

**DEPARTEMENT DE L'AIN**

**COMMUNE de MARLIEUX**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT  
ET DE PROGRAMMATION**

**3**

Approuvé le 25 septembre 1984  
Modifié le 13 mai 1987

Révisé le 11 avril 2005  
Modifié le 22 mai 2006  
Révision simplifiée le 22 mai 2006

Modifié le 27 juin 2008  
Modifié le 24 mai 2016

**Révisé le**



**Article L151-6 du code de l'urbanisme :**

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

**Les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) proposées sont des principes.**

**L'étude des zones incombera aux opérateurs au moment de l'aménagement véritable désiré par le propriétaire foncier, en fonction de la réalité des lieux et des possibilités offertes par le PLU (Règlement ...).**

**Ces aménagements devront être établis dans un rapport de compatibilité avec les OAP du PLU.**

Les orientations d'aménagement et de programmation concernent :

- ⊗ La zone 2AU (centre-village)
- ⊗ La RD 7 : quartier le Billoud et quartier Aux Claires
- ⊗ L'extension de la zone d'activité des Charpennes.

## 1 - L'EXTENSION DU CENTRE-VILLAGE

### Objectif :

Permettre par le PLU l'extension du village au Nord : une zone 2AU est circonscrite.  
Voir le schéma d'aménagement global présenté dans le Rapport de présentation.

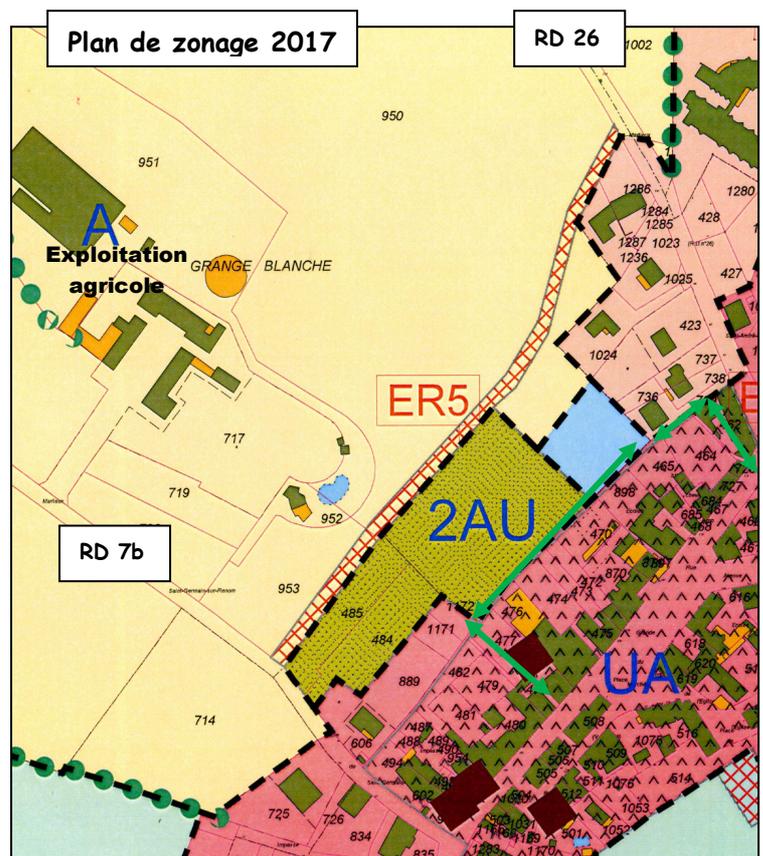
La zone 2AU s'inscrit dans l'ensemble de ce schéma et peut correspondre à une première phase d'aménagement.

### Contexte de la zone 2AU :

Le nouveau quartier devra s'appuyer sur le tissu urbain voisin :

- ♣ La proximité de la Grande Rue avec la morphologie urbaine qu'elle présente (une profondeur bâtie de 50 mètres en moyenne de part et d'autre de la rue, les constructions édifiées à l'alignement des voies d'une manière généralement continue).
- ♣ Les hauteurs des façades globalement R+1+combles (R+2+combles maximum).

