

DEPARTEMENT DE L'AIN

COMMUNE DE MARLIEUX

PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION N° 1

RAPPORT DE PRESENTATION
DE LA MODIFICATION
INCLUANT L'EXPOSE DES MOTIFS

Vu pour rester annexé

A mon arrêté du 11/02/2025

Le Maire

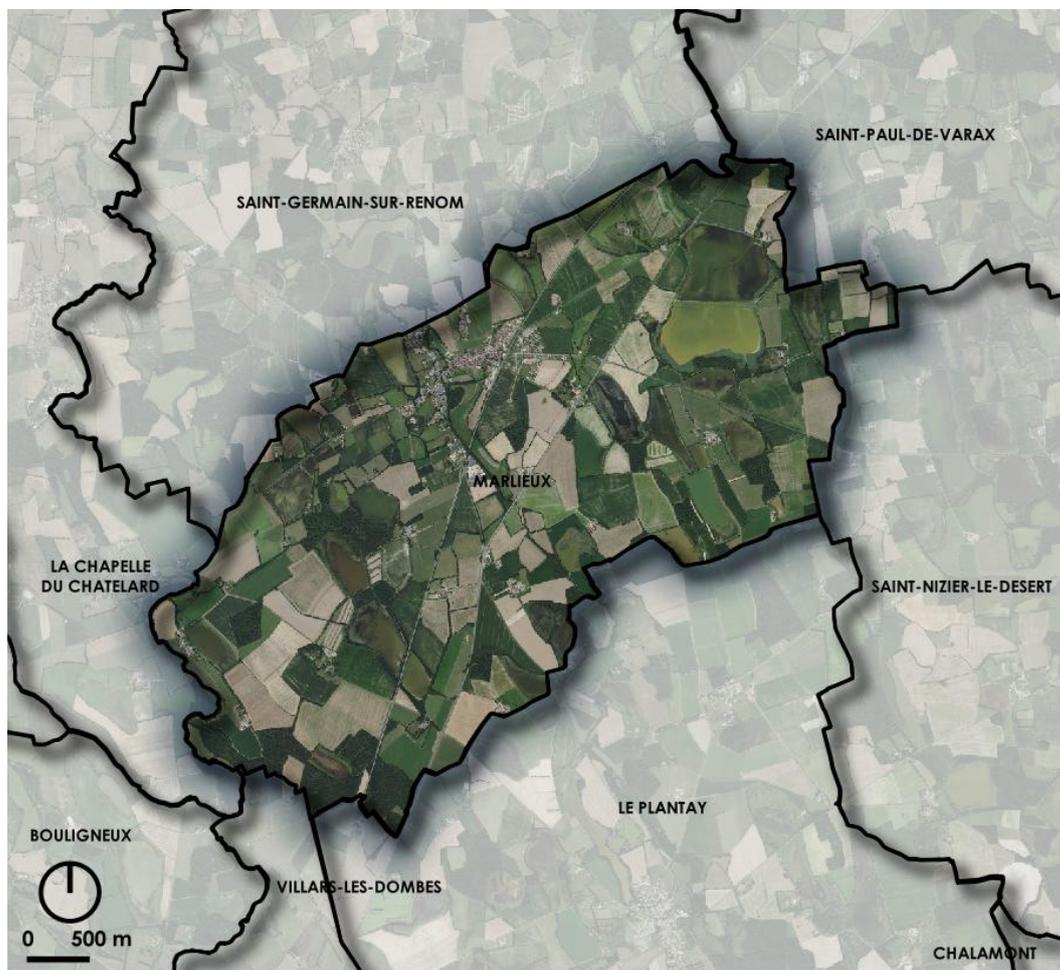
Jean-Paul GRANDJEAN



SOMMAIRE

1. OBJET DE LA MODIFICATION	3
2. ZONE 1AU LE BILLOUD.....	4
3. COEFFICIENTS DE BIOTOPE.....	21
4. BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION	26
5. EVOLUTION DES HABITATIONS EN ZONES A ET N	37
6. EMPLACEMENT RESERVE N° 6	38
7. EVALUATION DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ACTIVITE AGRICOLE.....	41
8. EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTÉ HUMAINE.....	43
9. JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE AU REGARD DU CODE DE L'URBANISME	60

1. OBJET DE LA MODIFICATION



La commune de Marlieux dispose d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 26 mars 2018.

Le PLU nécessite d'être modifié, conformément à l'arrêté de Monsieur le Maire du 11 février 2025 engageant la présente procédure de modification de droit commun, pour :

- Modifier la zone 1AU « le Billoud » :
 - Modifier le plan de zonage pour rattacher la menuiserie existante à la zone UB limitrophe ;
 - Créer de nouvelles orientations d'aménagement et de programmation (OAP) plus qualitatives ;
- Adapter les coefficients de biotope aux différents contextes urbains, sous forme de pourcentages minimums d'espaces verts ;
- Actualiser la désignation, sur le plan de zonage, des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination à partir d'une liste de critères et, en lien, supprimer des dispositions illégales du règlement écrit ;
- Adapter et préciser les modalités de réalisation des extensions et annexes des habitations existantes en zones A et N ;
- Supprimer l'emplacement réservé n° 6 destiné à une nouvelle station d'épuration, désormais obsolète (la station existante ayant été entièrement reconstruite sur son emprise en 2019).

La présente procédure de modification porte sur :

- La modification des pièces suivantes :
 - La pièce « Plan de zonage » ;
 - La pièce « Emplacements réservés » ;
 - La pièce « Règlement » ;
 - La pièce « Orientations d'aménagement et de programmation » ;
- La création de la pièce « Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination ».

2. ZONE 1AU LE BILLOUD

Le PLU comporte plusieurs zones à urbaniser à vocation principale d'habitat. Elles sont, de la plus proche du centre-village à la plus éloignée :

- La zone 2AU « centre-village », d'environ 4 000 m² est localisée à moins de 400 mètres de la gare et à proximité des équipements et commerces centraux. Elle est destinée à une forte densité de 50 logements/ha conformément à ses orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Son urbanisation est toutefois différée en l'attente :
 - d'une extension du réseau d'assainissement ;
 - de l'aménagement d'une nouvelle rue structurante, parallèle à la Grande Rue, qui fait l'objet de l'emplacement réservé n° 5 au bénéfice de la commune (voir page 40) ;
- La zone 1AU « Le Billoud », le long de la RD 7, d'environ 11 000 m² ;
- La zone 1AU « aux Claires », également le long de la RD 7, d'environ 8 300 m².

Le règlement de la zone 1AU conditionne l'urbanisation à la mise en service de la station d'épuration qui était projetée lors de l'approbation du PLU (les zones 1AU étant raccordées au réseau collectif d'assainissement des eaux usées) : « L'ouverture des zones 1AU ne sera possible qu'après mise en service de la nouvelle station d'épuration (lorsque les équipements d'assainissement seront en adéquation avec les projections démographiques) ». La station existante a finalement été entièrement reconstruite sur son emprise existante en 2019, et dispose d'une capacité de 1 250 équivalents habitants. La zone 1AU « aux Claires » est en cours d'urbanisation (17 logements : 11 individuels, 6 collectifs dont 3 sociaux, en partie en zone UB attenante).

La zone 1AU « Le Billoud » n'est toutefois pas encore urbanisée. La Municipalité souhaite réinterroger ses modalités d'aménagement pour veiller à une urbanisation qualitative et intégrée à son contexte urbain.





Vue sur la menuiserie depuis la RD 7 (côté Ouest)



Vue la partie Sud de la zone 1AU depuis la RD 7, avec la haie existante



Vue la partie Nord de la zone 1AU depuis la RD 7, avec l'ancienne ferme rénové en partie gauche de la photographie



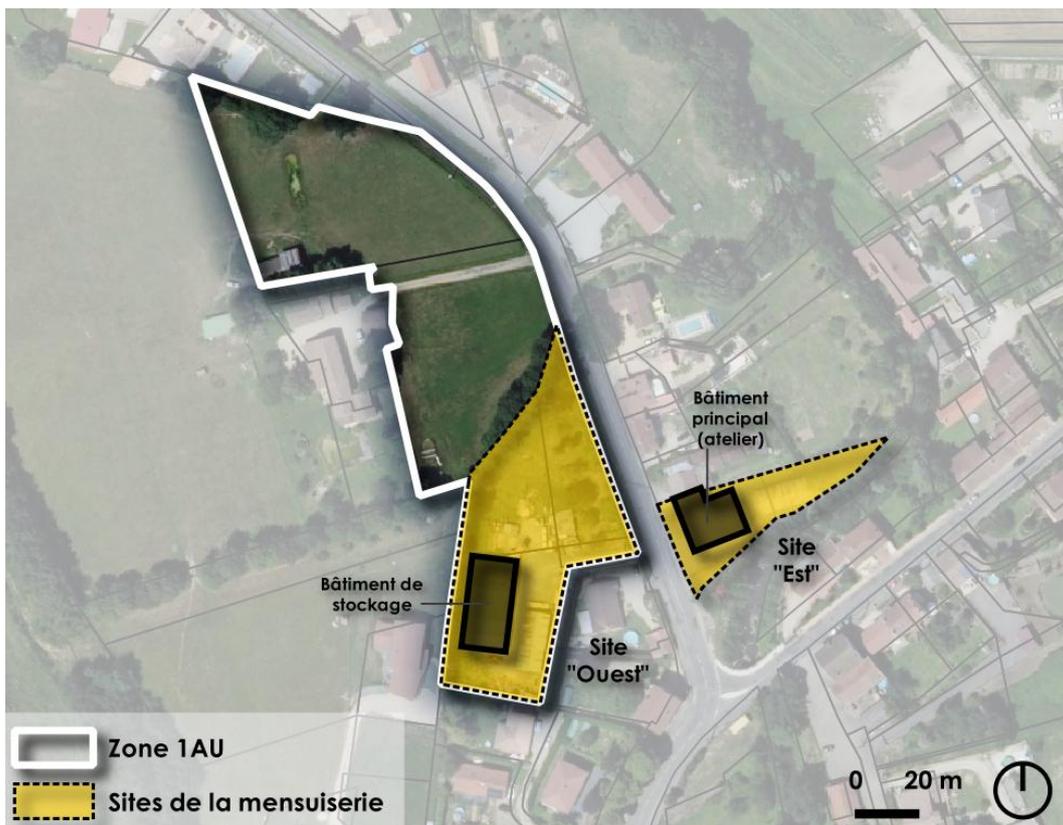
Vue la partie Nord de la zone 1AU depuis la RD 7, avec l'ancienne ferme rénové en partie droite de la photographie

2.1. PRISE EN COMPTE DE LA MENUISERIE EXISTANTE

CONSTAT

La partie Sud ($\approx 3\,800\text{ m}^2$) de la zone 1AU « le Billoud » est occupée par une menuiserie en activité et pérenne. Cette menuiserie dispose de deux sites situés de part et d'autre de la RD 7 :

- Le site « Ouest » précité localisé en zone 1AU, qui comporte un bâtiment et un espace extérieur utilisés uniquement pour du stockage de bois et du stationnement de véhicules ;
- Un second site « Est », principal, localisé de l'autre côté de la RD 7, qui comporte l'atelier de menuiserie, la réserve de fournitures, les bureaux et un espace extérieur également utilisé pour du stockage de bois et du stationnement de véhicules.



Plan de localisation des deux sites de la menuiserie



Vue sur le site « Ouest » depuis la RD 7

Les deux sites ne constituent pas des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) et n'induisent aucune nuisance notable (bruits, poussières, trafic des véhicules...) :

- d'une part, aucune nuisance ni gêne pour le voisinage n'est constatée sur place, et aucune plainte n'a été déposée en mairie ;
- d'autre part, une analyse plus fine du fonctionnement de la menuiserie, synthétisée dans le tableau suivant confirme cette absence de gêne pour le voisinage.

		Site « Ouest »	Site « Est »
			
Description	ICPE	<input checked="" type="checkbox"/> Non	<input checked="" type="checkbox"/> Non
	Usage des bâtiments	<input checked="" type="checkbox"/> Stockage de bois	<input checked="" type="checkbox"/> Atelier de menuiserie <input checked="" type="checkbox"/> Réserve de fournitures <input checked="" type="checkbox"/> Bureaux <input checked="" type="checkbox"/> Stockage de bois
	Usage des espaces extérieurs	<input checked="" type="checkbox"/> Stockage de bois <input checked="" type="checkbox"/> Stationnement de véhicules dans la cour	<input checked="" type="checkbox"/> Stockage de bois <input checked="" type="checkbox"/> Stationnement de véhicules dans la cour
Nuisances sonores	Bruit émis par des machines	<input checked="" type="checkbox"/> Néant (absence de machine)	<input checked="" type="checkbox"/> Faible (machines utilisées uniquement en journée)
	Bruit émis par des livraisons	<input checked="" type="checkbox"/> Faible (livraisons peu fréquentes et en journée)	
	Autres bruits divers	<input checked="" type="checkbox"/> Néant	
Autres nuisances	Emission de poussières, particules...	<input checked="" type="checkbox"/> Néant (absence de poussière)	<input checked="" type="checkbox"/> Faible (système de filtration des poussières)
	Emission de fumée, d'aérosols...	<input checked="" type="checkbox"/> Néant	
	Emission de polluants		
	Emission d'odeurs		
	Autres émissions...		

La Municipalité souhaite permettre le fonctionnement de cette menuiserie et d'éventuelles évolutions du bâti, ce que la zone 1AU, couvertes par des OAP prévoyant uniquement de l'habitat, ne permettent pas. Le classement du site « Ouest » en zone 1AU, destinée à une future urbanisation (et non à prendre en compte du bâti existant) n'apparaît d'ailleurs, plus globalement, pas pertinent.

Il convient en conséquence de rattacher cette menuiserie à la zone UB limitrophe :

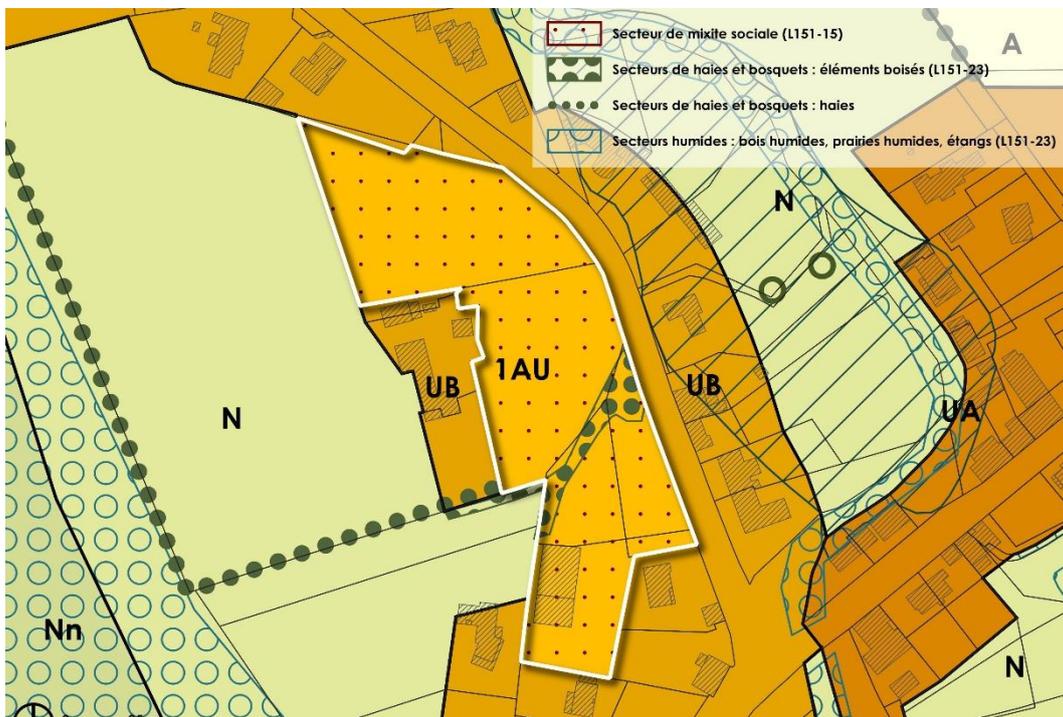
- qui recouvre essentiellement des zones urbanisées ;
- et qui autorise son évolution, comme celle de toutes autres activités, uniquement « dans la mesure où, par leur fréquentation induite, ou par leur nature, [elles] risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants ».

OBJECTIF

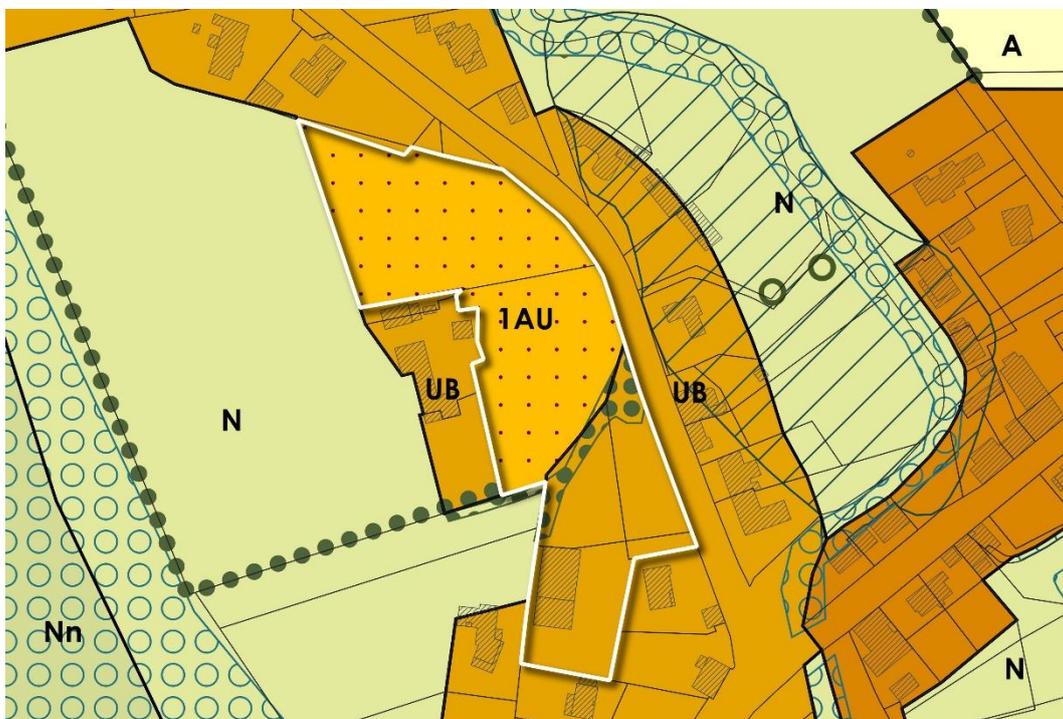
- Acter la présence du terrain de la menuiserie sur la partie Sud de la zone, en activité et pérenne, inopportunément classée en zone 1AU et qu'il convient de rattacher à la zone UB attenante pour autoriser son éventuel développement.

MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE

AVANT MODIFICATION



APRES MODIFICATION



Il est à noter que le plan de zonage modifié étant mis en forme à partir des fichiers SIG du dossier publié sur le Géoportail de l'Urbanisme, sa symbologie évolue (aspect de trames, des numérotations...).

UB	+ ≈ 3 800 m ²
1AU	- ≈ 3 800 m ²

2.2. MODALITES D'AMENAGEMENT DE LA ZONE

CONSTAT

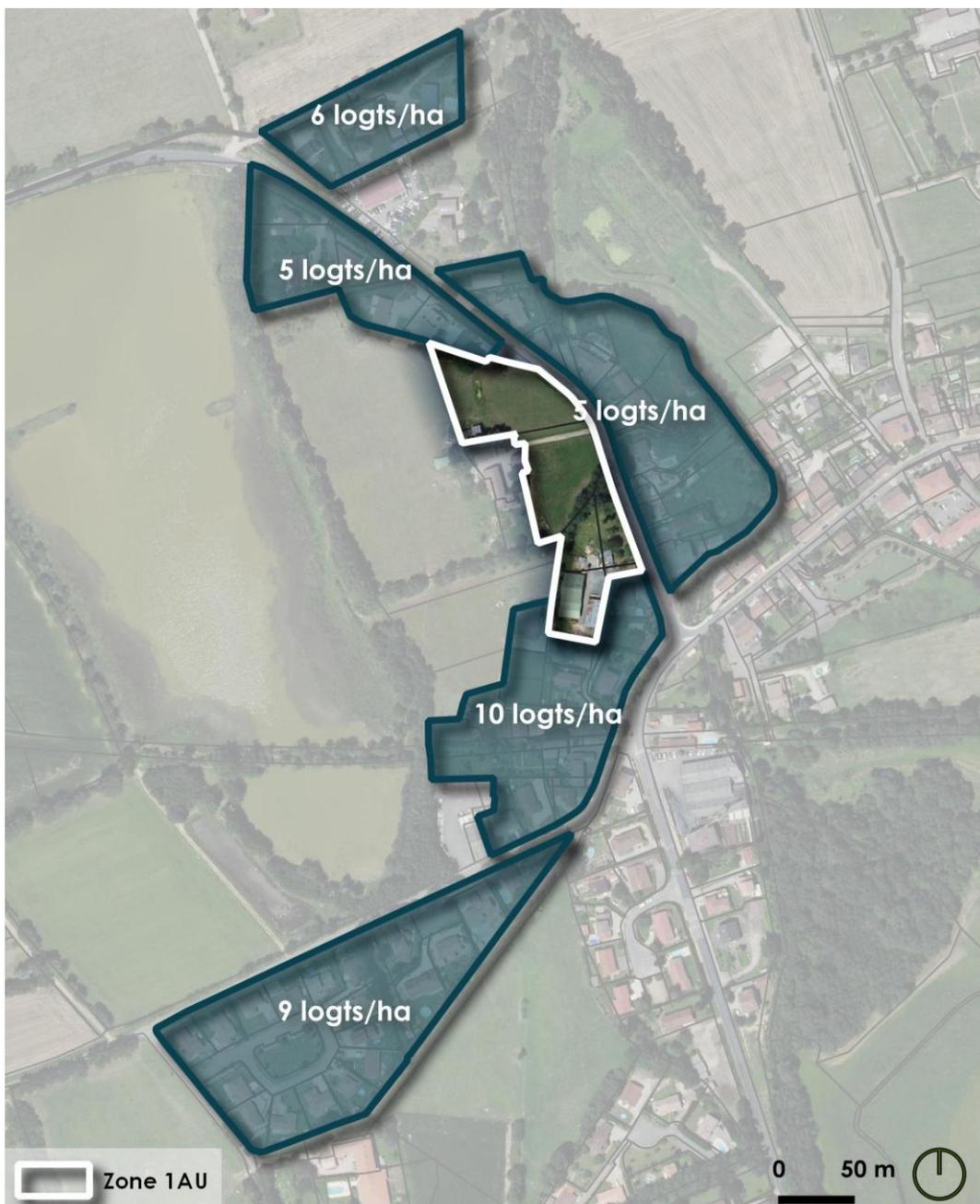
A l'échelle du PLU, l'intensification urbaine est priorisée au sein de la zone 2AU (50 logements/ha), attenante au centre-village et proche de la gare, en cohérence avec les orientations du SCOT.



