elle figure sur le cadastre de 1839.



45- Moulin Favre (nommé Rivet puis Berthet, préinventaire p 60) (parcelles A 1133 et 1134). Ce moulin a perdu sa roue. La façade de l'annexe E a été couverte d'un enduit jaune discutable. Mais l'annexe O a fait l'objet d'une construction soignée. Surtout, les façades de pierre nue du moulin proprement dit méritent d'être protégées. En effet, le moulin de l'Estra, autre moulin de Meximieux, a été transformé en appartements et a un aspect moins authentique. De plus, le moulin Favre est très visible, est situé à proximité de la Cité de Pérouges et du site de l'Aubépin, et à l'amorce du futur parc prolongeant celui de l'Aubépin. Le préinventaire cite aussi (p 59) les moulins du Battoir et Rentaize, comme situés sur la commune de Meximieux. Le moulin du Battoir remonterait au XIV^e s au moins. Mais ces moulins sont beaucoup moins visibles et leur état est incertain. Concernant le moulin Favre, on notera : les façades en pierre avec insertions de carrons, les dimensions décroissantes des fenêtres en fonction des étages, les moulures d'encadrement en bois, les linteaux en pierre avec arcs de décharge en carrons, les deux épis de faîtage, les chaînes d'angle en grosses pierres à position alternée.



46- Tour de la ferme du château (parcelle G 1746) : tuiles plates en écaille, épi de faîtage, ouvertures triangulaires sous le toit, meurtrières, petite ouverture de style gothique. Comme le dit à juste titre Rudigoz 1994 (p 42), c'est la seule tour intacte du château. Elle a été (trop ?) restaurée. Elle est décrite dans le préinventaire (p 59).



47- Tour « du quartier du ruisseau » (nom donné par le préinventaire, p 59), 4 rue de la Tour (parcelle G 618) : belle porte à linteau en arbalète, moulures d'encadrement et chaînes d'angle en pierre blanche. Selon Favre 1992 (p 19), il s'agit de la tour de l'ancien Mas Bovagne. Il est possible que ce mas ait été construit au XIV^e s par Henri de Bouvens. La maison a été habitée aux XV^e et XVI^e s par les Vernat. La façade a été démontée vers 1889 (selon Page, 1909, p 104) et la tour en partie décapitée au XX^e (on la voit entière notamment sur une carte postale postée en septembre 1944). Pour finir, un lampadaire y a été implanté !



Les tours des 46 rue de Genève, 4 place de Blonay, 10 rue du Fouilloux, 5 Chemin de Côte-Colliard, 58 rue de la Citadelle ont déjà été présentées, avec le bâtiment auxquelles elles se rattachent.

48- Pigeonnier, 15 rue Pinat (parcelle C 2190) . Il est moins développé que celui situé au 19 de la même rue, qui était cité au préinventaire (« Maison Venet » p 60) et vient d'être détruit. Le préinventaire cite aussi le pigeonnier de la « Maison Barrachine » dont les orifices étaient obturés mais les « boulins » en poterie (niches recevant les nids) existaient encore en 2000 : cette maison devant être transformée en appartements, ces boulins vont disparaître. De tels « boulins » apparaissent encore dans le mur de soutènement de la tour E du château. Le pigeonnier du 15 rue Pinat est désormais le dernier intact de Meximieux, avec celui de l'impasse des Mille Chênes, ci-après. Noter le beau lambrequin en bois, sur le point de tomber, l'auvent, la plateforme sur corbeaux de bois, les petites portes ajourées.



49- Pigeonnier, impasse des Mille Chênes (parcelle ZA 59) . Construction simple, très dégradée par des tags.



50- Fontaine sous le 58 rue de la Citadelle (parcelle A 1075) : il s'agit d'une « source, réputée miraculeuse pour la guérison de certaines affections oculaires » (Favre, 1992, p 72). La statue associée est presque complètement détruite et l'ensemble en mauvais état. C'est un site datant de plusieurs siècles, cité également par le préinventaire (p 52), sans datation. Il sera situé à proximité, si ce n'est dans le 4eme parc projeté par la municipalité.



51- Fontaine Bosonne, face au 19 rue du Fouilloux (sur voie publique) : il ne reste qu'un vestige de pompe de ce qui serait la plus ancienne fontaine de Meximieux. Elle apparait sur le Plan Didier « Meximieux en 1580 » (Favre 1992), mais pourrait remonter au début du XV^e s au moins (préinventaire p 52).



52- Fontaine sur rue contre mur du 9 chemin de la Côte Colliard (sur voie publique) : à balancier selon le préinventaire (p 52).



53- Ancienne fontaine à l'angle des rues Laplantaz et Saint Julien (sur voie publique), plus alimentée (préinventaire p 53).



54- Fontaine du square des Anciens Combattants, contre le mur S du N°10 rue de l'Eglise (sur voie publique, adossée à la parcelle G 1537). Elle n'est pas citée par le préinventaire.



Les autres fontaines citées par le préinventaire sont soit disparues, soit associées aux lavoirs, au château, au beffroi, et donc déjà protégées.

55- Puits de la rue du Puits Volant (parcelle G 1125). Comme l'indique le préinventaire (p 54), il a encore sa chaîne et ses manivelles ; sa margelle est monolithique. Il est en très bon état.



56- Puits de la rue de Rapan, près du mur S du jardin du N°11 (préinventaire p 54) (sur voie publique). Il est en moins bon état que le précédent.



57- « Puits du Palais » selon la dénomination du préinventaire (p 54), 18 rue Baudin (parcelle C 728).



58- « Puits de la Grange Jacquemet » selon la dénomination du préinventaire (p 54), à proximité du 22 chemin du Palais (il a un N° de parcelle spécifique : C 740). Malheureusement, il est en très mauvais état (bien que sa barrière soit fermée par une chaîne cadenassée) et ses parois ont été bétonnées.



59- « Puits de Chavagneux » selon la dénomination du préinventaire (p 54) (sur voie publique), situé à côté de la façade S-E du 37 rue des Vignes.



60- Puits du square des Anciens Combattants (avec pompe), non cité par le préinventaire (sur espace public). Il a l'originalité d'avoir parois et margelle en galets et a été très bien restauré.



61- Puits de la place de l'Europe, non cité dans le préinventaire. Il est situé à l'entrée de la place, sur la parcelle G 2821, contre le mur de la parcelle G 134. Il combine galets et carrons.



Le préinventaire cite également le puits de la rue Pinat. Il semble ne plus exister, à moins qu'il ne soit situé sur une parcelle privée : il est inconnu des membres de la commission urbanisme.

62- Croix Estion, à l'intersection des rues de l'Ancienne Cure et du Faroux, contre le mur fermant la parcelle de l'hôpital (sur espace public). Selon Page (p 271), elle porte l'inscription « ...X DEI, SVPTB DNI LUDOVICI ESTION ERECT..., ce qui signifie « En l'honneur du Christ Dieu, érigé aux frais de messire Louis Estion ». Et, plus bas, au pied du fût, est indiqué 16 MARS 1575 (presque effacé dès 1909, ce qui explique peut-être que le préinventaire p 43 y lise 15 MARS 1576, à moins que l'un ou l'autre n'ait fait une inversion). Page pense qu'Estion aurait peut-être réutilisé une croix plus ancienne que le socle, car de matériau différent et parce que « la facture de la partie supérieure... rappelle la manière de tailler les croix au XIIIe s ». Quoi qu'il en soit, c'est de loin la croix la plus ancienne de Meximieux. Estion était chanoine au chapitre de St Apollinaire.



63- Croix du Mas Grobon, à l'intersection de l'avenue Boyer et de la rue du Ban Thévenin (1827 selon préinventaire p 43) (sur espace public).



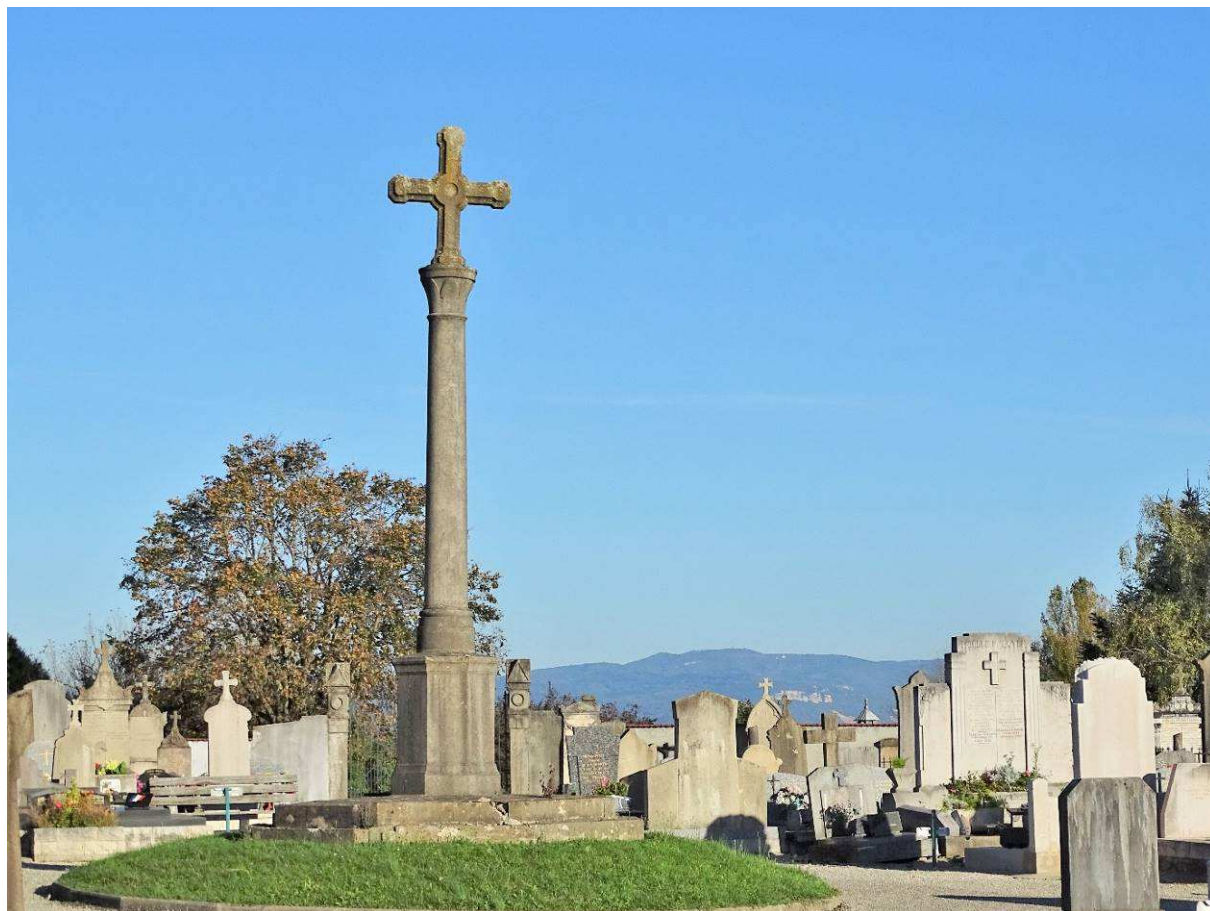
64- Croix de Chavagneux, à l'angle de la route de Villieu et de la rue de Chavagneux (1897 selon préinventaire p 43) (sur espace public).



65- Croix de La Côte, à l'angle de l'impasse de Laye et de la rue du Lavoir (date non précisée par le préinventaire, p 44) (sur voie publique).



66- Croix du cimetière : il s'agit de la grande croix au milieu du cimetière. Le préinventaire n'en donne pas la date (p 44) (parcelle G 785).



67- Croix du calvaire. Le préinventaire indique (p 44) que le calvaire date de 1896 (parcelle G 514). A l'époque de ce livre (2000), il était en très mauvais état et situé sur une parcelle privée. Depuis, la municipalité a racheté la parcelle et magnifiquement rénové le monument. L'Atelier Espace a décoré les parois intérieures de belles fresques.



- 68- Croix Faucher, au carrefour entre la route de Chalamont et celle menant au Favier (parcelle A 24). Elle a été élevée à la mémoire du facteur Faucher, assassiné en 1928 par son cousin parce qu'il lui demandait de le rembourser d'un prêt (préinventaire p 44).



69- Croix Cotentin, à l'intersection des rues des Granges et de la Croix Cotentin. Date de 1827 selon le préinventaire (p 44) (sur voie publique).



70- Vierge de la place de Blonay, située au milieu de la place (préinventaire, p 43) (sur espace public).



71- Vierge de la rue des Maisons Neuves, au S-E du 25 de la rue des Maisons-Neuves, entre la rue et la voie ferrée (préinventaire p 42) (sur espace public).



- 72- Buste du Général de Messimy, à l'angle de la rue de Lyon et de la route de Trévoux (RD 4) (parcelle G 1014). Le général (1869-1935) a été sénateur de l'Ain, ministre de la guerre, maire de Charnoz. Le monument a été élevé en 1939 et est l'œuvre de Prost (préinventaire, p 49).



73- Monument aux morts de la guerre de 39-45, place du GI Davison (sur espace public). Le préinventaire donne une description détaillée de ce très beau monument, dû à Marin, architecte, et Benoist, sculpteur (p 47-48). L'écusson porte les armoiries des Tocquet de Montgeffond, seigneurs de Meximieux de 1650 à 1789, alors que la commune a adopté celles des Mareschal, seigneurs de 1371 à 1520 !



74- Bornes au pied du mur longeant la rue, au 1 rue de la Gare : sur l'une sont inscrits les N° 12 et 13, l'autre ressemble à un chasse-roue (préinventaire p 50) (sur espace public).



75- Borne à l'angle de la rue de Lyon et de la rue du Moulin (44 rue de Lyon). On peut y lire « Meximieux 1469 » ou « 1460 T » selon le préinventaire p 50 (sur espace public).