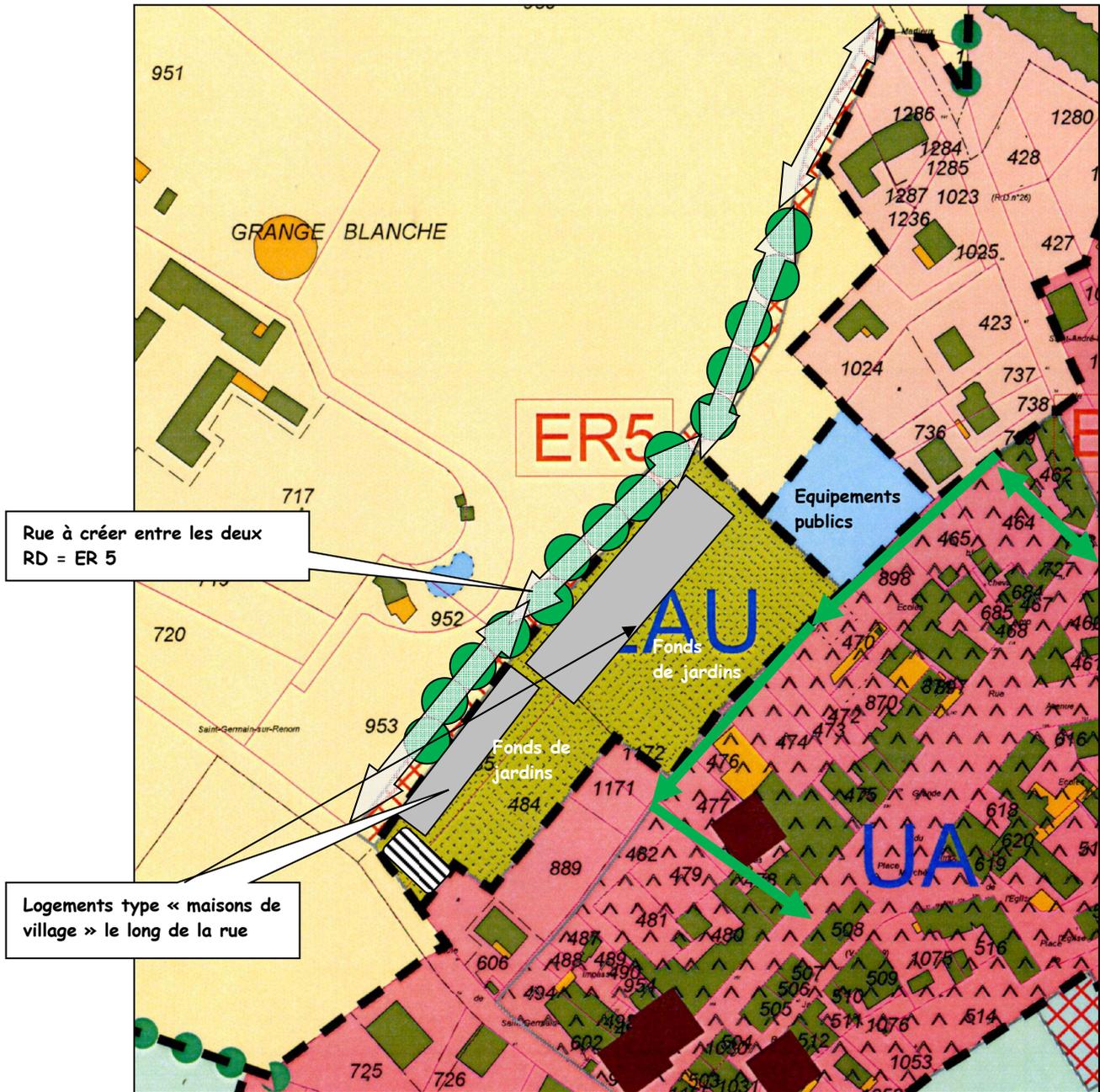
- La zone 2AU correspondant à une 1<sup>ère</sup> tranche de logements possible sur environ 8 000 m<sup>2</sup>
- La zone UE réservée aux équipements publics
- Les deux RD bordant le secteur : RD7b et RD26
- L'exploitation agricole (chevaux) au Nord
- Le centre-village au Sud avec la Grande Rue
- Les chemins communaux existants



## Trois principes retenus pour le schéma d'aménagement dans la zone 2AU :

- \* **Intégrer les principes du SCOT de la Dombes** : 50 log/ha (car secteur dans les 400 m/gare), au moins 35% collectif et 65% individuel, 20% de logements aidés.
  
- \* **Recréer un quartier en lien direct avec la Grande Rue du village** qui regroupe les équipements publics et les commerces :
  - ✓ **Lien en termes de déplacements** :
    - créer une nouvelle rue plus ou moins parallèle à la Grande Rue permettant les relations Est-Ouest et ouvrant l'opération sur les deux RD 7b et 26 (Emplacement réservé n°5),
    - créer un maillage mode doux à partir des cheminements communaux existants (proximité d'une parcelle communale également),
  - ✓ **Lien en termes de forme urbaine** :  
Conserver une typologie de « rue de village » le long de la nouvelle rue pour étoffer le village en profondeur avec une forme de « maisons de village » (logements individuels groupés, collectifs ou intermédiaires)
  
- \* **Stationnements** : sur les parcelles + stationnement longitudinal le long de la nouvelle rue + surfaces à prévoir.