RENFORCER L'URBANISATION DES COMMUNES EQUIPEES D'UNE GARE ET DES QUARTIERS A PROXIMITE IMMEDIATE • DOO • page 50

« Intensifier les quartiers autour des gares du territoire en les densifiant (compacité urbaine...) et en améliorant leurs qualités de vie (espaces publics attractifs, ...). »

Les OAP de la zone 1AU « le Billoud » imposent quant à elles une densité d'environ 30 logements/ha. Cette densité a été définie lors de l'approbation du PLU en 2018 conformément à la densité minimale inscrite aux SCOT de la Dombes modifié en 2016. Elle apparaît toutefois inadaptée au contexte bâti environnant, qui présente de plus faibles densités variant d'environ 5 à 10 logements/ha.



Or cette densité minimale de 30 logements/ha a été réduite dans le SCOT approuvé en 2020, actuellement opposable. Ce dernier prévoit en effet pour les « pôles de proximité avec gare verte », dont Marlieux, une densité minimale de 20 logements/ha.



DENSIFIER LE TERRITOIRE EN S'INTEGRANT AUX CONTEXTES URBAIN ET PAYSAGER • DOO • page 56

« Respecter en extension des densités contextualisées au regard de l'environnement bâti et paysager, tout en diversifiant les formes urbaines en extensions urbaines pour moins consommer d'espaces naturels. Ainsi le développement résidentiel en extension devra respecter les objectifs moyens de densités brutes d'environ [...] 20 logements à l'hectare pour les pôles de proximité avec gare ».

Par ailleurs, le PADD affiche l'objectif de densifier fortement dans un périmètre de 400 mètres autour de la gare. Cet objectif, qui s'inscrit dans l'axe 2 « Développer l'usage des transports collectifs » du plan d'action de mobilité défini par la communauté de communes de la Dombes :

- est transcrit par la zone 2AU (50 logements/ha) ;
- mais ne concerne pas la zone 1AU « le Billoud », localisée en dehors de ce périmètre de 400 mètres autour de la gare. Aussi, concernant cette zone, le PADD comporte simplement des objectifs généraux qui s'appliquent à l'ensemble du village :
 - Maîtriser le développement urbain et modérer la consommation d'espace ;
 - Poursuivre la diversité des formes bâties et la mixité sociale.



En outre, la Municipalité projette de renforcer les itinéraires « modes doux » (ou « modes actifs ») sur la partie Ouest du village. La zone 1AU sera ainsi desservie, à court terme (livraison envisagée au printemps 2025), par une allée pour piétons et vélos qui la reliera au centre-village et à la gare. Ce projet s'inscrit pleinement dans les orientations du SCOT et dans l'axe 1 « Intensifier le recours aux modes actifs » du plan d'action de mobilité défini par la communauté de communes de la Dombes.

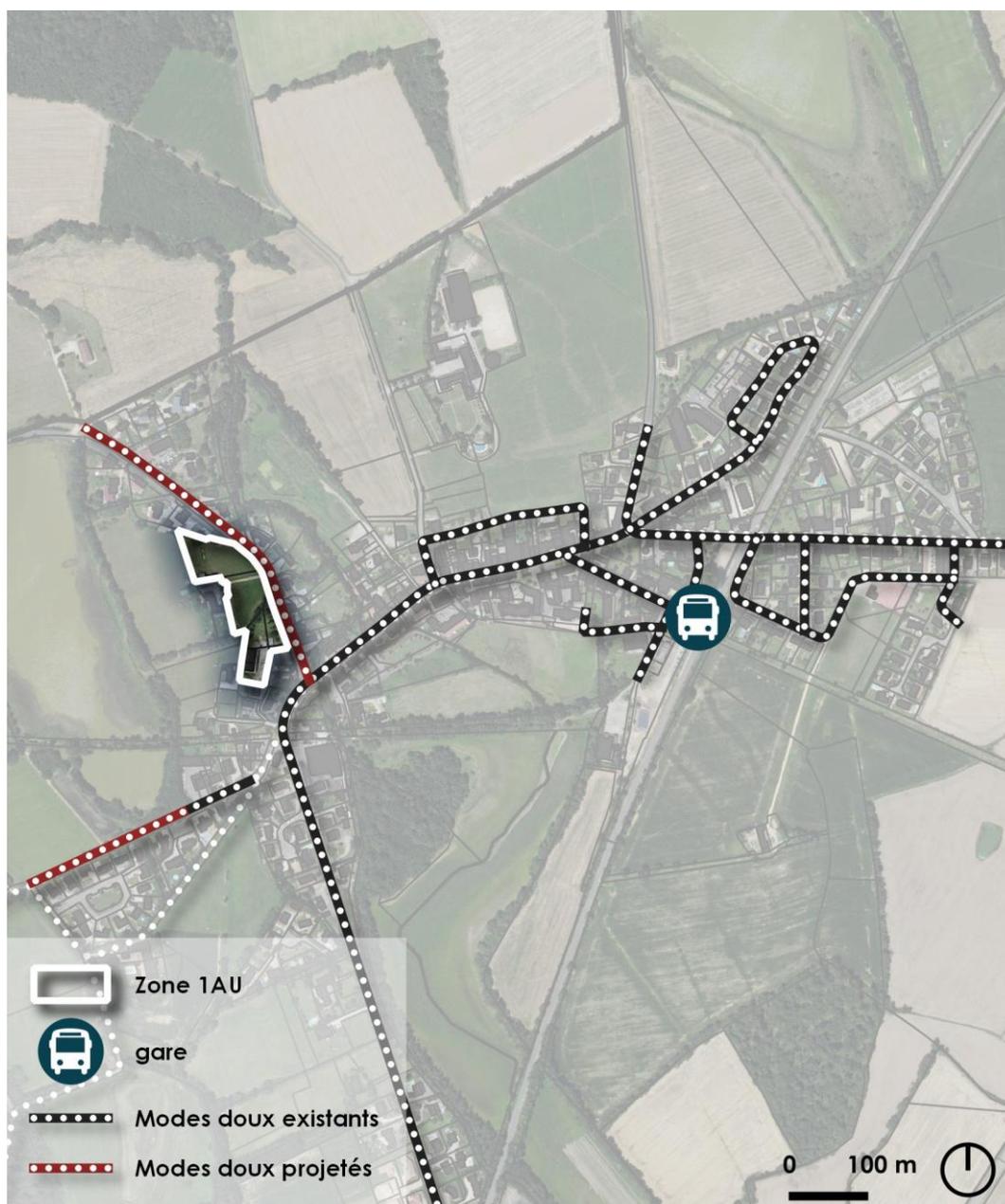


FAVORISER LA PRATIQUE DES MOBILITES ACTIVES DANS LES DEPLACEMENTS QUOTIDIENS ET PENDULAIRES • DOO • page 21

« Développer le réseau des modes actifs sur l'ensemble du territoire et en faire la promotion. »

« Les collectivités locales sécurisent les itinéraires cyclables, les cheminements piétons, et à pacifier les déplacements motorisés dans les zones de partage »

« Le SCoT recommande de réaliser un schéma d'aménagement cyclable pour intégrer pleinement ce mode de déplacement aux mobilités du territoire et définir une politique d'investissement coordonnée dans les infrastructures et dans l'équipement des ménages (éco-subvention, ...) »



Enfin, les OAP actuelles :

- Imposent la densité de 30 logements/ha, comme cela est expliqué plus haut (avec une hauteur de R+1), soit :
 - 20 logements sur le tènement Nord ($\approx 7\,400\text{ m}^2$: superficie réelle mesurée sur SIG) ;
 - 10 logements sur sa partie Sud ($\approx 3\,250\text{ m}^2$: superficie réelle mesurée sur SIG) ;
- Imposent également :
 - La préservation de la haie existante entre la menuiserie et le reste de la zone (protégée également sur le plan de zonage) ;
 - L'utilisation de l'accès existant, sans en créer de nouveau, depuis la RD 7 ;
 - Une diversification et une mixité de l'habitat :
 - 20 % de logements aidés ;
 - 65 % de logements individuels ;
 - 35 % de logements collectifs ;
- **mais comportent uniquement une carte de repérage (ci-dessus) et non un réel schéma d'aménagement d'ensemble, qui pourtant permettrait de prévoir une organisation rationnelle, cohérente, intégrée à son environnement et prenant en compte l'habitation existante attenante à l'Ouest (ferme rénovée) classée en zone UB.**



OBJECTIF

- ▶ **Exclure, en cohérence avec le point précédent, le terrain de la menuiserie des OAP.**
- ▶ **Abaisser la densité de 30 logements/ha, issue du précédent SCOT, à 20 logements/ha en compatibilité avec le SCOT actuel, afin de concilier :**
 - **L'optimisation foncière de la zone, notamment dans le cadre de la trajectoire Zéro Artificialisation Nette, et en lien la diversification des formes d'habitat promue dans le PADD et dans le SCOT ;**
 - **avec une insertion urbaine davantage adaptée au contexte bâti environnant, dont les densités varient de 5 à 10 logements/ha.**
- ▶ **Ajouter aux OAP des exigences qualitatives environnementales et d'insertion urbaine :**
 - **en prenant en compte l'existence de la ferme rénovée existante ;**
 - **en intégrant des principes :**
 - **d'aménagement d'ensemble cohérent, rationnel et intégré dans le tissu urbain existant ;**
 - **d'insertion paysagère, environnementale et bioclimatique, , notamment grâce à des dispositifs de production d'énergie renouvelable et de récupération des eaux pluviales.**

PROGRAMMATION

La nouvelle densité de 20 logements/ha correspond à la production d'environ 15 logements sur les 7 400 m² de la partie Nord de la zone 1AU (sa partie Sud, qui accueille la menuiserie, étant rattachée à la zone UB).

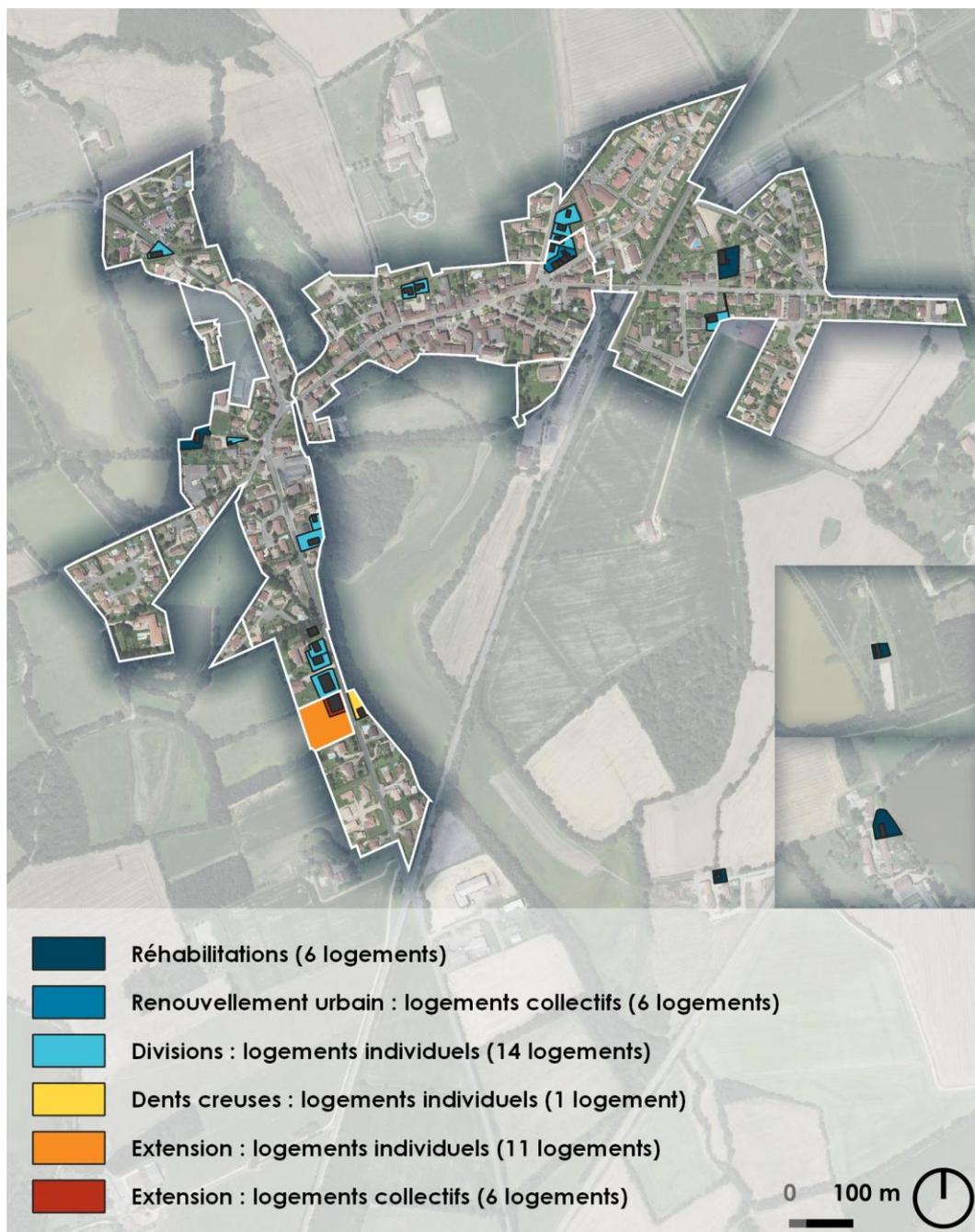
L'abaissement de la densité induit ainsi :

- une réduction de 20 à 15 logements sur cette partie Nord ;
- et, corrélé à l'exclusion du terrain de la menuiserie sur la partie Sud de la zone (qui, quoi qu'il en soit, est pérenne et n'a pas vocation à être remplacée par de l'habitat), une réduction globale d'environ 15 logements.

Or les évolutions apportées par la procédure de modification du PLU ne doivent pas s'opposer à l'atteinte des objectifs de développement inscrits au PADD. Celui-ci :

- ambitionne d'atteindre 1 250 habitants en 2028 ;
- ne fixe pas d'objectif en logements. Le rapport de présentation mentionne un « besoin théorique » de 114 logements, qui n'est toutefois pas opposable à la procédure de modification.

En conséquence, la Municipalité a procédé à un recensement de la production en logements depuis l'approbation du PLU, à partir de permis de construire accordés en mairie et en intégrant l'urbanisation en cours du secteur « aux Claires » (classé en zones 1AU et UB). Ce recensement est cartographié ci-dessous :



Inventaire des logements réalisés depuis l'approbation du PLU et en cours de réalisation

Cet inventaire conclut que 44 logements, dont 4 sociaux, ont été produits (ou sont en cours de production) depuis l'approbation du PLU. Cette production s'inscrit dans l'objectif de 144 logements mentionné dans le rapport de présentation, qui toutefois apparaît très supérieur à ce que permet le SCOT actuel.

Selon l'INSEE, la population de référence de Marlieux est de 1 186 habitants en 2022. En ajoutant les habitants des logements produits depuis 2021 inclus (ou en cours de production), soit 30 logements, sur la base de 2,4 personnes/ménage (selon le recensement INSEE de 2021), la population municipale peut être actuellement estimée à 1 258 habitants, soit très proche des 1 250 habitants ambitionnés dans le PADD à horizon 2028.

Ainsi, l'abaissement de la densité de la zone 1AU « Le Billoud » ne remet pas en cause l'évolution démographique prévue dans le PADD.

Par ailleurs, la Municipalité veut conserver la mixité sociale et la diversification des formes d'habitat prévues par les OAP actuelles qui mentionnent :

- « produire 20% de logements aidés dans la production des nouveaux logements » (comme l'impose également le règlement écrit) ;
- « une répartition 65 % logement individuel / 35 % logement collectif » ;

Les nouvelles OAP confirment ces ambitions, en compatibilité avec le SCOT :

► **≈ 15 logements sur ≈ 7 400 m² (≈ 20 logements / ha) :**

- **dont ≈ 6 logements petits collectifs ;**
- **dont ≈ 5 logements groupés ;**
- **dont ≈ 4 logements individuels.**

► **dont au moins 20 % de logements aidés.**

DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS POUR FACILITER LES PARCOURS RESIDENTIELS

DOO • page 51

- « Diversifier le parc de logements et de produits spécifiques pour répondre à l'évolution des besoins et aux mutations de la société ;
- Favoriser les projets mixtes au sein des opérations d'ensemble de plus de 5000m² de foncier en recherchant :
 - Une diversification des formes bâties (individuel/individuel groupé/intermédiaire/collectif) ;
 - Une programmation mixte en matière de typologies de logements (logements libres, logements locatifs sociaux et en accession) ;
- Localiser la production de logements collectifs de petites et moyennes surfaces prioritairement dans, ou proche, des centralités et des pôles de bassin de vie. »

GARANTIR UNE MIXITE SOCIALE POUR AMELIORER L'ACCES AU PARC DE LOGEMENTS

DOO • page 52

- « Permettre dans les pôles de bassin de vie et les pôles de proximité avec gare la production de 20% minimum de logements locatifs aidés dans la production globale de logements neufs : avoir comme objectif de tendre vers 20% de logements locatifs aidés dans le parc de résidences principales ».

SCOT

Les nouvelles OAP sont de plus agrémentées d'un schéma d'aménagement incluant :

- La gestion de l'interface avec la ferme rénovée attenante à l'Ouest de la zone (voir photographies n° 3 et 4 en page 6) ;
- La localisation de ces différentes formes d'habitat :
 - Les logements petits collectifs, localisés en partie Sud, seront partiellement masqués par la haie existante à conserver (classée en « secteur de haie et bosquet » sur le plan de zonage), ce qui minimisera leur impact paysager dans le quartier pavillonnaire, et bénéficieront d'un vaste espace paysager le long de cette haie ;
 - Les logements groupés, localisés en partie Nord-Ouest, dont les surfaces de terrains sont inférieures à celles des logements individuels, bénéficieront de vues sur l'espace agricole ouvert à l'Ouest (une haie à planter le long de la limite Ouest constituera parallèlement une frange paysagère avec cet espace agricole) ;
 - Les logements individuels, localisés en partie Nord-Est le long de la RD 7, s'inscriront dans la séquence urbaine existante marquée par des logements pavillonnaires, tout en formant un « front urbain » relativement souple.

ACCES & DESSERTE

Les OAP actuelles mentionnent, concernant l'accès sur la RD 7 : « 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 » (l'accès à la ferme rénovée au Nord et l'accès à la menuiserie au Sud).

La commune a sollicité la Direction des Routes du Département sur les conditions d'accès à la zone 1AU depuis la RD 7. Le Département a répondu, par mail, qu'il préconise d'une manière générale de conserver l'accès existant, sans en créer de nouveau :

« Partant des préconisations générales que vous trouverez en annexe, il n'y a pas de raison que vous ayez un avis favorable à la création de 2 accès double sens.

Aujourd'hui, il semblerait que la visibilité au niveau de l'accès existant soit plutôt bonne en l'absence de toute haie en bordure de RD. Ce point est à préserver car en intérieur de courbe, la visibilité peut vite être dégradée par des murs ou des haies. [...]

En fonction des conditions de visibilité, on est parfois amené à accepter une entrée et une sortie mais une sortie plus au nord aurait une visibilité côté gauche moindre du fait de la construction voisine (présence d'une haie et d'un mur), à voir s'il y a un intérêt à faire une entrée à ce niveau ».

La Municipalité est favorable à cette préconisation, et veut garantir le maintien des conditions de visibilité de l'accès existant sur la RD 7 (en entrée et en sortie).

- **Conservation de l'accès existant sur la RD 7 (sans en créer de nouveau), en veillant à la visibilité.**

Par ailleurs, comme cela est exposé plus haut, la zone 1AU sera desservie par une allée pour piétons et vélos qui la reliera au centre-village et à la gare. Dans l'objectif d'un maillage global, y compris au sein de la zone, la Municipalité veut que la voie de desserte interne comprenne des cheminements piétons, en cohérence avec les orientations du SCOT.

- **Création d'une voie de desserte interne intégrant des cheminements piétons accessibles aux personnes à mobilité réduite (PMR).**

FAVORISER LA PRATIQUE DES MOBILITES ACTIVES DANS LES DEPLACEMENTS QUOTIDIENS ET PENDULAIRES • DOO • page 21

« Les documents d'urbanisme locaux permettent la création des équipements et infrastructures nécessaires pour [...] structurer un réseau de modes actifs de proximité entre les différents points d'intensité de la commune, générateurs de flux (centralités, équipements, pôles d'emplois, pôles de transports). »

SCOT

Enfin, le règlement écrit impose des places de stationnement pour les visiteurs : « une place par tranche indivisible de 4 logements (soit 2 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 3 pour 9) ». Pour éviter leur dispersion, et les intégrer dans l'aménagement qualitatif d'ensemble, le nouveau schéma d'aménagement prévoit :

- de les regrouper au sein d'une aire de stationnement localisée à proximité de l'accès, ce qui limitera la circulation sur la voie de desserte interne et donc les nuisances subies par les futurs résidents ;
- de mutualiser ainsi les espaces de circulation de cette aire de stationnement avec la zone d'accès aux logements collectifs.

- **Localisation de l'aire de stationnement pour les visiteurs à proximité de cet accès (desservant les logements petits collectifs).**

INSERTION PAYSAGERE, ENVIRONNEMENTALE & SOCIALE

Pour prendre en compte la trame verte et paysagère, les nouvelles OAP (voir schéma page 19) imposent :

- Le maintien des boisements existants :
 - La haie en limite Sud – Sud-Est de la zone, qui constitue un espace paysager tampon avec la menuiserie au Sud (cette haie étant protégée sur le plan de zonage) ;
 - Les arbres existants, qui permettront de davantage intégrer les futurs logements groupés :
 - en limite Nord de la zone, à proximité d'une maison individuelle existante ;
 - en limite de l'ancienne ferme rénovée (habitation existante), côté Nord.
- **Maintien des boisements existants :**
 - **Haie en limite Sud – Sud-Est ;**
 - **Arbres en limite Nord ;**
 - **Arbres au Nord de l'habitation existante.**
- La plantation de nouveaux boisements renforçant la trame verte et paysagère, le long de la limite Nord-Ouest, pour constituer une frange arborée (haie) avec l'espace agricole à l'Ouest.
- **Plantation des nouveaux boisements : frange arborée (haie) en limite Ouest.**



- L'aménagement d'une bande paysagère valorisante le long de la RD 7, pour promouvoir l'insertion paysagère des futurs aménagements (en accompagnement du « front urbain » souple).
 - ▶ **Aménagement d'une bande paysagère le long de la RD 7.**
- Des reculs paysagers (d'environ 3 mètres, portés sur le schéma de principe de profil des voies de desserte interne) des constructions par rapport à la voie de desserte interne (au moins côté Est), pour promouvoir un tissu urbain « aéré » et paysager.
 - ▶ **Respect de reculs paysagers (d'environ 3 mètres) des constructions par rapport à la voie de desserte interne (coté Est).**
- L'aménagement d'un espace commun récréatif, majoritairement en pleine terre, en position centrale, qui :
 - offrira aux futurs résidents un espace social de loisirs ;
 - participera à la gestion des eaux pluviales, en favorisant leur infiltration.
 - ▶ **Aménagement d'un espace commun récréatif, majoritairement en pleine terre.**

RENFORCER LE LIEN SOCIAL SUR LE TERRITOIRE ET FAIRE EMERGER DES OPERATIONS QUALITATIVES • DOO • page 54

- « Prendre en compte, pour toute opération résidentielle de plus de 5 000 m² d'emprise foncière, la qualité des espaces communs et la création d'équipements collectifs pour favoriser le lien social et le vivre ensemble dans ses aménagements.
- « Intégrer dans le tissu urbain les opérations résidentielles pour favoriser les échanges entre les habitants. Ces opérations doivent également penser à la mobilité et aux liens avec le tissu urbain environnant.
- « Réglementer les formes urbaines et les formes architecturales des constructions pour garantir l'intégration des nouvelles opérations dans la trame traditionnelle tout en permettant des innovations architecturales qualitatives.
- Interdire les grandes opérations uniquement d'habitat pavillonnaire individuel en périphérie. »

GESTION DES EAUX PLUVIALES

Le PADD promeut d' « être vigilants sur l'imperméabilisation des sols dans les projets d'urbanisation, les parcs de stationnement, et la création de cheminements piétons et pistes cyclables... ». Les annexes sanitaires du PLU mentionnent en outre des objectifs de « compenser l'imperméabilisation et limiter les nouveaux apports liés à la future imperméabilisation » et de « limiter les apports dans les réseaux et limiter les surverses des DO et la pollution du milieu ».