76- Borne au 38 rue de Lyon portant le N°23 (ou 28 ?) (sur espace public). Non signalée par le préinventaire.



77- 3 « bornes » (n'en sont sans doute pas au sens propre) en haut du passage allant de St Apollinaire à la rue de l'Ancienne Cure (non mentionnées par le préinventaire) (sur espace public).



- 78- Borne marquant la limite entre Meximieux et Villieu, sur le chemin allant du Palais à Fétan : sur un côté inscription « D / DE MEXIMIEUX », sur l'autre « D / DE VILLIEUX » (préinventaire p 50) (sur espace public).



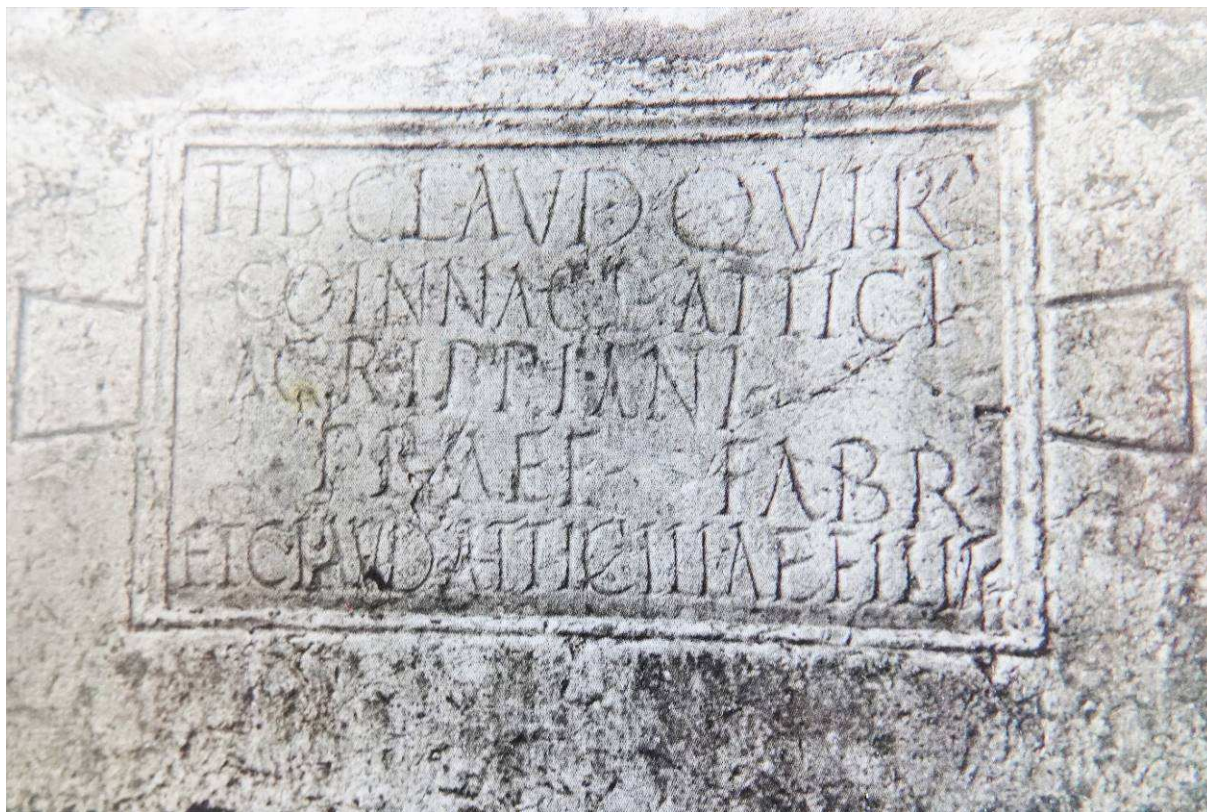
79- Borne située à l'entrée S du chemin de Barbarel, sur le talus du bas-côté S, entre la rue et la parcelle C 1482 (au S-E du 18 rue A. de St Exupéry) (sur espace public) : borne ancienne, portant d'un côté le chiffre 9 et de l'autre le chiffre 1 inscrit dans une entaille rectangulaire (non mentionné dans le préinventaire).



- 80- Inscription gravée sur une pierre insérée dans le mur S fermant le jardin Pochon, côté av. Boyer : IHUS 1542 MA. Signifie JESUS 1542 MARIA, selon le préinventaire p 49 (parcelle G 854).



- 81- Inscription gallo-romaine insérée dans le mur N de la bibliothèque (préinventaire p 50). Selon CAG 2017 (p 264), Guichenon (1650) l'avait signalée réemployée dans un mur de l'église St Jean, démolie après la Révolution. C'est l'épithaphe du mausolée d'un préfet des ouvriers et de sa fille (parcelle G 2782).



- 82- Plaque Vaugelas, sur la façade du 1 place Vaugelas (préinventaire p 50) (parcelle G 71). Signale le lieu de naissance du célèbre grammairien.



- 83- Plaque de la stèle Giraud, place du Lieutenant Giraud (préinventaire p 49) (sur espace public). En mémoire de ce résistant, tué pendant la bataille de Meximieux le 1er septembre 1944.



- 84- Plaque Marcel Vion, à l'angle N-O du N°1 rue marcel Vion (préinventaire p 49) (parcelle G 2468). En mémoire de cet autre résistant, tué pendant la bataille de Meximieux, également le 1er septembre 1944.



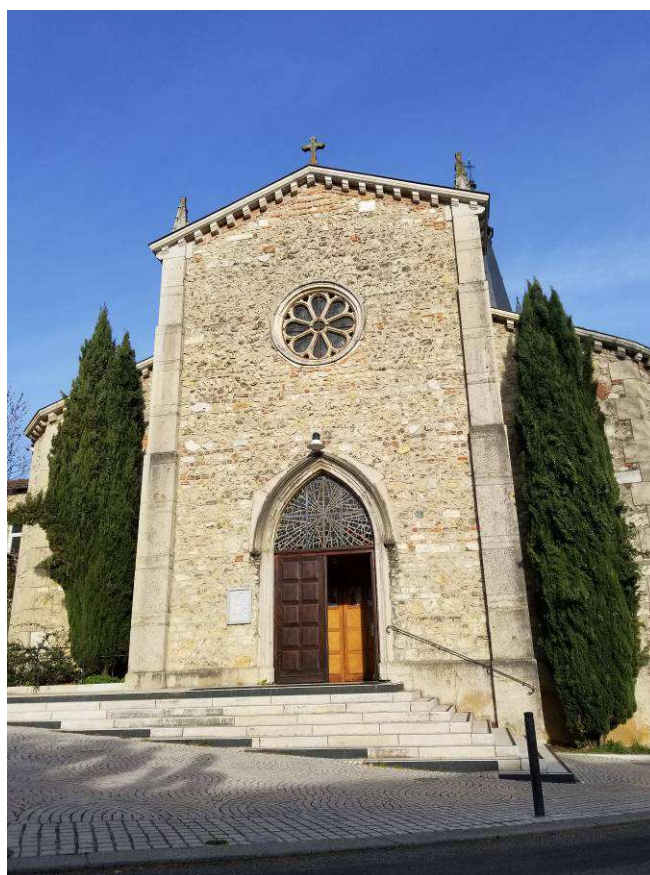
- 85- Plaque du Dr Boyer, 12 rue du Dr Boyer (non signalée par préinventaire) (parcelle G 3016).



86- Stèle située en haut de l'allée du Château, en l'honneur de R. Hyvert, C. Abasagutch, M. Goujon, G. Eynard et M. Vion, tués au château, également pendant la bataille de Meximieux.



87- Eglise (parcelle G 2649)





Cette église, dédiée à Saint Apollinaire, n'est pas celle des origines. Depuis le début du moyen âge, l'église paroissiale de Meximieux était celle dédiée à Saint Jean Baptiste. On ne connaît pas précisément sa date de construction mais le plus ancien prieur de Meximieux connu était un nommé ADALLARD en 1105. Dans les comptes rendus des visites pastorales du 15 juillet 1613 de l'archevêque Denis-Simon de MARQUEMONT et de 1645 de l'archevêque Camille de Neuville on trouve une description assez complète de l'église Saint Jean. Entourée d'un cimetière comme cela était courant, elle était située sur le mont appelé aujourd'hui quartier Saint Jean ; dominant l'intersection des rues de L'égalité et Pierre Bernin. A la révolution l'église est, comme ses semblables, récupérée pour d'autres usages. Elle servira de magasin de stockage du grain réservé à l'armée des Alpes puis, abandonnée, elle sera vendue aux enchères. C'est le maître des postes de Meximieux, Fortuné RODET, qui en 1798 va acquérir le bâtiment pour quatre cent francs et quatorze centimes. Les murs sont démontés, et les pierres vendues. Certaines seront utilisées pour bâtir la chapelle du séminaire dont celle encore visible comportant un texte romain.

Ce n'est qu'en 1515, le 15 mai, que l'on trouve sur un document mention d'une église collégiale Saint Apollinaire à Meximieux. En effet, à la demande insistante de François MARECHAL seigneur de Meximieux, une bulle du Pape Léon X érige en église collégiale une modeste chapelle privée nommée "Saint Apollinaire", appartenant au seigneur, située près du château. L'existence de cette chapelle est attestée dès 1183, avec une rénovation et un agrandissement 1486. Des travaux d'importance vont être réalisés avec la construction d'un cœur, d'une tour destinée à installer un clocher qui en 1653 sera équipé de quatre cloches.

Comme nombre d'autres édifices religieux, l'église va souffrir de la période révolutionnaire. Les cloches sont récupérées pour la fonderie de canons située à Pont de Vaux, le bâtiment qui est pillé va servir de lieu de réunion, d'entrepôt de stockage, le clocher est abattu. Ce n'est qu'en 1803 que l'église sera rendue au culte catholique romain, le clocher reconstruit. En 1841 il devient nécessaire d'agrandir la nef, de réaménager la disposition intérieure et de réparer les parties délabrées. Le clocher jugé disgracieux est démoli. L'église est agrandie du côté du levant en prenant sur l'ancien cimetière, la façade est déplacée, on reconstruit une tour de clocher à un autre endroit. Le clocher sera coiffé d'une toiture dite en "doucine renversée", réalisée par un charpentier de Meximieux, Charles BARET.

Le 19 décembre 1905, en pleine nuit, un incendie qui aurait été la conséquence d'un cierge non éteint, ravage le clocher. Les cloches tombent dans le cœur et sont brisées. Les deux sacristies et tout ce qu'elles contenaient sont détruits. La reconstruction interviendra deux ans plus tard, avec un clocher plus classique surmonté d'une flèche néogothique conçue par l'architecte FERRET de Bourg En Bresse. Pour les cloches, le fondeur PACCARD d'Annecy va utiliser les débris des anciennes pour en faire deux, la troisième sera payée par l'abbé BRUNET le curé de l'époque. Claudine sonne en mi bémol et pèse 1240 kilos, Jeanne qui donne le sol pèse 620 kilos et Marie qui est le do pèse elle 269 kilos. Le baptême des trois cloches avant leur montée dans le clocher aura lieu le 28 octobre 1908 en présence de l'Evêque de Belley Monseigneur LABEUCHE. Un tableau de grande taille attribué au peintre JACQUEMET a immortalisé la scène. Il était stocké depuis fort longtemps au presbytère et avait souffert. Après avoir été confié à un restaurateur spécialisé, il est aujourd'hui exposé en permanence dans l'église. Régulièrement des travaux de maintenance ont été réalisés, avec de 1960 à 1963 une rénovation importante de l'intérieur.

Les murs sont faits de pierres et de galets, type de construction classique au voisinage de la rivière d'Ain et dans une Dombes où l'utilisation de carrons, les briques, était courante pour la construction. La face au couchant offre un portail néogothique du XIX^{ème}. La toiture est en tuiles le clocher et les pyramidions sont en ardoise.

L'une des richesses de cette église, ce sont les boiseries et les vingt-deux stalles de chêne situées autour de l'abside. Installées en 1847 lors de la grande rénovation intérieure, elles sont de PIJOLET un menuisier de Meximieux, les sculptures ont été réalisées par le lyonnais BONTEMPS. Chacun de ces sièges, dits stalles hautes, est équipé d'un siège rabattable pour les prières debout. Le haut des dossiers est sculpté d'un sujet identifiable ; un saint ou une sainte, un apôtre... idem pour les accoudoirs sur lesquels sont gravés de petits sujets.

En plus du tableau du baptême des cloches, deux huiles sur toile sont présentes, inscrites à l'inventaire des monuments historiques. Plusieurs statues en marbre ou bois du 16^{ème}, 17^{ème} et 18^{ème} siècle. Les huit vitraux richement illustrés sont de belle facture.



Eglise avec clocher postérieur à la révolution



Incendie 1905



Eglise sans son clocher entre 1905 et 1907



Eglise avec son nouveau clocher de 1908

88- Beffroi – ancien hôtel de ville (parcelle G 93)





Comme un phare, l'ancien hôtel de ville attire le regard du visiteur qui arrive par la rue de Lyon, et attise sa curiosité car parfois confondu avec une église.

Un plan DIDIER de 1580, dressé d'après les terriers PROST et PETRA de 1441, positionne à l'embranchement des routes de Bourg en Bresse et Genève un bâtiment identifié comme prison.

Un autre plan de 1774, avant la révolution, reprend le dessin d'un bâtiment au même endroit. Il semble donc acquis que les révolutionnaires de Meximieux se sont installés dans une maison existant à cet endroit pour se réunir et créer la maison commune, ancêtre de la mairie.

L'ensemble sera agrandi, modifié, remanié à plusieurs reprises, une halle à grain créée aux pieds de l'immeuble. En 1897 de nouvelles réparations envisagées montrent un état très dégradé, conduisant après de nombreuses réflexions et projets à des travaux de grande envergure. Tout l'avant du bâtiment est démonté, le dôme de couverture enlevé. Le nouvel hôtel de ville sera inauguré le 23 juillet 1899 dans sa forme actuelle, mais hélas en ayant perdu son dôme originel si caractéristique. En février 1927, un projet de création d'une salle des fêtes est mis à l'étude, la réalisation au premier étage du bâtiment se fera à partir d'avril 1931, et la réparation de l'horloge qui ne fonctionne plus confiée à l'horloger LETHIER de Meximieux.