## Schéma d'aménagement - Principes à respecter

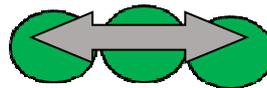


Rue principale avec circulations partagées (véhicules, modes doux, stationnements)

Et dans sa séquence centrale, l'aspect d'un mail

Espace de stationnement

Cheminements piétons

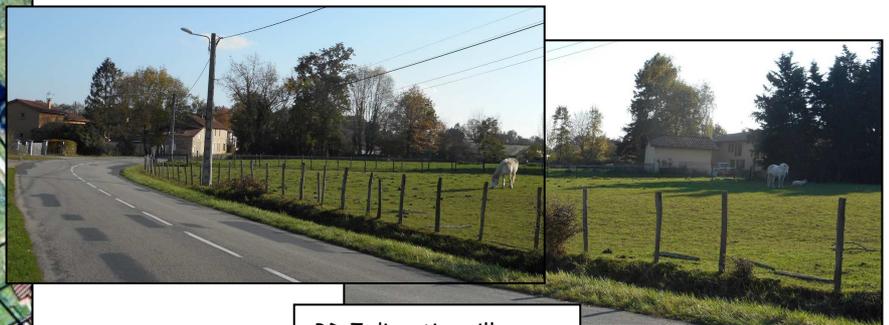
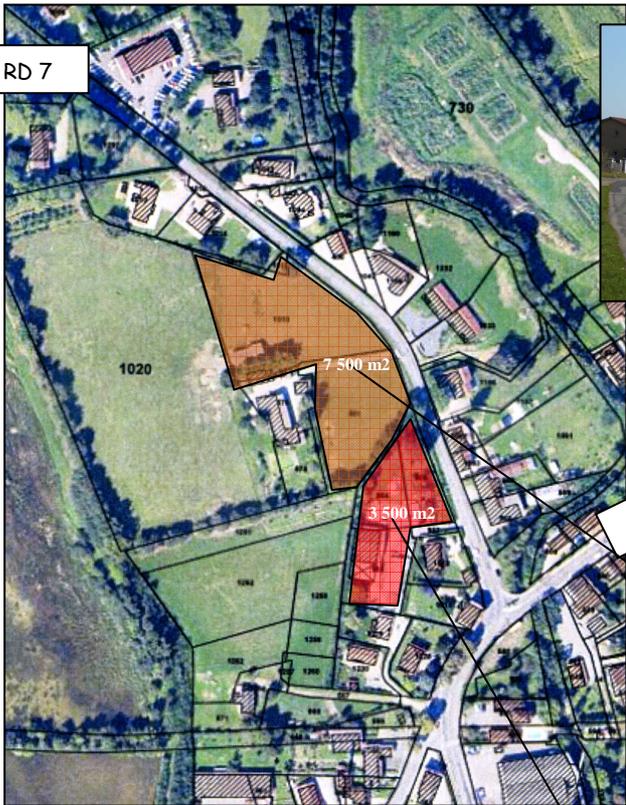


## 2 - LE LONG DE LA RD 7 quartier Le Billoud

Etat des lieux 2016 (espace d'environ 7 500 m<sup>2</sup> + 3 500 m<sup>2</sup>)