En cohérence avec ces objectifs, et avec les orientations du SCOT, les nouvelles OAP incluent des exigences pour favoriser le traitement des eaux pluviales au sein de la zone. Elles prévoient ainsi l'aménagement d'une noue de collecte et d'infiltration des eaux pluviales le long de la RD 7, au point bas de la zone (selon les données « LiDAR » produites et diffusées par l'IGN) au niveau de la future bande paysagère exposée plus haut. La localisation illustrative de cette noue figure sur le schéma (principe à dimensionner selon les besoins et aménagements engendrés par les opérations et à adapter à la topographie).

- ▶ **Traitement des eaux pluviales au sein de la zone, avec une noue de collecte et d'infiltration le long de la RD 7 (principe à dimensionner selon les besoins et aménagements engendrés par les opérations et à adapter à la topographie).**

En complément, les OAP imposent des dispositifs de récupération des eaux pluviales (citernes, cuves...), à la fois pour promouvoir une meilleure gestion des eaux pluviales et pour économiser l'eau, notamment lors des périodes de sécheresse (arrosage...).

- ▶ **Opérations devant comporter des dispositifs de récupération des eaux pluviales (citernes, cuves...).**

Ces exigences complètent les exigences du règlement écrit relatives aux coefficients de biotope (présentés plus loin) et aux « couvertures végétalisées planes participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales ».

S'INSCRIRE DANS LA PROTECTION DURABLE DE LA RESSOURCE EN EAU POTABLE • DOO • PAGE 68

« Imposer dans les opérations neuves ou en réhabilitation la récupération des eaux de pluie en toiture pour une réutilisation à des fins non sanitaires (arrosage, lavage automobile...). Le rejet vers les fossés alimentant les étangs pourra également être envisagé. »

POURUIVRE LA MISE EN OEUVRE D'UNE GESTION OPTIMALE DES EAUX PLUVIALES • DOO • page 70

« Privilégier l'infiltration des eaux dès lors que la nature des sols le permet. Dans le cas contraire, des équipements de rétention permettant un rejet limité dans le réseau d'assainissement seront mis en œuvre. »

« Les dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales pourront être mutualisés à l'échelle de plusieurs opérations (existantes ou futures). »

ENERGIE

Le PADD mentionne « ne pas être un frein à l'utilisation des énergies renouvelables, aux performances énergétiques (écoconstruction...). »

La Municipalité est en effet favorable à la production d'un habitat sobre et économe en énergie, comme le promeut le SCOT. Elle veut imposer, dans la zone 1AU, des dispositifs de production d'énergie renouvelable à l'échelle des opérations. Il s'agit de prévoir un principe général, réaliste à l'échelle de l'ensemble de la zone, sans toutefois imposer d'exigences chiffrées.

- ▶ **Opérations d'aménagement devant comporter des dispositifs de production d'énergie renouvelable**

REDUIRE LES CONSOMMATIONS ENERGETIQUES • DOO • page 64

« Pour les constructions neuves généraliser les règles du bioclimatisme dans la conception du bâtiment. »

« Le SCOT encourage lors de l'élaboration des documents d'urbanisme et de planification de [...] tendre vers une consommation d'énergie la plus faible possible pour les constructions. »

DEVELOPPER LA PRODUCTION D'ENERGIES RENOUVELABLES • DOO • PAGE 65

« Augmenter la part des énergies renouvelables dans le mix énergétique des consommations (équivalent à 10% du mix actuellement). »

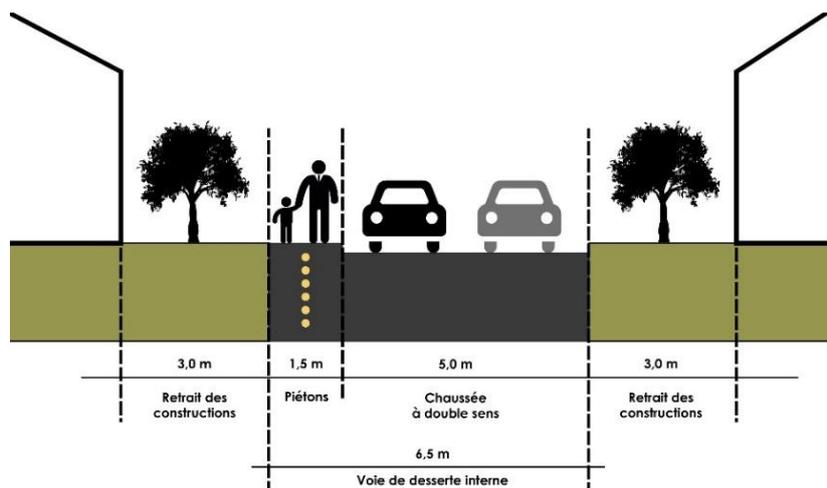
MODIFICATION DES OAP

- ▶ **Création de nouvelles OAP sectorielles, comportant :**
 - **Un schéma d'aménagement, accompagné de texte, ayant pour objectifs :**
 - de gérer l'interface avec la ferme rénovée ;
 - de garantir une urbanisation cohérente, intégrée dans son environnement urbain, naturel et paysager et économe d'espace ;
 - de diversifier l'offre d'habitat, en prévoyant la production de logements collectifs et de logements individuels groupés et non groupés, comme cela est exposé plus haut ;
 - Des simulations d'implantations des futures constructions à titre illustratif, et donc non opposables ;
 - Un schéma de principe de profil de la voie de desserte interne, intégrant les modes doux et un recul paysager des futures constructions.

SCHEMA D'AMENAGEMENT



SCHEMA DE PRINCIPE DE PROFIL DE LA VOIE DE DESSERTE INTERNE



SIMULATION D'IMPLANTATIONS DE BATIMENTS (A TITRE ILLUSTRATIF • NON OPPOSABLE)



3. COEFFICIENTS DE BIOTOPE

CONSTAT

L'imperméabilisation des sols et ses incidences sur le cycle de l'eau (risques accrus d'inondation, pollution des nappes phréatiques et cours d'eau, augmentation des coûts d'assainissement...) figurent en bonne place dans la liste des effets négatifs sur l'environnement. La maîtrise de l'imperméabilisation des sols dans les espaces urbanisés constitue un objectif crucial pour réduire la vulnérabilité des milieux urbains aux effets des changements climatiques en cours et à venir.

Le règlement écrit du PLU comporte, en ce sens, des coefficients de biotope dans les zones urbaines et à urbaniser. Ces coefficients imposent des pourcentages de « surfaces en pleine terre végétalisée, toitures et terrasses ou murs et façades végétalisées, surfaces alvéolées perméables, balcons végétalisés, secteurs humides », dont les suivants :

- Zone UA : 15 % ;
- Zone UB : 20 % ;
- Zone 1AU : 20 %.



Face à la pression foncière, la Municipalité souhaite réinterroger ces coefficients de biotope, afin de s'assurer qu'ils :

- permettent effectivement de concilier l'optimisation du foncier dans le village avec le maintien de jardins au sein de chaque parcelle ;
- sont adaptés aux différents contextes urbains du village

Elle souhaite parallèlement simplifier la définition des surfaces concernées, en visant plus clairement uniquement des « espaces verts de pleine terre », ce qui permet de davantage favoriser :

- Le biotope s'appuyant sur les espaces verts, notamment en pleine terre, susceptibles d'accueillir de la faune et de la flore (« trame brune ») ;
- L'aménagement d'espaces verts, ce qui participe largement au paysage local rural et à la santé humaine ;
- Une gestion alternative des eaux pluviales en limitant davantage l'imperméabilisation des sols pour permettre leur infiltration à la parcelle, le plus près possible de l'endroit où elles tombent, ce qui :
 - réduit les apports d'eaux pluviales dans les réseaux d'assainissement, et donc dans les cours d'eau, et contribue au processus naturel de filtration des eaux de pluie et évite les surcharges de ces réseaux ;
 - contribue au rafraîchissement des lieux en luttant contre le phénomène d'îlot de chaleur.

Ces objectifs s'inscrivent dans les orientations du SCOT.



PRESERVER LA FONCTIONNALITE ECOLOGIQUE DU TERRITOIRE • DOO • PAGE 27

« Protéger les espaces verts participant à la nature en ville (protection des espaces verts publics, des cœurs d'îlots verts, des alignements d'arbres...) et pouvant jouer le rôle de continuité linéaire ou en pas japonais. »

POURSUIVRE LA MISE EN OEUVRE D'UNE GESTION OPTIMALE DES EAUX PLUVIALES • DOO • page 70

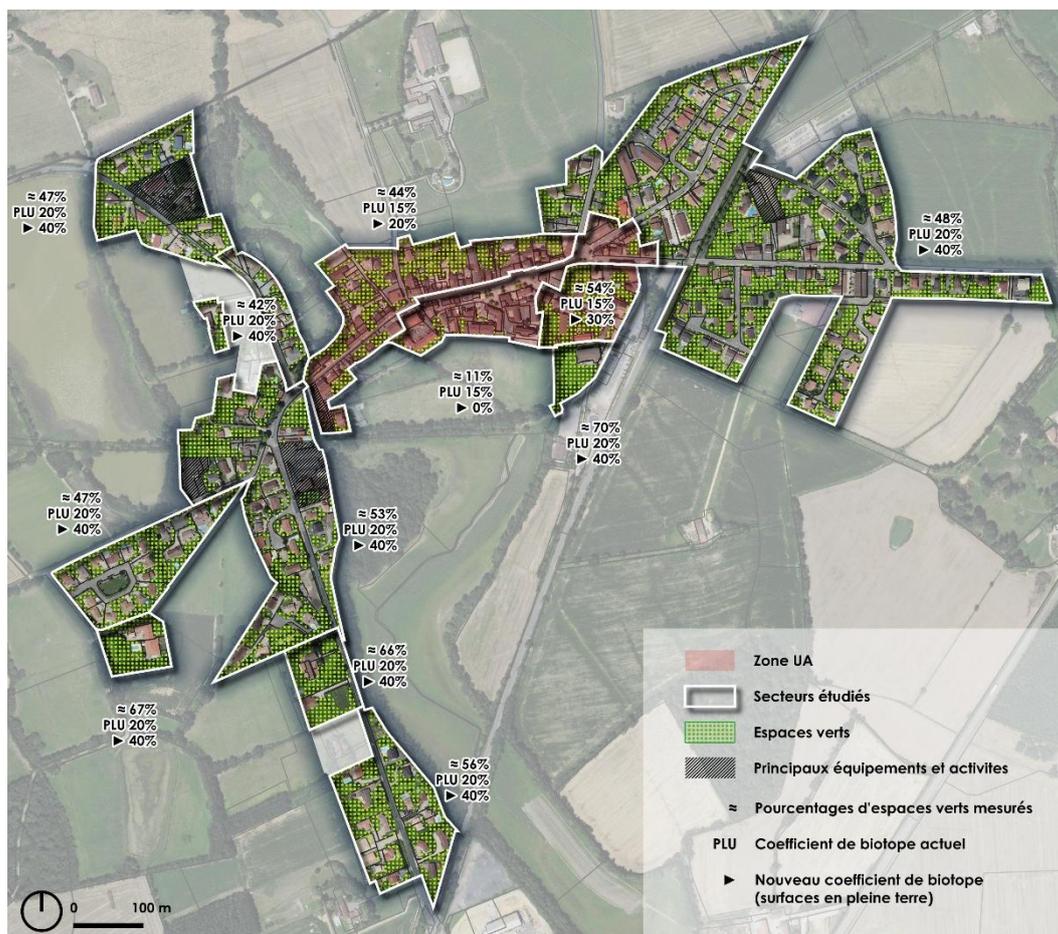
« Mettre en place les dispositions réglementaires dans les documents d'urbanisme locaux visant à assurer une imperméabilisation minimale des sols dans les aménagements, y compris au niveau des espaces de stationnement ».

Pour réinterroger les coefficients, ont été mesurés, à partir du cadastre croisé avec une photographie aérienne IGN, les pourcentages de couvertures végétales existants sur les terrains urbanisés des zones UA et UB.

La carte suivante expose ces pourcentages en les distinguant selon les différents types de quartiers du village, en tenant compte de leurs densités et de leurs enjeux paysagers. Par exemple, le quartier localisé de part et d'autre de la rue de la Mairie (anciennement rue de la Gare) présente un paysage marqué par une densité soutenue, avec des constructions à l'alignement de la rue, tout en restant « verdoyant » grâce aux jardins étendus et très perceptibles.



Quartier localisé de part et d'autre de la rue de la Mairie (anciennement rue de la Gare) présentant un paysage « verdoyant »



Cet état des lieux fait ressortir les enjeux suivants :

- En zone UA, l'utilité de créer trois secteurs pour distinguer les coefficients de biotope :
 - dans centre-village : aucun coefficient n'est opportun au regard de la très faible couverture végétale (environ 11 %), limitée à seulement quelques terrains ;
 - dans sa périphérie Nord : un coefficient modéré de 20 %, inférieur à la couverture végétale existante (environ 44 %, essentiellement en fond de jardins) apparaît pertinent afin de concilier la préservation de celle-ci avec une densification à proximité de la gare ;
 - dans le quartier localisé de part et d'autre de la rue de la Mairie (anciennement rue de la Gare) : le coefficient mérite d'être porté à 30 % pour tenir compte de sa plus importante couverture végétale (environ 54 %) qui lui confère un paysage « verdoyant » participant au caractère local ;
- En zone UB, à part quelques exceptions (essentiellement des maisons sur de très grands terrains), la couverture végétale apparaît relativement homogène, de l'ordre de 50 %. Un coefficient de 40 % permettrait de la maintenir tout en permettant, d'une manière générale, l'optimisation du foncier et l'évolution des constructions existantes ;
- En zone 1AU, attenante à la zone UB, il convient également de prévoir un coefficient de 40 %.

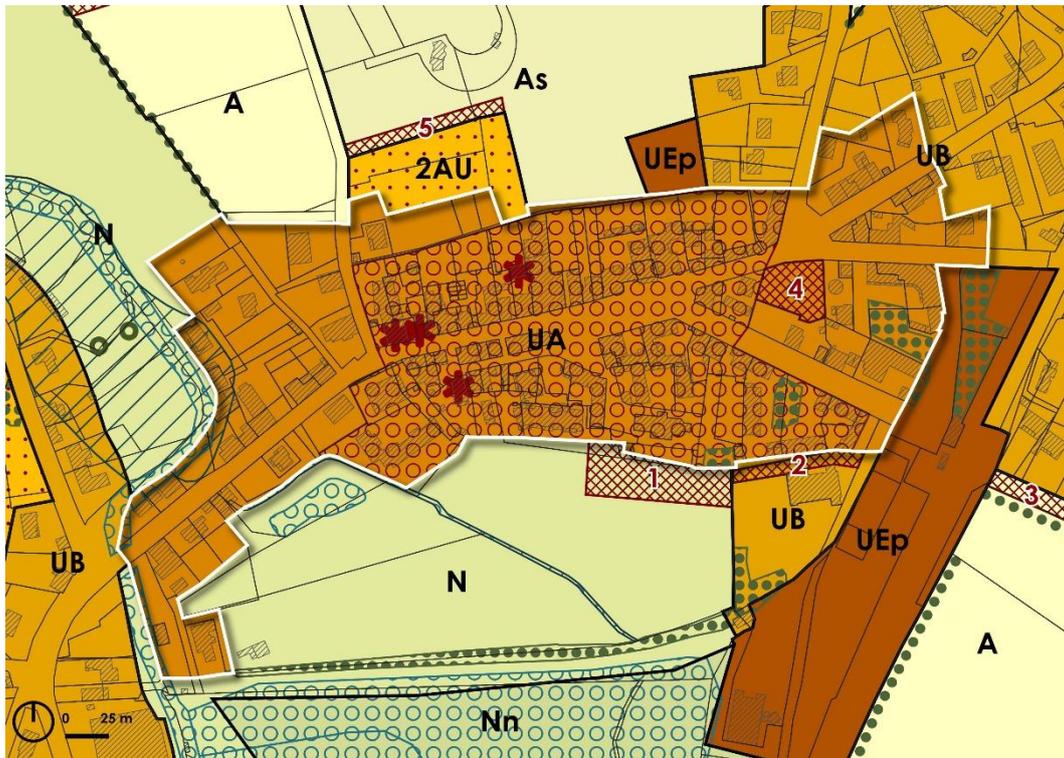
En outre, plusieurs sites d'activités économiques et d'équipements présentent des couvertures végétales très faibles, voire nulles. Pour éviter d'entraver leur fonctionnement et leurs possibilités d'évolution, et tenir compte de leurs besoins spécifiques (stationnement d'engins, espaces extérieurs fonctionnels...), il convient de déroger à ces coefficients de biotope.

OBJECTIF

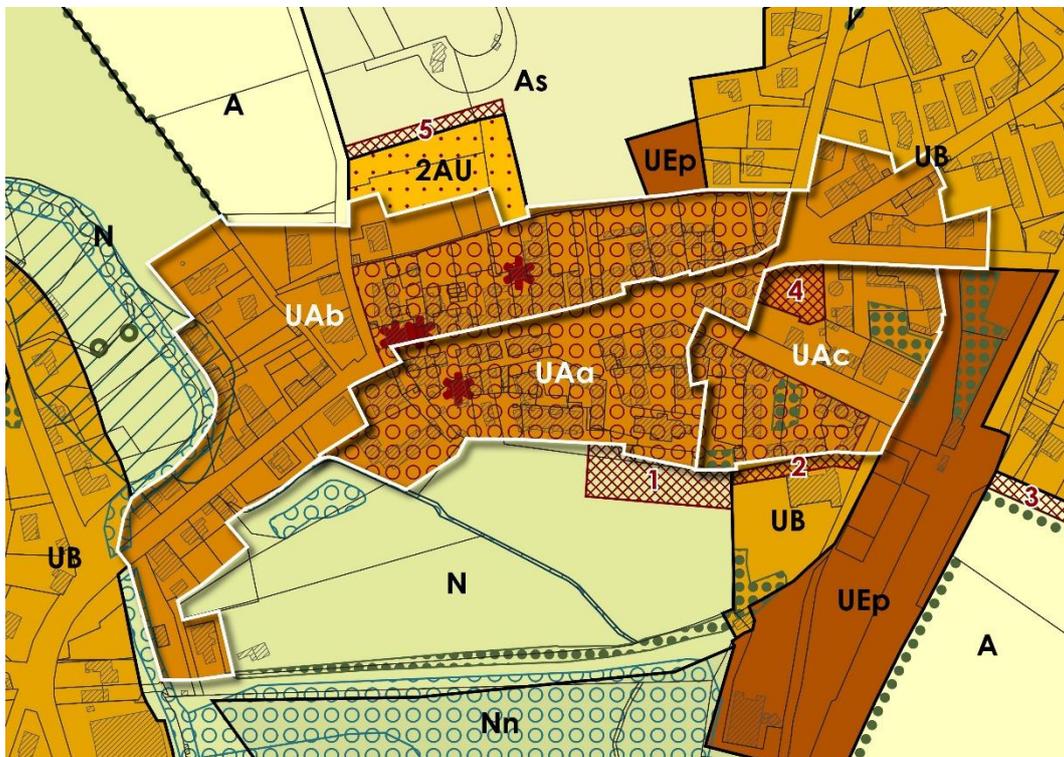
- ▶ **Modifier les coefficients de biotopes existants pour promouvoir une « densification douce » s'intégrant de façon plus harmonieuse dans le tissu bâti :**
 - **Créer trois secteurs en zone UA (actuellement 15 % dans l'ensemble de la zone) :**
 - **UAa : 0 % ;**
 - **UAb : 20 % ;**
 - **UAc : 30 % ;**
 - **Augmenter en zone UB et en zone 1AU le coefficient à 40 % (actuellement 20 %).**
- ▶ **Clarifier la définition des surfaces concernées.**
- ▶ **Ajouter des dérogations pour les équipements publics et les activités économiques.**

MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

AVANT MODIFICATION



APRES MODIFICATION



Il est à noter que le plan de zonage modifié étant mis en forme à partir des fichiers SIG du dossier publié sur le Géoportail de l'Urbanisme, sa symbolique évolue (aspect de trames, des numérotations...).

MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

	AVANT / APRES MODIFICATION
Toutes zones : définition des espaces concernés	<p>Surfaces en pleine terre végétalisée, toitures et terrasses ou murs et façades végétalisées, surfaces alvéolées perméables, balcons végétalisés, secteurs humides...</p> <p>Les espaces verts de pleine terre sont des espaces perméables non construits en surface et en sous-sol et ne pouvant comporter en sous-sol que le passage de réseaux.</p>
UA	<p>Pour toute opération, un coefficient de biotope visant à favoriser le maintien ou le renforcement de la biodiversité est instauré et fixé à 15 % de la surface totale du tènement.</p> <p>Les pourcentages suivants ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux activités économiques.</p> <p>Dans le secteur UAb : au moins 20 % de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre.</p> <p>Dans le secteur UAc : au moins 30 % de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre.</p> <p>[Aucun coefficient n'est désormais imposé en secteur UAA]</p>
UB	<p>Pour toute opération, un coefficient de biotope visant à favoriser le maintien ou le renforcement de la biodiversité est instauré et fixé à 15 % de la surface totale du tènement.</p> <p>Le pourcentage suivant ne s'applique pas aux équipements publics et aux activités économiques.</p> <p>Au moins 40 % de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre.</p>
1AU	<p>Pour toute opération, un coefficient de biotope visant à favoriser le maintien ou le renforcement de la biodiversité est instauré et fixé à 15 % de la surface totale du tènement.</p> <p>Au moins 40 % de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre.</p>

4. BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

CONSTAT

Suite à des cessations d'activités, plusieurs anciens bâtiments agricoles localisés en zone A ou N, qui constituent un patrimoine rural à sauvegarder, ne sont plus utilisés et ne sont plus adaptés à un usage agricole. La commune veut identifier ceux d'entre eux qui répondent aux critères détaillés ci-dessous pour qu'ils puissent faire l'objet d'un changement de destination, afin de :

- promouvoir la pérennité et donc la préservation de ce bâti ;
- limiter l'étalement urbain, en permettant d'exploiter des bâtiments existants, ce qui réduit les besoins fonciers pour la production future de logements.

PRESERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE BÂTI HISTORIQUE, CONNU ET VERNACULAIRE DOO • page 31

« Conditionner le changement de destination de certaines constructions (bâtiments agricoles anciens par exemple) à un objectif de préservation du patrimoine identitaire qu'il constitue. Les communes identifieront les éléments bâtis qui pourront faire l'objet de cette mesure, et le justifieront. »

PROTEGER LES ESPACES AGRICOLES DU TERRITOIRE • DOO • page 37

« Identifier les bâtiments remarquables au sein des documents d'urbanisme locaux et autoriser le changement de destination et leur réhabilitation sous réserve d'une viabilisation suffisante. »

LIMITER L'ETALEMENT URBAIN • DOO • page 48

« Repérer dans les documents d'urbanisme locaux les bâtiments agricoles qui, en raison de leurs intérêts architecturaux ou patrimoniaux, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement ne compromet pas l'exploitation agricole, ni la qualité paysagère, ni la capacité des infrastructures, et ne renforce pas le mitage »

SCOT

Le PLU prend en compte ces potentiels changements de destination, mais :

- d'une part, les dispositions suivantes du règlement écrit des zones A et N sont illégales et ne permettent donc pas d'autoriser ces changements de destination : « L'aménagement, la réfection et l'adaptation des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU, en préservant pour les bâtiments dont la surface de plancher est supérieure à 200 m², au moins 20% à un usage de stationnement, de locaux fonctionnels, etc... ». Il est en effet nécessaire, si la commune souhaite autoriser ces changements de destination, de désigner précisément sur le plan de zonage les bâtiments concernés, conformément à l'article L151-11 du code de l'urbanisme, et sur la base de critères objectifs ;
- d'autre part :
 - Si le règlement écrit autorise bien « Le changement de destination des bâtiments désignés dans le respect de l'article L 151-11 (dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site), et des conditions suivantes :
 - dans la limite maximale de 200 m² de surface de plancher après changement de destination ;
 - dans le respect des aspects architecturaux initiaux » ;
 - un seul bâtiment est actuellement désigné sur le plan de zonage (carte ci-dessous) le long de la RD 1083 à proximité de l'école Saint-Jean Bosco, bien que sa partie Sud soit à usage agricole, et alors que d'autres bâtiments sont susceptibles d'être concernés.

OBJECTIF

- ▶ **Supprimer les dispositions illégales du règlement écrit.**
- ▶ **Procéder à l'inventaire exhaustif des anciens bâtiments agricoles susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination :**
 - **Fixer des critères objectifs en compatibilité avec les orientations du SCOT, concernant :**
 - **La valeur patrimoniale des bâtiments ;**
 - **La desserte suffisante en voirie et réseaux des bâtiments ;**
 - **L'absence d'impact notable des changements de destination sur l'activité agricole et sur le paysage ;**
 - **Inventorier les bâtiments répondant favorablement à ces critères.**

La Municipalité a ainsi identifié les critères suivants :

<p>1. Valeur patrimoniale</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Bâtiment majoritairement réalisé en matériaux traditionnels de construction, notamment en pisé <input checked="" type="checkbox"/> Charpente traditionnelle et couverture majoritairement en tuiles <input checked="" type="checkbox"/> Faîçage dans le sens de la longueur <input checked="" type="checkbox"/> Pente des toitures > 30 %
<p>2. Absence d'impact notable sur l'activité agricole</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Aucune utilisation agricole du bâtiment (ne devant plus être utilisé pour l'exploitation agricole) <input checked="" type="checkbox"/> Absence de bâtiment utilisé pour l'exploitation agricole à moins de 100 mètres du bâtiment <input checked="" type="checkbox"/> Site comportant déjà des habitations, afin de réduire l'installation de nouveaux tiers en zone agricole
<p>3. Absence d'impact notable sur le paysage</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Aucun impact paysager notable (changement de destination devant être effectué dans le volume existant pour préserver le paysage)
<p>4. Desserte suffisante en voirie et réseaux</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Sécurité de l'accès (capacité de la voirie suffisante) <input checked="" type="checkbox"/> Desserte par l'eau potable <input checked="" type="checkbox"/> Desserte par l'électricité <input checked="" type="checkbox"/> Aptitude assainissement non collectif (actée dans le zonage d'assainissement) <input checked="" type="checkbox"/> Protection incendie (pouvant être assurée par un poteau incendie suffisant ou une réserve d'eau incendie)

Elle a ensuite inventorié l'ensemble des bâtiments qui répondent favorablement à ces critères :

- L'unique bâtiment actuellement désigné sur le plan de zonage, au lieu-dit « la Ville », ne répond pas au critère n° 2 « absence d'impact notable sur l'activité agricole » (sa partie Sud est actuellement à usage agricole). Sa désignation est en conséquence supprimée (localisé en rouge sur la carte suivante) ;
- Quatre bâtiments répondent favorablement à l'ensemble des critères, et sont désignés sur le plan de zonage (localisés en blanc sur la carte suivante).

Ces bâtiments sont exposés dans les fiches suivantes.

La production potentielle de logements supplémentaires, limitée à quatre, ne remet en cause ni les objectifs du PADD ni l'économie générale du PLU. Elle vient au contraire compenser en partie la réduction d'environ 15 logements dans la zone 1AU « le Billoud ».



BATIMENT SUPPRIME



<p>1. Valeur patrimoniale</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Bâtiment majoritairement réalisé en matériaux traditionnels de construction, notamment en pisé <input checked="" type="checkbox"/> Charpente traditionnelle et couverture majoritairement en tuiles <input checked="" type="checkbox"/> Faîtage dans le sens de la longueur <input checked="" type="checkbox"/> Pente des toitures > 30 %
<p>2. Absence d'impact notable sur l'activité agricole</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Aucune utilisation agricole du bâtiment (ne devant plus être utilisé pour l'exploitation agricole) <input checked="" type="checkbox"/> Absence de bâtiment utilisé pour l'exploitation agricole à moins de 100 mètres du bâtiment <input checked="" type="checkbox"/> Site comportant déjà des habitations, afin de réduire l'installation de nouveaux tiers en zone agricole
<p>3. Absence d'impact notable sur le paysage</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Aucun impact paysager notable (changement de destination devant être effectué dans le volume existant pour préserver le paysage)
<p>4. Desserte suffisante en voirie et réseaux</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Sécurité de l'accès (capacité de la voirie suffisante) <input checked="" type="checkbox"/> Desserte par l'eau potable <input checked="" type="checkbox"/> Desserte par l'électricité <input checked="" type="checkbox"/> Aptitude assainissement non collectif (actée dans le zonage d'assainissement) <input checked="" type="checkbox"/> Protection incendie (pouvant être assurée par un poteau incendie suffisant ou une réserve d'eau incendie)

BATIMENT AJOUTE



1. Valeur patrimoniale	<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Bâtiment majoritairement réalisé en matériaux traditionnels de construction, notamment en pisé <input checked="" type="checkbox"/> Charpente traditionnelle et couverture majoritairement en tuiles <input checked="" type="checkbox"/> Faîtage dans le sens de la longueur <input checked="" type="checkbox"/> Pente des toitures > 30 %
2. Absence d'impact notable sur l'activité agricole	<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Aucune utilisation agricole du bâtiment (ne devant plus être utilisé pour l'exploitation agricole) <input checked="" type="checkbox"/> Absence de bâtiment utilisé pour l'exploitation agricole à moins de 100 mètres du bâtiment <input checked="" type="checkbox"/> Site comportant déjà des habitations, afin de réduire l'installation de nouveaux tiers en zone agricole
3. Absence d'impact notable sur le paysage	<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Aucun impact paysager notable (changement de destination devant être effectué dans le volume existant pour préserver le paysage)
4. Desserte suffisante en voirie et réseaux	<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Sécurité de l'accès (capacité de la voirie suffisante) <input checked="" type="checkbox"/> Desserte par l'eau potable <input checked="" type="checkbox"/> Desserte par l'électricité <input checked="" type="checkbox"/> Aptitude assainissement non collectif (actée dans le zonage d'assainissement) <input checked="" type="checkbox"/> Protection incendie (pouvant être assurée par un poteau incendie suffisant ou une réserve d'eau incendie)

BATIMENT AJOUTE



<p>1. Valeur patrimoniale</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Bâtiment majoritairement réalisé en matériaux traditionnels de construction, notamment en pisé <input checked="" type="checkbox"/> Charpente traditionnelle et couverture majoritairement en tuiles <input checked="" type="checkbox"/> Faîtage dans le sens de la longueur <input checked="" type="checkbox"/> Pente des toitures > 30 %
<p>2. Absence d'impact notable sur l'activité agricole</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Aucune utilisation agricole du bâtiment (ne devant plus être utilisé pour l'exploitation agricole) <input checked="" type="checkbox"/> Absence de bâtiment utilisé pour l'exploitation agricole à moins de 100 mètres du bâtiment <input checked="" type="checkbox"/> Site comportant déjà des habitations, afin de réduire l'installation de nouveaux tiers en zone agricole
<p>3. Absence d'impact notable sur le paysage</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Aucun impact paysager notable (changement de destination devant être effectué dans le volume existant pour préserver le paysage)
<p>4. Desserte suffisante en voirie et réseaux</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Sécurité de l'accès (capacité de la voirie suffisante) <input checked="" type="checkbox"/> Desserte par l'eau potable <input checked="" type="checkbox"/> Desserte par l'électricité <input checked="" type="checkbox"/> Aptitude assainissement non collectif (actée dans le zonage d'assainissement) <input checked="" type="checkbox"/> Protection incendie (pouvant être assurée par un poteau incendie suffisant ou une réserve d'eau incendie)

BATIMENT AJOUTE



1. Valeur patrimoniale	<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Bâtiment majoritairement réalisé en matériaux traditionnels de construction, notamment en pisé <input checked="" type="checkbox"/> Charpente traditionnelle et couverture majoritairement en tuiles <input checked="" type="checkbox"/> Faîtage dans le sens de la longueur <input checked="" type="checkbox"/> Pente des toitures > 30 %
2. Absence d'impact notable sur l'activité agricole	<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Aucune utilisation agricole du bâtiment (ne devant plus être utilisé pour l'exploitation agricole) <input checked="" type="checkbox"/> Absence de bâtiment utilisé pour l'exploitation agricole à moins de 100 mètres du bâtiment <input checked="" type="checkbox"/> Site comportant déjà des habitations, afin de réduire l'installation de nouveaux tiers en zone agricole
3. Absence d'impact notable sur le paysage	<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Aucun impact paysager notable (changement de destination devant être effectué dans le volume existant pour préserver le paysage)
4. Desserte suffisante en voirie et réseaux	<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Sécurité de l'accès (capacité de la voirie suffisante) <input checked="" type="checkbox"/> Desserte par l'eau potable <input checked="" type="checkbox"/> Desserte par l'électricité <input checked="" type="checkbox"/> Aptitude assainissement non collectif (actée dans le zonage d'assainissement) <input checked="" type="checkbox"/> Protection incendie (pouvant être assurée par un poteau incendie suffisant ou une réserve d'eau incendie)

BATIMENT AJOUTE



<p>1. Valeur patrimoniale</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Bâtiment majoritairement réalisé en matériaux traditionnels de construction, notamment en pisé <input checked="" type="checkbox"/> Charpente traditionnelle et couverture majoritairement en tuiles <input checked="" type="checkbox"/> Faîtage dans le sens de la longueur <input checked="" type="checkbox"/> Pente des toitures > 30 %
<p>2. Absence d'impact notable sur l'activité agricole</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Aucune utilisation agricole du bâtiment (ne devant plus être utilisé pour l'exploitation agricole) <input checked="" type="checkbox"/> Absence de bâtiment utilisé pour l'exploitation agricole à moins de 100 mètres du bâtiment <input checked="" type="checkbox"/> Site comportant déjà des habitations, afin de réduire l'installation de nouveaux tiers en zone agricole
<p>3. Absence d'impact notable sur le paysage</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Aucun impact paysager notable (changement de destination devant être effectué dans le volume existant pour préserver le paysage)
<p>4. Desserte suffisante en voirie et réseaux</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Sécurité de l'accès (capacité de la voirie suffisante) <input checked="" type="checkbox"/> Desserte par l'eau potable <input checked="" type="checkbox"/> Desserte par l'électricité <input checked="" type="checkbox"/> Aptitude assainissement non collectif (actée dans le zonage d'assainissement) <input checked="" type="checkbox"/> Protection incendie (pouvant être assurée par un poteau incendie suffisant ou une réserve d'eau incendie)

La Municipalité souhaite parallèlement maintenir les dispositions suivantes du plan de zonage et du règlement écrit :

- La limitation du changement de destination à 200 m² de surface de plancher, pour éviter une production de logements excessive ;
- Le secteur patrimonial intitulé « îlot », identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, qui recouvre le nouveau bâtiment désigné au lieu-dit « les Planches ». Il s'agit en effet d'une ancienne ferme traditionnelle peu remaniée qui présente des caractéristiques locales remarquables (débords de toiture soutenus par des consoles, escalier droit extérieur...). Ce secteur stipule :
 - « Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de détruire un élément identifié par le PLU en application des articles L 151-19 et L 151-23 comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent être précédés d'une déclaration préalable au titre de l'article R 421-23 du Code de l'urbanisme » ;
 - « Spécificités pour les îlots et constructions identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme :
 - Lors d'aménagements ou d'extensions des constructions, au-delà des prescriptions prévues pour l'ensemble de la zone UA, les éléments caractéristiques de l'architecture locale et l'unité urbaine de la rue identifiés par le biais de cet article doivent être préservés et mis en valeur dans le respect de leurs aspects initiaux.
 - Les nouvelles constructions admises doivent respecter les caractéristiques architecturales de l'ensemble du bâti identifié. ».

En outre, les éventuels travaux pouvant être effectués dans le cadre d'un changement de destination devront respecter les dispositions des zones A et N relatives à l'aspect extérieur des constructions, qui incluent notamment :

- « Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement architectural local.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec l'environnement architectural local. Sont exclues les couleurs noir, jaune, rouge, vert, bleu, rose, et vives.
- Les pastiches d'une architecture archaïque sont interdits (imitations).
- Les architectures étrangères à la région sont interdites ».

Il est à noter que, conformément à l'article L151-11 du Code de l'urbanisme, les demandes de changements de destination seront soumises :

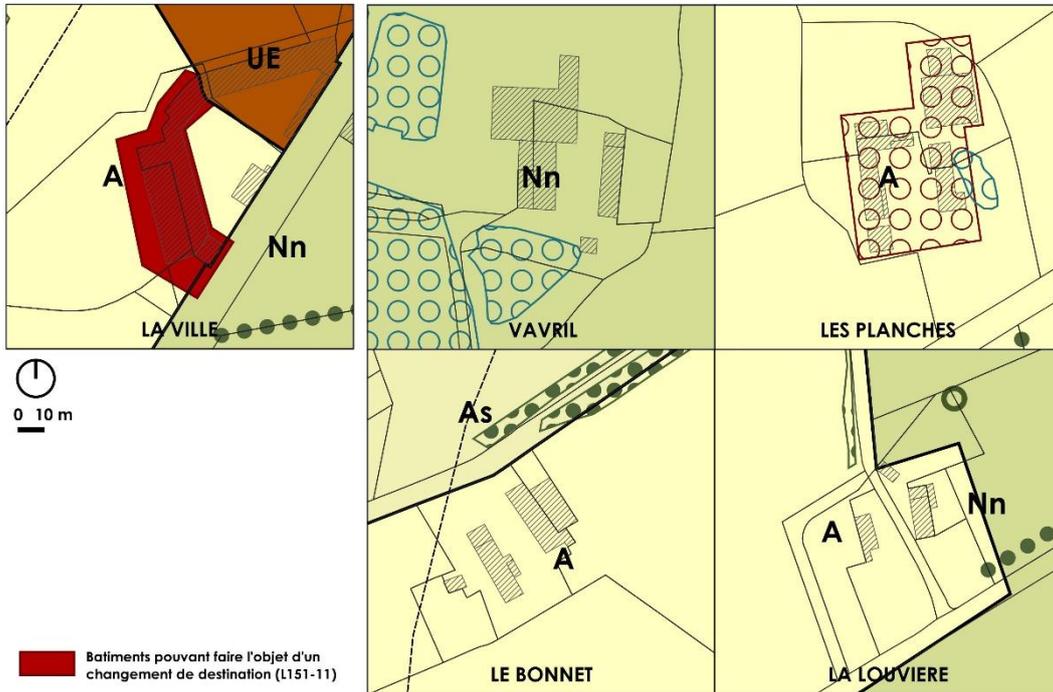
- en zone A, à « l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural » (CDPENAF) ;
- en zone N, à « à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites » (CDNPS).

MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

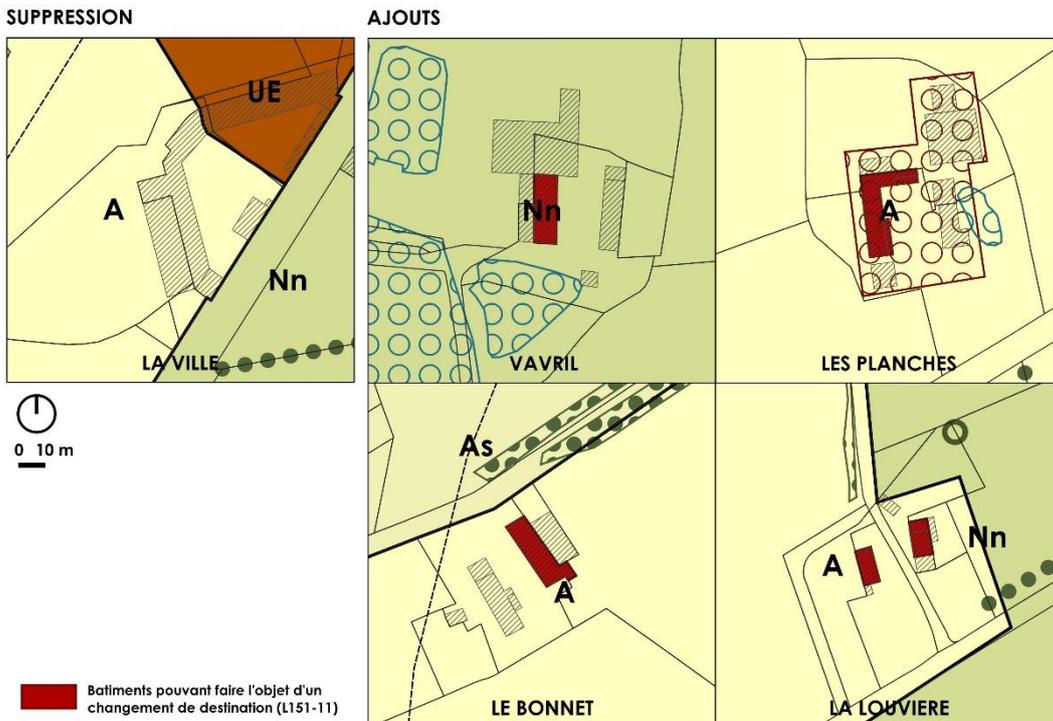
	AVANT / APRES MODIFICATION
Zones A et N	<p>Sont admis (sous conditions) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'aménagement, la réfection et l'adaptation des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, en préservant pour les bâtiments dont la surface de plancher est supérieure à 200 m², au moins 20% à un usage de stationnement, de locaux fonctionnels, etc ... Surfaces en pleine terre végétalisée, toitures et terrasses ou murs et façades végétalisées, surfaces alvéolées perméables, balcons végétalisés, secteurs humides... • Le changement de destination des bâtiments désignés dans le respect de l'article L 151-11 (dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site), et des conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> • dans la limite maximale de 200 m² de surface de plancher après changement de destination ; • dans le respect des aspects architecturaux initiaux.

MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE

AVANT MODIFICATION (EXTRAITS)



APRES MODIFICATION (EXTRAITS)

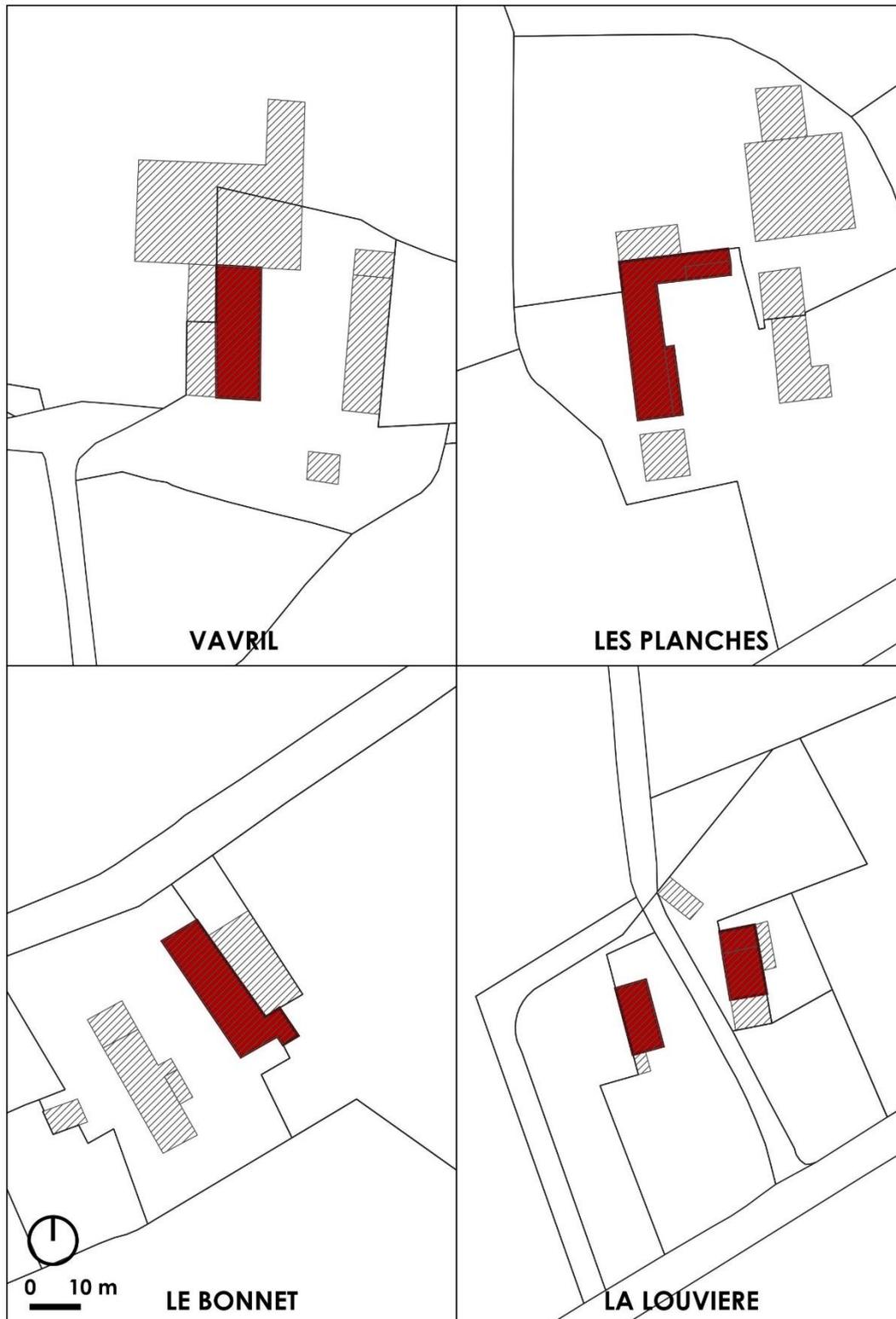


Il est à noter que le plan de zonage modifié étant mis en forme à partir des fichiers SIG du dossier publié sur le Géoportail de l'Urbanisme, sa symbologie évolue (aspect de trames, des numérotations...).