Le beffroi a été endommagé par un tir d'obus allemand pendant la bataille de Meximieux du 1^{er} septembre 1944. Des travaux de rénovation seront réalisés en 1950, après un appel d'offre réservé spécialement aux entrepreneurs de la commune, pour un prix de 448 221 francs, la totalité étant financée par le ministère de la reconstruction.

La mairie de Meximieux sera transférée au Petit Séminaire en mai 1980, et l'ancien hôtel de ville sera alors utilisé comme salle de réunion par La Poste - le temps de la construction du nouveau bureau place Giraud - et une association va y créer une salle de cinéma à l'étage. Depuis une importante restauration intérieure et extérieure en 2013, il abrite désormais un cinéma moderne offrant 166 places et, au rez-de-chaussée, le Syndicat d'Initiative.



Hôtel de ville de Meximieux en 1880



Hôtel de ville de Meximieux avant travaux de 1888



Démolition pour travaux de 1898



Hôtel de ville de Meximieux après rénovation totale de 1898/1899

90- Lavoir Chantabeau (parcelle G 1034) : il a été construit en 1878 selon le Syndicat d'Initiative (Les lavoirs de Meximieux, 2014) ou 1880 selon le préinventaire, p 53. Il est décoré depuis 2016 d'une fresque réalisée par l'Atelier Espace.



91- Lavoir du Carlet (parcelle G 311) : construit en 1873, il est très original. De forme octogonale, il est entouré de murs. Tout autour du lavoir, une galerie comporte trois cheminées murales sous lesquelles on pouvait suspendre un chaudron pour faire bouillir le linge (préinventaire p 53).



92- Lavoir du Ruisseau (parcelle G 605) : construit en 1875, il comporte deux bassins. Il était autrefois couvert. Il est alimenté par le déversoir du Carlet (préinventaire p 53).



93- Lavoir de La Côte (parcelle C 80) : construit en 1888 au lieu-dit Vignolans, il a été déplacé à son emplacement actuel en 1889. Les côtés du bassin comportent de petites loges destinées à recevoir savons ou brosses. Une fontaine de la même époque est accolée au lavoir (préinventaire p 54).



94- Lavoir de Chavagneux (parcelles C 676 et C 1462) : il a été construit en 1873 et est doté d'une fontaine à abreuvoir (préinventaire p 53).



95- Four à pain, 10 rue Pinat (parcelle C 1009) : il s'agit du dernier four à pain visible depuis l'espace public à Meximieux. Le préinventaire (p 61) cite le « four de la Côte, qui est un four de quartier », sans préciser sa localisation. Nous ne savons pas s'il s'agit du four de la rue Pinat, sachant qu'il existe encore cinq autres fours privés, non visibles de l'espace public. Le préinventaire indique que beaucoup de fours ont été détruits, dont celui de la « Maison Brunet », 27 rue de Genève. Enfin, le préinventaire signale les anciens fours à chaux, qui n'existent plus aujourd'hui (p 61). Le four à chaux de la « Maison Grandjean » était situé à l'emplacement actuel du 20bis rue de l'Egalité. Il a été démoli il y a quelques années pour être remplacé par une maison. Il exploitait les pierres de tuf « extraites de la colline qui surplombe le Longevent, en arrière des jardins ouvriers actuels ». Un autre four à chaux était situé « dans la plaine au lieu-dit « les tâches dessous le Mont » ». Il traitait « des galets calcaires (on les appelait pierres tendres) » et sans doute, les gros blocs calcaires apportés par les glaciers dans la Plaine de l'Ain (Favre, 1992, p 21), blocs ayant été entièrement exploités et donc aujourd'hui disparus.



III.4 Compléments aux pièces annexes du PLU

III.4.1. Ajout d'une table de concordance ancien/nouveau livre 1^{er} du Code de l'Urbanisme

L'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1^{er} du code de l'urbanisme procède à la recodification du livre 1^{er} du Code de l'Urbanisme. Elle a été prise sur le fondement de l'article 171 de la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Depuis 1973, date de la première codification des textes relatifs à l'urbanisme, les réformes et les nombreuses modifications législatives se sont accumulées, rendant le Code de l'Urbanisme difficilement lisible et peu accessible. Les dernières lois "Solidarité et Renouvellement Urbain" (SRU), "Accès au logement et urbanisme rénové" (ALUR), ainsi que « Artisanat, commerce et très petites entreprises » (ACTPE) ont profondément modifié les objectifs et les pratiques d'élaboration des documents d'urbanisme, avec la généralisation de documents intercommunaux comme les Schémas de cohérence territoriale ou les Plans locaux d'urbanisme intercommunaux. Ces différentes évolutions ont rendu nécessaire la restructuration du code de l'urbanisme afin de permettre aux collectivités, aux professionnels et aux citoyens de disposer d'un accès simplifié aux normes. A ce titre, chaque document d'urbanisme se voit consacrer un titre du code et des chapitres spécifiques sont consacrés aux étapes essentielles que sont la participation du public et l'évaluation environnementale. Toutes les étapes essentielles du déroulement d'une même procédure sont regroupées dans un endroit unique dans le code de l'urbanisme.

Le nouveau livre 1^{er} du Code de l'Urbanisme est entré en vigueur le 1^{er} janvier 2016. Le PLU de Meximieux ayant été approuvé le 23 septembre 2013, les références au livre 1^{er} du Code de l'Urbanisme dans ses différentes pièces (rapport de présentation, règlement écrit et graphique, OAP...) sont obsolètes.

Pour mettre à jour les références au livre 1^{er} du Code de l'Urbanisme, une table de concordance ancien/nouveau Livre 1^{er} du Code de l'Urbanisme est ajoutée dans les pièces annexes du PLU.

III.4.2. Ajout de deux cahiers de recommandations architecturales et paysagères réalisés par le SCOT BUCOPA

Dans le cadre de la révision générale du SCOT BUCOPA approuvée le 26 janvier 2017, des cahiers de recommandations architecturales et paysagères ont été élaborés pour les principales entités paysagères du territoire du SCOT.

Afin de diffuser et faire connaître ces recommandations en matière de qualité de paysage et d'architecture, la commune souhaite ajouter dans le dossier des pièces annexes du PLU les deux cahiers qui concerne le territoire de Meximieux portant sur la côtière de l'Ain et du Rhône et sur la plaine de l'Ain et du Rhône.

III.5 Modifications portant uniquement sur le règlement écrit

III.5.1. Ajustements divers sans incidence réglementaire

La commune souhaite apporter des ajustements au règlement écrit visant à améliorer ce document. Ces ajustements apparaissent en bleu dans le règlement écrit avec modifications apparentes joint au dossier de la modification n°4 du PLU.

Ils sont de natures diverses, sans incidence réglementaire, et visent à améliorer la lecture et l'application du règlement écrit :

- *actualisation des références au Code de l'Urbanisme : prise en compte de la recodification du Code de l'Urbanisme suite à l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1^{er} du code de l'urbanisme , prise en compte de l'évolution du contenu de certains articles...*
- *rectification de coquilles dans le chapeau introductif de certaines zones. Par exemple, les activités industrielles sont citées dans les chapeaux introductifs des zones UA et UAa, alors qu'elles sont interdites aux articles UA 1 et UAa 1 ;*
- *suppression d'éléments relevant de pièces annexes du PLU et risquant de ne pas être à jour. Par exemple : liste des voies imposant des mesures d'isolement acoustique. Nota : le secteur affecté par le bruit des infrastructures de transport terrestre indiqué au plan de zonage pour information est également supprimé pour les mêmes motifs ;*
- *amélioration de la rédaction du règlement écrit pour faciliter son application (exemple : préciser à l'article UX 2 que l'encadrement de la surface de vente d'un bâtiment d'activité ne s'applique pas dans le secteur UXc à vocation commerciale), suppression de dispositions doublons ou inutiles (exemple : réglementer l'article n°16 de la zone 2AU alors que cette zone n'est pas constructible) ;*
- *ajout dans les articles traitant du stationnement du dimensionnement d'une place de stationnement ;*
- *ajout en annexe d'un document de synthèse sur le traitement des clôtures reprenant les règles en vigueur dans les zones urbaines et à urbaniser avec renvoi pour chaque zone concernée aux règles figurant en annexe ; rappel concernant les murs de soutènement qui en raison de leur nature ne sont pas soumis aux règles de hauteur fixées pour les clôtures ;*
- *ajout en annexe d'un lexique s'inspirant du projet de lexique national afin de faciliter l'application des règles d'urbanisme ; renvoi dans ce lexique des définitions inscrites à l'article 4 des dispositions générales.*

III.5.2. Modifications diverses avec incidences réglementaires

Article n°1

> Zone UBarch – précision sur les annexes interdites

La zone UBarch correspond au secteur de l'ancienne cité EDF présentant un intérêt architectural fort. Le règlement écrit y interdit les constructions annexes détachées du bâtiment principal afin de ne pas porter atteinte à l'unité et à la cohérence architecturale de la zone.

Afin de répondre aux besoins des habitants, la commune souhaite assouplir cette disposition en admettant sous conditions les piscines. Il s'agit d'admettre uniquement les piscines enterrées dans la mesure où leur interférence visuelle avec les constructions existantes n'est pas de nature à dévaloriser la cohérence architecturale et paysagère de la zone. Par contre, la commune considère que les piscines hors-sol, démontables, souples ou rigides ou les piscines semi-enterrées dévalorisent le paysage urbain de la zone.

Aussi, il est ajouté à l'article UB 1 que les piscines enterrées sont admises sous conditions et que les piscines hors-sol et démontables, souples ou rigides et les piscines semi-enterrées sont interdites.

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	Ajout dans le cadre de la modification n°4
	<u>Toutefois, dans le secteur UBarch :</u> Sont interdites les constructions annexes détachées du bâtiment principal, à l'exception des piscines enterrées qui sont admises sous conditions. Les piscines hors-sol et démontables qu'elles soient souples ou rigides et les piscines semi-enterrées sont interdites.

> Zones UA et UAa – ajustements des dispositions réglementaires concernant le secteur de préservation des commerces

L'article L 151-16 du Code de l'Urbanisme permet au règlement d'identifier et de délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

Le PADD du PLU de Meximieux prévoit de maintenir le niveau de commerces et de services existant et de protéger les commerces présents dans le centre-ville. Dans cet objectif, le règlement en vigueur du PLU de Meximieux délimite un périmètre de protection des commerces situés en centre-ville (rue de Lyon, place Vaugelas, Avenue du Docteur Boyer, rue de Genève, rue Marcel Vion, avenue du Docteur Berthier, rue de la gare, avenue de Verdun, rue de l'Eglise). Des dispositions réglementaires sont définies pour maintenir les commerces dans le cas de l'aménagement ou de la reconstruction d'un bâtiment comprenant une surface à vocation commerciale en rez-de-chaussée.

Le PADD du PLU prévoit également d'encadrer le changement de destination des locaux commerciaux présentant une vitrine. Cette disposition n'a pas été traduite de façon claire au règlement écrit. Aussi, la commune souhaite aujourd'hui compléter le règlement écrit pour assurer sa cohérence avec le PADD.

L'animation et l'attractivité du centre-ville est étroitement liée à la présence d'un linéaire commercial dense et étoffé. La transformation ponctuelle et diffuse de locaux commerciaux en logements ou en garages fait peser un risque de dilution de l'offre de proximité, et à terme, menace la cohérence et l'attractivité du linéaire commercial qui caractérise le centre-ville de Meximieux.

Pour maintenir le niveau de commerce existant, la commune souhaite interdire tout changement de destination de locaux à usage commercial pour une durée de 5 ans à compter de la fermeture du commerce. Il s'agit par cette disposition de cibler prioritairement le remplacement d'un commerce par un autre commerce, sans évacuer la possibilité, passé un certain délai, de valoriser un ancien local commercial par un autre usage.

Cet assouplissement temporel est également apporté dans le cas de l'aménagement ou de la reconstruction après démolition d'un bâtiment comprenant une surface à vocation commerciale en rez-de-chaussée. La rédaction du règlement est également améliorée pour en faciliter la lecture (cf. tableau ci-dessous).

ARTICLES UA 2 et UAa 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES	Avant modification n°4	Après modification n°4
	<u>Dans le secteur de préservation des commerces (art. L123.1.5.7° bis)</u>	<u>Dans le secteur de préservation des commerces (art. L 151-16 du Code de l'Urbanisme)</u>
	Dans le cas de l'aménagement ou de la reconstruction après démolition d'un bâtiment ou d'un groupe de bâtiments existant comprenant une surface à vocation de service en rez-de-chaussée avec une vitrine sur rue,	Le changement de destination des locaux à usage commercial situés en rez-de-chaussée sur rue est interdit pour une durée de 5 ans à compter de la fermeture du commerce. Dans le cas de l'aménagement ou de la reconstruction après démolition d'un bâtiment ou d'un groupe de bâtiments existant comprenant une surface à vocation commerciale ou de service en rez-de-chaussée avec une vitrine sur rue,

	le bâtiment après aménagement devra proposer une surface à vocation d'activité commerciale ou de service au minimum équivalente à la surface de service existante avant démolition ou réaménagement et située en rez-de-chaussée du bâtiment avec conservation d'une vitrine sur rue.	le bâtiment après aménagement devra proposer une surface à vocation d'activité commerciale ou de service au minimum équivalente à la surface de service existante avant démolition ou réaménagement et située en rez-de-chaussée du bâtiment avec conservation d'une vitrine sur rue. Sauf si le local est inoccupé depuis plus de 5 ans.
--	---	---

> Zone UBarch – précision sur les annexes admises sous conditions

La zone UBarch correspond au secteur de l'ancienne cité EDF présentant un intérêt architectural fort. Le règlement écrit y interdit les constructions annexes détachées du bâtiment principal afin de ne pas porter atteinte à l'unité et à la cohérence architecturale de la zone.