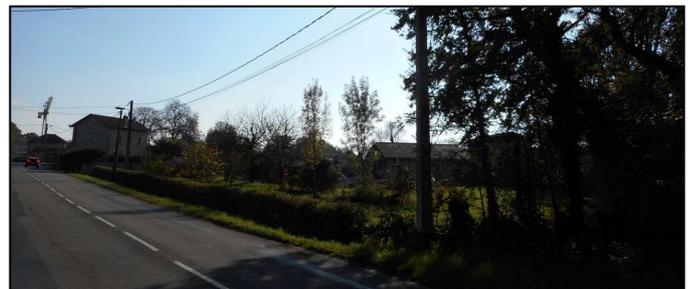


RD 7 direction Thoisse

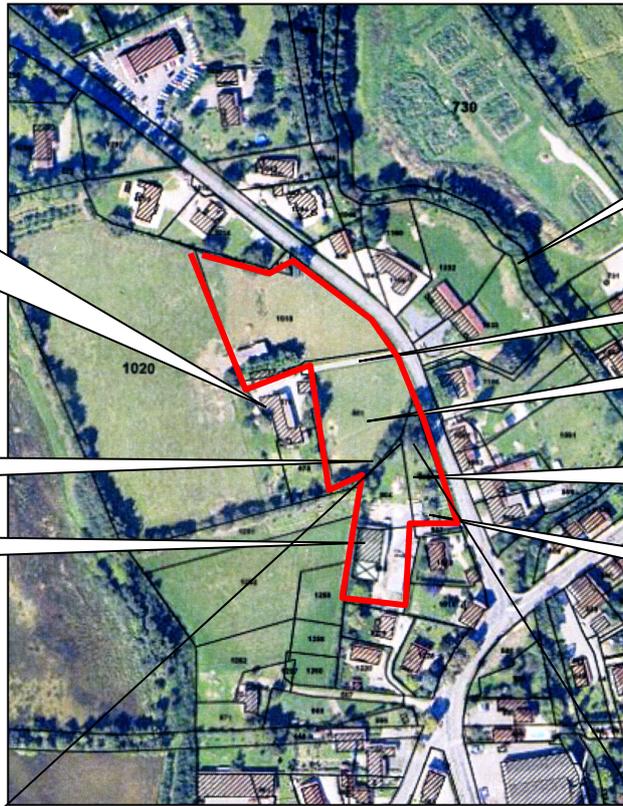


RD 7 direction village

Vers centre-village



RD 7 direction Thoisse et village



Une ferme réhabilitée,  
architecture dombiste, R+1  
R+1 et RDC pour les  
constructions environnantes

Le Renom

Accès maison = accès existant

Prés (chevaux)

Haie intéressante à  
respecter

Jardin, plantations récentes  
en bordure de RD7

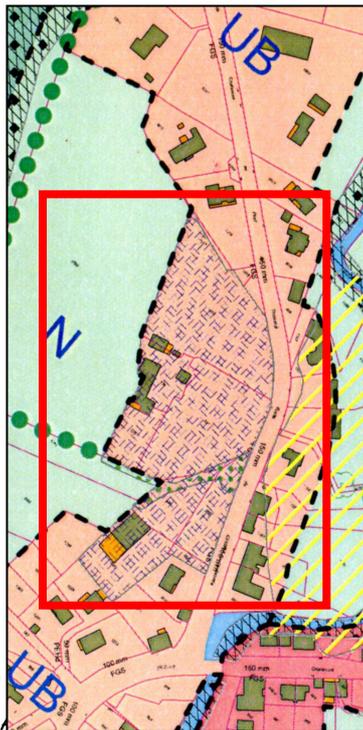
Hangar activité  
économique

Accès hangar = accès existant



Haie repérée participant au bocage et structurant l'espace

Extrait PLU 2017 :  
Zone UB de part et d'autre, haie  
identifiée, zone naturelle à l'Ouest



## Principes d'aménagement

### **Accès-desserte :**

Vu la courbe formée par la voie et le trafic régulier sur cette voie créant une dangerosité potentielle, les futures constructions devront **utiliser les deux accès existants sans en créer de nouveaux.**

### **Forme urbaine / diversité de l'habitat :**

Dans le respect du SCOT de la Dombes, la densité de logements à l'hectare (brute) à respecter est de 30 log/ha en moyenne.

Tènement Nord (7 500 m<sup>2</sup>) : une 20<sup>e</sup> de logements.

Tènement Sud (3 500 m<sup>2</sup>, y compris le hangar existant) : une 10<sup>e</sup> de logements.

Ces logements peuvent être envisagés en logements individuels groupés ou intermédiaires, sachant qu'un certain nombre de bâtiments voisins présentent une hauteur R+1 actuellement. Les gabarits de fermes dombistes (une existe sur le secteur) peuvent être pris en référence pour créer ces logements « collectifs » et libérer des espaces communs.

Non loin du centre-village et donc des équipements publics, ce secteur pourra également intégrer la notion de mixité sociale avec 20% des logements en logements locatifs aidés.

### **Trame verte :**

Les boisements existants doivent être conservés.