CREATION DE LA PIECE « BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION » (ECHELLE 1/1000 °)

APRES MODIFICATION

Pour une meilleure lisibilité, une nouvelle pièce à l'échelle 1/1000 ° est créée, intitulée « Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination », permettant de les identifier plus précisément.



5. EVOLUTION DES HABITATIONS EN ZONES A ET N

CONSTAT

Le règlement écrit des zones A et N autorise l'évolution des habitations existantes, comme le permet l'article L151-12 du code de l'urbanisme. Toutefois, ses dispositions :

- ne reprennent pas l'intégralité des recommandations de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) ;
- posent des difficultés d'application concernant :
 - La définition d'une annexe ;
 - Le cumul des extensions ou des annexes autorisées.

OBJECTIF

- Clarifier les possibilités d'extensions et annexes des habitations existantes en zones A et N :
 - Adopter l'ensemble des seuils recommandés par la CDPENAF, hormis la surface de plancher maximale de l'habitation après extension qu'il convient de maintenir à 200 m² pour éviter une densification excessive des zones A et N ;
 - Ajouter des précisions relatives aux modalités d'application de ces seuils :
 - Les annexes concernant uniquement des bâtiments non accolés à un bâtiment principal (indépendants physiquement de celui-ci) ;
 - Les seuils s'appliquant aux surfaces cumulées des extensions ou des annexes, à partir de la date d'approbation du plan local d'urbanisme (en une ou plusieurs fois).

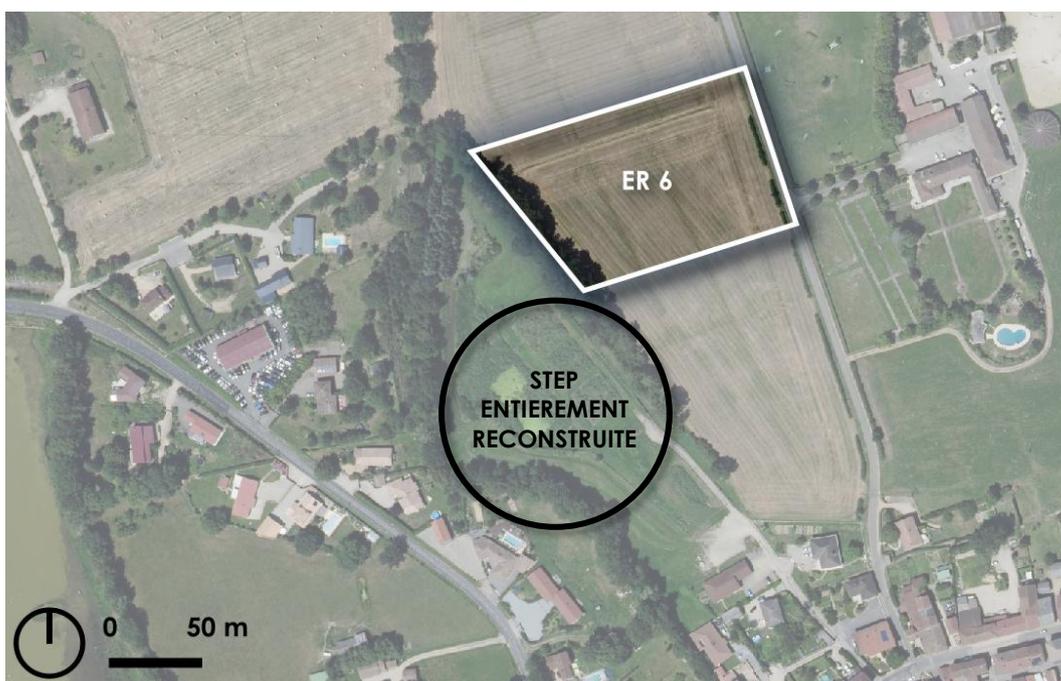
MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT

	DOCTRINE CDPENAF	AVANT / APRES MODIFICATION
Extensions des habitations existantes	Surface de plancher minimale de l'habitation avant extension : 50 m ²	L'extension des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU, dans les conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> • si la surface de plancher initiale des bâtiments ne dépasse pas 200 m² à la date d'approbation du PLU
	Surface supplémentaire maximale autorisée : 50 % de la surface de plancher du bâtiment existant	<ul style="list-style-type: none"> • que la surface de plancher avant extension soit d'au moins 50 m² ; • et que la surface de plancher cumulée des extensions ne dépasse pas, à partir de la date d'approbation du plan local d'urbanisme, 50 % de la surface de plancher existante avant l'extension ;
	Surface de plancher maximale de l'habitation après extension : 250 m ²	<ul style="list-style-type: none"> • et dans la limite maximale de 200 m² de surface de plancher après extension • et dans le respect des aspects architecturaux initiaux.
Annexes des habitations existantes	Distance maximale d'implantation de l'annexe par rapport au bâtiment d'habitation : 30 m	La construction des annexes des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU, non accolées à un bâtiment principal (indépendantes physiquement de ce bâtiment principal), dans les conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> • La distance maximale d'implantation de l'annexe par rapport au bâtiment d'habitation ne doit pas dépasser 30 mètres,
	Surface totale maximale d'emprise au sol des annexes (piscine non comprise) : 50 m ²	<ul style="list-style-type: none"> • La surface totale maximale d'emprise au sol cumulée des annexes (piscine non comprise), à partir de la date d'approbation du plan local d'urbanisme, ne doit pas dépasser 50 m²,
	Hauteur maximale des annexes : 3,50 m à l'égout du toit	<ul style="list-style-type: none"> • La hauteur maximale des annexes ne doit pas dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit (chéneau, gouttière).

6. EMPLACEMENT RESERVE N° 6

CONSTAT

La station d'épuration a été entièrement reconstruite sur son emprise en 2019. Or un terrain avait été envisagé, lors de l'approbation du PLU en 2018, pour la construction d'une nouvelle station. Ce terrain est classé en zone A et fait l'objet de l'emplacement réservé n° 6.



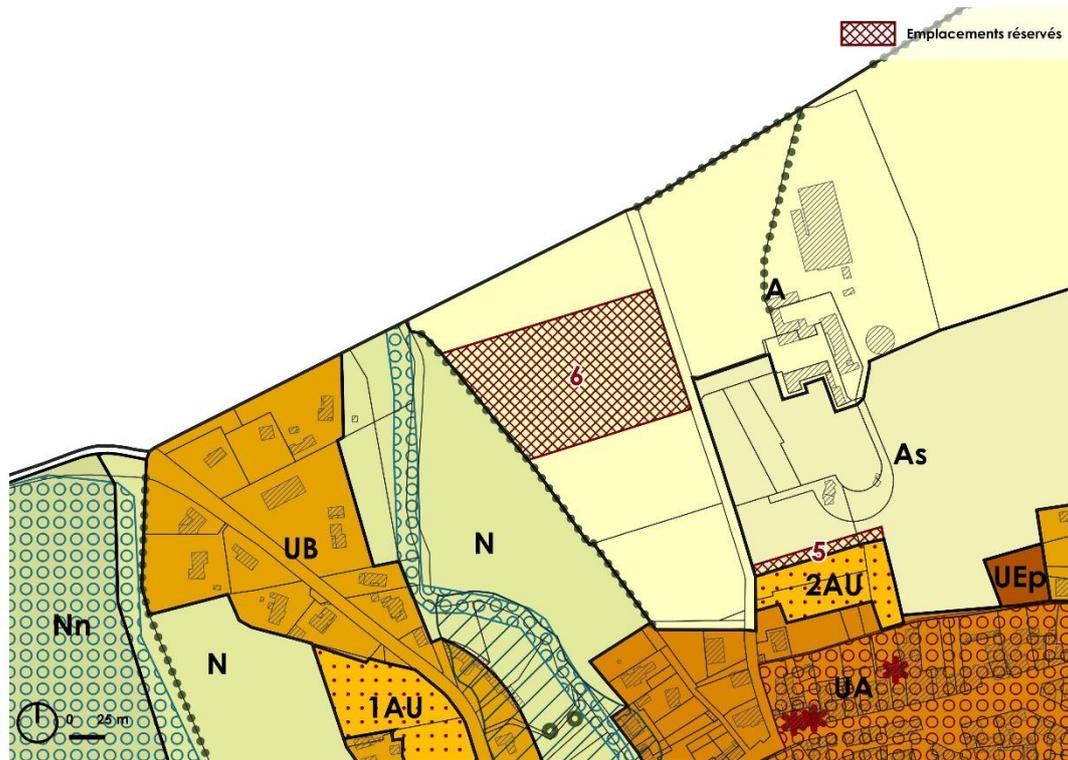
station d'épuration entièrement reconstruite en 2019

OBJECTIF

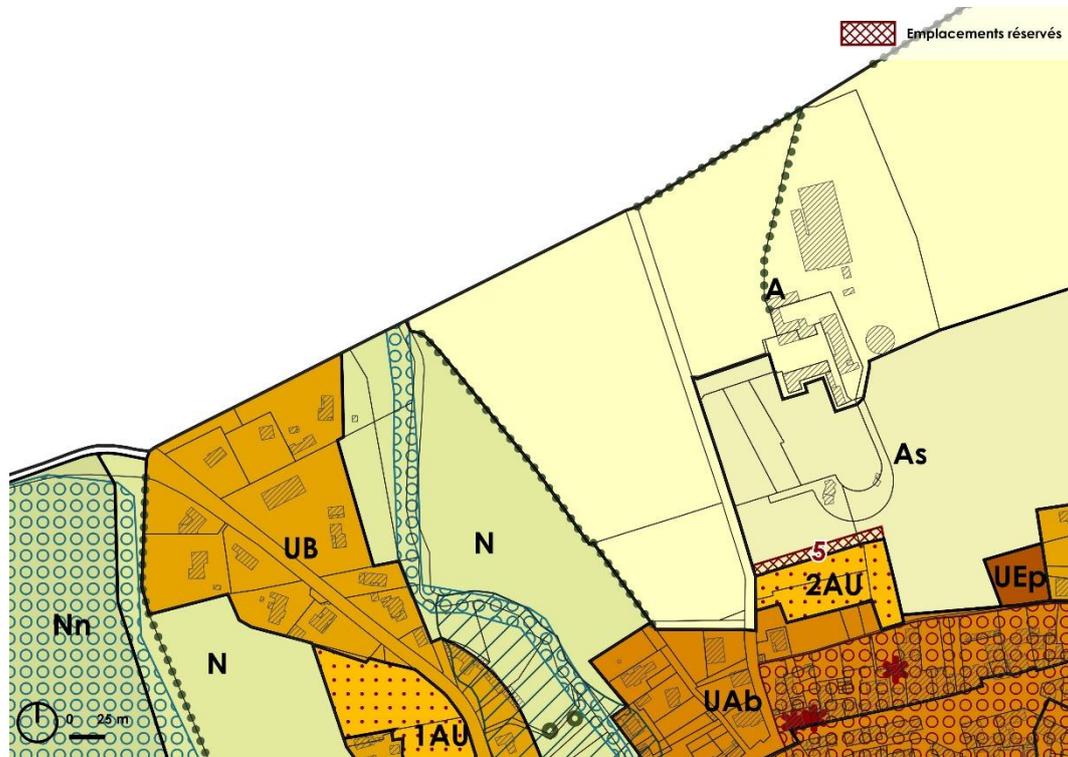
- Supprimer l'emplacement réservé n° 6 (1,28 ha) au bénéfice de la commune, destiné à cette nouvelle « station d'épuration », désormais caduc.

MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

AVANT MODIFICATION



APRES MODIFICATION



Il est à noter que le plan de zonage modifié étant mis en forme à partir des fichiers SIG du dossier publié sur le Géoportail de l'Urbanisme, sa symbolologie évolue (aspect de trames, des numérotations...).

MODIFICATION DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

APRES MODIFICATION

N° de l'emplacement	Désignation de l'opération	Bénéficiaire	Superficie approximative
1	Parc public paysagé (espace vert) avec voie d'accès véhicules (sens unique) et modes doux	Commune	2 200 m ²
2	Voie d'accès véhicules (sens unique) et modes doux	Commune	600 m ²
3	Cheminement modes doux	Commune	1 300 m ²
4	Espace vert dans le centre-village	Commune	1 100 m ²
5	Voie de desserte	Commune	770 m ²
6	Supprimé par la modification n° 1		



Pour une meilleure lisibilité, le plan des emplacements réservés n'affiche désormais que ceux-ci. L'emplacement réservé n° 6 n'y figure plus.

7. EVALUATION DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ACTIVITE AGRICOLE

Les modifications apportées au PLU n'intéressent aucune parcelle exploitée et n'ont donc pas d'incidence sur les aires géographiques des indications géographiques protégées (IGP). La commune n'est concernée par aucune aire géographique des appellations d'origine contrôlées (AOC)/protégées (AOP).

ZONE 1AU LE BILLOUD

L'abaissement de la densité de 30 à 20 logements/ha, qui reste supérieure à celle des quartiers environnants dont les densités varient de 5 à 10 logements/ha, permettra de concilier l'optimisation foncière de la zone avec une insertion urbaine davantage adaptée à son contexte bâti. Cette nouvelle densité correspond à la production d'environ 15 logements sur 7 400 m² (déduction faite du terrain de la menuiserie), soit seulement 5 logements de moins que la vingtaine prévue dans les OAP actuelles. Ainsi, cet abaissement n'est pas susceptible d'engendrer notablement de nouvelles consommations d'espaces agricoles pour le futur développement résidentiel.

Les nouvelles OAP de la zone 1AU « le Billoud) imposent la plantation d'une haie le long de la limite Ouest qui constituera une frange paysagère avec cet espace agricole. Cette frange, de fait, imposera un recul pour les futurs bâtiments d'habitations.

COEFFICIENTS DE BIOTOPE

Les nouveaux coefficients de biotope (qui sont inférieurs à la couverture végétale existante) permettent de davantage concilier l'optimisation du foncier dans le village, notamment à proximité de la gare, avec le maintien de jardins au sein de chaque parcelle. Là encore, la modification des coefficients n'est pas susceptible d'engendrer de nouvelles consommations significatives d'espaces agricoles pour le futur développement résidentiel.

BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

Les critères retenus pour inventorier les anciens bâtiments agricoles susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination incluent l'absence d'impact notable sur l'activité agricole :

- Aucune utilisation agricole du bâtiment (ne devant plus être utilisé pour l'exploitation agricole) ;
- Absence de bâtiment utilisé pour l'exploitation agricole à moins de 100 mètres du bâtiment ;
- Site comportant déjà des habitations, afin de réduire l'installation de nouveaux tiers en zone agricole.

Au regard de ces critères :

- La suppression de l'identification du bâtiment désigné dans le PLU actuel, au lieu-dit « la Ville », permet d'acter son usage partiel agricole ;
- Les quatre nouveaux bâtiments désignés :
 - n'ont plus d'usage agricole ;
 - sont éloignés des exploitations agricoles en activité (respect du critère « aucun siège d'exploitation en activité à moins de 100 mètres du bâtiment ») ;
 - sont mitoyens ou situés à proximité immédiate d'habitations existantes, ce qui ne confortera pas le mitage de la zone agricole.

EMPLACEMENT RESERVE N° 6

La suppression de l'emplacement réservé n° 6 permet de « libérer » du foncier agricole classé en zone A. La parcelle concernée est identifiée en « prairies temporaires » selon les données du registre graphique parcellaire 2023 (extrait ci-dessous).



Registre parcellaire graphique 2023

Les autres points modifiés n'ont pas d'incidence sur l'activité agricole. Notamment, les adaptations relatives aux modalités d'évolution des habitations existantes localisées en zones A ou N concernent uniquement :

- L'adoption de l'ensemble des seuils recommandés par la CDPENAF, hormis la surface de plancher maximale de l'habitation après extension qu'il convient de maintenir à 200 m² pour éviter une densification excessive des zones A et N ;
- L'ajout de précisions relatives aux modalités d'application de ces seuils.

Ainsi, les modifications apportées au PLU n'ont aucun impact notable sur l'activité agricole, notamment au regard :

- **de la consommation de terrains agricoles ;**
- **du fonctionnement des exploitations agricoles et leurs possibilités de développement ;**
- **de la perturbation des cheminements agricoles empruntés par les engins agricoles.**

8. EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE

Les modifications suivantes ont un impact positif sur l'environnement :

- 1. Les nouvelles OAP de la zone 1AU « le Billoud », qui apportent des améliorations qualitatives :**
 - abaissent la densité de 30 logements/ha, issue du précédent SCOT, à 20 logements/ha en compatibilité avec le SCOT actuel, afin de concilier :
 - L'optimisation foncière de la zone, et en lien la diversification des formes d'habitat promue dans le PADD et dans le SCOT ;
 - avec une insertion urbaine davantage adaptée au contexte bâti environnant, dont les densités varient de 5 à 10 logements/ha ;
 - prévoient un aménagement d'ensemble cohérent, rationnel et intégré dans le tissu urbain existant, en prenant en compte l'existence de la ferme rénovée existante ;
 - intègrent des exigences paysagères, environnementales et bioclimatiques, grâce :
 - au maintien des boisements existants et à la plantation d'une nouvelle haie en limite Ouest de la zone, qui renforcera la trame verte et constituera une frange paysagère arborée avec l'espace agricole ;
 - à l'aménagement d'une bande paysagère valorisante le long de la RD 7 pour promouvoir l'insertion paysagère des futurs aménagements ;
 - à des reculs paysagers (d'environ 3 mètres, portés sur le schéma de principe de profil des voies de desserte interne) des constructions par rapport à la voie de desserte interne (au moins côté Est), pour promouvoir un tissu urbain « aéré » et paysager ;
 - à l'aménagement d'un espace commun récréatif, majoritairement en pleine terre, en position centrale, qui offrira aux futurs résidents un espace social de loisirs ;
 - promeuvent une gestion alternative des eaux pluviales grâce :
 - à la noue de collecte et d'infiltration des eaux pluviales le long de la RD 7, au point bas de la zone (selon les données « LiDAR » produites et diffusées par l'IGN) au niveau de la future bande paysagère mentionnée ci-dessus ;
 - l'espace commun récréatif également mentionné ci-dessus, majoritairement en pleine terre, qui participera à la gestion des eaux pluviales en favorisant leur infiltration ;
 - à l'obligation de réaliser des dispositifs de récupération des eaux pluviales (citernes, cuves...), à la fois pour promouvoir une meilleure gestion des eaux pluviales et pour économiser l'eau, notamment lors des périodes de sécheresse (arrosage...) ;
 - participent à la sécurisation des déplacements grâce :
 - à la conservation de l'accès existant sur la RD 7 (sans en créer de nouveau), en veillant à la visibilité ;
 - à l'aménagement imposé de trottoirs sécurisés et accessibles aux personnes à mobilité réduite (PMR) le long de la voie de desserte interne, qui seront reliés, via une future allée pour piétons et vélos programmée à court terme par la commune (livraison envisagée au printemps 2025), au centre-village et à la gare ;
 - contribuer plus largement à l'adaptation au changement climatique, grâce à l'obligation de réaliser des dispositifs de production d'énergie renouvelable à l'échelle des opérations.
- 2. Les nouveaux coefficients de biotope permettent de davantage concilier l'optimisation du foncier dans le village avec le maintien de jardins au sein de chaque parcelle, ce qui contribue :**
 - à la « trame brune » s'appuyant sur les espaces verts, notamment en pleine terre ;
 - à l'aménagement d'espaces verts, ce qui participe largement au paysage local et à la santé humaine ;
 - à une gestion alternative des eaux pluviales en limitant davantage l'imperméabilisation des sols pour permettre leur infiltration à la parcelle, ce qui promeut en outre le rafraîchissement des lieux en luttant contre le phénomène d'îlot de chaleur.
- 3. La désignation des quatre anciens bâtiments agricoles traditionnels pouvant faire l'objet d'un changement de destination contribue à la fois :**
 - à la pérennité et donc à la préservation du patrimoine bâti ;
 - à la limitation de l'étalement urbain, en permettant d'exploiter des bâtiments existants ;
- 4. L'abandon de l'emplacement réservé n° 6, suite à la restructuration en 2019 de la station d'épuration sur son emprise existante, permet de « libérer » du foncier agricole classé en zone A, ce qui évite la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).**

Les autres points modifiés n'ont pas d'incidence sur l'activité agricole. Notamment :

- Le rattachement de l'emprise de la menuiserie existante, en activité et pérenne, qui n'induit pas de gêne pour les riverains (absence de nuisance, de pollution...) à la zone UB limitrophe permet simplement de clarifier le plan de zonage et les OAP ;
- Les adaptations relatives aux modalités d'évolution des habitations existantes localisées en zones A ou N concernent uniquement :
 - L'adoption de l'ensemble des seuils recommandés par la CDPENAF, hormis la surface de plancher maximale de l'habitation après extension qu'il convient de maintenir à 200 m² pour éviter une densification excessive des zones A et N ;
 - L'ajout de précisions relatives aux modalités d'application de ces seuils.

Les enjeux des modifications apportées au PLU liées à l'environnement et à la santé humaine sont détaillés dans les parties suivantes. Les points modifiés non traités dans ces parties sont sans incidence.

