

Commune de MEXIMIEUX
DEPARTEMENT DE L'AIN

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
APPROBATION – SEPTEMBRE 2013



2a - PADD

Vu pour être annexé à notre délibération en date du Le Maire, (Nom prénom, Qualité)	POS initial approuvé le	24 juin 1974
	Dernière révision prescrite le	27 octobre 2008
	Révision Arrêtée le	24 septembre 2012
	Révision approuvée le	

P. GAUDIN Paysagiste d.p.l.g. · **R. BENOIT** Architecte d.p.l.g. · **D. GOUIN** Architecte d'intérieur
Membres de la S.C.M. **Atelier du Triangle**

Espace Entreprise Mâcon-Loché · 128, rue Pouilly Vinzelles · 71000 MACON · Tél : 03 85 38 46 46 · Fax 03 85 38 78 20 · Email : atelier.triangle@wanadoo.fr

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
PRÉSENTATION GÉNÉRALE	3
LES ENJEUX DU TERRITOIRE.....	4
LES ENJEUX SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE.....	5
ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT	6
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS.....	7
LES CHOIX DE DÉVELOPPEMENT DE LA COMMUNE.....	13
ORIENTATIONS GÉNÉRALES POUR L'HABITAT	14
ORIENTATIONS GÉNÉRALES POUR LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE.....	19
ORIENTATIONS GÉNÉRALES POUR LES ÉQUIPEMENTS.....	21
ORIENTATIONS GÉNÉRALES POUR LES TRANSPORTS ET LES DÉPLACEMENTS	24

PRESENTATION GENERALE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement, dans le respect des objectifs et des principes des articles L110 et L121.1. du Code de l'Urbanisme.

Article L110

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement. »

Article L121.1

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;*
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.. »

Article L123.4

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

Dans le respect des principes énoncés par les deux articles précités du code de l'urbanisme, les orientations et objectifs du projet d'aménagement de la commune ont été définis de la manière suivante.

LES ENJEUX DU TERRITOIRE

LES ENJEUX SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE



Enjeux environnementaux :

-  Site Natura 2000 - SIC
-  Site Natura 2000 - ZPS
-  ZNIEFF de type 1
-  ZNIEFF de type 2
-  Corridor écologique
-  Cours d'eau
-  Risque de ruissellement
-  Haies

Enjeux paysagers :

-  Valeurs paysagères valorisantes
-  Valeurs paysagères dépréciantes

Enjeux patrimoniaux :

-  Zone de présomption de prescription archéologique
-  Périmètre des monuments historiques

Enjeux agricoles :

-  Exploitations agricoles

Enjeux de développement urbain :

-  Espace urbanisé
-  Centre ancien
-  Activités
-  Équipements
-  Développement urbain potentiel

Enjeux de déplacement :

-  Axes routiers importants
-  Voie ferrée
-  Zone de bruit
-  Chemins de randonnée

ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT

LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS

A/ Un réseau écologique fonctionnel

Le PLU s'attache à préserver les éléments forts de qualité environnementale à savoir à la fois à l'échelle intercommunale et communale.

Ainsi le territoire de la commune se répartit entre deux grands secteurs naturels d'enjeux environnementaux très différents :

- A l'Ouest le plateau dombiste et sa myriade d'étangs
- A l'Est, la plaine de l'Ain

La côtière sur laquelle est implantée la tache urbaine de Meximieux constitue un espace de transition entre les deux secteurs...

Les objectifs de la commune sont :

La trame verte du plateau dombiste : Protéger la frange Ouest de la commune qui s'inscrit de manière caractéristique dans la continuité de la grande trame verte du plateau dombiste associant une mosaïque de milieux (prés, champ, maillage bocager, bosquets) autour de étangs d'intérêt environnementaux premiers.



Etang classé en zone Natura 2000

On notera aussi la volonté de protéger les grands boisements de ce secteur comme le bois Simon ou le bois de Resilleux...

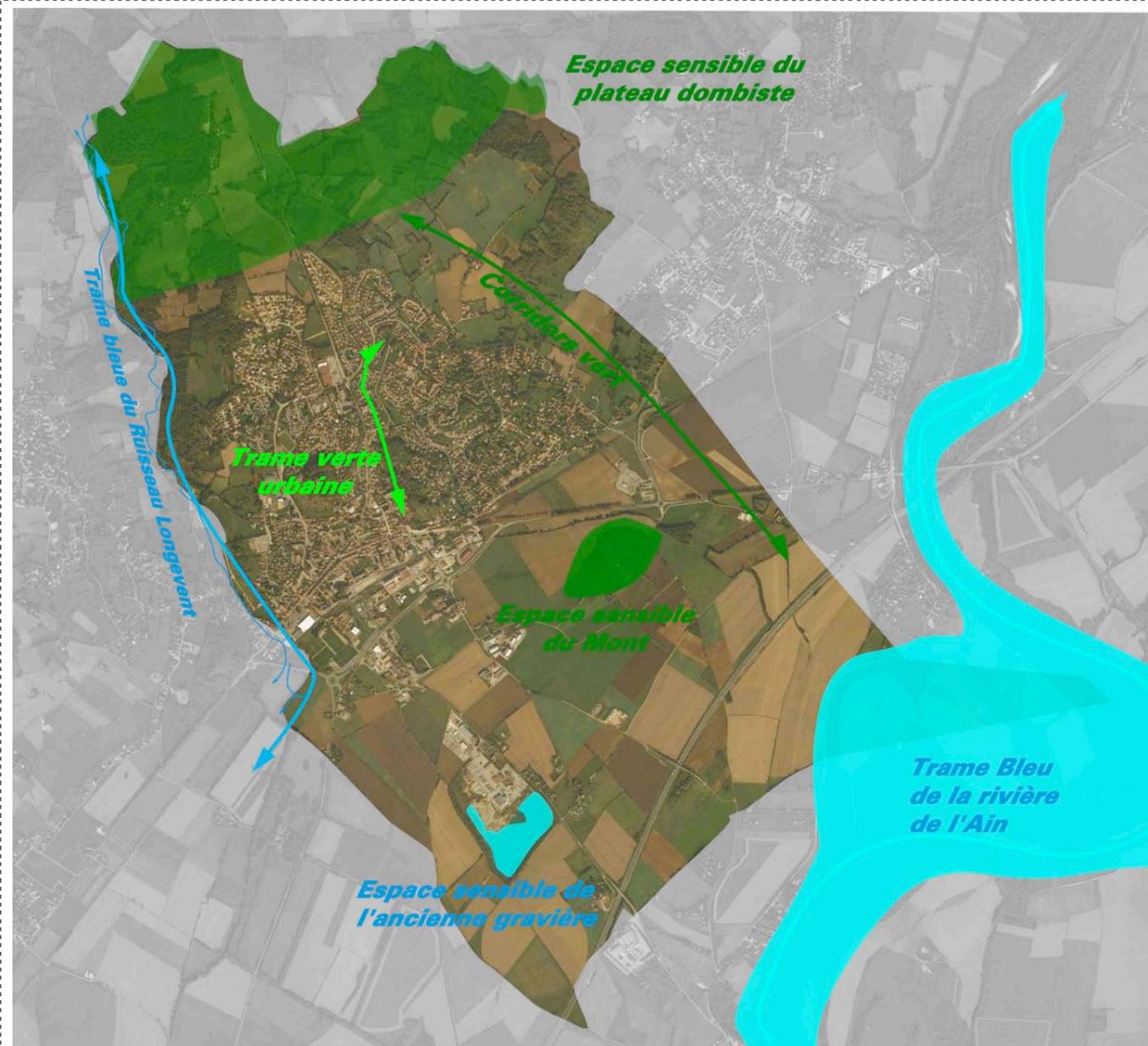
Une vigilance particulière est toutefois portée au secteur Nord-Ouest du tissu urbain, secteur d'extension de l'urbanisation à la fois pour le logement et pour les équipements (projet de gendarmerie ou d'équipement scolaire type lycée...) du fait de leur proximité avec un étang. Toutefois, les projets d'urbanisation se tiennent à distance des étangs situés en zone « Natura 2000 » un peu plus au Nord.

