LA DOMBES
communauté de communes

SCOT de la Dombes

RECU le
11 JUIL. 2017
Rep. ----------

Châtillon sur Chalaronne, le 10 juillet 2017

Le Président de la Communauté de Communes de la Dombes

À

Monsieur Jean-Paul GRANDJEAN
Maire de Marlieux
1 Place de la Mairie
01240 - Marlieux

Nos réf. : CR/COM– **SCoT – 2017/05**
Dossier suivi par : M. Cédric BONNARDEL
Tél. : 04.74.61.93.91 – scotdeladombes@ccdombes.fr

Objet : Avis du service SCoT sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de Marlieux prescrit par une délibération du 9 décembre 2014.

Monsieur le Maire,

Vous avez adressé au SCoT de la Dombes le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune, arrêté le 28 février 2017, afin d'émettre un avis au titre de l'article L.132-9 et L.153-17 du Code de l'Urbanisme.
Nous l'avons réceptionné au siège la Communauaté de Communes de la Dombes le 10 avril 2017. Le SCoT de la Dombes, au regard duquel votre projet est analysé, a été approuvé le 19 juillet 2006 et modifié le 02 mars 2010. Il est actuellemement en cours de révision actée par une délibération du 04 février 2014.

Dans la hiérarchie des polarités du SCoT la commune de Marlieux occupe un rang de niveau 2 dit "*Bourg secondaire*". Située au coeur de la dombes elle est traversée par la RD1083 et dipose d'une gare sur l'axe ferré reliant la Métropole Lyonnaise à l'Agglomération Burgienne.

Sur le fond, l'analyse détaillée du dossier que vous me soumettez m'amène à formuler les remarques suivantes :

- Votre territoire est marqué par des contraintes importantes qui limitent et/ou conditionnent les choix possibles pour le développement de l'armature urbaine (voie ferrée, routes, zones humides, secteurs inondables) ,
- Par le passé, son urbanisation s'est développée de façon plutôt linéaire le long des voiries secondaires. J'observe que le projet communal s'inscrit aujourd'hui en épaisseur du bâti existant, dans une recherche de centralité et de maîtrise de la consommation des espaces naturels et agricoles ,
- La zone 2 AU qui est destinée à offrir un potentiel de développement en extension proche de la gare, est positionnée sur une parcelle cultivée à proximité d'un élevage équin. Ce choix doit, dans la mesure du possible, prendre en compte les éventuelles perspectives de développement ou de diversification de cette activité, de sorte que le développement urbain de la future zone 2 AU ne compromette pas l'activité agricole déjà en place (éventuelles nuisances...) ,
- Le bilan du dernier PLU apparaît contrasté avec des écarts importants pour ce qui concerne la croissance de population, supérieure aux prévisions du dernier PLU et aux objectifs du SCOT, et une densité du tissu urbain inférieure aux objectifs du SCOT.

Prise en compte des documents de rang supérieur dans la hiérarchie des normes

Les documents de rang de supérieur sont clairement pris en compte dans le dossier.
En matière de trame verte et bleue, le projet n'a pas d'incidences sur le « corridor d'importance régionale » ni sur la trame verte et bleue locale.
Par ailleurs, le projet de PLU intègre totalement les zones humides et n'entraîne pas d'altération directe de zones humides.

Démographie et logement

Le diagnostic du projet de PLU expose, pour la période 2006-2015, une évolution démographique et une consommation d'espaces sur la commune plus importantes que les orientations du SCoT ainsi qu'une sous densité pour les opérations d'aménagement qui ont été réalisées.

Il est important de rappeler que le choix de projection démographique de la commune doit se rapprocher des objectifs du SCoT mais avant tout répondre au projet politique de la commune à moyen et long termes en s'appuyant sur :

- L'analyse produite dans le diagnostic ,
- Le potentiel offert par le tissu urbain existant ,
- La capacité des équipements existants pour acceuillir ce développement ,
- La place de la commune dans l'armature du territoire.

Le projet de PLU reprend le taux d'évolution démographique des bourgs secondaires du SCoT pour la période 2006-2015, soit 2,3%/an. En considérant le phénomène de desserrement des ménages, ce sont 114 logements qui sont nécessaires pour passer de 995 habitants en 2017 (recensement INSEE 2013) à 1250 habitants à horizon 2027, soit +255 habitants.

Le foncier libre dans l'enveloppe urbaine représente une surface de 3,59 hectares soit un potentiel de construction de 122 logements en appliquant les densités du SCoT. La zone d'extension 2AU

permet d'acceuillir 40 nouveaux logements. En tout 162 logements pourraient êtres construits, ce qui dépasse largement les projections avancées dans le projet.
Or, vous appliquez un coefficient de rétention foncière de 2. Ainsi, au lieu de 122 logements pouvant être réalisés dans l'enveloppe urbaine le projet n'en prévoit que la moitié. Ce taux n'est pas justifié et parait trop important au regard des tensions du marché foncier sur ce secteur attractif de la Dombes.