LIMITATION DE L'ETALEMENT URBAIN ET REDUCTION DE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS

ZONE 1AU LE BILLOUD

A l'échelle de la commune, le PLU prévoit une articulation entre :

- **La zone 1AU « Le Billoud », localisée en dehors d'un périmètre de 400 mètres autour de la gare, dont la nouvelle densité de 20 logements/ha reste satisfaisante au regard de son contexte urbain ;**
- **La zone 2AU « centre-village », qui permettra une densification élevée, de l'ordre de 50 logements/ha, à proximité de la gare.**

L'abaissement de la densité de la zone 1AU « Le Billoud », de 30 à 20 logements/ha, reste supérieure à celle des quartiers environnants dont les densités varient de 5 à 10 logements/ha. Elle permettra de concilier l'optimisation foncière de la zone, dans le cadre de la trajectoire Zéro Artificialisation Nette, avec une insertion urbaine davantage adaptée au contexte bâti. Cette nouvelle densité correspond à la production d'environ 15 logements sur les 7 400 m² de la zone 1AU (déduction faite du terrain de la menuiserie), soit seulement 5 logements de moins que la vingtaine prévue dans les OAP actuelles. Ainsi, cet abaissement n'est pas susceptible d'engendrer notablement de nouvelles consommations d'espaces agricoles pour le futur développement résidentiel. En outre, cet abaissement ne remet pas en cause l'évolution démographique prévue dans le PADD.

Par ailleurs, les nouvelles OAP limitent l'artificialisation des sols en imposant :

- La bande paysagère le long de la RD 7, associée à la noue de gestion des eaux pluviales ;
- L'espace commun récréatif, majoritairement en pleine terre.

COEFFICIENTS DE BIOTOPE

Les nouveaux coefficients de biotope (qui sont inférieurs à la couverture végétale existante) sont différenciés dans les différents quartiers du village, en s'appuyant sur leurs densités et enjeux paysagers. **Ces nouveaux coefficients permettent de davantage concilier l'optimisation du foncier dans le village, notamment à proximité de la gare, avec la lutte contre l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols.** Ils ne sont pas susceptibles d'engendrer de nouvelles consommations significatives d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) pour le futur développement résidentiel.

Plus particulièrement, dans centre-village, aucun coefficient n'est opportun au regard de la très faible couverture végétale (environ 11 %), limitée à seulement quelques terrains. Ainsi, le secteur UAa est créé dans lequel aucun coefficient n'est imposé (actuellement 15 % dans l'ensemble de la zone UA), ce qui contribue à l'optimisation foncière à proximité de la gare.

ANCIENS BATIMENTS AGRICOLES

L'identification des quatre bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination réduit les besoins fonciers pour la production future de logements et contribue donc à la limitation de l'étalement urbain. Cette identification :

- a une incidence positive sur la limitation de l'étalement urbain, sur la maîtrise de l'artificialisation des sols et la consommation de nouveaux espaces ;
- s'inscrit ainsi dans la règle n°4 du SRADDET « *gestion économe et approche intégrée de la ressource foncière* ».

Il est à noter que, conformément à l'article L151-11 du Code de l'urbanisme, les demandes de changements de destination seront soumises :

- en zone A, à « l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural » (CDPENAF) ;
- en zone N, à « à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites » (CDNPS).

BIODIVERSITE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

ZONE 1AU LE BILLOUD

La présente procédure de modification ne crée pas cette zone 1AU, instaurée par le PLU approuvé en 2018, mais consiste uniquement :

- à adapter son périmètre, pour en exclure la menuiserie existante ;
- et à modifier ses modalités d'aménagement, en créant de nouvelles OAP plus qualitatives.

L'évaluation environnementale du PLU approuvé en 2018 analyse les effets et incidences de la création de cette zone 1AU.

Le rattachement de la menuiserie à la zone UB limitrophe acte simplement l'existence de cette menuiserie afin de permettre son évolution, ce que la zone 1AU, couverte par des OAP prévoyant uniquement de l'habitat, ne permet pas. La zone UB autorise en effet son évolution, comme celle de toutes autres activités, « dans la mesure où, par leur fréquentation induite, ou par leur nature, [elles] risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants ». Cette adaptation du zonage, qui concerne uniquement un site urbanisé, est donc sans effet sur les fonctionnalités écologiques.

Les nouvelles OAP, plus qualitatives, ont des incidences positives sur la trame verte et bleue, en imposant :

- Le maintien des boisements existants : la haie en limite Sud – Sud-Est de la zone et les arbres existants en limite Nord de la zone, à proximité d'une maison individuelle existante, et en limite de l'ancienne ferme rénovée (habitation existante), côté Nord ;
- La plantation d'une nouvelle haie en limite Ouest de la zone, qui renforcera la trame verte et constituera une frange paysagère arborée avec l'espace agricole.

Plus particulièrement, la haie existante au sein de la zone 1AU « le Billoud », qui sépare sa partie Nord de sa partie Sud (menuiserie), est protégée dans le PLU, sur le plan de zonage au titre de l'article L151-23. La modification du PLU :

- ne modifie pas cette protection ;
- l'affirme dans les nouvelles OAP, qui imposent sa préservation en cohérence avec le plan de zonage.

Les modifications du PLU n'occasionnent ainsi aucune incidence sur les fonctionnalités écologiques.

COEFFICIENTS DE BIOTOPE

Les modifications visent à mieux intégrer la notion de « trame brune », qui correspond aux espaces de « pleine terre » en milieux urbanisés ou à urbaniser, favorables au maintien de la biodiversité.

En effet, les nouveaux coefficients de biotope, plus élevés globalement que ceux actuellement existants, permettent de davantage préserver des jardins au sein de chaque parcelle.

ANCIENS BATIMENTS AGRICOLES

Le changement de destination des quatre bâtiments désignés devra être réalisé dans le volume existant et est conditionné par le règlement écrit « dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site » et « dans la limite maximale de 200 m² de surface de plancher après changement de destination ».

Ces quatre bâtiments sont mitoyens ou situés à proximité immédiate d'habitations existantes (conformément au critère « 2. Absence d'impact notable sur l'activité agricole : site comportant déjà des habitations, afin de réduire l'installation de nouveaux tiers en zone agricole »), ce qui ne confortera pas le mitage des espaces naturels et agricoles et n'aura donc pas d'impact lié aux activités humaines.

Enfin, conformément à l'article L151-11 du Code de l'urbanisme, les demandes de changements de destination seront soumises :

- en zone A, à « l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural » (CDPENAF) ;
- en zone N, à « à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites » (CDNPS).

La désignation de ces quatre bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination est donc sans incidence sur les fonctionnalités écologiques.

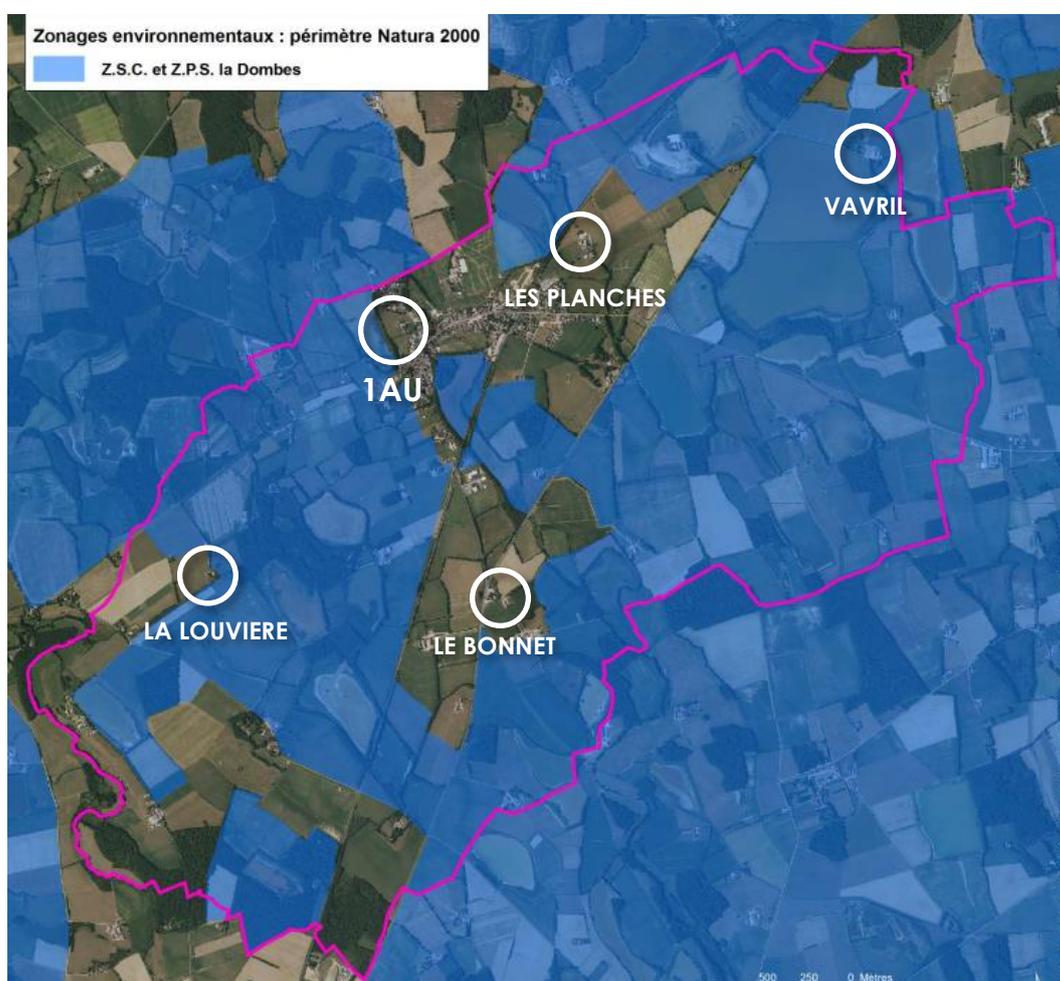
EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLU APPROUVE EN 2018

La commune de Marlieux contribue au réseau Natura 2000 « la Dombes ». La révision du PLU approuvée en 2018 a fait l'objet d'une évaluation environnementale, réalisée par le bureau d'étude Bioinsight. Cette partie s'appuie sur celle-ci, dont sont issues une partie des cartes suivantes.

INCIDENCES • NATURA 2000

La commune de Marlieux contribue à la zone spéciale de conservation ZSC qui relève de la directive Habitats et la zone de protection spéciale ZPS qui relève de la directive Oiseaux (71,8 % de son territoire). L'évaluation environnementale mentionne « Le Docob de la ZSC fut validé le 01.07.04. (Mosaïque environnement 2004ab). Les grands objectifs de conservation qui y ont été définis sont :

- 1. garantir la pérennité et le bon fonctionnement de l'étang traditionnel dombiste ;
- 2. préserver la qualité générale du site et des équilibres écologiques (qualité agri-environnementale à la périphérie des étangs) ;
- 3. garantir le maintien des conditions nécessaires aux habitats et espèces d'intérêt communautaire. »



Fond de carte : évaluation environnementale du PLU approuvé en 2018 - Bioinsight

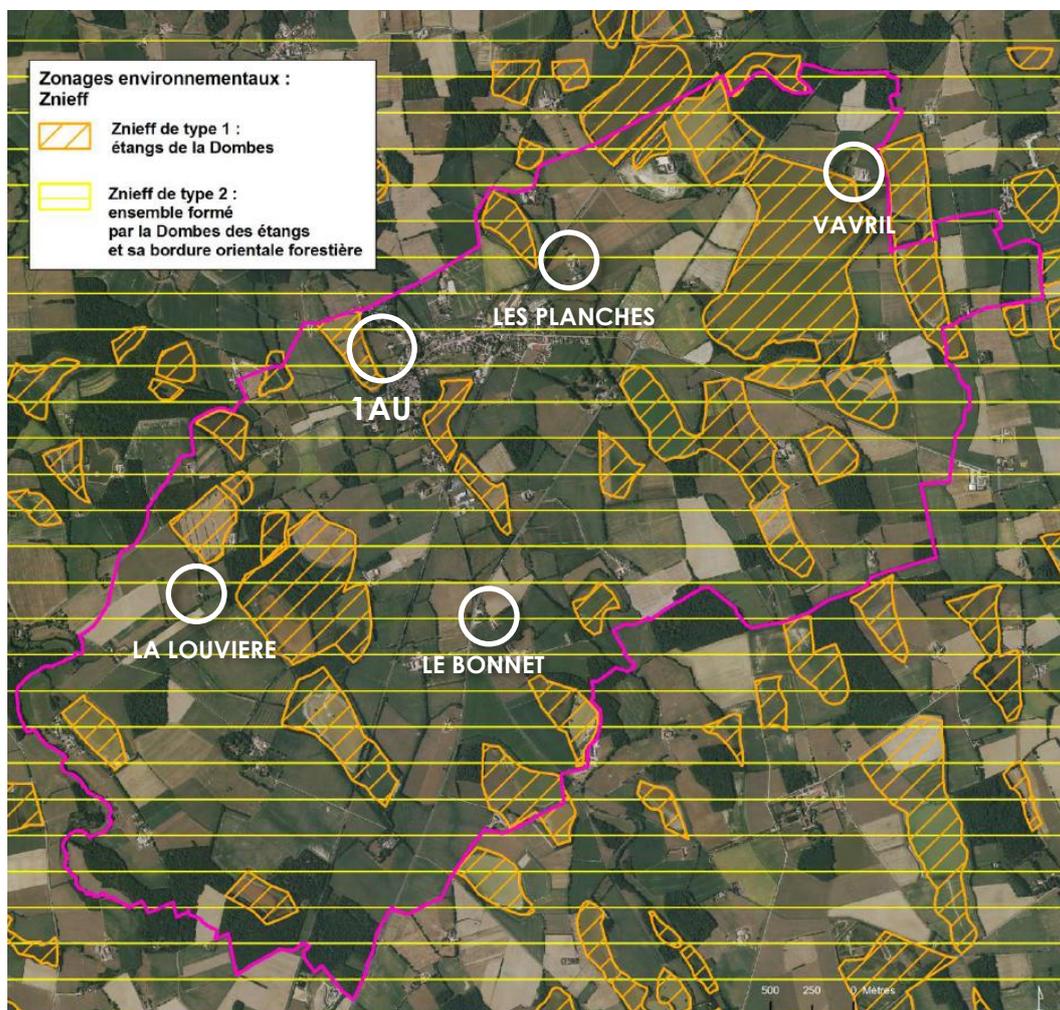
La zone 1AU « le Billoud » est localisée en dehors du périmètre Natura 2000, et n'a pas d'incidence notable sur celui-ci comme cela est mentionné dans l'évaluation environnementale : « L'approche itérative et les mesures définies ci-après [se référer à l'évaluation environnementale] permettent de réduire, voire de supprimer, les incidences du projet de P.L.U. tant en matière de classement du périmètre Natura 2000, de règlement de zones, qu'au regard des objectifs de conservation Natura 2000 ainsi que des incidences sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces d'intérêt communautaire qui ont justifié la désignation des sites ».

Seul un des quatre bâtiments désignés, au lieu-dit « Vavril », est localisé dans le périmètre Natura 2000. Il s'inscrit toutefois au sein d'un site urbanisé qui comprend, outre une habitation, d'anciens entrepôts agricoles. Et plus généralement, la commune comporte de nombreuses habitations existantes situées dans le périmètre Natura 2000, notamment suite à des réhabilitations d'anciennes fermes.

Les modifications apportées au PLU sont sans incidence sur Natura 2000.

INCIDENCES • ZONES NATURELLES D'INTERET ECOLOGIQUE FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE (ZNIEFF)

Comme cela est observable sur les cartes ci-dessous, ni la zone 1AU « le Billoud » ni les quatre bâtiments désignés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination ne sont localisés au sein de la ZNIEFF de type 1 « étangs de la Dombes ».



Fond de carte : évaluation environnementale du PLU approuvé en 2018 - Bioinsight

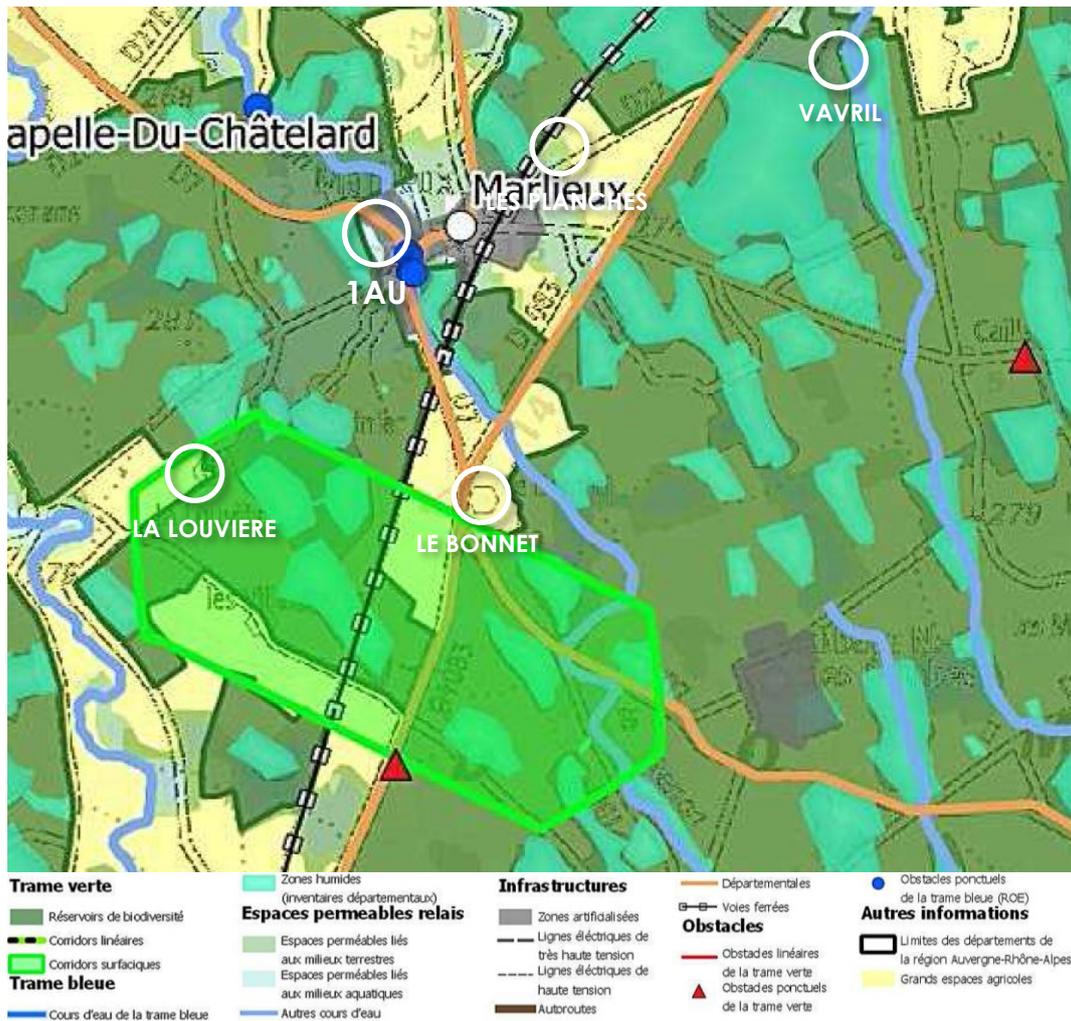
INCIDENCES • SRADDET

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) d'Auvergne Rhône-Alpes a été approuvé par arrêté préfectoral le 10 avril 2020. Ce schéma régional a notamment pour objectif de mettre en avant les trames vertes et bleues régionales afin de limiter la perte de la biodiversité et de valoriser les corridors écologiques. C'est également un outil d'aide à l'aménagement du territoire.

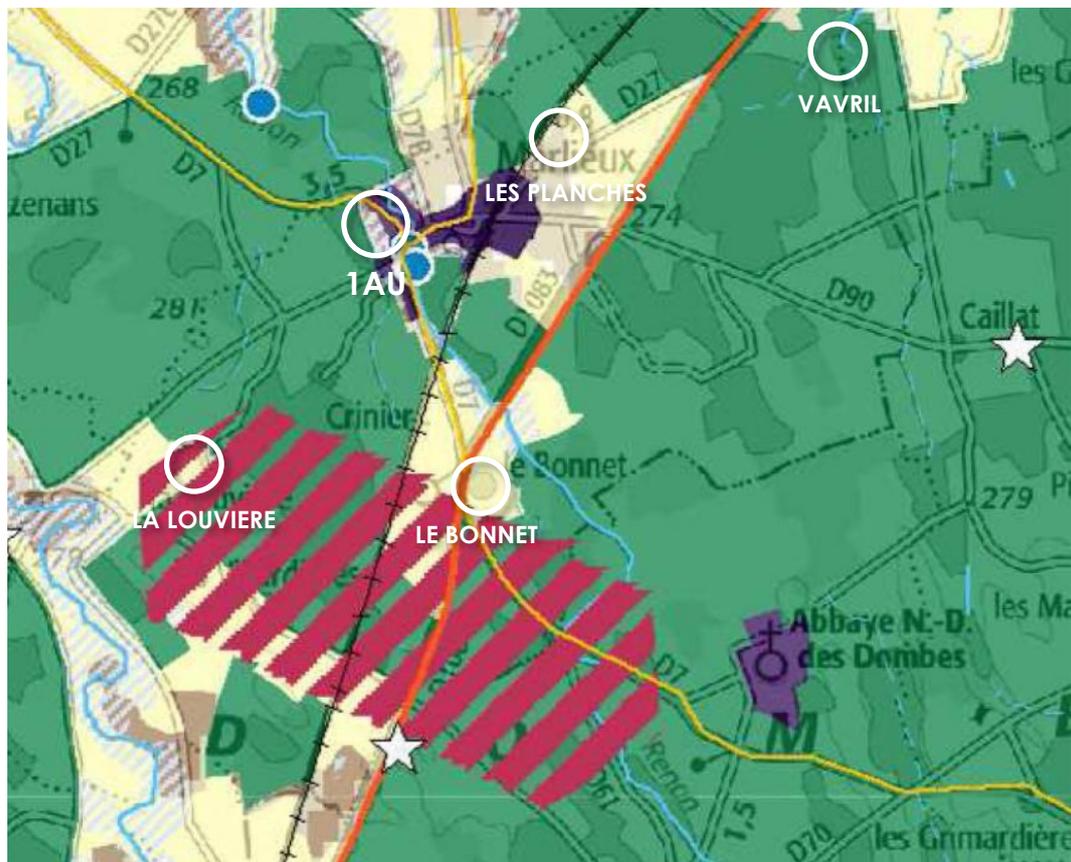
La cartographie de la trame verte et bleue du SRADDET (extrait ci-dessous) :

- réaffirme l'importance des délimitations d'espaces naturels remarquables en tant que « réservoirs de biodiversité » : le périmètre Natura 2000, la ZNIEFF de type 1 et les zones humides de l'inventaire départemental ;
- souligne le rôle fonctionnel des cours d'eau qui cheminent sur le territoire comme axes constitutifs de la trame bleue : le Renom, la Chalaronne et le bief dit Croix ;
- localise en outre un « corridor surfacique » d'importance régionale, qui figurait également dans le schéma régional de cohérence écologique (SRCE). L'évaluation environnementale mentionne « Ce « fuseau » du S.R.C.E. ne résulte pas d'un « corridor » défini par le Rera (encadrés du Rera ci-dessous) mais a probablement été déterminé à partir du « point de conflit » relevé par le Rera 2009 (carte fragmentation à l'échelle locale), du Scot de la Dombes qui y a établi un « principe de coupure verte » (carte du Scot ci-dessous) ainsi que du tracé du périmètre Natura 2000 dans ce secteur (aplat vert dans carte du S.R.C.E.). ».