Une attention particulière devra être portée à l'insertion environnementale de ces projets du fait de la proximité de milieux remarquables.

Associé au grand secteur dombiste, la commune souhaite protéger de manière stricte la **trame bleue** constituée par le **longevent** qui prend sa source sur la plateau à Saint Eloi et vient entailler la côtière en limite Ouest de la commune.

Il s'agit de préserver un ruisseau riche en poissons (truites) où l'activité de la pêche est importante.

Toutefois, avant de se perdre dans la plaine, au pied de la côtière, il traverse une petite partie de tache urbaine de Meximieux. Dans ce secteur, l'objectif est d'articuler le développement urbain avec la nécessité de préserver l'espace de la rivière.



La plaine de l'Ain: Fortement impacté par de grandes cultures, ce secteur est beaucoup moins riche que le secteur dombiste. Toutefois, il est traversé par la grande **trame bleue** de la rivière d'Ain, composée à la fois du cours d'eau actuel, mais aussi des traces (lônes, bras morts...) que

La côtère apparaît comme un espace de transition entre les deux grands milieux de la Dombes et de la plaine de l'Ain. Sur le territoire de la commune, elle est très fortement impactée par la tache urbaine qui l'occupe presque entièrement ne laissant que de petits espaces **corridors** entre ces milieux. L'objectif de la commune est donc de préserver :

- A l'Ouest le corridor que constitue la trame bleue du Longevent



Le corridor de la vallée du Longevent

- A l'Est, l'espace agricole encore libre entre Meximieux et Villieu-Loye-Mollon. De plus, à l'intérieur de l'espace urbain, on veillera à préserver la **trame verte urbaine** existante en particulier constituée par l'ensemble de la coulée verte du Mas Grébon et par la butte du château...



La coulée verte urbaine

son cours irrégulier à laissé dans l'espace. Le territoire de la commune est impacté en partie par ce type d'espace au lieu dit « Marais de Giron ». Élément de la grande trame bleue de la rivière d'Ain, il sera strictement protégé.

De plus, ponctuellement, deux secteurs particuliers sont à protéger :

- La **butte au lieu-dit « Le Mont »** qui constitue un intéressant « accident » dans la plaine et, surtout, avec ces boisements propose un refuge pour l'avifaune dans un secteur pauvre en végétation de type haie...



La butte du «Mont »

- Les **abords de la gravière remise en eau** dont les boisements constituent eux aussi un refuge pour l'avifaune.

Enfin, on notera que **les 3 zones Natura 2000** seront strictement protégées.

Le projet propose :

- de préserver le réseaux étangs/boisements/prés dans la continuité de la Dombes tout en s'articulant avec le développement de la tache urbaine;
- de préserver les corridors verts naturels et urbains de la côtère entre plateau dombiste et plaine de l'Ain ;
- de protéger les éléments d'intérêt environnemental dans la plaine de l'Ain (lône, butte du Mont, gravière...) ;
- de protéger la trame bleue du Longevent.

B/ Préserver le patrimoine paysager

Le projet de Meximieux est de **préserver les grands équilibres du paysage** actuel en concentrant les possibilités d'urbanisation sur le centre bourg ou à proximité de celui-ci afin de ne pas « miter » le terroir existant.

Les massifs boisés sur le plateau et les espaces agricoles ouverts sur la plaine, qui sont importants à la fois sur le plan de l'environnement et du paysage, seront ainsi préservés. Des éléments de paysage, hors espace urbain, plus spécifiques doivent être particulièrement protégés :

- La valeur pittoresque du bourg de Pérouges que ce soit en prenant en compte les points de vue sur ou depuis la cité médiévale.
- La butte au lieu-dit « Le Mont » dans la plaine de l'Ain.

Le projet préserve par ailleurs l'identité des différentes entités paysagères de la commune en confirmant la vocation d'activités (industrielle et agricole) dans la plaine, d'habitat sur la côtère, naturelle et agricole sur le plateau.

Les enjeux de paysage urbain seront pris en compte au travers des objectifs visant à adapter les densités et types de développements aux secteurs dans lesquels ils s'insèrent.

La volonté de la commune est aussi de préserver les éléments du patrimoine architectural urbain qui constituent une partie de l'identité de Meximieux :

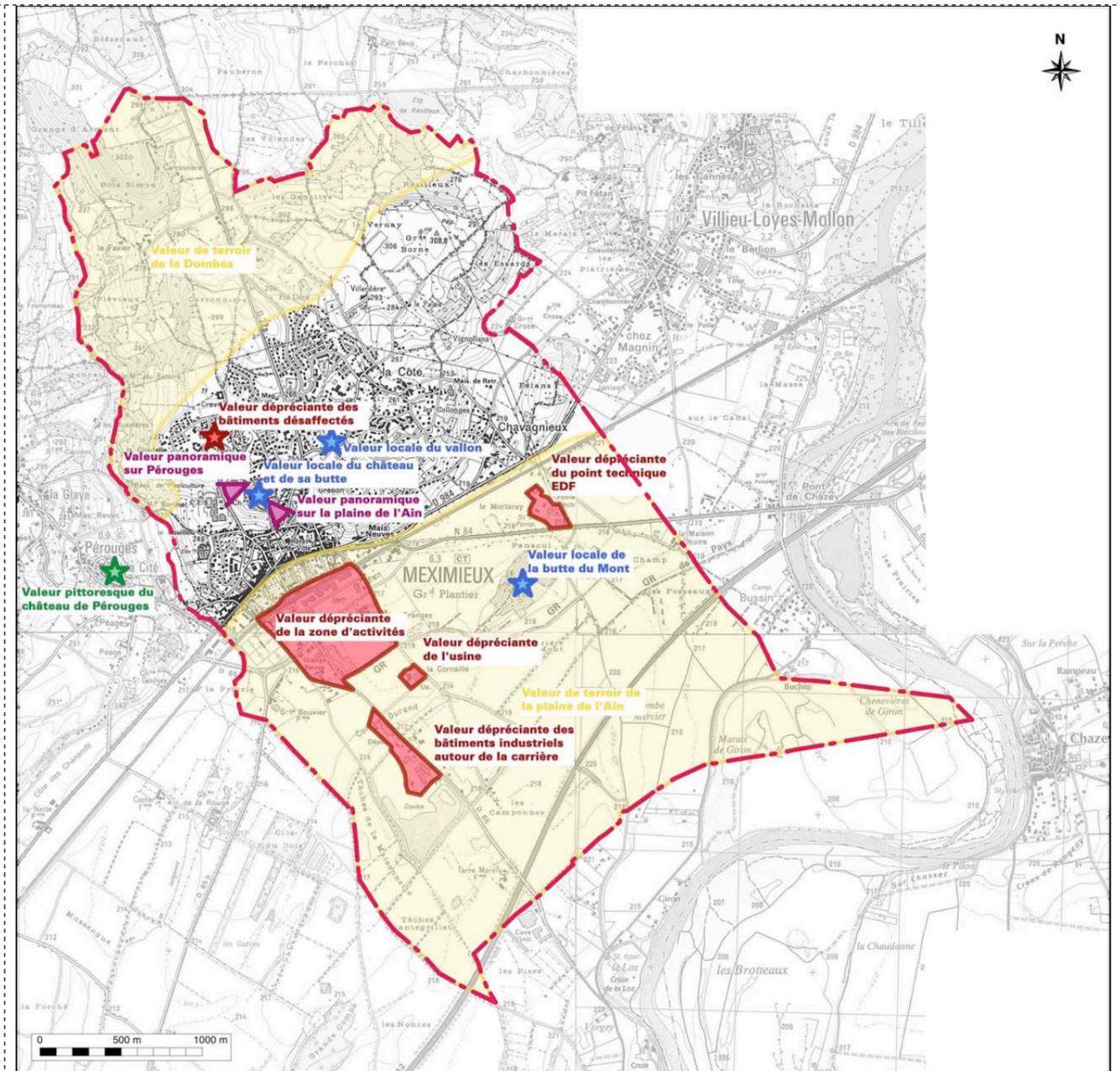
- forme de rue ancienne
- place de l'église
- bâtiments d'intérêt particulier : Mairie, maison Quentin, Maison Charvieux....
- Le patrimoine architectural du XXe siècle de l'ancienne cité EDF