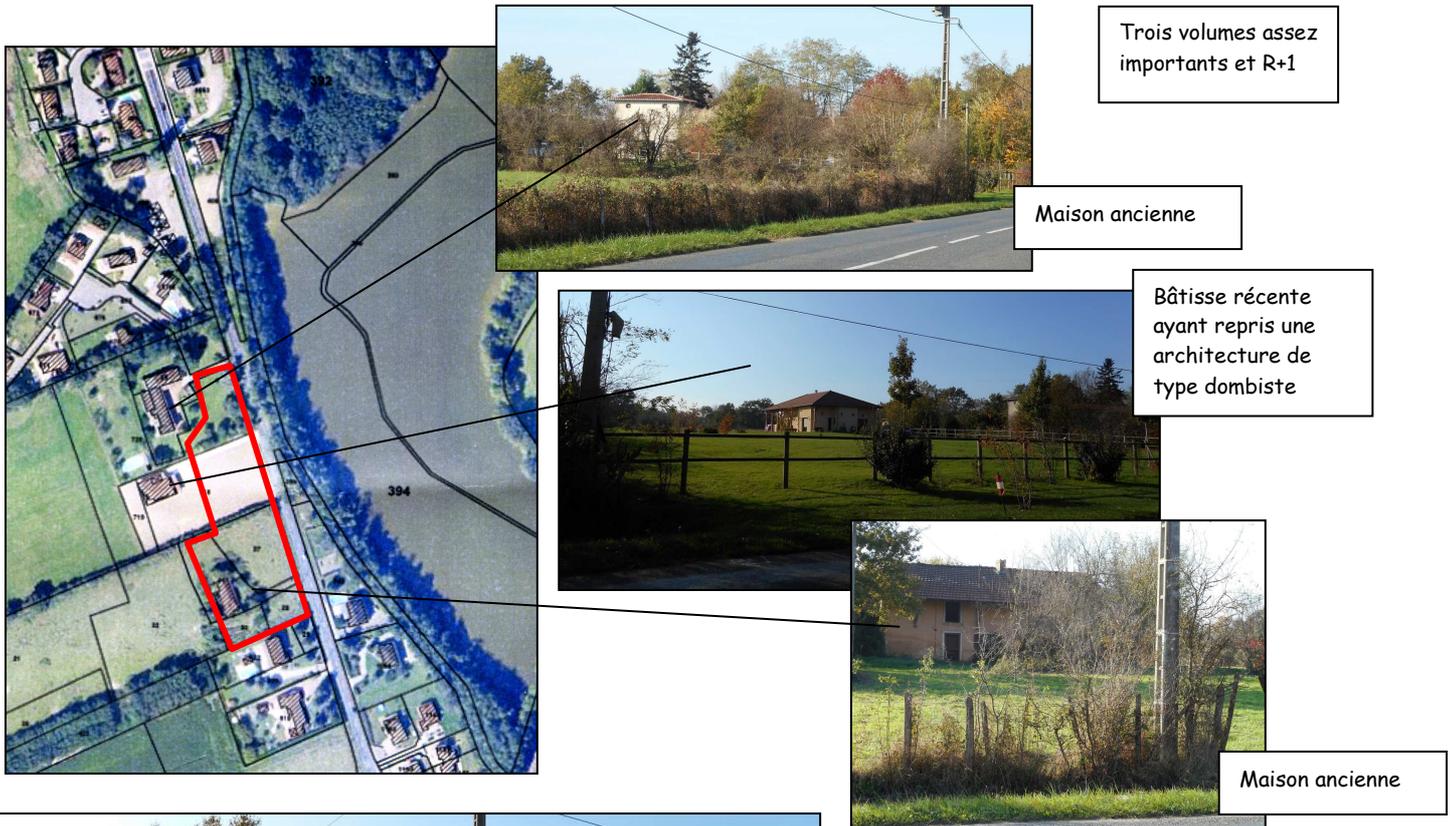
La haie repérée entre les tènements Nord et Sud est à préserver ; elle participera à la qualité des opérations.

Les arbres nouvellement plantés dans le tènement Sud, en bordure de RD, participeront à une zone tampon et aux aménagements verts de ce tènement.

### 3 - LE LONG DE LA RD 7 quartier Aux Claires

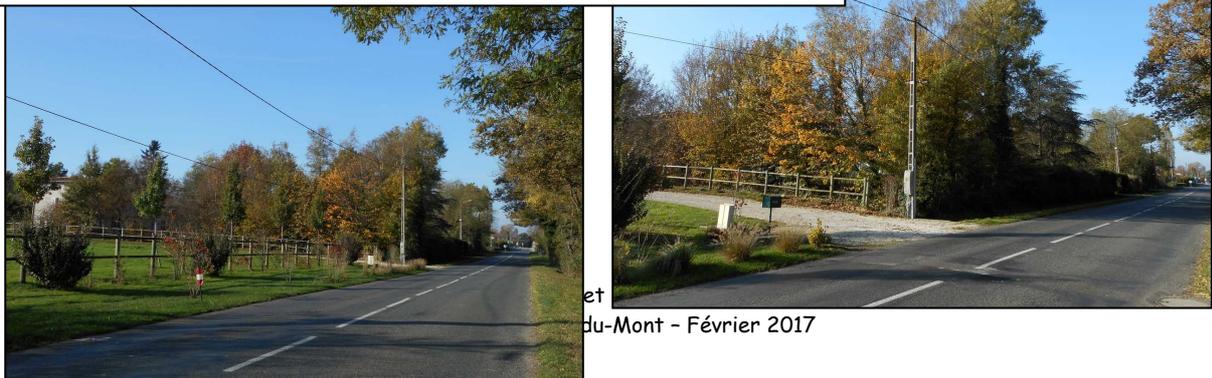
#### Etat des lieux 2016 (espace d'environ 8 300 m2)