Appliquer un tel taux ne permet pas d'anticiper les probables évolutions démographiques induites par les découpages parcellaires et cela comporte un risque notamment au regard de la capacité actuelle des équipements d'assainissement.

Densité

Il convient dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et le rapport de présentation de rappeler que la densité définie par le SCoT, qui s'applique aux nouvelles opérations d'habitat réalisées sur l'ensemble du territoire, est de 30 logements par hectare majorée à 50 logements/ha dans le périmètre de 400 mètres autour de la gare.

Orientations d'aménagement et de programmation

La formulation du texte sur les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) page 2 peut laisser penser que celles-ci ne sont que des indications facultatives :

« *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.* »
Or, la partie législative du code de l'urbanisme prévoit que les OAP constituent une pièce obligatoire du PLU, en application de l'alinéa 3 de l'article L.151-2. Leur contenu est encadré par les articles L. 151-6 et L.151-7 qui indiquent les éléments facultatifs communs à toutes les OAP.

Par ailleurs les OAP des quartiers "Le Billoud" et "Aux Claires" doivent intégrer les notions de mixité sociale et formelle en reprennant les objectifs du SCoT, à savoir :

- Produire 20% de logements aidés dans la production des nouveaux logements ,
- Offrir une répartition 65% logement individuel / 35% logement collectif ,
- Respecter la densité de 30 logements par hectare.

Pour l'OAP du centre village, il est question d'une 1ère phase d'aménagement. Cela sous entend qu'une fois cette 1ère tranche réalisée d'autres suivront. Ce phasage mériterait d'être davantage expliqué en positionnant cette 1ère tranche dans l'objectif d'aménagement de la zone à long terme.

Au regard des éléments du rapport de présentation concernant la capacité de la station d'épuration, il est nécessaire d'indiquer que l'aménagement de la zone 2AU est conditionnée à une capacité du réseau d'assainissement en adéquation avec le programme qui sera réalisé.

Différents autres secteurs que les quartiers "Le Billoud" et " Aux Claires" sont repérés en zone U dans le bilan des espaces pouvant muter au sein du tissu urbain existant (page 31 du rapport de présentation). Afin de maitriser le développement de ces espaces, qui représentent un potentiel foncier important, et accompagner l'objectif d'amélioration des conditions de vie sur la commune

retenu dans le PADD, il parait opportun de définir des OAP pour ces secteurs afin de les mettre en valeur, garantir leur mixité formelle et fonctionnelle.

Au regard des observations ci-dessus, le SCoT émet un avis favorable sous réserve de prendre en compte les remarques suivantes :

- **Si le principe d'un taux de rétention foncière est maintenu, il doit être abaissé et justifié. De ce fait, les 40 logements prévus en extension du bâti, pourraient être réalisés dans les espaces libres du tissu urbain existant sous réserve d'une capacité suffisante du réseau d'assainissement ,**
- **Le taux de croissance démographique futur de Marlieux doit tenir compte des dépassements constatés ces dernières années afin de ne pas courir le risque de dépasser trop tôt les objectifs de croissance de population définis dans le projet de PLU ,**
- **L'ouverture à urbanisation de la zone 2AU doit tenir compte des autres secteurs d'OAP ainsi que des espaces libres potentiels repérés sur la commune. Elle ne doit intervenir qu'à moyen ou long terme, ne pas gêner les activités agricole et équine à proximité et être conditionnée à la réalisation des équipements d'assainissement en adéquation avec la projection de population attendue.**

Je vous prie d'agréer l'expression de mes sincères salutations ,

Le Président,
Michel GIRER

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA DOMBES (Ain)

ANNEXES

Remarques de forme

Concernant les références réglementaires, conformément aux dispositions de l'article 12 du décret du 28/12/2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, la commune a fait le choix de ne pas intégrer les évolutions des dispositions du code de l'urbanisme. Néanmoins, à la lecture des différentes pièces du projet de PLU, le lecteur est confronté tantôt à l'ancienne codification du code de l'urbanisme tantôt à la nouvelle. Quelque soit le choix de rédaction, ne pourrait-il pas être fait référence à une seule codification?

Dans le rapport de présentation :

- Page 142: référence à la Communauté de Communes Centre Dombes,
- Page 143 : le SCoT compte 36 communes réunies au sein d'un seul établissement public de coopération intercommunale (EPCI),
- Page 187 il est dit que *"le règlement des zones UX et 1AUx est retravaillé en 2017 au vu du SCOT et des besoins et enjeux relevés aujourd'hui" sans expliquer davantage.* Cela pourrait être complété,
- La surface de la zone 2AU est différente selon les pièces voir les parties du dossier : l'OAP indique 8000m² et le rapport de présentation pages 178 et 181 parle de 8800m² et 0,78hectares. Cela devra être homogénéisé?
- Concernant le SDAGE page 337 : le dernier SDAGE a été approuvé le 21 décembre et porte sur la période 2016-2021.