Et aussi de préserver les éléments du patrimoine naturel urbain :

- La butte du château, couronnée de boisements au cœur du tissu urbain, est certainement une valeur de paysage très identitaire de la commune de Meximieux. Le projet doit donc prévoir la protection du paysage tout en reconnaissant la fonction urbaine de ce secteur... C'est pourquoi il est prévu de pouvoir créer un parc urbain sur la partie non construite de la butte et d'admettre une fonction d'équipement sur le haut autour de l'espace du château à condition de ne pas supprimer la couronne de boisement et d'éviter les volumes trop hauts...
- Préserver la coulée verte du vallon de la Bovagne
- Plus ponctuellement, préserver des éléments d'espaces verts qui apportent une respiration au tissu urbain....

La valeur dépréciante liée à la zone d'activité dans la plaine, d'autant plus visible que de vastes dégagements visuels sont possibles depuis la côtère, doit amener à des exigences fortes en termes d'intégration paysagère des futurs développements des zones d'activités

Des mesures d'insertion paysagère (et architecturale) seront instituées pour les équipements, centres commerciaux et nouvelles zones d'activités ainsi que de futurs équipements qui constitueront une porte d'entrée de la commune depuis la RD22a.



Le projet propose :

- **de préserver les grands équilibres du paysage**
 - **de préserver les valeurs paysagères ponctuelles qui participent de l'identité particulière de Meximieux**
 - **de garantir la préservations de formes urbaines anciennes de rue**
 - **de mettre en place des mesures d'insertion paysagères et architecturales pour les nouveaux aménagements**
- de protéger quelques éléments du patrimoine**

C/ Prise en compte des risques

Les risques majeurs

Le projet de la commune tient compte des risques répertoriés sur la commune.

Aucune zone de développement à vocation d'habitat ne viendra s'implanter dans la zone de risques liés au passage des deux pipelines.

Aucune zone de développement n'est prévue dans les zones identifiées comme zone de risques naturels.

Ouest : Longevent débordement

Crues de la plaine de l'Ain : ruissellement ponctuel vers quartier de Chevagneux (voir carte environnement)

Dans la zone présentant des risques de glissement de terrain, un développement urbain a pu se faire en respectant des précautions particulières. Il reste dans ce secteur des terrains libres qui devront faire l'objet des mêmes précautions.

Par rapport au passage du Longevent dans la tache urbaine, il est prévu de laisser un espace libre de construction au Nord de la rue du Moulin.

Une canalisation de gaz traversant les secteurs au Nord Est susceptibles de recevoir un peu du développement urbain, l'aménagement devra tenir compte des zones de risques même si elles sont de taille limitée.

Projet :

- **Prendre en compte les risques technologiques et naturels présents sur la commune dans les développement urbain**

ANTENNE Meximieux - Ambutrix
effets irréversibles : blessures graves : 25 m
premiers effets létaux : 15 m
effets létaux significatifs : 10 m

Infrastructures

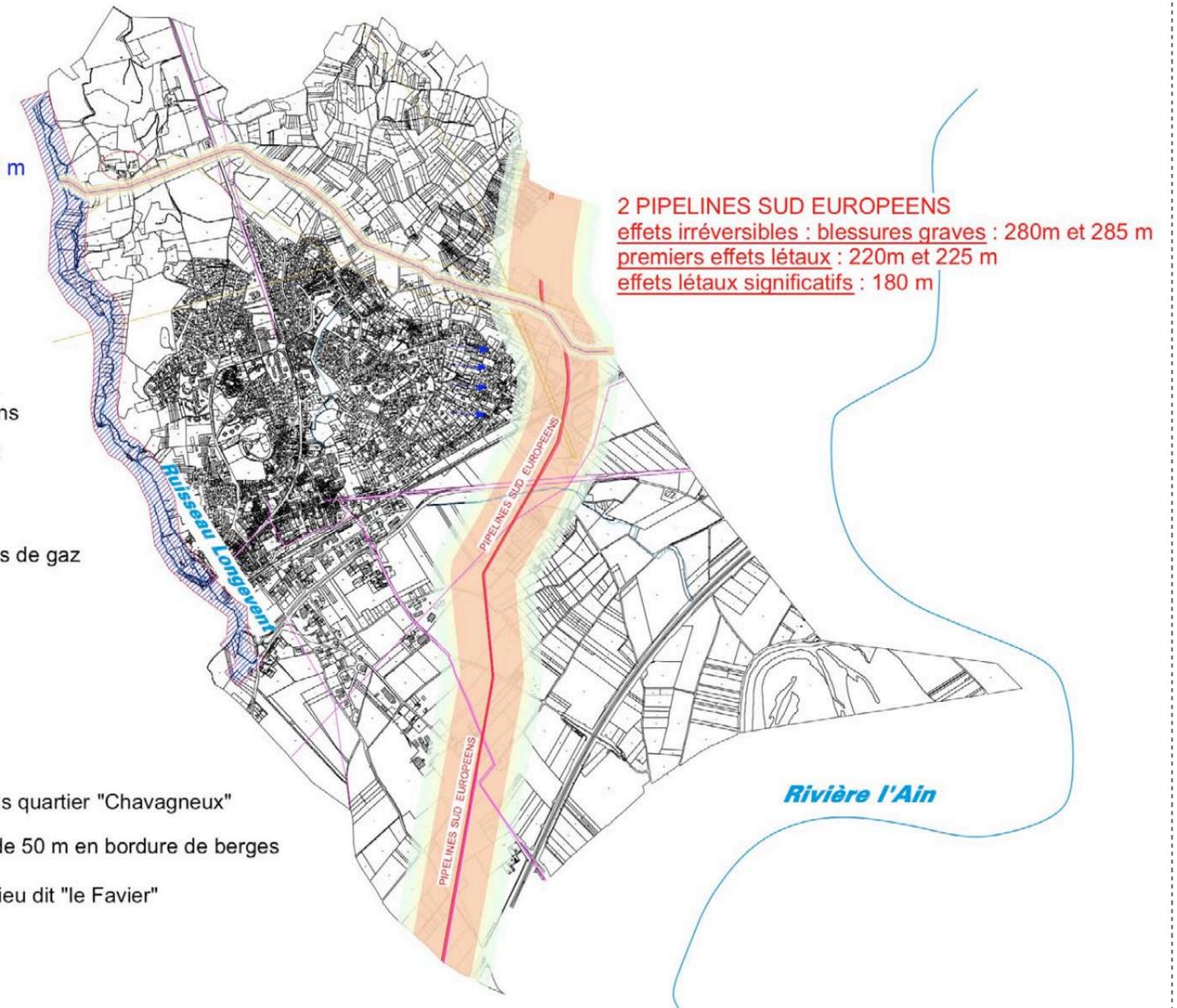
- canalisations électriques
- réseaux de télécommunications des postes et télécommunications
- canalisation de transport de gaz
- hydrocarbures - pipelines