Afin de répondre aux besoins des habitants, la commune souhaite assouplir cette disposition en admettant sous conditions les piscines. Il s'agit d'admettre uniquement les piscines enterrées dans la mesure où leur interférence visuelle avec les constructions existantes n'est pas de nature à dévaloriser la cohérence architecturale et paysagère de la zone. Pour faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme, il est précisé que les piscines enterrées sont admises sous réserve que les margelles ne dépassent pas 10 cm de hauteur.

ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES	Ajout dans le cadre de la modification n°4
	Dans le secteur UBarch, les piscines enterrées sont admises sous réserve que les margelles ne dépassent pas 10 cm de hauteur conformément à l'image ci-dessous. 

> Zones UX et 1AUx – ajout d'une condition aux constructions à usage d'habitation admises dans ces zones

Dans les zones à vocation économique, les locaux accessoires à usage d'habitation sont tolérés sous certaines conditions (être destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire, être intégrés dans le bâtiment à vocation économique, avoir une surface de plancher inférieure ou égale à 75 m²). La commune souhaite compléter ces conditions en interdisant les annexes (piscines, garages...) aux habitations considérant que ces annexes ne sont pas compatibles en terme d'image avec la vocation des zones UX et 1AUx.

ARTICLES UX 2 et 1AUx 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES	Ajout dans le cadre de la modification n°4 <u>Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :</u> Les constructions à usage d'habitation ne sont admises qu'à condition d'être destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone ou ceux édifiés dans le cadre d'une implantation artisanale. Cette partie d'habitation doit être intégrée dans l'ensemble du corps de bâtiment. Il est formellement interdit d'implanter cette habitation en dehors du bâtiment principal de production, stockage ou bureaux. La surface de plancher affectée à l'habitation ne peut dépasser 75 m². De plus, les annexes à ces habitations (piscines, garage...) sont interdites.
--	---

Article n°3

> Zones UB, UG, UL (sauf ULt), 1AU, A et N – ajout de précisions sur l'implantation des portails

Pour des motifs de sécurité routière, le règlement écrit prévoit pour les zones UB, UG, UL, 1AU, A et N des dispositions en matière de retrait des portails. Il s'agit d'éviter qu'un véhicule ne stationne sur la chaussée le temps que le portail soit ouvert. Pour faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme, la commune souhaite préciser les conditions d'application de cette règle en fixant un retrait minimal de 5 mètres et permettre de déroger à cette règle dans le cas d'un portail motorisé coulissant ou ouvrant vers l'intérieur de la propriété.

ARTICLES UB 3, UG 3, 1AU 3, A 3 et N 3 – ACCES ET VOIRIES	Ajout dans le cadre de la modification n°4 <u>2. Voirie ouverte à la circulation publique</u> Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée, soit pour un portail parallèle à la route un retrait à la chaussée d'au moins 5 mètres. Toutefois, une implantation à l'alignement sera admise sous réserve de l'installation d'un portail motorisé coulissant ou ouvrant vers l'intérieur de la propriété.
---	--

La zone UL correspond à des secteurs accueillant actuellement des équipements collectifs en particulier à vocation scolaire, sportive ou médico-sociale... ou destinées à accueillir dans l'avenir ce type d'équipements

collectifs. Au regard de la nature de cette zone, la commune a besoin d'apporter des modifications au règlement de la zone UL, notamment à l'article 3. Pour rappel, dans le cadre de la présente modification, un sous-secteur ULt a été créé. Il concerne un équipement télécom pour lequel il n'est pas pertinent de faire évoluer les règles d'urbanisme en vigueur.

Comme pour d'autres zones du PLU, le règlement écrit prévoit en zone UL des dispositions en matière de retrait des portails pour des motifs de sécurité routière. Cependant, au regard des équipements collectifs admis en zone UL et des usages associés, il est utile de rendre possible l'implantation à l'alignement pour de très grands portails servant à l'accès piéton et ponctuellement à l'accès de véhicules motorisés (ex : portail d'accès à un lycée).

ARTICLE UL 3 – ACCES ET VOIRIES	Avant modification n°4	Après modification n°4
	<u>2. Voirie ouverte à la circulation publique</u> Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.	<u>2. Voirie ouverte à la circulation publique</u> Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée. <i>Remplacé par :</i> Les portails d'une largeur supérieure ou égale à 7 mètres pourront être implantés en limite séparative des voies. Dans le cas contraire un recul de 5 mètres devra être appliqué.

> Zone UL (sauf ULt) – révision du dimensionnement des voiries ouvertes à la circulation

La zone UL correspond à des secteurs accueillant actuellement des équipements collectifs en particulier à vocation scolaire, sportive ou médico-sociale... ou destinées à accueillir dans l'avenir ce type d'équipements collectifs. Au regard de la nature de cette zone, la commune a besoin d'apporter des modifications au règlement de la zone UL, notamment à l'article 3. Pour rappel, dans le cadre de la présente modification, un sous-secteur ULt a été créé. Il concerne un équipement télécom pour lequel il n'est pas pertinent de faire évoluer les règles d'urbanisme en vigueur.

Le règlement impose pour les voies ouvertes à la circulation publique en zone UL une largeur de plateforme de 8 m et une largeur de chaussée de 5 m. La commune souhaite revoir cette règle en n'imposant qu'une largeur de chaussée de 5,5 m. Cette nouvelle disposition vise à assurer que les futures voies ouvertes à la circulation aient une largeur suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans la zone, tout en permettant d'étudier, au cas par cas, les largeurs de plateforme à aménager.

ARTICLE UL 3 – ACCES ET VOIRIES	Avant modification n°4	Après modification n°4
	<u>2. Voirie ouverte à la circulation publique</u> En particulier, elles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, soit une plate-forme et une chaussée de 8 mètres et 5 de largeur respective.	<u>2. Voirie ouverte à la circulation publique</u> En particulier, elles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, soit une plate-forme et une chaussée de 8 mètres et 5 5,5 mètres de largeur respective.

> Zones UAa, UB et 1AU – ajout de dispositions permettant d'améliorer la gestion des eaux pluviales

Les quartiers d'habitat de la ville de Meximieux se sont développés sur les pentes de la côtière. Cette dernière est entaillée de talwegs, offrant un relief très vallonné ponctué de buttes dominant la plaine. Dans ce contexte, les eaux de ruissellement causées par de fortes pluies saturant rapidement les réseaux d'eau pluviale et peuvent causer des inondations.

Afin de réduire les volumes d'eau liés au ruissellement et de temporiser leur rejet au réseau d'eau pluviale, la commune souhaite renforcer les obligations en matière de rétention des eaux pluviales dans les zones à dominante résidentielle dans lesquelles il est techniquement possible - du fait de la taille moyenne des parcelles – d'intégrer des dispositifs de rétention des eaux pluviales, soit les zones UAa, UB et 1AU.

ARTICLES UAa 4, UB 4 et 1AU 4 - RESEAUX	Avant modification n°4	Après modification n°4
	3 – <u>Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement</u> [...] Il est fortement recommandé pour chaque logement l'aménagement d'une cuve de récupération des eaux pluviales d'un volume de 1 m³.	Il est fortement recommandé pour chaque logement l'aménagement d'une cuve de récupération des eaux pluviales d'un volume de 1 m³. Remplacé par : L'installation d'une cuve de rétention des eaux pluviales est obligatoire pour les constructions à usage d'habitation, selon les volumes suivants : - 4 à 5 m³ par logement individuel ou groupé ; - 2 m³ par logement collectif. Le trop plein sera évacué soit : - dans le réseau d'eau pluviale si le raccordement est possible (sauf impossibilité technique) ; - par un système de puits perdu. Il conviendra d'assurer une stricte séparation physique entre la cuve de rétention des eaux pluviales et le réseau d'eau potable pour éviter tout retour d'eau dans le réseau public. Il est demandé de veiller à ne pas créer de gîtes larvaires de moustiques vecteurs de maladies et de les supprimer le cas échéant.

> Zone UA – autoriser les balcons en saillie sur le domaine public sous conditions

Certaines constructions anciennes dans le centre-ville de Meximieux, notamment route de Lyon, disposent de balcons peu larges (moins d'un mètre), surplombant le domaine public. Considérant que les balcons animent les façades, participent à leur qualité architecturale et font partie du paysage urbain du centre-ville, la commune souhaite rendre possible leur réalisation en saillie sur le domaine public dans la zone UA (les constructions devant y être implantées à l'alignement). Ils seront admis jusqu'à 80 cm de profondeur dans les rues de Genève, de Lyon, la place Vaugelas et l'avenue du Docteur Boyer pour respecter l'écriture architecturale des constructions composant les deux principales artères du centre-ville. Dans la rue de l'Eglise, la largeur des balcons ne pourra pas être supérieure, à l'aplomb, à celle du trottoir. Les balcons pourront être autorisés jusqu'à 2,3 m de profondeur pour les autres rues et sous réserve de ne pas être plus profonds que le trottoir qu'ils surplombent pour des motifs de sécurité routière.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	Ajout dans le cadre de la modification n°4
	a - <u>Alignement</u> Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier, à créer, ou selon un retrait compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines. Dans le cas où les constructions s'implantent en retrait par rapport à l'alignement, ce retrait est au maximum de 2 mètres. Les balcons en saillie sont admis sur le domaine public, dans le respect du règlement de voirie et sous réserve : - pour les rues de Genève, de Lyon, la place Vaugelas et l'avenue du Docteur Boyer: de ne pas excéder une profondeur de 80 cm ; - pour la rue de l'Eglise : que la largeur du balcon ne soit pas supérieure, à l'aplomb, à celle du trottoir ; - pour les autres rues : de ne pas excéder une profondeur de 2,3 m et de ne pas être plus profonds que le trottoir qu'ils surplombent.

> Zone UA – permettre une implantation différente de la règle générale pour les piscines et les locaux poubelles

En zone UA, les constructions sont principalement implantées à l'alignement des voies. Aussi le règlement écrit prévoit que les constructions soient implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, ou selon un retrait compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines. Le règlement prévoit un certain nombre de cas particuliers qui permettent une application différente de la règle générale. Pour plus de souplesse et faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme, la commune souhaite ajouter les piscines et les locaux poubelles à la liste des cas particuliers.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	Ajout dans le cadre de la modification n°4
	a - <u>Alignement</u> Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier, à créer, ou selon un retrait compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines. Dans le cas où les constructions s'implantent en retrait par rapport à l'alignement, ce retrait est au maximum de 2 mètres.

	b - Cas particuliers Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants : ⇒ les piscines, ⇒ les locaux poubelles, ⇒ pour les constructions annexes d'une hauteur maximum inférieure à 3,50 mètres, ⇒ pour un projet de construction intéressant un tènement présentant sur la voie un front d'au moins 30 mètres, ⇒ pour les constructions implantées le long de voies et emprises publiques à créer, ⇒ dans la mesure où il existe ou est prévu un autre élément assurant la continuité de l'effet de rue (bâtiment déjà implanté à proximité de l'emprise publique, mur de pierre ou maçonnerie en clôture...), ⇒ les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
--	---

> Zones UX et 1AUx – permettre une implantation différente de la règle générale pour les locaux poubelles

Dans les zones UX et 1AUx, le règlement écrit prévoit que les constructions soient implantées en retrait des voies, avec des distances différentes en fonction des voies. Le règlement prévoit un certain nombre de cas particuliers qui permettent une application différente de la règle générale. Pour plus de souplesse et faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme, la commune souhaite ajouter les locaux poubelles à la liste des cas particuliers.

ARTICLES UX 6 et 1AUx 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	Ajout dans le cadre de la modification n°4
	Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes [...]. Toutefois, une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants : - Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, - Les locaux poubelles ; - L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant, - Pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voies de desserte internes.

> Zones UB, UX, 2AU, A et N – ajout d'un renvoi à une marge de recul inscrite au règlement graphique

Une marge de recul le long de la RD 22a est inscrite au règlement graphique en vigueur. La légende du règlement graphique précise : « zone de recul de 25 m route de Chalamont ». Cette marge de recul impacte les zones UB, UX, 2AU, A et N. Le règlement écrit pour les articles 6 de ces zones ne fait pas référence à cette marge de recul inscrite au règlement graphique. Cette incohérence est corrigée dans le cadre de la

présente modification. Il est de plus précisé en légende du règlement graphique que le recul s'applique par rapport à l'axe de la chaussée.

ARTICLES UB 6, 2AU 6, A 6 et N 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	Ajout dans le cadre de la modification n°4
ARTICLE UX 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques est libre, à l'exception de la RD22a (route de Chalamont) pour laquelle une marge de recul minimal est reportée au règlement graphique. Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes : - RD 1084 : 10 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer. - RD22a (route de Chalamont) : se reporter à la marge de recul minimale inscrite au règlement graphique. - Autres voies existantes : 5 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer ; ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation automobile. - Voie de desserte nouvelle : 5 mètres par rapport à l'alignement à créer.

> Zone A – ajustement à la règle générale

Le règlement écrit ne prévoit pas de règle d'implantation aux voies et emprises publiques dans la zone agricole. Cependant, dans le cadre de la présente modification, il est ajouté un renvoi à la marge de recul inscrite graphiquement au plan de zonage route de Chalamont (cf. point ci-dessus). De plus, pour des raisons de sécurité routière, il est nécessaire de prévoir des retraits pour les portes de garages et plus généralement pour les constructions dans les cas où ces dernières sont susceptibles de gêner la visibilité des automobilistes.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	Ajout dans le cadre de la modification n°4
	L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques est libre, à l'exception de la RD22a (route de Chalamont) pour laquelle une marge de recul minimal est reportée au règlement graphique. Toutefois : - les portes de garage parallèles à la route devront respecter un recul d'au moins 5 mètres et des implantations en retrait pourront être demandées pour des questions de sécurité sur la voie publique ; - en dehors des zones agglomérées et sauf indication graphique contraire, les constructions devront être implantées à 2 mètres à partir de la limite des emprises ferroviaires.