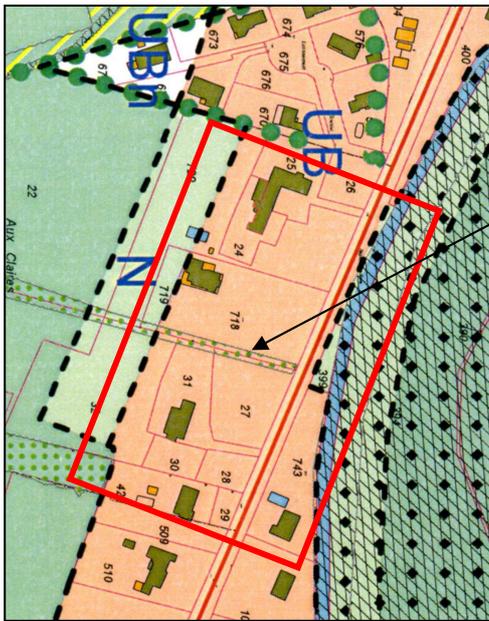
Contexte d'un habitat linéaire développé entre la RD7 et l'espace agricole.  
Les espaces libres devant les trois constructions existantes représentent environ 8 300 m2 (vieille ferme comprise) et doivent être traités avec des Orientations d'Aménagement et de Programmation.



Vue depuis la RD 7 : les espaces libres devant les bâtiments existants

Détails sur le traitement des abords le long de la RD 7 devant les bâtiments existants





Extrait PLU 2017 :  
Zone UB de part et d'autre, zone naturelle à l'Ouest, haie identifiée.

### Principes d'aménagement

#### **Accès-desserte :**

La RD 7 forme ici une ligne droite, avec un trafic régulier.

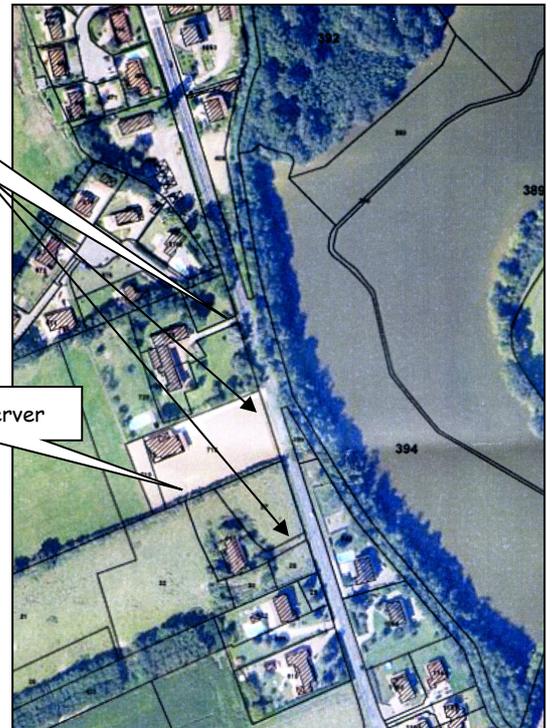
Les futures constructions devront utiliser les trois accès existants sans en créer de nouveaux.

#### **Forme urbaine / diversité de l'habitat :**

Dans le respect du SCOT de la Dombes, la densité de logements à l'hectare (brute) à respecter est de 30 log/ha en moyenne. Ceci correspond à une 20<sup>e</sup> de logements globalement dans ce secteur, logements qui peuvent être indépendamment construits sur chacune des trois parcelles.

Trois accès existants à utiliser

Haie à préserver



Ces logements peuvent être envisagés en logements individuels groupés, collectifs ou intermédiaires. Pour conserver une cohérence au quartier, les gabarits des bâtiments existants peuvent être pris en référence pour créer ces logements. Par ailleurs, une forme groupée permettra de libérer plus d'espaces communs.