Risques technologiques liés aux infrastructures de gaz et d'hydrocarbures

- blessures graves
- premiers effets létaux
- effets létaux significatifs

Risque naturel

- risque de ruissellement ponctuels quartier "Chevagneux"
- zone potentiellement inondable de 50 m en bordure de berges
- risque de glissement de terrain, lieu dit "le Favier"



2 PIPELINES SUD EUROPEENS
effets irréversibles : blessures graves : 280m et 285 m
premiers effets létaux : 220m et 225 m
effets létaux significatifs : 180 m

D/ Protection des espaces agricoles

Le territoire communal peut être divisé en deux parties bien distinctes :

- La partie dombiste au Nord encore marquée par les prés et prairies où il n'y a pas de sites agricoles implantés. Il conviendra de mener une dynamique de préservation des terrains agricoles sur cette partie Nord de la commune.
- La partie Sud de la commune correspond à la plaine de l'Ain avec une dominance de cultures. Des sites d'exploitation sont présents sur cette partie sud de la commune. Les sites sont éloignés de toute habitation hormis un site qui se situe en limite de la tache urbaine, à proximité d'un petit hameau. Il conviendra de limiter le développement à usage d'habitation à proximité immédiate des exploitations agricoles pour limiter les problèmes de cohabitation entre l'activité agricole et les tiers.

Le projet de développement de la commune s'appuie d'abord sur l'utilisation des « dents creuses » à l'intérieur de la tache urbaine.

Toutefois, pour répondre aux besoins et permettre un développement urbain, il est nécessaire de prévoir une urbanisation de terrains à usage agricole.

Les zones à usage d'habitation sont prévues sur la partie Dombiste de la commune et les extensions à usage d'activité se feront sur la partie sud de la commune correspondant à la plaine de l'Ain.



Le projet propose :

- **de préserver les sites d'exploitation agricole existants**
- **d'autoriser le développement des sites d'exploitations existants et permettre les installations nouvelles en inscrivant une partie du territoire de la commune en zone agricole**
- **de ne pas consommer d'espaces agricoles pour l'urbanisation en-dehors des espaces nécessaires en continuité du centre bourg et des espaces en dents creuses**
- **de ne pas enclaver les parcelles agricoles**

LES CHOIX DE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE

Objectifs de population et besoins en logements pour 2021

La commune de Meximieux connaît une croissance régulière en population et logement. A proximité de l'agglomération lyonnaise, à laquelle elle est reliée par la voie SNCF, bénéficiant de la présence d'une gare, elle est aussi un pôle de commerces, de services, d'emplois et d'équipement.

Son ambition est de renforcer ce rôle, d'autant qu'elle doit aussi tenir compte d'une demande spécifique liée à la réorganisation militaire sur le camp de la valbonne.

Cette ambition est aussi actée par le SCoT qui donne les chiffres suivants:

le SCoT BUCOPA préconise un taux de croissance annuel de la population compris entre **1,26%** et **1,95%**.

Niveau de population en 2021

Le choix de la commune est de retenir le rythme de **1,26%**.

En **2008**, Meximieux comptait une population de **7334** habitants. En 2021, avec un rythme de croissance annuel de 1,26%, elle atteindrait:

8630 habitants

Besoin en logement en 2021

En **2008**, Meximieux comptait **2978** résidences principales pour une population de **7334** personnes, soit une taille moyenne des ménages à 2,46 personnes.

Si l'on suppose une légère baisse de la taille des ménages à 2,36 le nombre de résidences principales nécessaires en 2020 serait donc d'environ **3657**

On suppose donc qu'en 2021, il y aura **679** résidences principales de plus.

Toutefois, 10% de ces logements nouveaux devraient être créés par réhabilitation, renouvellement ou densification de l'existant, soit **68**. Le recensement fait apparaître 237 logements vacants. Ce chiffre permet de penser que les 10% de logements à créer par réhabilitation pourraient être trouvés ici... Mais, le SCoT permet aussi la reconquête des bâtiments d'activités vacants ou en friches.

Le fichier Sitadel nous indique que, entre 2008 et 2011, **230** logements ont été commencés sur la commune (dont 12 logements individuels, 18 logements intermédiaires et 200 collectifs).

Le nombre de logements à créer d'ici 2021 se situe aux environs de

449 logements à créer dont 68 en renouvellement urbain

Quelle diversité de l'offre ?

Le rythme de croissance choisi est de 1,26% par an (fourchette basse du SCOT) avec une population qui devrait être portée à 8630 habitants en 2021.

Pour atteindre cet objectif, il faut que le PLU prévoie la création de **679** résidences principales supplémentaires entre 2008 et 2021.

Le parc de logement est caractérisé par une diversité dans le statut d'occupation. En 2008, 57% des logements sont des maisons et 43% sont des appartements. Parallèlement à cela, le parc de résidence principal est composé à 48% de propriétaires occupants et de 52% de locataires.

On suppose la conservation de la répartition entre individuel pur et autres logements, soit : 55% individuels et 45% autres.

Logements à créer 2008 - 2021: 679 logements

- 373 individuels,
- 306 collectifs

On notera que, depuis 2008, 36 logements individuels et 200 logements collectifs ont été commencés.

Les zones de développement du PLU devraient donc dégager les terrains pour réaliser:

- **337 logements individuels** (dont 30% de type intermédiaire ou groupé, soit: 102)
- **106 logements collectifs** qui correspondent pour partie à des projets déjà en étude sur le centre ville de Meximieux

Logements sociaux

L'objectif du PADD est de **3657** résidences principales en 2021. Pour respecter l'obligation de 20% minimum de logements sociaux, la Ville devra donc compter **731** logements sociaux.

Comme indiqué dans le rapport de présentation, en 2011 on estime que la ville comptait environ **792** logements sociaux. La Ville est donc d'ores et déjà assuré de tenir l'objectif de 20%.

Renouvellement urbain

La construction d'immeubles collectifs dans les secteurs de faubourgs autour du centre ville est prévue (par exemple au quartier de la gare)

Avant de travailler sur des espaces en extension du tissu urbain on peut repérer les espaces libres à l'intérieur du tissu urbain. C'est à dire ceux qui sont les moins faciles à utiliser au niveau agricole,. Même s'ils sont consommateurs d'espaces nouveaux, l'utilisation de ces terrains permet de conserver une bonne compacité au niveau de l'espace urbain.

Il existe une urbanisation à l'initiative des propriétaires. On suppose donc que l'urbanisation de ces parcelles se fera uniquement par la construction de maisons individuelles pures. Pour être construites, ces parcelles n'ont pas besoin d'aménagements internes.