> Zones UA, UAa, UB, UG, 1AU, A et N – *permettre une implantation différente de la règle générale pour les piscines et les annexes*

Les règles en vigueur pour les zones UA, UAa, UB, UG, 1AU, A et N posent des problèmes d'application pour les piscines et les constructions annexes. Pour plus de souplesse et faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme, la commune souhaite dans ces zones ne pas réglementer l'implantation des piscines aux limites séparatives. De même pour les constructions annexes, lorsque la géométrie du terrain complexifie l'application de la règle générale.

ARTICLES UA 7, UAa 7, UB 7, 1AU 7, A 7 et N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	Ajout dans le cadre de la modification n°4
ARTICLE UG 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	<u>Toutefois, une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :</u> - Les piscines, - Les constructions annexes quand la géométrie du terrain complique l'application de la règle générale, - Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, - L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant, - Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

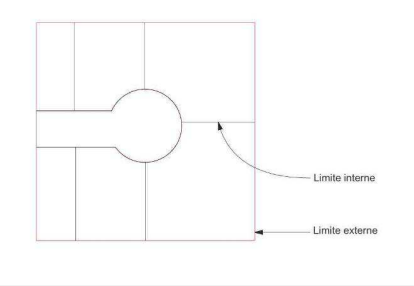
> Zones UA, UAa et UB – *ne plus admettre une implantation libre pour les limites internes d'une opération d'ensemble*

L'article R 151-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

Dans les zones UA et UAa, la règle générale est la suivante : « Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 2 mètres ». Le règlement ne s'opposant pas pour les lotissements aux dispositions de l'article R 151-21 du Code de

l'Urbanisme, seule l'implantation au regard des limites externes d'une opération est réglementée ; l'implantation au regard des limites internes de l'opération n'est pas réglementée.

Afin d'assurer une insertion harmonieuse des futures opérations d'ensemble au tissu bâti existant, la commune souhaite que les règles d'urbanisme édictées dans les zones UA et UAa s'appliquent dorénavant dans tous les cas de figure, y compris dans le cas d'une opération d'ensemble. Cela signifie que dans le cadre d'un lotissement, pour les limites internes de l'opération, les constructions devront être implantées soit en limite séparative, soit en respectant un retrait défini proportionnellement à la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 2 mètres.

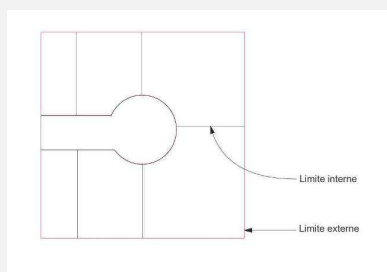
ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	Ajout dans le cadre de la modification n°4
	1. Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 2 mètres. 2. Il pourra être prescrit une implantation en ordre continu ou semi continu de manière à assurer une continuité avec le bâti existant. <u>Toutefois, une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :</u> - Les piscines, - Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, - L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant, - Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes. Dans les opérations d'ensemble, le retrait des constructions par rapport aux limites séparatives s'applique aussi bien sur les limites externes que sur les limites internes définies dans l'aménagement de la zone. 

ARTICLES UAa 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	Ajout dans le cadre de la modification n°4
	A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

Toutefois, une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les piscines,
- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant,
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

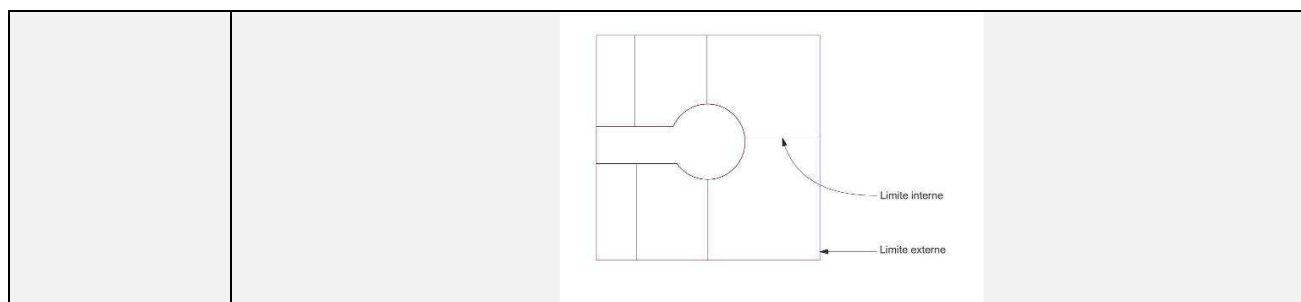
Dans les opérations d'ensemble, le retrait des constructions par rapport aux limites séparatives s'applique aussi bien sur les limites externes que sur les limites internes définies dans l'aménagement de la zone.



En zone UB, d'une façon générale, les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport aux limites séparatives. Cependant, le règlement précise que les constructions peuvent être admises en limite séparative dans plusieurs cas et notamment si : « elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération ». De plus, le règlement ne s'opposant pas pour les lotissements aux dispositions de l'article R 151-21 du Code de l'Urbanisme, au final, seule l'implantation au regard des limites externes d'une opération est réglementée ; l'implantation au regard des limites internes de l'opération reste libre.

Afin d'assurer une insertion harmonieuse des futures opérations d'ensemble au tissu bâti existant, la commune souhaite que les règles d'urbanisme édictées dans la zone UB s'appliquent dorénavant dans tous les cas de figure, y compris les opérations d'ensemble.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	Avant modification n°4	Après modification n°4
	Les constructions doivent s’implanter en retrait par rapport aux limites séparatives : la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d’altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres. <u>Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :</u> - elles constituent des bâtiments à usage d’habitation, d’annexes, ou de dépendances dont la hauteur mesurée sur la limite séparative n’excède pas 3,50 mètres à l’égout du toit, et à conditions que les vues directes sur les propriétés voisines soient proscrites (les baies situées dans les murs édifiés en limite sont interdites), - elles s’appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin, - elles sont de volume et d’aspect homogènes et édifiées simultanément sur des terrains contigus, - elles sont édifiées dans le cadre d’une opération d’ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.	Les constructions doivent s’implanter en retrait par rapport aux limites séparatives : la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d’altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres. <u>Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :</u> - elles constituent des constructions à usage d’habitation, d’annexes, ou de dépendances dont la hauteur mesurée sur la limite séparative n’excède pas 3,50 mètres à l’égout du toit, et à conditions que les vues directes sur les propriétés voisines soient proscrites (les baies situées dans les murs édifiés en limite sont interdites), - elles s’appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin, - elles sont de volume et d’aspect homogènes et édifiées simultanément sur des terrains contigus, — elles sont édifiées dans le cadre d’une opération d’ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.
ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	Ajout dans le cadre de la modification n°4 Dans les opérations d’ensemble, le retrait des constructions par rapport aux limites séparatives s’applique aussi bien sur les limites externes que sur les limites internes définies dans l’aménagement de la zone.	



> **Zones UX (sauf UXha) et 1AUx – réduction des possibilités d'implantation en limite séparative**

La commune ne souhaite plus admettre des constructions en limite séparative qui ne soient pas adossées à une construction existante (à l'exception du sous-secteur UXha qui concerne des habitations), dans la mesure où la règle générale impose une implantation en retrait.

ARTICLE UX 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	Ajout dans le cadre de la modification n°4	
	Les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport aux limites séparatives : la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. <u>Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :</u> - dans le sous-secteur UXha uniquement : elles constituent des constructions à usage d'annexes, ou de dépendances dont la hauteur mesurée sur la limite séparative n'excède pas 3,50 mètres à l'égout du toit, - elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin, - elles sont de volume et d'aspect homogènes et édifiées simultanément sur des terrains contigus, — elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.	
ARTICLE 1AUx 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	Avant modification n°4	Après modification n°4
	Les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport aux limites séparatives : la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. <u>Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :</u> - elles constituent des bâtiments d'annexes, ou de dépendances dont la	Les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport aux limites séparatives : la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. <u>Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :</u> — elles constituent des bâtiments d'annexes, ou de dépendances dont la

	hauteur mesurée sur la limite séparative n'excède pas 3,50 mètres à l'égout du toit, - elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin, - elles sont de volume et d'aspect homogènes et édifiées simultanément sur des terrains contigus, - elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.	hauteur mesurée sur la limite séparative n'excède pas 3,50 mètres à l'égout du toit, - elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin, - elles sont de volume et d'aspect homogènes et édifiées simultanément sur des terrains contigus, — elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.
--	---	---

> **Zone UL (sauf ULt) – modification de la règle d'implantation aux limites séparatives**

La zone UL correspond à des secteurs accueillant actuellement des équipements collectifs en particulier à vocation scolaire, sportive ou médico-sociale... ou destinées à accueillir dans l'avenir ce type d'équipements collectifs. Au regard de la nature de cette zone, la commune a besoin d'apporter des modifications au règlement de la zone UL, notamment à l'article 7. Pour rappel, dans le cadre de la présente modification, un sous-secteur ULt a été créé. Il concerne un équipement télécom pour lequel il n'est pas pertinent de faire évoluer les règles d'urbanisme en vigueur.

Considérant que les secteurs classés en zone UL sont sous maîtrise foncière publique, et considérant que les constructions admises relèvent de l'intérêt général, la commune souhaite simplifier les règles en matière de retrait des constructions en fixant une marge de recul minimal de 4 mètres sans autre condition.

ARTICLE UL 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	Avant modification n°4	Après modification n°4
	Les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport aux limites séparatives : la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.	Les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport aux limites séparatives : la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres. <i>Remplacé par :</i> Dans toute la zone UL, sauf ULt : Les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport aux limites séparatives en respectant un retrait minimal de 4 mètres. Dans la zone ULt : Les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport aux limites séparatives :

		la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.
--	--	--

> Zones UX, 1AU et 1AUx – ne plus admettre une implantation en limite séparative pour les limites internes d'une opération d'ensemble

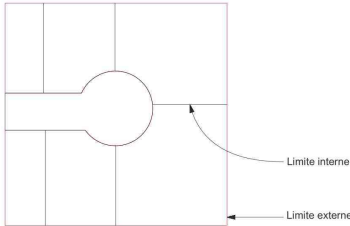
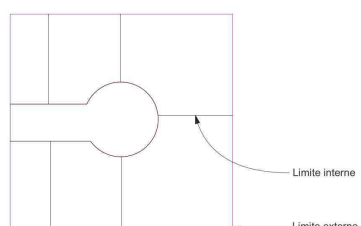
Les articles n°7 des zones UX, 1AU et 1AUx prévoient une implantation en retrait des limites séparatives selon les dispositions suivantes : les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres (zones UX et 1AUx) ou 2 mètres (zone 1AU).

Cependant, le règlement précise que les constructions peuvent être admises en limite séparative dans plusieurs cas et notamment si : « elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération ».

A contrario, le règlement s'oppose tout de même aux dispositions de l'article R 151-21 du Code de l'Urbanisme : « Dans les opérations d'ensemble, le retrait des constructions par rapport aux limites séparatives s'applique aussi bien sur les limites externes que sur les limites internes définies dans l'aménagement de la zone. »

Pour clarifier le règlement et d'une façon générale, la commune ne souhaite plus admettre des constructions en limite séparative dans le cadre d'opérations d'ensemble, dans la mesure où la règle générale impose une implantation en retrait.

ARTICLES UX 7, 1AU 7 et 1AUx 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	Avant modification n°4	Après modification n°4
	Les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport aux limites séparatives : la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres (zones UX et 1AUx) – 2 mètres (zone 1AU). <u>Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :</u> - [...] - elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération. Dans les opérations d'ensemble, le retrait des constructions par rapport aux limites séparatives s'applique aussi bien sur les	Les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport aux limites séparatives : la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres (zones UX et 1AUx) – 2 mètres (zone 1AU). <u>Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :</u> - [...] —elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération. Dans les opérations d'ensemble, le retrait des constructions par rapport aux limites séparatives s'applique aussi bien sur les

	limites externes que sur les limites internes définies dans l'aménagement de la zone.	limites externes que sur les limites internes définies dans l'aménagement de la zone.
		

Article n°8

> Zone UBarch – exonération pour les piscines enterrées de la règle en vigueur.

La zone UBarch correspond au secteur de l'ancienne cité EDF présentant un intérêt architectural fort. Le règlement écrit y interdit les constructions annexes détachées du bâtiment principal afin de ne pas porter atteinte à l'unité et à la cohérence architecturale de la zone.

Afin de répondre aux besoins des habitants, la commune souhaite assouplir cette disposition en admettant sous conditions les piscines. Il s'agit d'admettre uniquement les piscines enterrées dans la mesure où leur interférence visuelle avec les constructions existantes n'est pas de nature à dévaloriser la cohérence architecturale et paysagère de la zone.

Aussi, il est ajouté à l'article UB 8 que les piscines enterrées ne sont pas concernées par la règle générale qui impose dans le secteur UBarch que les annexes soient accolées au bâtiment principal.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PARCELLE	Ajout dans le cadre de la modification n°4
	Non réglementé. Dans le secteur UBarch, les annexes doivent être accolées au bâtiment principal, à l'exception des piscines enterrées.