#### **Trame verte :**

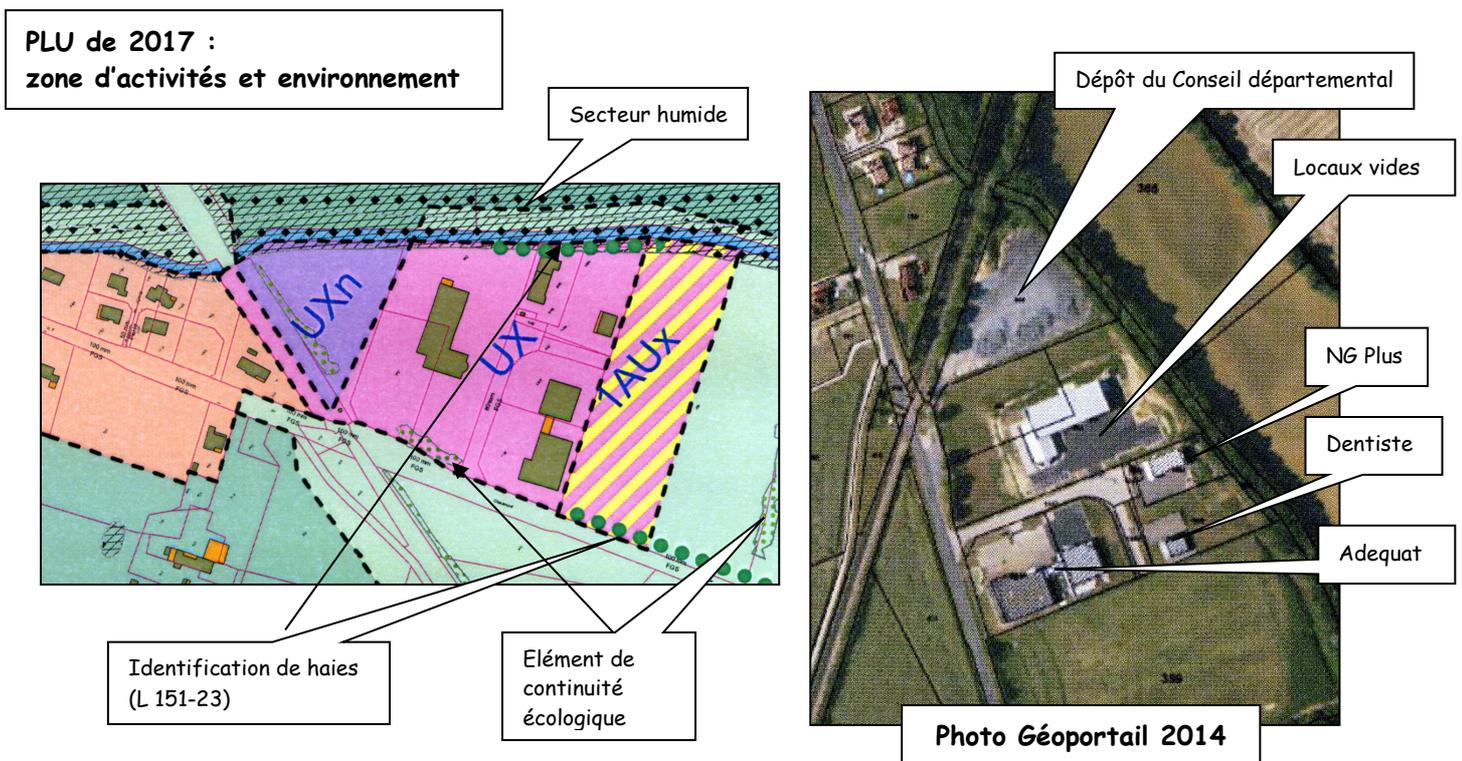
Les boisements existants le long de la RD 7 doivent être conservés.

La haie repérée est à préserver ; elle participera à la qualité des opérations.

## 4 - LA ZONE D'ACTIVITE DES CHARPENNES

### Etat des lieux 2017

Entreprises	Adequat	Cabinet dentaire	SCI NG Plus	Conseil départemental
<b>Activité</b>	Métallurgie, usinage, décolletage	Dentiste (profession libérale)	Plomberie, sanitaire	Dépôt
<b>Année d'installation</b>	2000 Extension en 2006	2004	2008	2008



### Objectif : traitement de qualité

Par la conjonction des prescriptions du Règlement et des Orientations d'Aménagement et de Programmation :

Le Règlement influe sur l'implantation des constructions et installations et orientent le traitement paysager bâti et végétal.