Environ 70 logements pourront être construits sur ces espaces en dents creuses.



espaces en dents creuses repérés

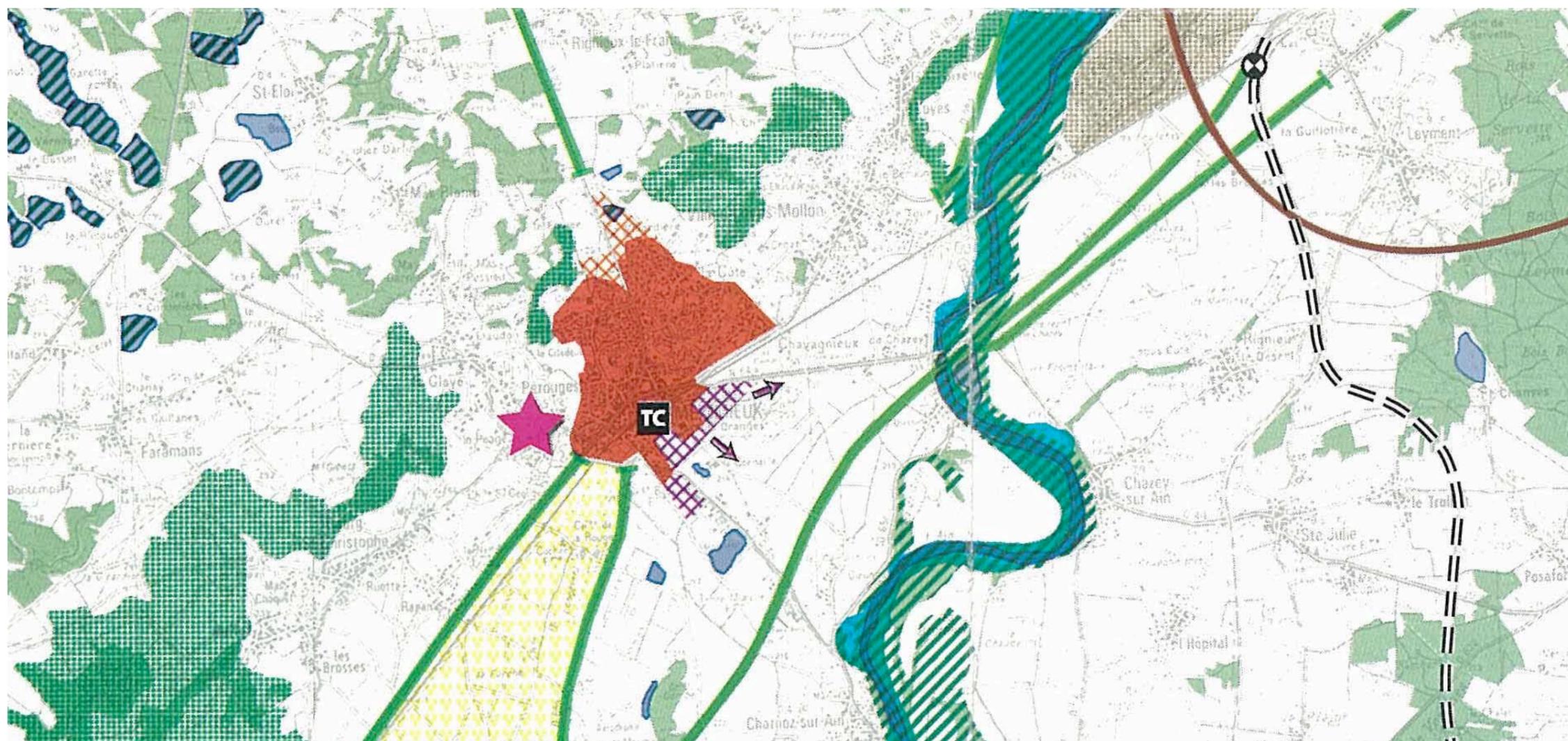
Où prévoir le développement ?

Aujourd'hui, la commune bénéficie d'un centre ancien dense qui accueille une grande diversité de services et de commerces.

Le secteur Nord de la commune accueillera le développement futur de l'urbanisation.

Selon le SCoT, « le développement urbain ne peut guère se faire par densification, les capacités étant faibles. Des opérations de renouvellement et de requalification de certains quartiers (y compris HLM sont possibles). Des capacités nouvelles de développement doivent donc être prévues pour la création de nouveaux quartiers ou secteurs.

Sur le plateau et le vallon au Nord à des fins résidentielles, dans la plaine au Sud de la gare pour les activités. »



Extrait du SCoT

Un objectif de densité général

Le développement de la ville de Meximieux s'organisera autour de quatre éléments dont l'urbanisation sera ouverte immédiatement dans le cadre du document d'urbanisme :

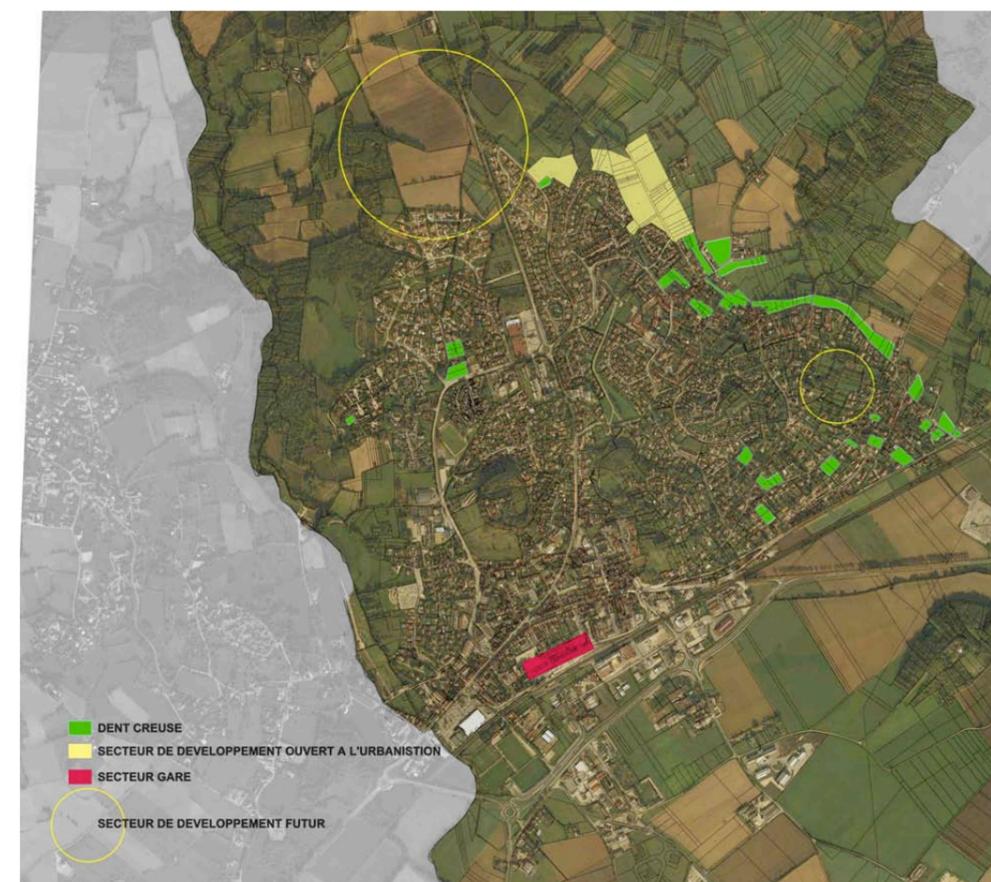
- Les dents creuses repérées ci-dessus (environ 7,8 hectares) dont l'urbanisation dépendra de la volonté des multiples propriétaires et pour lesquelles on imagine que la **densité minimum** en cas d'urbanisation sera d'environ **10 logements/hectare**.
- Les projets d'une centaine de logements collectifs existants aujourd'hui au niveau de l'hyper centre et qui sont basés sur des densités de l'ordre de **70 logements/hectare**.
- Le secteur de développement ouvert au Nord-Est de la commune d'une superficie globale de **7,9 hectares** avec un objectif de densité maîtrisé de **20 logements/hectares**
- Le secteur de la gare, ou l'on estime la possibilité de réaliser environ 70 logements dans le cadre du renouvellement urbain (démolition et reconstruction) qui ne seront donc pas consommateur d'espace.