Article n°10

> Zones UB, UX et 1AUx – modification des règles de hauteur

La zone UB a une fonction principale d'habitat. Le règlement en vigueur admet en zone UB une hauteur maximale des constructions supérieure à la hauteur moyenne constatée dans la zone qui est de R+1. Afin de garantir une insertion harmonieuse des futures constructions à l'environnement bâti existant, la commune souhaite réduire la hauteur maximale des constructions admises en zone UB à R+1. Une règle alternative à la règle générale est ajoutée pour permettre la rénovation et l'extension des constructions existantes d'une hauteur supérieure à R+1.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	Avant modification n°4	Après modification n°4
	2 - <u>Règle générale de hauteur</u> La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol préexistant jusqu'au faîtage du bâtiment. La hauteur maximale des constructions est fixée à 10,50 mètres au faîtage du bâtiment. <u>Toutefois, une hauteur différente des normes ci-dessus peut être admise voir même imposée dans les cas suivants :</u> - lorsque les volumes bâtis contigus le justifient, en particulier dans le cas d'une recherche d'homogénéité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage, - pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans la zone. Dans le secteur UBarch, la hauteur des constructions ne pourra dépasser R+1. Dans le secteur UBd, la hauteur maximale des constructions à l'égout de toiture est de 3.50 mètres.	La hauteur maximale des constructions est fixée à 10,50 mètres au faîtage du bâtiment. <i>Remplacé par :</i> La hauteur maximale des constructions ne peut dépasser R+1. <u>Toutefois, une hauteur différente des normes ci-dessus peut être admise voir même imposée dans les cas suivants :</u> - pour la rénovation, la réhabilitation ou l'extension des constructions existantes ne respectant pas cette règle. La hauteur maximum autorisée est alors celle du bâtiment existant, - lorsque les volumes bâtis contigus le justifient, en particulier dans le cas d'une recherche d'homogénéité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage, - pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans la zone. Dans le secteur UBarch, la hauteur des constructions ne pourra dépasser R+1. Dans le secteur UBd, la hauteur maximale des constructions à l'égout de toiture est de 3.50 mètres.

La zone UX est destinée à accueillir principalement des activités artisanales, industrielles, commerciales ou de services. La hauteur maximale des constructions admises en zone UX est fixée à 9 mètres. Pour répondre aux besoins des activités économiques, il est nécessaire d'augmenter la hauteur maximale des constructions admises à 15 m. Cependant, considérant l'enjeu de transition urbaine et paysagère aux abords de la voie de chemin de fer entre la ville (zone UAa au nord de la voie) et les activités économiques (zone UX, au sud de la voie) la commune souhaite limiter à 12 m la hauteur maximale des constructions aux abords de la voie de chemin de fer. Un sous-secteur UXf est ainsi créé au sud de la voie de chemin de fer. La hauteur maximale des constructions dans le sous-secteur UXha, correspondant aux habitations isolées en zone UX, reste inchangée.

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	Avant modification n°4	Après modification n°4	
	2 - <u>Règle générale de hauteur</u>	La hauteur maximale des constructions est fixée à : 9,00 mètres.	
	La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol préexistant jusqu'au faîtage du bâtiment.	Remplacé par :	
	La hauteur maximale des constructions est fixée à : 9,00 mètres.	La hauteur maximale des constructions est fixée à :	
		UXha	9 mètres
	UXf	12 mètres	
	UX, UXa, UXc, UXe, UXh, UXs	15 mètres	

La zone 1AUx est une zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation pour l'accueil d'activités économiques industrielles, artisanales, de commerce, d'entrepôt ou de bureaux. La hauteur maximale des constructions admises en zone 1AUx est fixée à 12 mètres. Comme pour la zone UX, il est nécessaire d'augmenter la hauteur maximale des constructions admises à 15 m pour répondre aux besoins des activités économiques quelle que soit leur nature.

ARTICLE 1AUx 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	Avant modification n°4	Après modification n°4
	2 - <u>Règle générale de hauteur</u> La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol préexistant jusqu'au faîtage du bâtiment. La hauteur maximale des constructions à usage industriel ou artisanal est fixée à 15,00 mètres. Pour les autres bâtiments, cette hauteur est fixée à 12,00 mètres.	La hauteur maximale des constructions à usage industriel ou artisanal est fixée à 15,00 mètres. Pour les autres bâtiments, cette hauteur est fixée à 12,00 mètres. <i>Remplacé par :</i> La hauteur maximale des constructions est fixée à 15,00 mètres.

> Zone UL (sauf ULt) – suppression de la règle de hauteur maximale

La zone UL correspond à des secteurs accueillant actuellement des équipements collectifs en particulier à vocation scolaire, sportive ou médico-sociale... ou destinées à accueillir dans l'avenir ce type d'équipements collectifs. Au regard de la nature de cette zone, la commune a besoin d'apporter des modifications au règlement de la zone UL, notamment à l'article 10. Pour rappel, dans le cadre de la présente modification, un sous-secteur ULt a été créé. Il concerne un équipement télécom pour lequel il n'est pas pertinent de faire évoluer les règles d'urbanisme en vigueur.

Au regard des constructions admises en zone UL, la limitation de la hauteur dans cette zone peut poser des difficultés d'application. En effet, les particularités fonctionnelles des constructions admises en zone UL nécessitent des réponses architecturales adaptées et spécifiques à chaque programme. Aussi, il n'est pas pertinent de réglementer la hauteur maximale des constructions en zone UL.

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	Avant modification n°4	Après modification n°4
	2 - <u>Règle générale de hauteur</u> La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol préexistant jusqu'au faîtage du bâtiment. La hauteur maximale des constructions est fixée à 12,00 mètres au faîtage du bâtiment. <u>Toutefois, une hauteur différente des normes ci-dessus peut être admise voir même imposée dans les cas suivants :</u> - lorsque les volumes bâtis contigus le justifient, en particulier dans le cas d'une recherche d'homogénéité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage ; - en cas de reconstruction après sinistre. Dans la zone ULv : La hauteur maximale des constructions à l'égout de toiture est de 3.50 mètres. Une hauteur différente peut être admise pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans la zone.	Dans les zones UL et ULv : Hauteur non réglementée. Dans la zone ULt : 2 - <u>Règle générale de hauteur</u> La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage du bâtiment. La hauteur maximale des constructions est fixée à 12,00 mètres au faîtage du bâtiment. <u>Toutefois, une hauteur différente des normes ci-dessus peut être admise voir même imposée dans les cas suivants :</u> - lorsque les volumes bâtis contigus le justifient, en particulier dans le cas d'une recherche d'homogénéité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage ; - en cas de reconstruction après sinistre. Dans la zone ULv : La hauteur maximale des constructions à l'égout de toiture est de 3.50 mètres. Une hauteur différente peut être admise pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans la zone.

Article n°11

- > **Zones UA, UAa, UB, UXha, 1AU, A et N – exonérer les abris de jardin, vérandas, toiles d'ombrage, pergolas, et carports des règles d'aspect concernant les toitures**

Le règlement du PLU en vigueur prévoit que les règles concernant l'aspect et les pentes des toitures ne s'appliquent pas dans le cas des vérandas. Pour les abris de jardin, il est uniquement fait dérogation aux règles de pentes. La commune souhaite simplifier ces dérogations en les appliquant de façon indifférenciée aux vérandas et abris de jardin sous réserve de rester de petite taille (emprise au sol inférieure à 20 m²). Elle souhaite également les élargir aux toiles d'ombrage, pergolas et carports et ajouter que les dispositions concernant le nombre de pans ne s'appliquent pas non plus. Cette modification vise à améliorer et simplifier l'application de l'article traitant de l'aspect des constructions dans les zones urbaines et à urbaniser à vocation résidentielle et les zones agricoles et naturelles.

ARTICLES UA 11, UAa 11, UB 11, UX 11, 1AU 11, A 11, N 11- ASPECT EXTÉRIEUR	Avant modification n°4	Après modification n°4
	b – Toitures [...] Les règles précédentes de pente et d'aspect concernant les toitures ne s'appliquent pas dans le cas des vérandas. Pour les abris de jardin, il est uniquement fait dérogation aux règles de pente.	Les règles précédentes de pente et d'aspect concernant les toitures ne s'appliquent pas dans le cas des vérandas. Pour les abris de jardin, il est uniquement fait dérogation aux règles de pente. <i>Remplacé par :</i> Les règles précédentes concernant le nombre de pans, la pente et l'aspect des toitures ne s'appliquent pas dans le cas des abris de jardin (sous réserve que leur emprise au sol soit inférieure à 20 m²), vérandas, toiles d'ombrage, pergolas et carports.

> **Zones UA, UAa, UB, UXha, 1AU, A et N – ajout en annexe de palettes chromatiques pour les enduits, les toitures, les menuiseries et les ferronneries**

La commune souhaite annexer au règlement écrit des palettes chromatiques pour les enduits, les toitures, les menuiseries et les ferronneries. Cette modification vise à améliorer l'application de l'article traitant de l'aspect des constructions dans les zones urbaines et à urbaniser à vocation résidentielle et les zones agricoles et naturelles. De plus, afin d'améliorer la rédaction de l'article 11 et pour plus de cohérence, le renvoi à la palette chromatique est inséré au chapitre b-toitures pour les couvertures de toit et est supprimé du chapitre c-Aspect de façade.

ARTICLES UA 11, UAa 11, UB 11, UX 11, 1AU 11, A 11 et N 11- ASPECT EXTÉRIEUR	Avant modification n°4	Après modification n°4
	b – Toitures [...] Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de la tuile de teinte rouge à brune en harmonie avec son site. c – Aspect de façade [...] Les teintes de façade, de menuiseries et de couvertures doivent être en harmonie avec leur environnement et respecter les palettes chromatiques déposées en Mairie.	b – Toitures [...] Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de la tuile de teinte rouge à brune. en harmonie avec son site. Leurs teintes doivent être en harmonie avec leur environnement et respecter la palette chromatique annexée au présent règlement. c – Aspect de façade [...] Les teintes de façade, de menuiseries, et de ferronneries doivent être en harmonie avec leur environnement et respecter les palettes chromatiques annexées au présent règlement.

- > **Zones UA et UAa – 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**

La commune souhaite ne pas appliquer les palettes chromatiques (teintes de façades, menuiseries et ferronneries) aux rez-de-chaussée occupés par des commerces ou des services, afin de faciliter l'instruction de ces dossiers. Cependant, pour garantir une sobriété des façades en rez-de-chaussée en termes de couleurs, leur nombre est limité à trois.

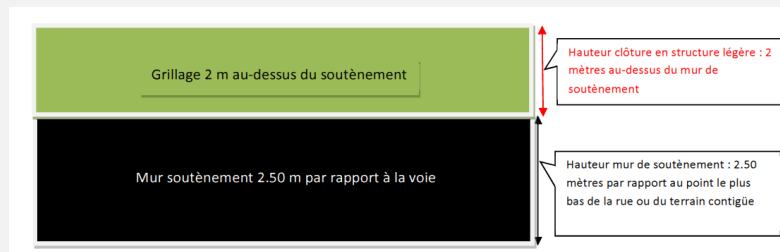
ARTICLES UA 11 et UAa 11 - ASPECT EXTÉRIEUR	Ajout dans le cadre de la modification n°4
	Les palettes chromatiques ne sont pas applicables aux rez-de-chaussée occupés par des commerces ou des services. Les rez-de-chaussée occupés par des commerces ou des services ne doivent pas comporter plus de trois couleurs en façade.

- > **Zones UA, UAa, UB, UX, 1AU et 1AUx – ajout de précisions sur les clôtures surmontant un mur de soutènement**

Par souci d'intégration paysagère, la commune souhaite apporter des précisions sur la hauteur et l'aspect des clôtures surmontant un mur de soutènement.

ARTICLES UA 11, UAa 11, UB 11, UX 11, 1AU 11 et 1AUx 11 - ASPECT EXTÉRIEUR	Ajout dans le cadre de la modification n°4
	Sauf exceptions, la hauteur maximum de la clôture sera de 2 mètres. [...] Les dispositions relatives à la hauteur des clôtures ne sont pas applicables aux murs de soutènement. Cependant, en cas de soutènement existant ou à créer : - s'il n'excède pas 2 mètres de hauteur par rapport au point le plus bas de la rue ou du terrain contigu, il sera possible d'ajouter en surélévation un mur maçonné, un enrochement, des gabions ou tout autre « structure lourde » dans la mesure où la hauteur totale avec le soutènement n'excède pas 2 mètres de hauteur par rapport au point le plus bas de la rue ou du terrain contigu. La partie restante de la clôture devra être en structure légère type grillage, palissade... La hauteur totale du mur maçonné (ou enrochement, gabions, autre « structure lourde ») et de la structure légère devra être de 2 m maximum au-dessus du soutènement.

- s'il excède 2 mètres de hauteur par rapport au point le plus bas de la rue ou du terrain contigu, il sera uniquement possible d'ajouter en surélévation une clôture en structure légère de type grillage, palissade etc. Aucun mur maçonné, enrochement, gabions ou tout autre « structure lourde » ne pourra être réalisé.



> Zones 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

Le règlement en vigueur ne donne pas de précisions sur le traitement des murs de clôtures. La commune souhaite, par souci de cohérence esthétique, que les murs de clôture soient enduits des deux côtés et qu'ils respectent les références colorimétriques de la palette chromatique annexée au règlement.

ARTICLES UA 11, UAa 11, UB 11, UX 11, 1AU 11 et 1AUx 11 - ASPECT EXTÉRIEUR	Ajout dans le cadre de la modification n°4
	Les murs et murets doivent obligatoirement être enduits des deux côtés dans le respect de la palette chromatique annexée au règlement.

> Zones UA, UAa, UB, UX, 1AU, 1AUx, A et N – ajout de dispositions sur les volets

D'une façon générale, les volets battants extérieurs jouent un rôle important dans la composition et le dessin d'une façade, particulièrement en centre-ville où ils sont nombreux. Aussi, la commune souhaite préciser pour le centre ancien de Meximieux (zones UA et UAa) que les volets battants extérieurs (persiennés ou non) des constructions existantes doivent être maintenus. De plus, afin de ne pas nuire à l'esthétique des façades du centre ancien, la commune souhaite que les caissons d'enroulement des volets roulants ne soient pas visibles en façade. Pour les autres zones toujours par souci d'esthétique, il est demandé de ne pas installer les caissons en saillie.