Chaque point a une importance pour apporter ou non une qualité à cet espace de vie :

- ✓ L'implantation des constructions, leur hauteur,
- ✓ Le traitement des façades, des clôtures
- ✓ Le traitement des espaces de stationnement
- ✓ Le traitement des marges de reculement ....
- ✓ La signalétique

Détails dans la zone actuelle (en 2017) :



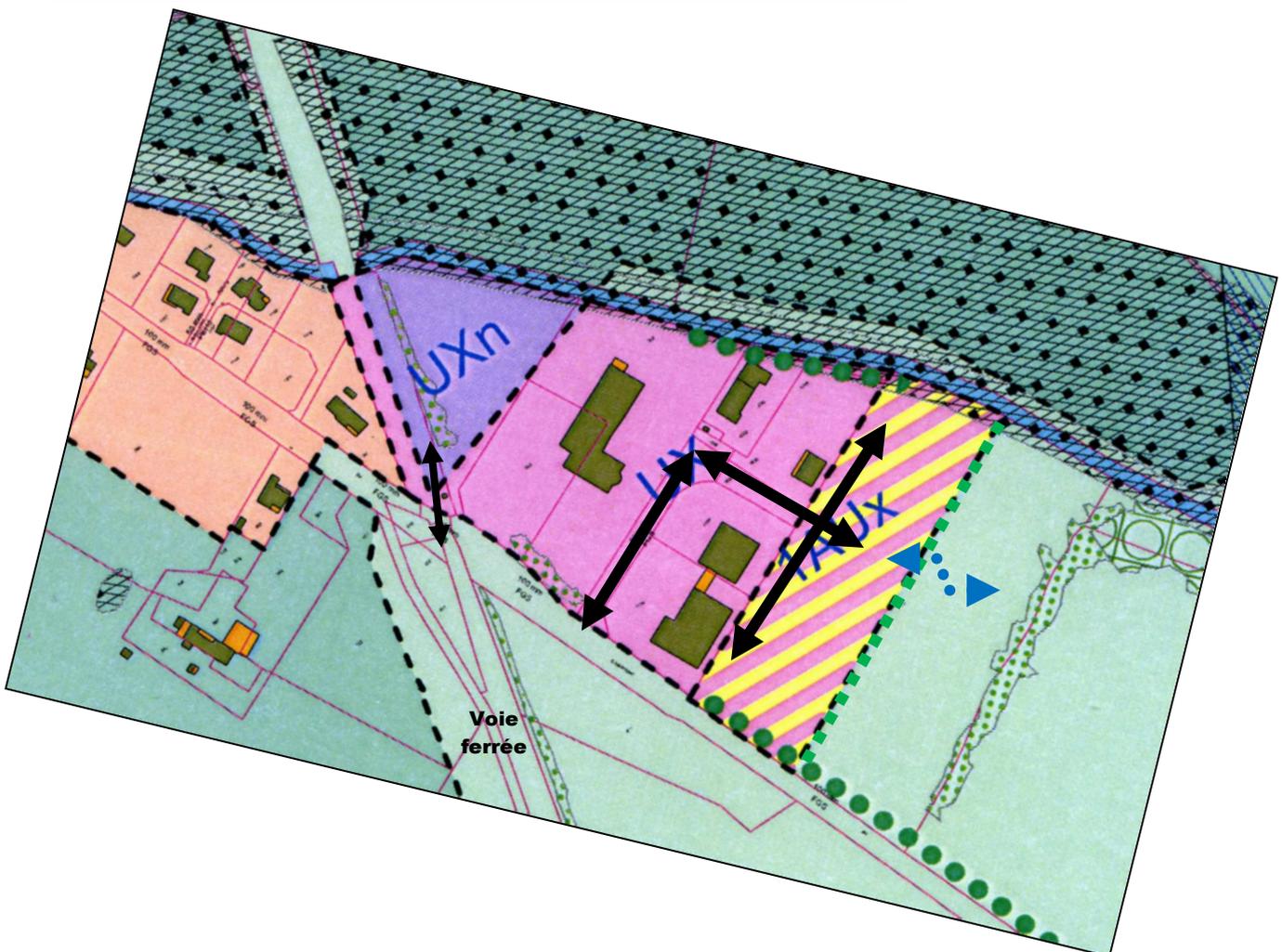
Zooms sur la transition RD7 et zone d'activités :



## Principes à respecter pour l'extension de la zone à partir des objectifs suivants :

- ♣ Organiser la desserte avec des accès mutualisés et sans en ajouter depuis la RD7
- ♣ Intégrer la zone dans une trame verte en préservant la maille existante
- ♣ Veiller à la qualité des traitements des faces côté RD7 et liaisons agricoles en limite de zone 1AUx (insertion paysagère)
- ♣ Anticiper sur une extension à long terme, laisser un passage agricole pour les terres voisines.

### Schéma d'aménagement - Principes à respecter



#### Principes à respecter :

Accès et dessertes internes ↔

Possibilité de prolongement de la desserte et de passage agricole ↗

Haie à planter en limite de zone ■ ■ ■ ■