CONSOMMATION D'ESPACE SUR LES SECTEURS OUVERTS A L'URBANISATION					
	Superficie (ha)	Lgts Individuels	Lgts Intermédiaires	Lgts Collectifs	TOTAL
Dents creuses	7,8	78	0	0	78
Projet en cours	1,4	0	0	106	106
Secteurs Urbaniser A	7,9	86	72	0	158
Quartier gare	0	0	0	70	70
TOTAL	17,1	164	72	176	412
%		40%	17%	43%	

Le scénario dégage un potentiel de **412 logements**, soit un peu moins que les 449 nécessaires pour assurer un rythme de croissance de la population de 1,26% par an jusqu'en 2021... Il faudra donc envisager d'ici là l'ouverture à l'urbanisation de zones qui auront été repérées comme favorables pour l'urbanisation sans pour autant être ouvertes immédiatement (ces zones sont prévues essentiellement dans le secteur Nord-Ouest de la commune et leur ouverture à l'urbanisation suppose d'avoir résolu un problème d'alimentation en eau potable ; ou à l'intérieur du tissu urbain sur un secteur de desserte difficile et soumis à des risques de glissements de terrain...)

Ces **412 logements** ne consommeront pas plus de **17,1 hectares** d'espaces actuellement non urbanisés : soit une densité d'environ **24 logements/hectare** (y compris les espaces collectifs et les voiries, ce qui permet de répondre à un objectif de consommation maîtrisée de l'espace).

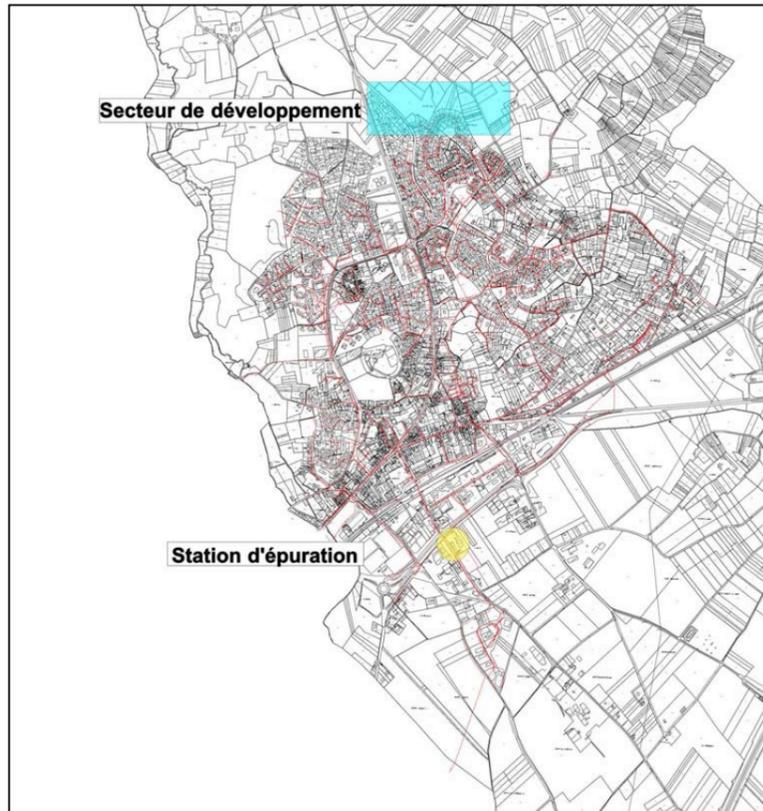
On notera aussi que la répartition entre les différentes formes de logements correspond plutôt à une diminution de la part d'individuels purs dans la production de logements.



La capacité des réseaux existants

Le projet communal prévoit l'arrivée de 1296 habitants sur 10ans. Ainsi, le Plu doit justifier que les réseaux actuels sont en capacité d'accueillir cet afflux de population.

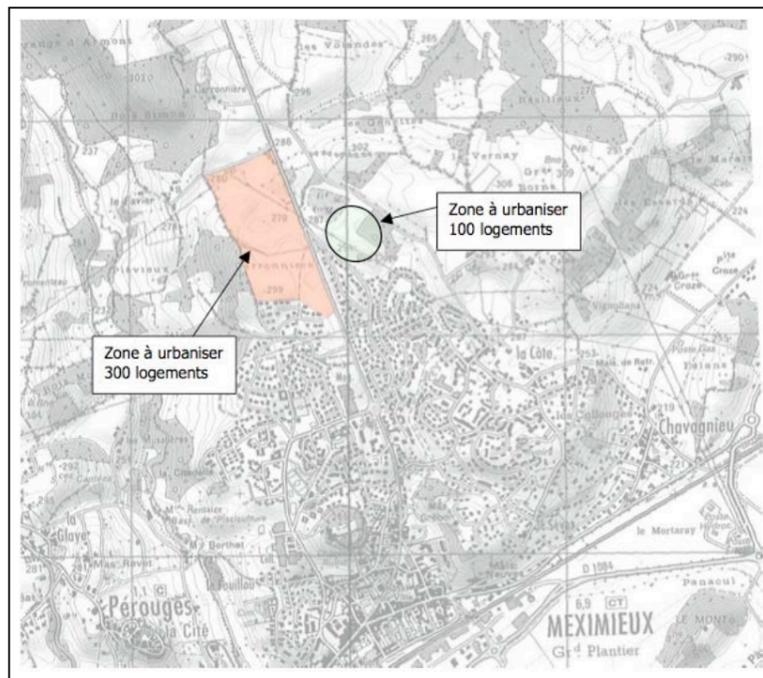
En matière d'assainissement, la station d'épuration a une capacité de 13000 E/H. Le nombre d'abonnés en 2011 s'élevait a 3228. Ainsi, il reste une marge importante permettant l'accueil de cette nouvelle population.



De plus, les secteurs de développement se trouvent déjà raccordés aux réseaux d'assainissement.

Enfin, plusieurs emplacements réservés sont mis en place pour la création de bassin de rétention et ainsi permettre un meilleur traitement des eaux pluviales.

En matière d'eau potable, la commune a commandé une étude faisabilité sur les secteurs de développement du PLU.



L'étude prévoyait 400 logements sur cette zone pour 1090 habitants.

L'alimentation en eau des 400 logements supplémentaires au nord-ouest de la commune associée à la défense incendie de ce secteur nécessite d'augmenter la capacité de refoulement du surpresseur existant des « Combières ».

Le projet du PLU prévoit d'accueillir 1290 habitants pour un peu plus de 400 logements. Ainsi, l'étude signale que la capacité du réseau d'eau potable semble insuffisante en période de pointe et plus particulièrement la capacité de refoulement du surpresseur. Plusieurs solutions ont été proposé telles que l'augmentation des capacités du surpresseur ou la création d'un réservoir au niveau du point haut de la future zone d'urbanisation.

La commune a fait le choix de prendre en compte les résultats de cette étude est de faire les travaux nécessaires pour augmenter la capacité du réseau.

ORIENTATIONS GENERALES POUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Renforcer le bassin d'emplois

Meximieux compte 2133 emplois pour 456 entreprises, commerces et services répartis dans le centre ville, en zone d'activité et dans le reste du territoire.

Les commerces et les services sont donc nombreux et diversifiés.

La présence des commerces et des services est en partie liée au fait que Meximieux est un pôle dans un territoire globalement rural et une ville de passage.