ARTICLES UA 11 et UAa - ASPECT EXTÉRIEUR	Ajout dans le cadre de la modification n°4
	Les volets battants extérieurs (persiennés ou non) des constructions existantes doivent être maintenus. Les caissons d'enroulement de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade : leur installation en saillie de la façade ou dans l'embrasure de la fenêtre est strictement interdite.
ARTICLES UB 11, UXha 11, 1AU 11, 1AUx 11, A 11 et N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR	Les caissons d'enroulement des volets roulants ne doivent pas être installés en saillie de la façade.

> **Zone UBarch – ajouts divers pour préserver les qualités architecturales de la zone**

Afin de préserver la cohérence et la qualité architecturale de la zone UBarch, la commune souhaite apporter des précisions à l'article 11 de ce sous-secteur : préservation de l'aspect extérieur des façades réalisées en béton banché, préservation des éléments de modénature ; installation de volets de type roulants uniquement avec interdiction d'installer les caissons d'enroulement en saillie ; obligation de traitement homogène des clôtures, portails et portillons, tant en terme de couleur que de hauteur.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR	Ajout dans le cadre de la modification n°4	
	<u>Règles spécifiques au secteur UBarch</u> c – Aspect de façade L'aspect des façades sera de type enduit peint de couleur blanche <i>avec conservation de l'effet « coffrage planche »</i>. Pour partie on pourra trouver des éléments d'aspect béton brut ou bardage métallique gris. <i>Les éléments de modénature de type joints creux (cf. photographie ci-dessous) doivent être conservés apparents et doivent être prolongés en cas d'extension ou de surélévation d'une construction existante.</i>  <i>Eléments de modénature de type joint creux à conserver apparents et à prolonger en cas d'extension ou de surélévation.</i> Les bandeaux et couvertines seront d'aspect zinc gris. Les menuiseries seront blanches. Pour les portes d'entrée on pourra admettre une teinte grise. <i>Les volets doivent être roulants. Les caissons d'enroulement des volets roulants ne doivent pas être installés en saillie de la façade.</i>	
	Avant modification n°4	Après modification n°4
	<u>d - Clôtures</u> La hauteur du grillage ne peut dépasser 1,50 m.	La hauteur du grillage ne peut dépasser 1,50 m. <i>Remplacé par :</i> Les grillages, portails et portillons doivent être de couleur verte et leur hauteur ne peut dépasser 1,50 m.

> **Zone UX (sauf UXha) et 1AUx – ne plus règlementer l’aspect de toitures**

Au regard de la diversité des formes de toitures présentes dans la zone UX et 1AUx (notamment présence de toits à un pan pour des bâtiments principaux), la commune souhaite supprimer les dispositions sur l’aspect des toitures en zone UX ainsi qu’en zone 1AUx.

ARTICLES UX 11 et 1AUx 11 – ASPECT EXTERIEUR	Avant modification n°4	Après modification n°4
	b – Toitures La toiture des bâtiments principaux sera constituée de deux pans ou d'une combinaison de plusieurs pans. Les toits à un seul pan peuvent toutefois être autorisés pour les constructions annexes inférieures à 20 m², ainsi que les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante. Les toitures terrasses sont autorisées.	Disposition supprimée.

> **Zones UBf et UXha – ne pas limiter la hauteur des murs de clôture à 1 m**

La zone UBf correspond à des quartiers pavillonnaires de forte densité. Le règlement y limite à 1 m la hauteur des murs de clôtures. La hauteur fixée pour les autres types de clôtures (grillage, haie végétale...) est de 2 m maximum. En pratique, la commune considère que la limitation de la hauteur des murs de clôture en zone UBf est trop restrictive et souhaite admettre dans cette zone une hauteur maximale de 2 m quel que soit le type de clôture.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR	Avant modification n°4	Après modification n°4
	d - Clôtures [...] Dans la zone UBf : les murs maçonnés ne peuvent dépasser 1 mètre hauteur.	Dans la zone UBf : les murs maçonnés ne peuvent dépasser 1 mètre hauteur. <i>Remplacé par :</i> Sauf exceptions, la hauteur maximum de la clôture sera de 2 mètres. Aucun élément de la clôture (mur couvertine comprise, grillage, pilier, portail, ...) ne doit dépasser les 2 mètres de hauteur depuis le terrain naturel préexistant (avant travaux) mesuré au pied de la clôture côté terrain et sur toute sa longueur. Les dispositions relatives à la hauteur des clôtures ne sont pas applicables aux murs de soutènement.

La zone UXha regroupe les habitations isolées dans la zone UX à vocation économique. Le règlement limite à 1 m la hauteur des murs de clôtures dans la zone UX et tous ses sous-secteurs. La commune souhaite assouplir cette disposition pour le sous-secteur UXha en reprenant les règles applicables dans les zones d’habitat comme la zone UB (hauteur maximale de 2 m pour les clôtures).

ARTICLE UX 11 – ASPECT EXTERIEUR	Avant modification n°4	Après modification n°4
	d - Clôtures [...] Dans le cas éventuel d'un muret plein, la hauteur de celui-ci est limitée à 1 mètre maximum.	Dans le cas éventuel d'un muret plein, la hauteur de celui-ci est limitée à 1 mètre maximum. <i>Remplacé par :</i> Sauf exceptions, la hauteur maximum de la clôture sera de 2 mètres. Aucun élément de la clôture (mur couvertine comprise, grillage, pilier, portail, ...) ne doit dépasser les 2 mètres de hauteur depuis le terrain naturel préexistant (avant travaux) mesuré au pied de la clôture côté terrain et sur toute sa longueur. Les dispositions relatives à la hauteur des clôtures ne sont pas applicables aux murs de soutènement. Dans la zone UX (à l'exception du sous-secteur UXha) : dans le cas éventuel d'un muret plein, la hauteur de celui-ci est limitée à 1 mètre maximum.

> Zones A et N – ajout de compléments concernant les clôtures

La commune souhaite améliorer l'écriture réglementaire concernant l'aspect des clôtures en zone A et N. Il s'agit :

- de préciser que les grillages sont admis,
- de préciser que les murs sont admis dans la limite d'un mètre de hauteur, éventuellement surmontés d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage ;
- de supprimer une répétition concernant la hauteur maximale des haies vives (2 m) et des clôtures (2 m) ;
- d'admettre, dans le cas d'un tènement à moitié classée en zone urbaine/à urbaniser et en zone agricole/naturelle, une continuité de traitement des clôtures.

Les compléments apportés visent à assurer l'insertion paysagère des clôtures dans les espaces agricoles et naturels.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR	Avant modification n°4	Après modification n°4
	d - Clôtures Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs. La hauteur des haies vives est limitée à 2 mètres. La hauteur maximum de la clôture sera de 2 mètres. Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la	d - Clôtures Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs. La hauteur des haies vives est limitée à 2 mètres. La hauteur maximum de la clôture sera de 2 mètres. Elles peuvent être constituées : - d'une haie vive ou d'un grillage ; - d'un mur d'une hauteur maximale de 1 m, éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage. Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs et leur aspect peuvent être adaptés ou imposés par l'autorité compétente en

	nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.	fonction : - du fait que le tènement à clôturer est en partie classé en zone urbaine ou à urbaniser et en zone agricole. Dans ce cas, les clôtures réalisées en zone agricole pourront être identiques à celles réalisées en zone urbaine ou à urbaniser ; - de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.
--	--	--

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR	Avant modification n°4	Après modification n°4
	d - Clôtures Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs. La hauteur des haies vives est limitée à 2 mètres. La hauteur maximum de la clôture sera de 2 mètres. Elles peuvent être sur toute leur hauteur constituée d'un mur maçonné. Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.	d - Clôtures Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs. La hauteur des haies vives est limitée à 2 mètres. La hauteur maximum de la clôture sera de 2 mètres. Elles peuvent être sur toute leur hauteur constituée d'un mur maçonné Elles peuvent être constituées : - d'une haie vive ou d'un grillage ; - d'un mur d'une hauteur maximale de 1 m, éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage. Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs et leur aspect peuvent être adaptés ou imposés par l'autorité compétente en fonction : - du fait que le tènement à clôturer est en partie classé en zone urbaine ou à urbaniser et en zone naturelle. Dans ce cas, les clôtures réalisées en zone naturelle pourront être identiques à celles réalisées en zone urbaine ou à urbaniser ; - de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

Article n°12

> Zones UA, UAa, UB, UX, A et N – suppression de la participation pour non réalisation des aires de stationnement

L'article L 332-7-1 du Code de l'Urbanisme prévoyait la possibilité de fixer une participation pour non réalisation d'aires de stationnement. Il a été abrogé par l'article 44 de la loi du 29 décembre 2014 de finances rectificatives pour 2014. Depuis le 1er janvier 2015, la participation pour non-réalisation d'aires de stationnement n'est plus exigible. Il convient en conséquence de supprimer au règlement du PLU les dispositions réglementaires qui prévoyaient sa mise en œuvre dans les articles n°12 des zones UA, UAa, UB, UX, A et N.

ARTICLES UA 12, UAa 12, UB 12, UX 12, A 12, N12 – STATIONNEMENTS	Avant modification n°4	Après modification n°4
	Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations ci-dessus, il peut être tenu quitte de ces obligations en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal telle que codifiée à l'article L 332-7-1 du code de l'urbanisme.	Disposition supprimée.

> Zone 1AU – 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 de bâtiments existants

L'article 12 de la zone 1AU comprend des dispositions qui dans les faits ne sont pas applicables dans la zone. En effet, la zone 1AU est une zone à urbaniser destinée à assurer à court ou moyen terme le développement de la commune sous forme de quartiers nouveaux, principalement destinés à l'habitat, équipés et aménagés de façon cohérente, en accord avec le paysage naturel ou bâti existant. Considérant que la zone 1AU offre initialement des terrains nus à bâtir, le cas de figure dans lequel le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations en matière de stationnement est peu probable. De même, les dispositions prévues en matière de restauration de bâtiments existants ne sont pas pertinentes dans cette zone.

ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENTS	Avant modification n°4	Après modification n°4
	1. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations ci-dessus, il peut être tenu quitte de ces obligations : - soit en réalisant des aires de stationnement dans un rayon de 300 m. - soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 150 m (article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme). - soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal telle que codifiée à l'article L 332-7-1 du code de l'urbanisme.	Disposition supprimée.

	2. Il ne sera pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces habitables, commerciales, ou de bureaux restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas.	Disposition supprimée.
--	--	------------------------

> **Zones UA et UAa – assouplissement des règles de stationnement dans le cas d'un changement de destination en habitation d'un local à usage de bureau ou de commerce situé en étage**

Dans les zones urbaines UA et UAa, correspondant au centre-ville de Meximieux et ses abords, certaines dispositions réglementaires en matière de stationnement peuvent bloquer des changements de destination. Le règlement prévoit déjà dans ces zones des cas de figure où il n'est pas imposé de créer des aires de stationnement. La commune souhaite élargir ces mesures dérogatoires dans le cas du changement de destination en habitation (dans la limite de trois logements) d'un local initialement à usage de bureau ou de commerce situé en étage afin d'éviter que des locaux ne restent vacants alors qu'ils pourraient être transformés en logements.

ARTICLES UA 12 et UAa 12 – STATIONNEMENTS	Avant modification n°4	Après modification n°4
	2. Il ne sera pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces habitables, commerciales, ou de bureaux restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas	Il ne sera pas imposé de créer des aires de stationnement : - soit lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces habitables, commerciales, ou de bureaux restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas ; - soit dans le cas du changement de destination d'un local à usage de bureau ou de commerce situé en étage en habitation, dans la limite de trois logements.

> **Zones UX et 1AUx – ajout de règles en matière de stationnement pour les entrepôts et les logements de fonction**

Dans les zones à vocation économiques (UX et 1AUx), les règles concernant le stationnement ne sont pas prévues pour toutes les destinations de construction admises dans ces zones. La commune souhaite compléter le règlement par des dispositions concernant les entrepôts et les logements de fonction.

ARTICLES UX 12 et 1AUx 12 – STATIONNEMENTS	Ajout dans le cadre de la modification n°4
	Le stationnement devra correspondre aux besoins des constructions. Il sera assuré en dehors des voies publiques et de desserte collective, ainsi que les manœuvres d'entrée/sortie des véhicules. Il est exigé au minimum : *pour les constructions à usage industriel et artisanal : 1 place de stationnement pour 50 m ² de surface de plancher, *pour les constructions à usage de bureaux, de commerces ou de services : 1

	place de stationnement pour 25 m ² de surface de plancher, *pour les constructions à usage d'entrepôt: 1 place de stationnement pour 100 m ² de surface de plancher, *pour un logement de fonction : 2 places de stationnement.
--	---

Article n°13

- > **Zone UX** – préciser que certaines dispositions ne s'appliquent qu'aux constructions nouvelles

L'article 13 de la zone UX impose un certain nombre de dispositions quant aux espaces libres et aux plantations, sans préciser les modalités d'application des règles. Or il se trouve que la mise en œuvre de cet article a présenté des difficultés dans le cadre de projets de rénovation ou d'extension de constructions existantes. Aussi, pour faciliter la mise en œuvre du règlement et éviter que des projets améliorant le bâti existant ne soient refusés du fait que les dispositions de l'article 13 ne peuvent être respectées, la commune souhaite préciser que certaines dispositions de l'article 13 ne s'appliquent pas aux rénovations et extensions de constructions existantes et s'appliquent uniquement aux constructions nouvelles.

ARTICLES UX 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	Ajout dans le cadre de la modification n°4
	A l'exception des points 2 et 5, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux rénovations et extensions de constructions existantes. 1. L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité, et notamment les arbres. 2. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour quatre places de stationnement. Ces plantations sont destinées à apporter de l'ombre aux places de stationnement et doivent être conçues dans ce sens. 3. Un minimum de 20% de la surface du tènement sera aménagé sous forme d'espace libre planté. Dans le but d'agrandir ces espaces et d'en assurer le meilleur fonctionnement écologique, ceux-ci seront réalisés de préférence en cohérence avec les espaces verts existants ou à créer sur les tènements voisins. Les stationnements verts (au moins 50% de la surface végétalisée) et les terrasses végétalisées pourront être comptés dans ces 20%. 4. Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone. 5. Les haies qui figurent sur le plan de zonage au titre des secteurs d'intérêt paysager (art. L 151-19 du Code de l'urbanisme) doivent être conservées.