Seul un des quatre bâtiments désignés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, au lieu-dit « la Louvière », est concerné par ce corridor, à son extrémité Ouest. **Ce bâtiment est inscrit au sein d'un site déjà urbanisé, qui comprend notamment une habitation existante, et n'engendrera pas de fragmentation supplémentaire au sein de ce corridor.**



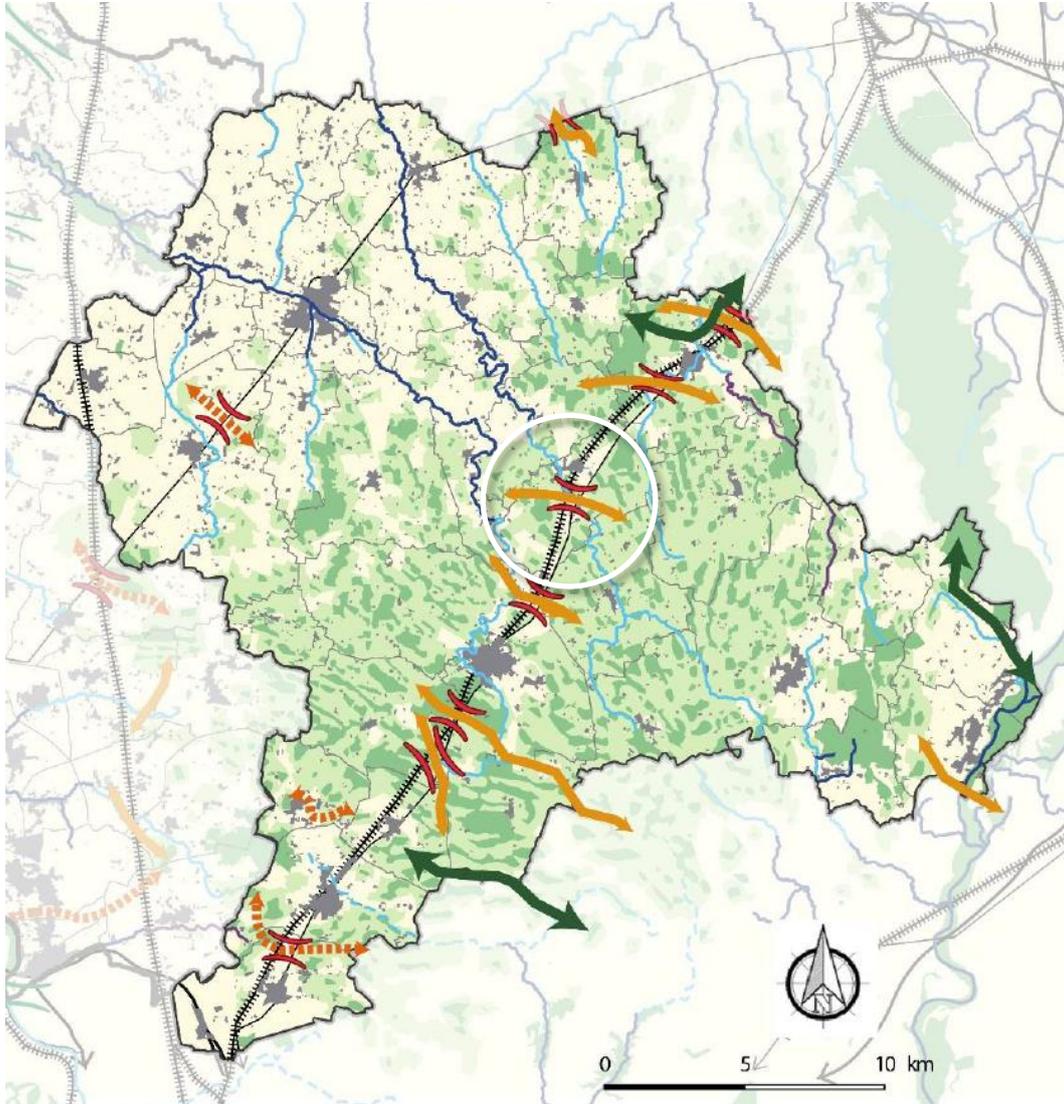
Cartographie du SRADET



Cartographie du SRCE

INCIDENCES • SCOT

Le DOO du SCOT de la Dombes comprend une cartographie de la trame verte et bleue (page 30), reprise ci-dessous. Cette cartographie reprend les orientations du SRADDET en faisant figurer le fuseau du corridor écologique régional et les réservoirs de biodiversité déjà présentés (Natura 2000, ZNIEFF de type 1 et zones humides).



1) En préservant les espaces naturels d'intérêt écologique

-  réservoirs de biodiversité aquatiques
-  réservoirs de biodiversité à préciser- sites Natura 2000
-  réservoirs de biodiversité à protéger (zones humides, ENS, CEN, ZNIEFF de type 1)
-  espaces perméables à moindre enjeu écologique

2) En maintenant et en renforçant la fonctionnalité écologique des corridors écologiques :

- aquatiques :
-  à préserver
-  à renforcer
-  nécessitant la mise en oeuvre d'opération de restauration écologique

- terrestres :

-  à préserver
-  à renforcer
-  nécessitant la mise en oeuvre d'opération de restauration écologique
-  coupure d'urbanisation à vocation écologique à restaurer

3) En saisissant l'opportunité des projets urbains pour renforcer la nature ordinaire et ne pas accentuer la fragmentation de la Trame Verte et Bleue urbaine

-  prévoir l'aménagement de passage à faune sur les principaux tronçons de fragmentation écologique existants
-  protéger les espaces verts participant à la nature en ville et pouvant jouer le rôle de continuité linéaire ou en pas japonais

Principaux axes de fragmentations existants :

-  routes structurantes à fort trafic
-  lignes ferroviaires

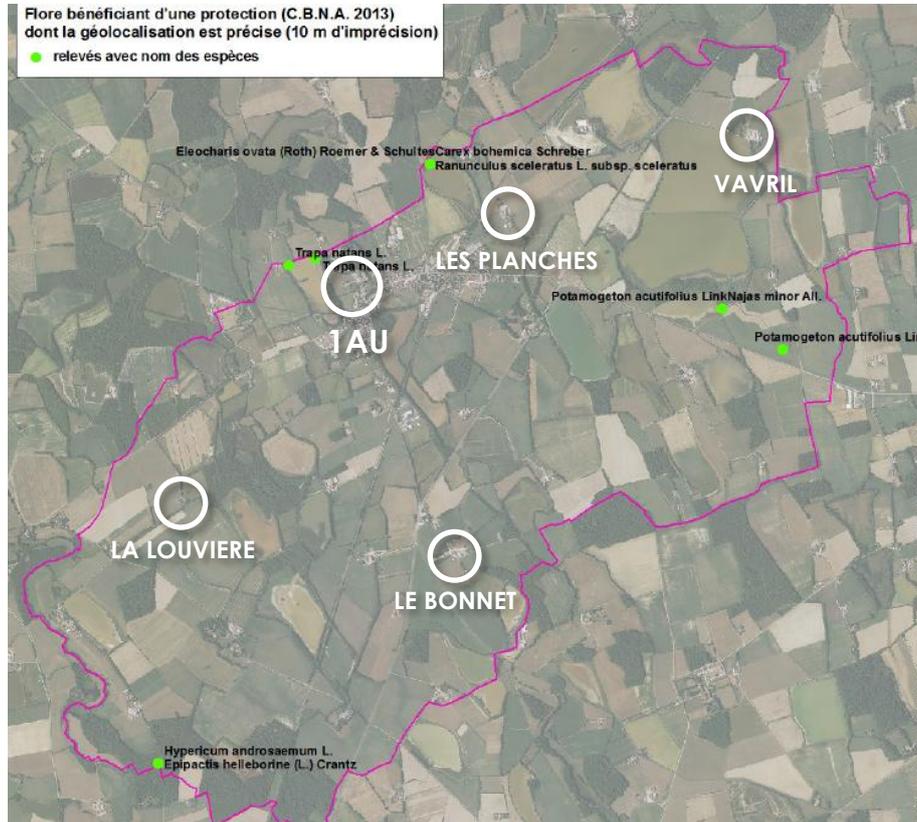
Cartographie de la trame verte et bleue du SCOT

BIODIVERSITE • TRAME VERTE ET BLEUE

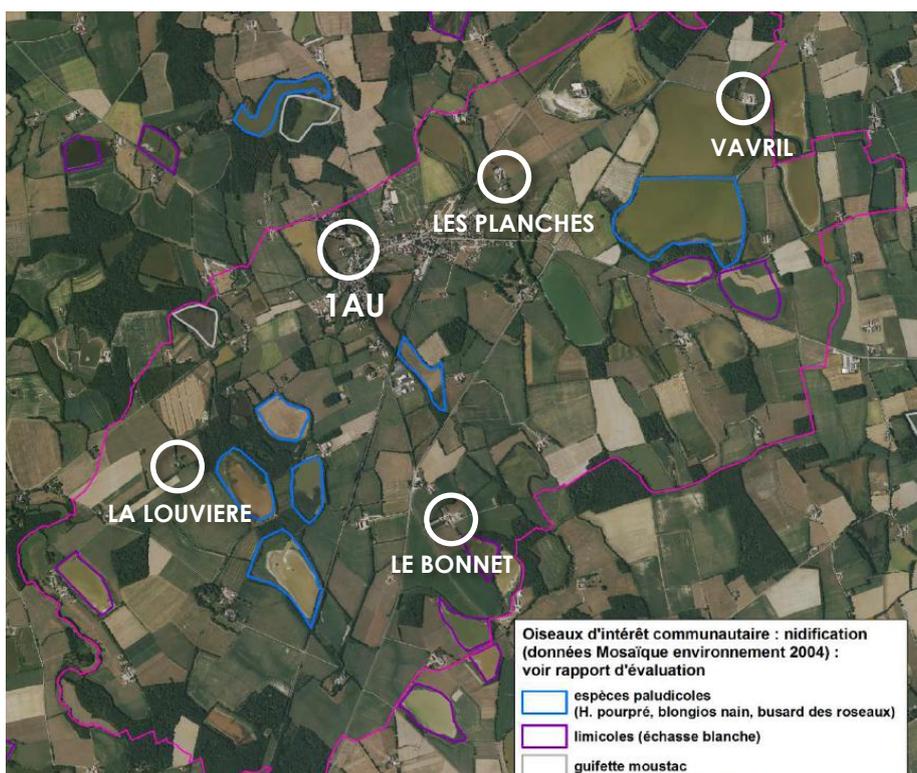
Comme cela est observable sur les cartes ci-dessous (extraites de l'évaluation environnementale réalisée par Bioinsight), ni la zone 1AU « le Billoud » ni les quatre bâtiments désignés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination ne concernent un site à enjeux environnementaux (dont les zones humides) ni n'entravent les continuités écologiques.

Les modifications apportées aux PLU n'ont donc ainsi d'incidence :

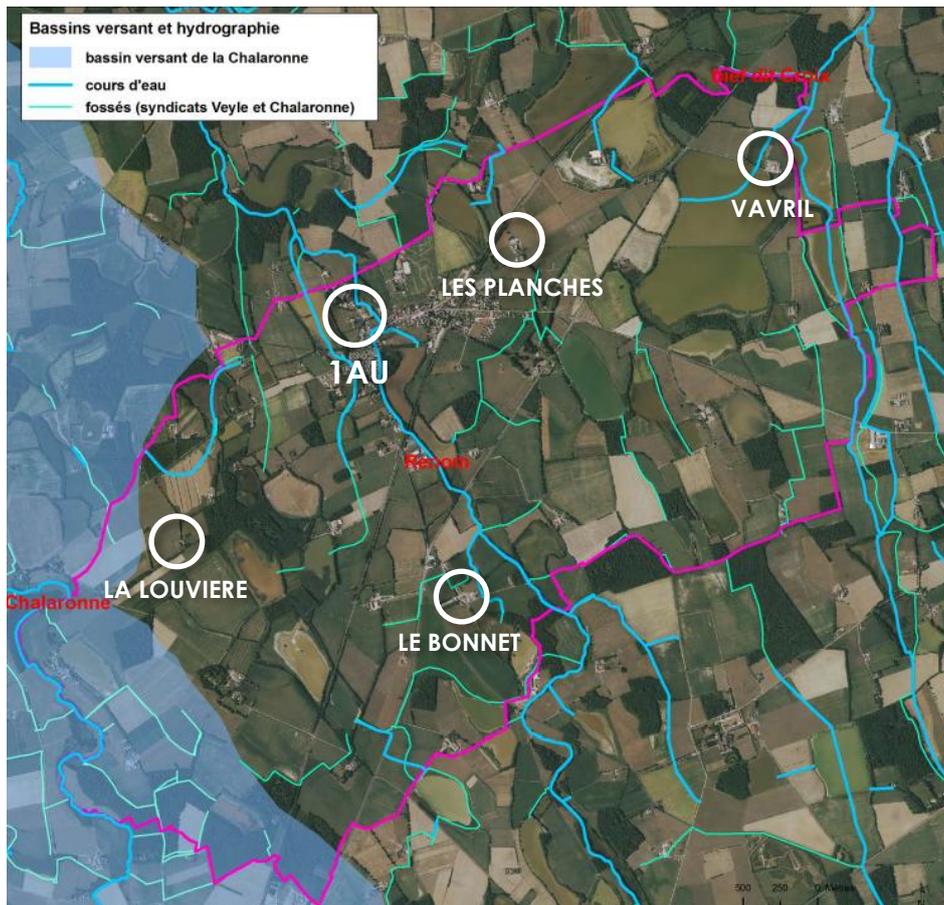
- ni sur la biodiversité Natura 2000 « la Dombes » ;
- ni sur les fonctionnalités écologiques.



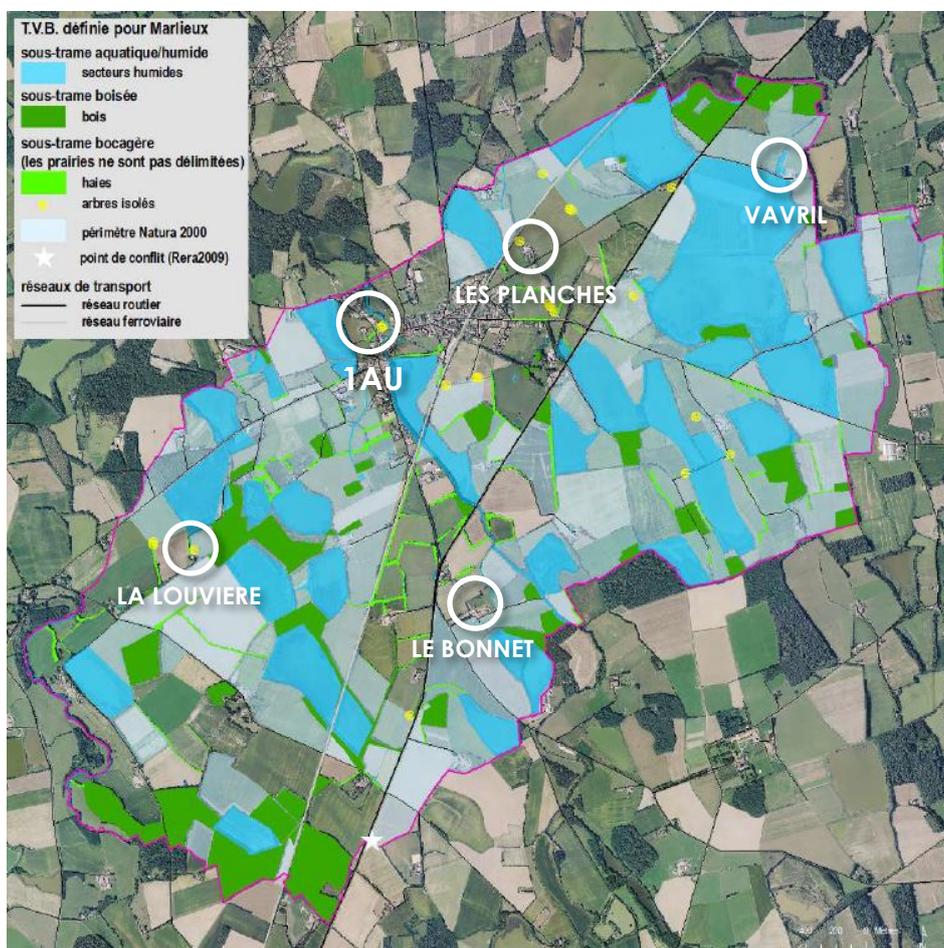
Fond de carte : évaluation environnementale du PLU approuvé en 2018 - Bioinsight



Fond de carte : évaluation environnementale du PLU approuvé en 2018 - Bioinsight



Fond de carte : évaluation environnementale du PLU approuvé en 2018 - Bioinsight



Fond de carte : évaluation environnementale du PLU approuvé en 2018 - Bioinsight

PAYSAGE

ZONE 1AU LE BILLOUD

La zone 1AU « le Billoud » n'est pas localisée au sein des « espaces sensibles » identifiés dans du diagnostic paysager du PLU approuvé en 2018. Concernant les modifications apportées :

- Le rattachement de la menuiserie à la zone UB limitrophe, qui acte simplement l'existence de cette menuiserie, n'aura aucune incidence sur le paysage ;
- Les nouvelles OAP, plus qualitatives, ont des incidences positives sur le paysage grâce :
 - au maintien des boisements existants : la haie en limite Sud – Sud-Est de la zone et les arbres existants en limite Nord de la zone, à proximité d'une maison individuelle existante, et en limite de l'ancienne ferme rénovée (habitation existante), côté Nord ;
 - à la plantation d'une nouvelle haie en limite Ouest de la zone qui constituera une frange arborée avec l'espace agricole ;
- à l'aménagement d'une bande paysagère valorisante le long de la RD 7, pour promouvoir l'insertion paysagère des futurs aménagements (en accompagnement du « front urbain » souple que constitueront les futurs logements) ;
- aux reculs paysagers (d'environ 3 mètres, portés sur le schéma de principe de profil des voies de desserte interne) des constructions par rapport à la voie de desserte interne (au moins côté Est), pour promouvoir un tissu urbain « aéré » et paysager.

Les modifications apportées ont donc des incidences positives sur le paysage.

COEFFICIENTS DE BIOTOPE

Les nouveaux coefficients de biotope, plus élevés globalement que ceux actuellement existants, permettent de davantage préserver des jardins au sein de chaque parcelle, ce qui participe au paysage local rural. **Ils ont donc des incidences positives sur le paysage.**

ANCIENS BATIMENTS AGRICOLES

La désignation des quatre bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination repose notamment sur le critère « 3. Absence d'impact notable sur le paysage : aucun impact paysager notable (changement de destination devant être effectué dans le volume existant pour préserver le paysage) ». Ce critère :

- s'appuie sur la présence de plusieurs autres bâtiments sur chaque site ;
- est conforté par les conditions suivantes du règlement écrit :
 - « dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site » ;
 - « dans la limite maximale de 200 m² de surface de plancher après changement de destination » ;
 - « dans le respect des aspects architecturaux initiaux ».

Enfin, comme cela est mentionné plus haut, conformément à l'article L151-11 du Code de l'urbanisme, les demandes de changements de destination seront soumises :

- en zone A, à « l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural » (CDPENAF) ;
- en zone N, à « à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites » (CDNPS).

Des conditions sont ainsi prévues pour que la désignation des quatre bâtiments n'ait pas d'incidence notable sur la paysage.

PATRIMOINE BATI

La commune est ponctuellement, à son extrémité Ouest, couverte par le périmètre de protection de 500 mètres délimité autour de la chapelle de Beaumont sur la commune de La Chapelle du Châtelard.

ZONE 1AU LE BILLOUD

La zone 1AU ne comporte aucun élément patrimonial et n'entretient aucune relation visuelle avec des édifices patrimoniaux. Elle est éloignée de plus de 1,2 km du périmètre de protection de 500 mètres le plus proche, délimité autour de l'église Saint-Germain (porche) sur la commune Saint-Germain sur Renon.

BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

Les quatre bâtiments désignés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination répondent favorablement au critère « valeur patrimoniale » :

- Bâtiment majoritairement réalisé en matériaux traditionnels de construction, notamment en pisé ;
- Charpente traditionnelle et couverture majoritairement en tuiles ;
- Faîtage dans le sens de la longueur ;
- Pente des toitures > 30 %.

Leur désignation permet de revaloriser et donc de pérenniser ce bâti patrimonial existant.

Plus particulièrement, le bâtiment localisé au lieu-dit « les Planches » est une ancienne ferme traditionnelle qui, peu remaniée, présente des caractéristiques locales remarquables (débords de toiture soutenus par des consoles, escalier droit extérieur...), dont l'intérêt est relevé dans le rapport de présentation du PLU. Ce bâtiment, ainsi que l'ensemble du site, bénéficie du secteur patrimonial délimité sur le plan de zonage (au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme), intitulé « îlot », qui dispose de prescriptions réglementaires veillant à sa préservation.



En outre, les éventuels travaux pouvant être effectués dans le cadre d'un changement de destination devront, conformément au règlement écrit des zones A et N, être effectués « dans le respect des aspects architecturaux initiaux » et respecter les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions.

Enfin, comme cela est mentionné plus haut, conformément à l'article L151-11 du Code de l'urbanisme, les demandes de changements de destination seront soumises :

- en zone A, à « l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural » (CDPENAF) ;
- en zone N, à « à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites » (CDNPS).

EAUX SUPERFICIELLES ET SOUTERRAINES

SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SDAGE) RHONE MEDITERRANEE 2022-2027

La commune de Marlieux est couverte par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône Méditerranée 2022-2027. Comme cela figure à la Disposition 4-12 du nouveau SDAGE, il est nécessaire « d'intégrer les enjeux du SDAGE dans les projets d'aménagement du territoire et de développement économique ». Ainsi, les documents de planification tels que les PLU doivent notamment :

- intégrer l'objectif de non-dégradation et la séquence « éviter-réduire-compenser » ;
- s'appuyer sur des analyses prospectives territoriales qui intègrent les enjeux de l'eau et les effets du changement climatique ;
- limiter ou conditionner le développement de l'urbanisation dans les secteurs où l'atteinte du bon état des eaux est remise en cause, notamment du fait de rejets polluants ;
- favoriser la sobriété des usages de la ressource en eau ;
- limiter l'imperméabilisation des sols et encourager les projets permettant de restaurer des capacités d'infiltration, à la fois pour limiter la pollution des eaux en temps de pluie, pour réduire les risques d'inondation dus au ruissellement et contribuer à la recharge des nappes ;
- protéger les milieux aquatiques (ripisylves, zones humides et espaces de bon fonctionnement des milieux aquatiques, les zones de sauvegarde pour l'alimentation en eau potable et les champs d'expansion des crues ;
- s'appuyer sur des schémas « eau potable », « assainissement » et « pluvial » à jour, dans la mesure où les évolutions envisagées ont des incidences sur les systèmes d'eau potable et d'assainissement.