Le tissu industriel et artisanal de la commune est particulièrement bien développé. Celui-ci s'est installé parallèlement au parc industriel de la Plaine de l'Ain.

La partie Sud de Meximieux accueille la majorité des activités industrielles et artisanales. L'habitat est, pour l'instant, exclu de ce secteur.

Développer la zone d'activités

Une extension de la zone d'activités est prévue dans la plaine en continuité immédiate de la tache urbaine et de la zone d'activité existantes. La zone d'activités existante est quasiment pleine.

La zone concernée est une zone intercommunale en cours d'aménagement par la Communauté de Communes.

Cette extension de la zone d'activités permettra d'accueillir de nouvelles activités économiques et de renforcer le bassin d'emplois de la commune de Meximieux.



Le projet vise à :

- **maintenir les activités économiques existantes .**
- **prévoir des terrains pour les activités futures**

Maintienir le niveau de commerces et de services existant

Au Sud de Meximieux

Les commerces, notamment ceux présents dans le centre ville seront protégés grâce à l'instauration d'un périmètre de protection, comme le prévoit l'article L123-1-5 7° bis du Code de l'Urbanisme :

« 7 bis - Identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être 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 ».

Dans ce secteur on interdira le changement de destination des locaux commerciaux présentant une vitrine.

Ce centre ville existant s'articulera avec le supermarché du sud de la commune.

Au Nord de Meximieux

Au Nord, un renforcement du petit supermarché est prévu



Le projet propose :

- **De maintenir le niveau de commerces et services existant sur Meximieux**
- **Renforcer le niveau de commerces au Nord de la commune**
- **Protéger les commerces présents dans le centre ville par un périmètre comme le prévoit l'article L123-1-5-7 bis**

ORIENTATIONS GENERALES POUR LES EQUIPEMENTS

Développement des équipements scolaires

La commune est bien équipée au niveau scolaire de la maternelle au collège. Toutefois, du fait de sa position et de son développement, elle pourrait être susceptible d'accueillir un équipement de type Lycée qui compléterait l'existant.

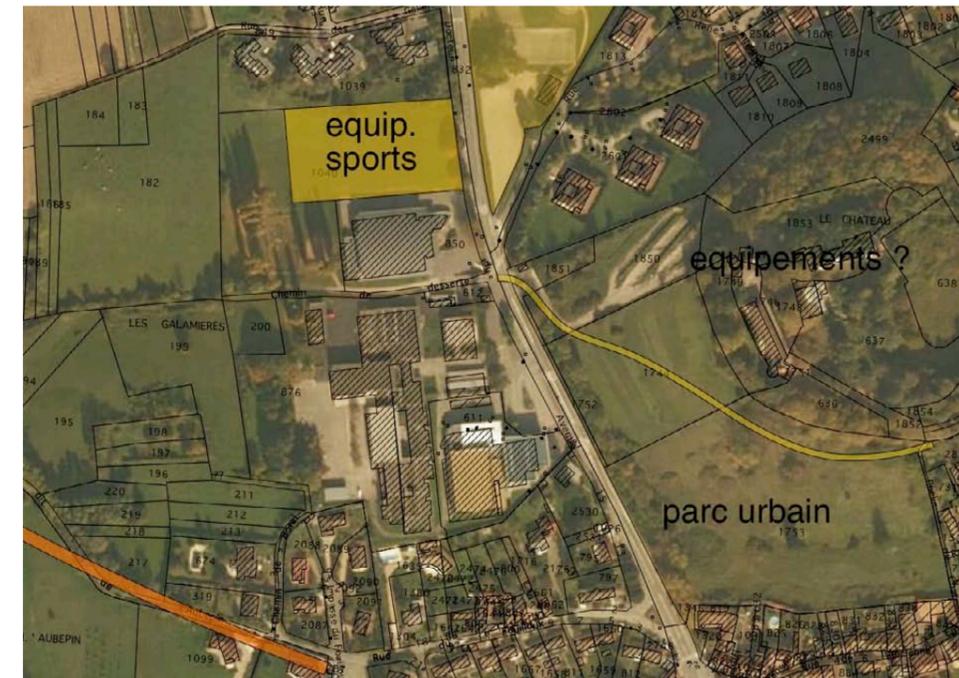


Le positionnement sera sur le plateau, à proximité des nouveaux secteurs de développement pour les dix ans à venir.

La position à proximité d'un étang permettra d'envisager un équipement très paysager qui se trouvera en continuité de la tache urbaine et sur un grand maillage piéton.

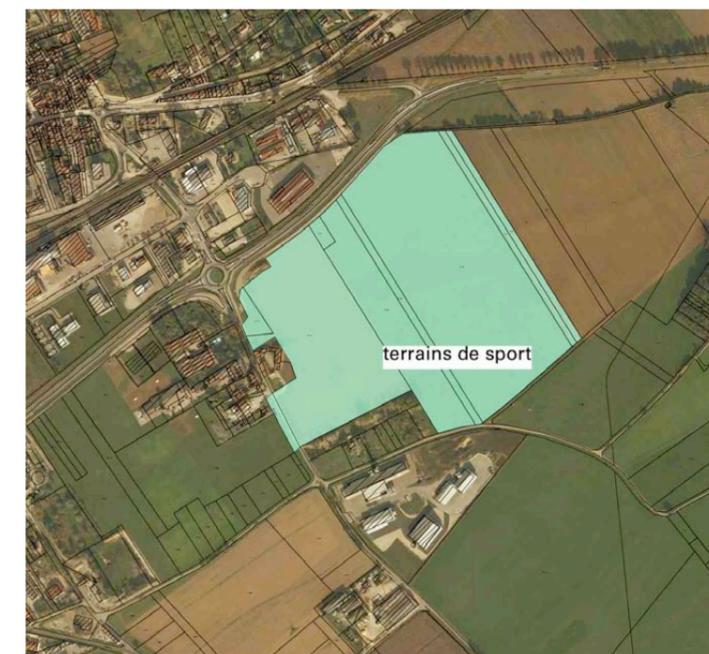
Toutefois, cet équipement (à moyen/long terme) posera la question de la desserte automobile du secteur.

Développement des équipements sportifs



équipements sportifs au Nord du collège

Des équipements sportifs vont être également implantés au Nord du collège et du gymnase.



terrains de sports prévus par le PLU

Le PADD prévoit la création de terrains de sport à proximité de la déviation de la RN84. Cette localisation permettra de travailler l'image d'entrée sur la zone d'activités.

Développement des équipements hôteliers, santé ou sociaux

Sur la butte du château, le secteur bâti pourra accueillir des équipements collectifs, voire de l'activité hôtelière... tout en préservant l'intérêt paysager du secteur...



Développement des équipements de sécurité

Le PADD prévoit de réserver des terrains pour l'aménagement d'une gendarmerie.



gendarmerie au Nord de la commune

Les équipements numériques

Le central téléphonique MEX01 est équipé pour l'ADSL, le ReADSL et l'ADSL2+. Orange a également prévu un service de télévision par IP sous réserve d'éligibilité technique des lignes.

Un récepteur DSL est installé sur la commune de Meximieux. Celle-ci dispose d'un niveau d'équipement DSL satisfaisant.