Article n°14

> Zones UB et 1AU – suppression du COS

La Loi ALUR du 24 mars 2014 a supprimé la possibilité de fixer des coefficients d'occupation des sols (COS), considérant que leur définition - notamment dans des secteurs pavillonnaires peu denses - pouvait bloquer la densification des espaces urbains.

La suppression du COS est entrée en vigueur dès le lendemain de la publication de la loi ALUR, soit depuis le 27 mars 2014, si bien que les demandes de permis de construire et les déclarations préalables déposées depuis cette date peuvent s'affranchir du respect des articles n°14 traitant du coefficient d'occupation des sols inscrits dans les règlements de PLU.

Le règlement du PLU de Meximieux régleme le coefficient d'occupation des sols dans deux zones : UB et 1AU. La présente modification supprime les dispositions définies aux articles UB 14 et 1AU 14.

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS	Avant modification n°4	Après modification n°4
	1. Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,45. Dans le secteur UBf, le COS n'est pas fixé. 2. Le COS n'est pas limité dans le cas d'aménagement d'un bâtiment existant à condition qu'il n'entraîne pas une extension du volume extérieur, ni dans le cas de construction à usage d'équipement collectif	Disposition supprimée.
ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS	1. Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,45. 2. Le COS n'est pas limité dans le cas d'aménagement d'un bâtiment existant à condition qu'il n'entraîne pas une extension du volume extérieur, ni dans le cas de construction à usage d'équipement collectif.	Disposition supprimée.

Article n°16

> Zones UA, UAa, UB et UX – ajout de dispositions pour prévoir l'installation de fourreaux permettant à terme le raccordement à la fibre optique

Le règlement écrit en vigueur prévoit des obligations en matière d'infrastructure et de communication électroniques uniquement pour les zones à urbaniser 1AU et 1AUX. Or le déploiement de la fibre dans les zones urbaines invite à anticiper la pose de fourreaux permettant à terme le raccordement des constructions existantes à la fibre optique.

ARTICLES UA 16, UAa 16, UB 16 et UX 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	Ajout dans le cadre de la modification n°4
	Dans le cadre des opérations de construction il sera réservé un fourreau permettant à terme le raccordement à la fibre optique.

IV – EVOLUTION DES SURFACES DES ZONES

PLU avant modification n°4		PLU après modification n°4	
Nom de zone	Surface (ha)	Nom de zone	Surface (ha)
UA, UAa	52,2 ha	UA, UAa	52,2 ha
UB, UBd, UBarch, UBf, UBg, UBj	183,3 ha	UB, UBd, UBarch, UBf, UBg, UBj	183,3 ha
Sous total zones habitat	235,5 ha	Sous total zones habitat	235,5 ha
UL, ULg, ULv	41,3 ha	UL, ULt, ULg, ULv	42,9 ha
UG	2,3 ha	UG	2,3 ha
Sous total zones équipements	43,6 ha	Sous total zones équipements	45,2 ha
UX, UXa, UXc, UXe, UXh, UXha	74,8 ha	UX, UXf, UXa, UXc, UXe, UXha	81,5 ha
UXs	1,5 ha	UXs	1,5 ha
Sous total zones activités économiques	76,3 ha	Sous total zones activités économiques	83,0 ha
1AU	8,1 ha	1AU	8,1 ha
2AU, 2AUg	19 ha	2AU, 2AUg	19 ha
Sous total zone pour le développement à vocation d'habitat	27,1 ha	Sous total zone pour le développement à vocation d'habitat	27,1 ha
2AUL	11,0 ha	2AUL	11,0 ha
Sous total zone pour le développement à vocation d'équipements	11,0 ha	Sous total zone pour le développement à vocation d'équipements	11,0 ha
1AUx	9,9 ha	1AUx	1,6 ha
2AUx	18,5 ha	2AUx	18,5 ha
Sous total zone pour le développement à vocation d'activités	28,4 ha	Sous total zone pour le développement à vocation d'activités	20,1 ha
A, Aa	566,2 ha	A, Aa	566,2 ha
Ah	8,6 ha	Ah	8,6 ha
Sous total zone agricole	574,8 ha	Sous total zone agricole	574,8 ha
N	355,3 ha	N	355,3 ha
NL	18,2 ha	NL	18,2 ha
Nh	2 ha	Nh	2 ha
Nj et Njf	2,8 ha	Nj et Njf	2,8 ha
Sous total zone naturelle	378,3 ha	Sous total zone naturelle	378,3 ha
TOTAL	1375 ha	TOTAL	1375 ha

V – IMPACTS DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

D'une façon générale, considérant le PLU approuvé le 23 septembre 2013, les évolutions apportées au document d'urbanisme dans le cadre de la modification n°4 ne sont pas susceptibles, au regard de leur caractère mineur, d'avoir des impacts négatifs sur l'environnement.

Certaines des modifications apportées offrent a contrario des impacts positifs, notamment en matière de gestion des eaux pluviales.

Pour rappel, la commune est couverte par deux zones Natura 2000. Les évolutions apportées au PLU dans le cadre de la modification n°4 n'impactent en aucun cas les conclusions de la notice d'incidences sur les sites Natura 2000 du PLU approuvé le 23 septembre 2013.

Evolution apportée au PLU dans le cadre de la modification n°4	Impact sur l'environnement
Modifications portant uniquement sur le règlement graphique	
Prise en compte d'habitations classées au PLU en vigueur en zone UX, UXe ou UL	Sans effet
Adaptation du périmètre de protection des commerces	Sans effet
Classement en zone UL de la station d'épuration et du bassin d'infiltration classés au PLU en vigueur en zone UX	Sans effet
Modifications apportées à la liste des emplacements réservés	
Suppression de l'ER n°1	Sans effet
Suppression des ER n°6, n°10, n°11 et n°22	Sans effet
Agrandissement des ER n° 24 et n°25 et complément apporté à l'objet de ces emplacements réservés	Positif dans la mesure où cette disposition permet d'anticiper la faisabilité opérationnelle du raccordement de bassins de rétention des eaux pluviales.
Création d'un emplacement réservé en vue de créer un champ captant	Sans effet négatif, dans la mesure où les études d'incidences réalisées dans le cadre des différentes demandes de forages d'essai montrent que les projets de captage sur le secteur n'ont pas d'incidences quantitatives, ni qualitatives sur la ressource en eau. De même, ils sont compatibles avec le SDAGE Rhône-Méditerranée, le SAGE de la Basse Vallée de l'Ain. Le secteur choisi est de plus en dehors de tout périmètre de protection environnementale.
Création d'un emplacement réservé en vue de créer une piste cyclable	Positif dans la mesure où l'aménagement d'une piste cyclable peut participer à la réduction des déplacements motorisés et ainsi lutter contre les émissions de polluants et gaz à effet de serre.
Modifications apportées au règlement graphique et /ou au règlement écrit et éventuellement aux OAP	
Suppression du sous-secteur UXh	Sans effet
Création au règlement graphique dans la zone UX d'un sous-secteur UXf	Sans effet
Nouvelle délimitation de la zone 1AUx pour prendre en compte le caractère dorénavant urbanisé de certains secteurs	Sans effet

Création au règlement graphique dans la zone UL d'un sous-secteur ULt	Sans effet
Identification de secteurs à protéger au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme dans la zone UBarch.	Positif dans la mesure où cette disposition permet de maintenir les qualités urbaines et paysagères d'un quartier de la ville.
Ajout d'éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme	Positif dans la mesure où la protection du patrimoine participe au maintien de la qualité du cadre de vie.
Compléments aux pièces annexes du PLU	
Ajout d'une table de concordance ancien/nouveau livre 1er du Code de l'Urbanisme	Sans effet
Ajout de deux cahiers de recommandations architecturales et paysagères réalisés par le SCOT BUCOPA	Sans effet
Modifications portant uniquement sur le règlement écrit	
Ajustements divers au règlement écrit sans incidence réglementaire	Sans effet
Article 1 – Zone UBarch : préciser que les piscines hors-sol et démontables, souples ou rigides et les piscines semi-enterrées sont interdites	Positif dans la mesure où cette disposition permet de maintenir les qualités paysagères de la zone.
Article 2 – zones UA et UAa : 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	Sans effet
Article 2 – zone UBarch : admettre les piscines enterrées sous conditions	Positif dans la mesure où cette disposition permet de maintenir les qualités paysagères de la zone.
Article 2 – zones UX et 1AUx : ajout d'une condition supplémentaire pour les constructions à usage d'habitation admises dans la zone : annexes (piscines, garages...) interdites	Sans effet
Article 3 – zones UB, UG, UL (sauf ULt), 1AU, A et N : ajout de précisions sur l'implantation des portails	Sans effet
Article 3 – zone UL (sauf ULt) : révision du dimensionnement des voiries ouvertes à la circulation	Sans effet
Article 4 – zones UAa, UB et 1AU : ajout de dispositions permettant d'améliorer la gestion des eaux pluviales	Positif, dans la mesure où ces dispositions permettent de réduire la saturation des réseaux publics.
Article 6 – zone UA : autoriser les balcons en saillie sur le domaine public sous conditions	Sans effet
Article 6 – zone UA : permettre une implantation différente à la règle générale pour les piscines et les locaux poubelles	Sans effet
Article 6 – zones UX et 1AUx : permettre une implantation différente à la règle générale pour les locaux poubelles	Sans effet
Article 6 – zones UB, UX, 2AU, A et N : correction de l'oubli de renvoi à la marge de recul inscrite au règlement graphique le long de la RD22a	Sans effet

Article 6 – zone A : 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 parallèle à la route	Sans effet
Article 7 – zones UA, UAa, UB, UG, 1AU, A et N : permettre une implantation différente à la règle générale pour les piscines et les annexes	Sans effet
Article 7 – zones UA, UAa, UB : ne plus admettre une implantation libre pour les limites internes d’une opération d’ensemble	Sans effet
Article 7 – zones UX (sauf UXha) et 1AUx : réduction des possibilités d’implantation en limite séparative des constructions annexes	Sans effet
Article 7 – zones UL (sauf ULt) : modification de la règle d’implantation aux limites séparatives	Sans effet
Article 7 – zones UX, 1AU et 1AUx : ne plus admettre une implantation en limite séparative pour les limites internes d’une opération d’ensemble	Sans effet
Article 8 – zone UBarch : exonérer les piscines enterrées de la règle en vigueur qui prévoit que les annexes doivent être accolées au bâtiment principal	Sans effet
Article 10 – zones UB, UX et 1AUx : révision de la règle concernant la hauteur maximale	Sans effet
Article 10 – zone UL (sauf ULt) : suppression de la règle de hauteur maximale	Sans effet dans la mesure où la zone n’autorise que des équipements collectifs notamment à vocation scolaire, sportive ou médico-sociale.
Article 11 – zones UA, UAa, UB, UXha, 1AU, A et N : exonérer les abris de jardin, vérandas, toiles d’ombrage, pergolas et carports des règles d’aspect concernant les toitures	Sans effet
Article 11 – zones UA, UAa, UB, UXha, 1AU, A et N : ajout en annexe de palettes chromatiques pour les enduits, les toitures, les menuiseries et les ferronneries	Sans effet
Article 11 – zones UA et UAa : 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	Sans effet
Article 11 – zones UA, UAa, UB, UX, 1AU et 1AUx : ajout de précisions sur les clôtures surmontant un mur de soutènement	Positif, dans la mesure où cette disposition permet d’assurer une cohérence architecturale et paysagère.
Article 11 – zones 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	Positif, dans la mesure où cette disposition permet d’assurer une cohérence architecturale et paysagère.
Article 11 – zones UA, UAa, UB, UX, 1AU, 1AUx, A et N : ajout de dispositions sur les volets	Positif, dans la mesure où cette disposition permet d’assurer une cohérence architecturale et paysagère.

Article 11 – zone UBarch : ajouter pour l'aspect des façades l'obligation de conserver l'effet "coffrage planche" du béton banché	Positif, dans la mesure où cette disposition permet de maintenir les qualités architecturales de la zone.
Article 11 – zone 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	Positif, dans la mesure où cette disposition permet de maintenir les qualités architecturales de la zone.
Article 11 – zone UBarch : préciser que les volets doivent être de type roulant	Positif, dans la mesure où cette disposition permet de maintenir les qualités architecturales de la zone.
Article 11 - zone UBarch : ajout de complément sur les clôtures	Positif, dans la mesure où cette disposition permet de maintenir les qualités paysagères de la zone.
Article 11 – zone UX (sauf UXha) et 1AUx: ne plus réglementer le nombre de pans sur les toitures	Sans effet
Article 11 – zones UBf et UXha : ne pas limiter à 1 m les murs de clôtures	Sans effet
Article 11 – zones A et N : ajout de compléments concernant les clôtures	Sans effet
Article 12 – zones UA, UAa, UB, UX, A et N : suppression des dispositions concernant la participation pour non réalisation des aires de stationnement	Sans effet
Article 12 – zone 1AU : 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	Sans effet
Article 12 – zones UA et UAa : 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	Sans effet
Article 12 – zone UX et 1AUx : ajout de règles en matière de stationnement pour les entrepôts et les logements de fonction	Sans effet
Article 13 – zone UX : ajout d'une précision sur le fait que certaines dispositions de l'article ne s'appliquent qu'aux constructions nouvelles	Sans effet
Article 14 – zones UB et 1AU : suppression du COS	Sans effet
Article 16 – zones UA, UAa, UB et UX : ajout de dispositions pour prévoir l'installation de fourreaux permettant à terme le raccordement à la fibre optique	Sans effet