Le projet propose de :

- **Maintenir les équipements existants sur Meximieux**
- **Développer les équipements sportifs et scolaires**
- **Développer les équipements hôteliers, santé ou sociaux**
- **Développer les équipements de sécurité (gendarmerie)**
- **Maintenir le niveau d'équipements numériques**

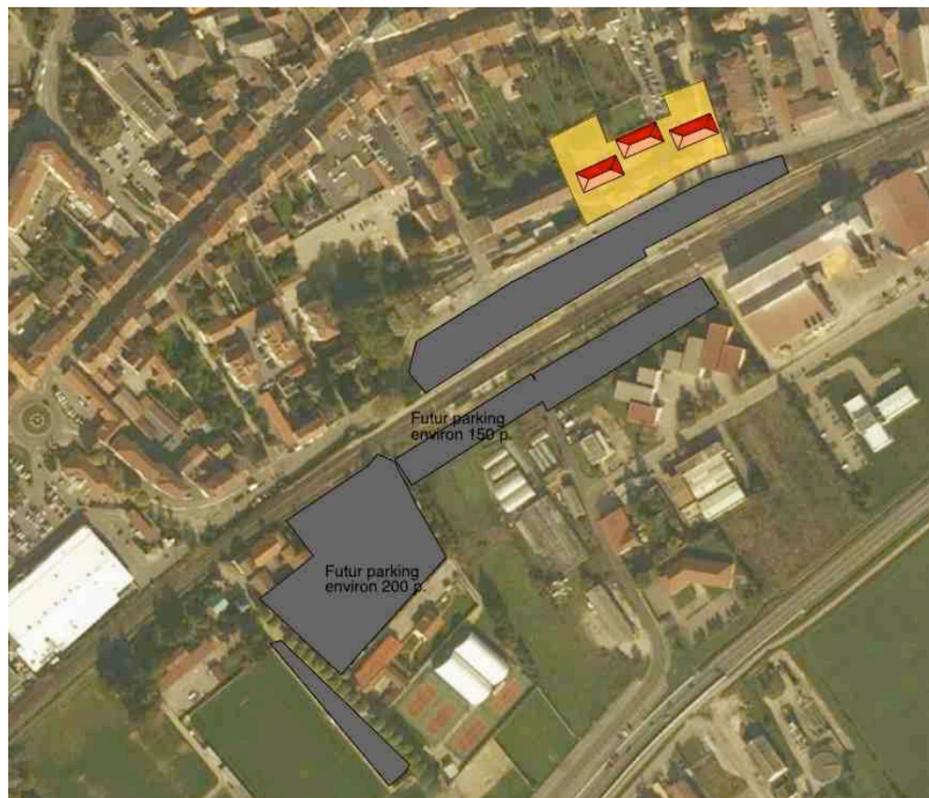
ORIENTATIONS GENERALES POUR LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS

Inciter à l'utilisation des modes de déplacements doux

Augmenter le nombre de logements et faire croître la population, c'est accroître les circulations. L'essentiel des actifs travaillent dans une autre commune du département (44%). Le bassin lyonnais reste très influent.

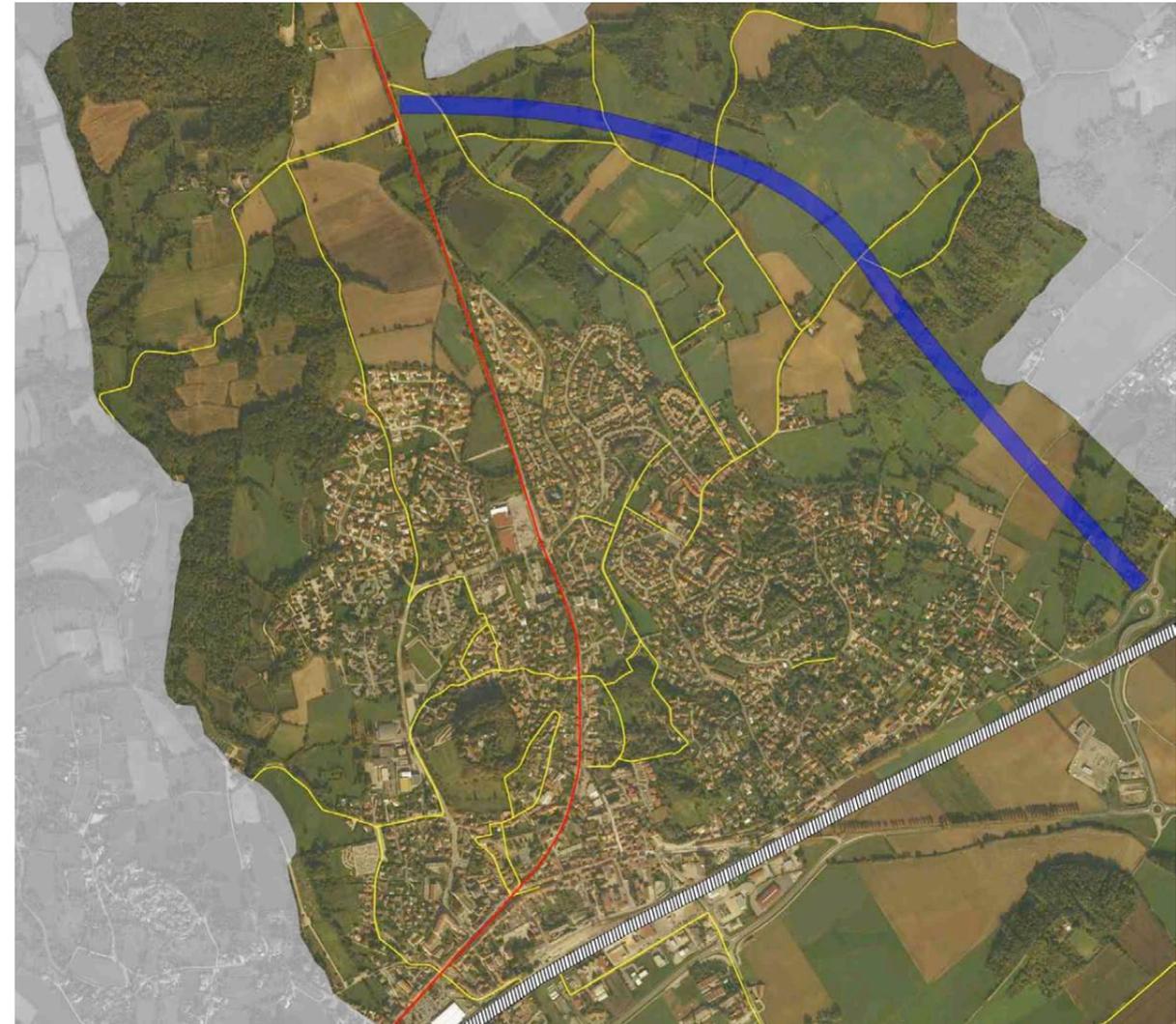
Il s'agit également de développer la gare et le pôle multimodal. Le SCoT préconise l'aménagement du secteur de la gare. Cela permettra de mieux accueillir les usagers de la SNCF et de favoriser le développement de l'usage des transports commun vers Lyon.

Le potentiel de création de places au Sud de la voie ferrée pourrait être de 260 places.



Il faut prévoir dans les secteurs de développement pour l'habitat des itinéraires « doux » alternatifs aux voiries ouvertes à la circulation automobile... Un grand bouclage piéton pourrait être réalisé autour centre urbanisé.

Le PLU doit également permettre de réserver certains espaces pour la réalisation d'une éventuelle déviation.



Le projet prévoit :

- **d'inciter à l'utilisation des modes de cheminement doux**
- **de privilégier le développement autour des points attractifs pour limiter les déplacements sur la commune**
- **d'aménager de nouveaux cheminements doux pour sécuriser les déplacements piétonniers en direction de gare**
- **de mieux accueillir les usagers de la SNCF et de favoriser le développement de l'usage des transports en commun vers Lyon.**