La compatibilité de la modification du PLU avec le SDAGE et les enjeux liés à la ressource en eau et aux milieux aquatiques est assurée par :

- Le fait que la zone 1AU « le Billoud » et les quatre bâtiments désignés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination :
 - n'affectent aucun cours d'eau ;
 - ne concernent aucune zone humide ;
- L'absence d'incidences des points modifiés sur :
 - Les périmètres de protection des captages d'alimentation en eau potable, aucun captage n'étant localisé sur la commune ou à proximité (le plus proche étant localisé à plus de deux kilomètres de sa limite Ouest) ;
 - La prise en compte des aléas naturels d'inondation prévisibles, comme cela est explicité ci-après ;
- La meilleure prise en compte des eaux pluviales, grâce aux nouvelles OAP et aux nouveaux coefficients de biotope, comme cela est également explicité ci-après.

ALIMENTATION EN EAU POTABLE ET DEFENSE INCENDIE

La commune adhère au syndicat de distribution d'eau potable Bresse Dombes Saône. L'eau d'alimentation est conforme aux exigences de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés :

- Conformité microbiologique de l'eau au robinet en 2023 : 100 % ;
- Conformité physico-chimique de l'eau au robinet en 2023 : 100 %.

Il n'y a pas de conflits entre les différents usages : alimentation en eau potable des habitations et des activités et irrigation des terrains agricoles.

ZONE 1AU LE BILLOUD • BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

La zone 1AU « le Billoud » et les bâtiments identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont desservis par le réseau d'alimentation en eau potable (conformément au critère « 4. Desserte suffisante en voirie et réseaux : desserte par l'eau potable »), par des canalisations suffisantes pour leur alimentation. Ils sont d'ailleurs mitoyens ou situés à proximité immédiate d'habitations existantes, elles-mêmes desservies par ce réseau.

En outre, le règlement écrit des zones 1AU, A et N stipule que « toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur ».

Enfin, les nouvelles OAP de la zone 1AU « le Billoud » imposent des dispositifs de récupération des eaux pluviales (citernes, cuves...) notamment pour économiser l'eau lors des périodes de sécheresse (arrosage...).

En conséquence, les points modifiés du PLU :

- **n'auront pas de conséquence notable sur la consommation en eau potable et sur les capacités offertes par le territoire en termes de ressources (la zone 1AU redélimitée réduit la programmation d'environ 15 logements et 4 logements potentiels sont ajoutés par changement de destination d'anciens bâtiments agricoles) ;**
- **n'impacteront aucun périmètre de protection de captage d'alimentation en eau potable ;**
- **n'auront donc aucune incidence notable vis-à-vis de la ressource en eau.**

Par ailleurs, la zone 1AU « le Billoud » et trois des quatre bâtiments désignés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont localisés à proximité de poteaux de défense incendie. Seul le bâtiment situé au lieu-dit « Vavril » ne l'est pas, et pourra faire l'objet d'une protection incendie par une réserve d'eau conformément au règlement du SDIS.

ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

ZONE 1AU LE BILLOUD

L'urbanisation de la zone 1AU « le Billoud » était conditionnée à la mise en service de la station d'épuration, qui était projetée lors de l'approbation du PLU.

Cette station a été entièrement reconstruite en 2019 sur son emprise existante. Elle dispose d'une capacité de 1 250 équivalents habitants. Sachant qu'environ 1 140 équivalents habitants sont raccordés ou le seront prochainement (en prenant en compte les opérations en cours identifiées lors de l'inventaire des permis de construire accordés en mairie, dont le secteur « aux Claires »), la station permet le raccordement d'environ 110 équivalents habitants supplémentaires. La capacité de la zone 1AU « le Billoud », de 15 logements (soit environ 36 habitants sur la base de 2,4 personnes/ménage, selon le recensement INSEE de 2021), est donc parfaitement compatible avec cette capacité.

BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

Les quatre nouveaux bâtiments désignés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination relèvent de l'assainissement non collectif. Les annexes sanitaires du PLU mentionnent, concernant les éléments pris en compte dans l'élaboration du zonage d'assainissement :

« La nature des sols et leur perméabilité qui permettent de définir si ceux-ci sont plus ou moins favorables à la mise en place des systèmes autonomes. Il apparaît que, sur le territoire de la commune de Marlieux, les sols sont peu favorables à l'assainissement non collectif en raison de la faible perméabilité. La solution à privilégier sera le filtre à sable drainé ou les micro-stations avec rejet superficiel des eaux traitées. Seule une étude de sols à la parcelle permettra de définir le système à mettre en place ».

Ainsi, les terrains identifiés sont aptes à l'assainissement non collectif et devront faire l'objet d'une étude de sol. Le règlement écrit des zones A et N impose : « En l'absence de réseau public d'assainissement d'eaux usées, un dispositif d'assainissement autonome, efficace, adapté à la nature du sol et à la topographie du terrain concerné, et conforme aux préconisations édictées dans l'étude du zonage d'assainissement, est admis ».

En outre, la communauté de communes de la Dombes porte le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Ses missions sont notamment d'assurer :

- Le contrôle du diagnostic des installations existantes : il s'agit d'effectuer des visites chez les particuliers afin de vérifier leurs installations, d'en contrôler le fonctionnement, l'entretien et de les informer sur la réglementation ;
- Le contrôle de conception et de réalisation des installations nouvelles ou réhabilitées : le propriétaire dépose un dossier d'autorisation d'assainissement non collectif. Le SPANC formule un avis motivé sur la filière présentée, le dimensionnement et l'implantation du projet. Le propriétaire peut alors commencer les travaux. Le contrôle de réalisation est prévu au moment de l'exécution des travaux avant remblaiement.

Ainsi, toutes les dispositions seront prises dans le cadre des aménagements afin de garantir l'absence de tout rejet polluant en direction du sol et du sous-sol conformément aux orientations du SDAGE visant à préserver la ressource en eau et sa qualité.

ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES ET IMPERMEABILISATION DES SOLS

ZONE 1AU LE BILLOUD

L'aménagement de la zone 1AU « le Billoud » devra assurer une gestion alternative des eaux pluviales, comme préconisé par le SDAGE, ce qui réduit les apports d'eaux pluviales dans les réseaux d'assainissement, donc dans les cours d'eau. Ses nouvelles OAP imposent en effet :

- La noue de collecte et d'infiltration des eaux pluviales le long de la RD 7, au point bas de la zone (selon les données « LiDAR » produites et diffusées par l'IGN) au niveau de la future bande paysagère ;
- L'espace commun récréatif, majoritairement en pleine terre, qui participera à la gestion des eaux pluviales, en favorisant leur infiltration ;
- L'obligation de réaliser des dispositifs de récupération des eaux pluviales (citernes, cuves...), à la fois pour promouvoir une meilleure gestion des eaux pluviales et pour économiser l'eau, notamment lors des périodes de sécheresse (arrosage...).

Ces exigences complètent les exigences du règlement écrit relatives aux coefficients de biotope et aux « couvertures végétalisées planes participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales ».

COEFFICIENTS DE BIOTOPE

Les nouveaux coefficients de biotope permettent de davantage concilier l'optimisation du foncier dans le village avec le maintien de jardins au sein de chaque parcelle, ce qui contribue à la perméabilité des sols.

RISQUES NATURELS

La commune de Marlieux a fait l'objet deux arrêtés de catastrophe naturelle liés à des inondations et/ou coulées de boue en 1991 (fossé Curtet qui a été re-creusé et re-busé en 2013) et 2016 (inondation de parcelles et d'habitation route de la Mitaine et lotissement de la Gare) et un arrêté de catastrophe naturelle lié à la sécheresse en 2018.

Elle est concernée par des aléas d'inondations :

- liés à la Chalaronne, selon l'atlas des zones inondables ;
- liés du Renom, selon une étude hydraulique réalisée en 2002.

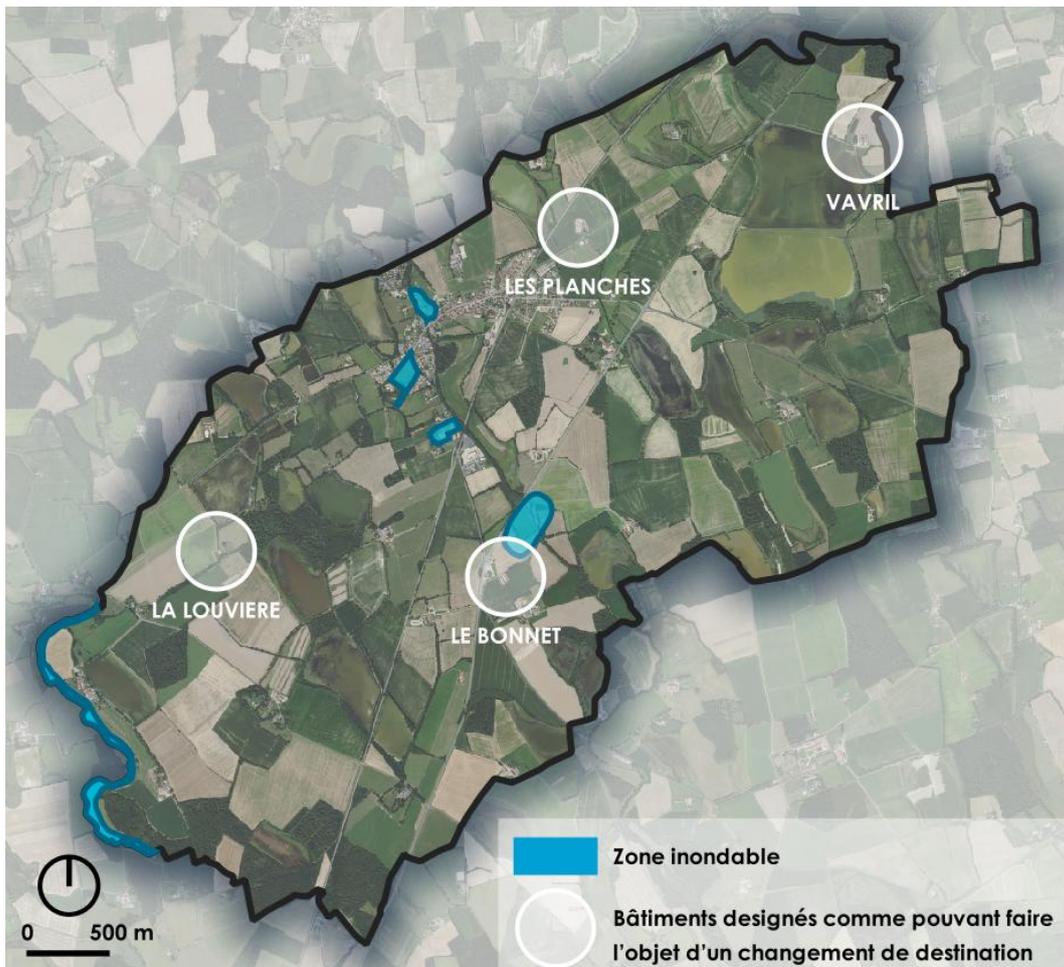
Elle est en outre exposée :

- au phénomène de retrait-gonflement des argiles (exposition faible et, uniquement à sa pointe Nord, moyenne). La zone 1AU et les quatre bâtiments identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination figurent en exposition faible ;
- au risque sismique (zone de sismicité 2, faible) ;
- au risque radon, de faible potentiel, qui est un gaz radioactif d'origine naturelle.

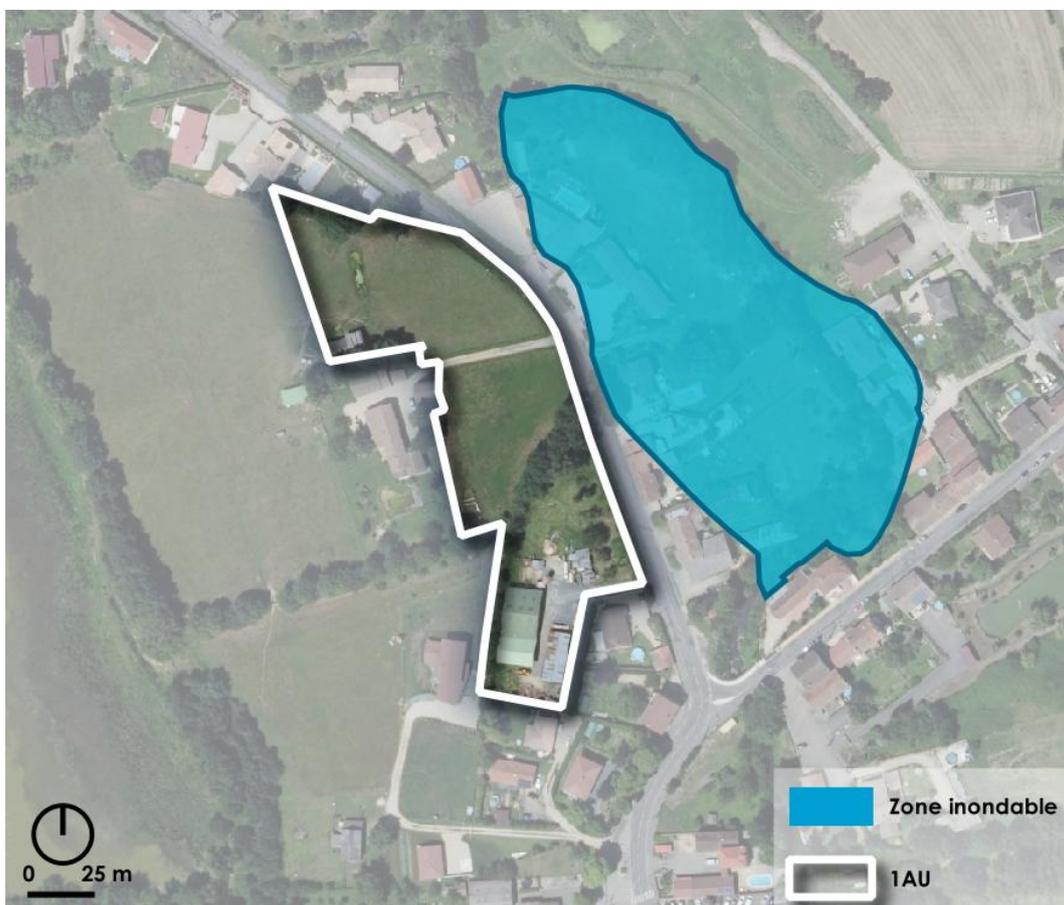
ZONE 1AU LE BILLOUD • BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

Les secteurs soumis à ces risques d'inondations liés à la Chalaronne et au Renom sont identifiés sur le plan de zonage (carte ci-dessous) et font l'objet de dispositions réglementaires. Ils ne concernent :

- ni le village, y compris la zone 1AU « le Billoud » ;
- ni les quatre bâtiments désignés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.



Secteurs de « zone inondable » identifiés sur le plan de zonage



Secteurs de « zone inondable » identifiés sur le plan de zonage

ZONE 1AU LE BILLOUD • COEFFICIENTS DE BIOTOPE

La commune est concernée par le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du bassin Rhône-Méditerranée 2022-2027, qui comporte les objectifs suivants (« D2-4 Limiter le ruissellement à la source ») :

- « limiter l'imperméabilisation des sols et l'extension des surfaces imperméabilisées ;
- favoriser les actions de désimperméabilisation quelle que soit leur échelle ;
- favoriser ou restaurer l'infiltration des eaux en milieu urbain comme en milieu rural ;
- favoriser le recyclage des eaux de toiture ;
- favoriser les techniques d'infiltration à la parcelle ou de stockage des eaux de ruissellement (chaussées drainantes, parking en nid d'abeille, toitures végétalisées...) ;
- maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales, notamment en limitant l'apport direct des eaux pluviales au réseau ».

Les modifications apportées répondent favorablement à ces objectifs :

- Les nouvelles OAP de la zone 1AU « le Billoud » promeuvent une gestion alternative des eaux pluviales, comme cela est détaillé plus haut dans la partie « Assainissement des eaux pluviales et imperméabilisation des sols » ;
- Les nouveaux coefficients de biotope permettent de davantage concilier l'optimisation du foncier dans le village avec le maintien de jardins au sein de chaque parcelle, ce qui contribue à une gestion alternative des eaux pluviales en limitant l'imperméabilisation des sols.

Ainsi, les modifications apportées ont une incidence positive sur la prévention des risques naturels.

RISQUES TECHNOLOGIQUES / SITES ET SOLS POLLUES

La commune est uniquement concernée, d'après le portail Géorisques, par un risque de pollution des sols liés à un « ancien site industriel ou activités de service », localisé le long de la RD 1083. En outre, en limite communale Sud, Organom gère une installation de transit de déchets ménagers et assimilés. A noter que l'ancienne installation de stockage de déchets non dangereux a été fermée en 2009.

La zone 1AU et les quatre bâtiments identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination en sont éloignés.

NUISANCES

ZONE 1AU LE BILLOUD

Pour rappel, la présente procédure de modification ne crée pas cette zone 1AU, instaurée par le PLU approuvé en 2018, mais consiste uniquement :

- à adapter son périmètre, pour en exclure la menuiserie existante ;
- et à modifier ses modalités d'aménagement, en créant de nouvelles OAP plus qualitatives.

Concernant cette menuiserie :

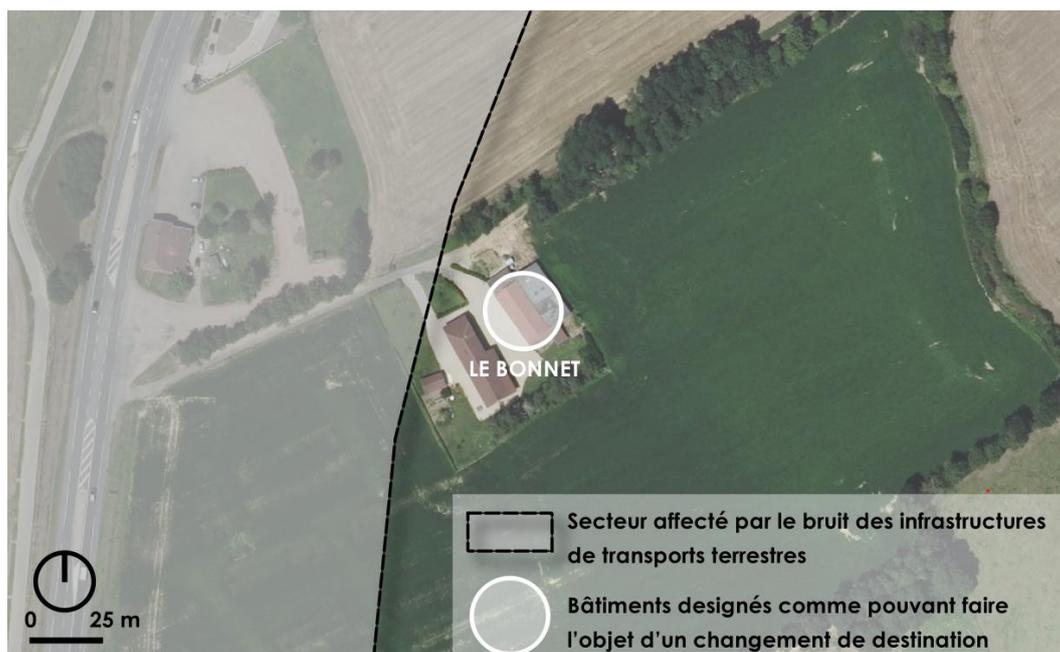
- **d'une part, le règlement écrit de la zone UB n'autorise son évolution, comme celle de toutes autres activités, que « dans la mesure où, par leur fréquentation induite, ou par leur nature, [elles] risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants » ;**
- **d'autre part :**
 - aucune nuisance ni gêne pour le voisinage n'est constatée sur place, et d'ailleurs aucune plainte n'a été déposée en mairie ;
 - par mesure de prévention, pour veiller à la santé humaine, les éventuelles nuisances liées à cette menuiserie, installée sur les deux sites « Ouest » et « Est » exposés plus haut, ont été analysées. Le tableau page 8 synthétise cette analyse qui confirme l'absence de gêne pour le voisinage.

BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

En application de l'article L. 571-10 du Code de l'environnement, les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transport sont définis par arrêtés départementaux. Dans l'Ain, l'arrêté préfectoral du 20 novembre 2023 porte révision du classement sonore des infrastructures routières et ferroviaires de l'arrêté préfectoral du 9 septembre 2019 et initialement régit par les 6 arrêtés préfectoraux du 7 janvier 1999.

Le territoire de Marlieux est uniquement concerné par le bruit de la RD 1083 dont le classement en catégorie 3 couvre une distance de 100 mètres de part et d'autre du bord extérieur de la voie. L'emprise concernée figure sur le plan de zonage. **Seul le bâtiment désigné comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination localisé au lieu-dit « le Bonnet » est proche de la voie, mais reste toutefois en dehors de cette emprise (extrait ci-dessous).**

Les modifications apportées au PLU sont ainsi sans incidence sur les nuisances.



AIR, ENERGIE, CLIMAT

ZONE 1AU LE BILLOUD • COEFFICIENTS DE BIOTOPE

Le PLU priorise la densification dans un périmètre de 400 mètres autour de la gare. Cet objectif, qui s'inscrit dans l'axe 2 « Développer l'usage des transports collectifs » du plan d'action de mobilité défini par la communauté de communes de la Dombes, est transcrit par la zone 2AU (50 logements/ha). La nouvelle densité de la zone 1AU « Le Billoud », de 20 logements/ha, reste toutefois satisfaisante au regard de son contexte urbain.

Par ailleurs, l'intégration de cette thématique, dans la modification du PLU, repose sur l'objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre, de maîtrise de la consommation énergétique et de prise en compte des changements climatiques :

- Les nouvelles OAP de la zone 1AU « le Billoud » imposent :
 - La création d'une voie de desserte interne intégrant des cheminements piétons accessibles aux personnes à mobilité réduite (PMR), qui sera reliée, via une future allée pour piétons et vélos programmée à court terme par la commune (livraison envisagée au printemps 2025), au centre-village et à la gare. **Ce projet s'inscrit pleinement dans les orientations du SCOT et dans l'axe 1 « Intensifier le recours aux modes actifs » du plan d'action de mobilité défini par la communauté de communes de la Dombes ;**
 - La réalisation de dispositifs de production d'énergie renouvelable à l'échelle des opérations. Il s'agit de prévoir un principe général, réaliste à l'échelle de l'ensemble de la zone, sans toutefois imposer d'exigences chiffrées. **Cette exigence contribue à la mise en œuvre de la règle n° 25 « performance énergétique des bâtiments neufs » du SRADDET ;**
- Les nouveaux coefficients de biotope, plus élevés que les actuels, contribuent au rafraîchissement des lieux en luttant contre le phénomène d'îlot de chaleur.

9. JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE AU REGARD DU CODE DE L'URBANISME

La procédure de modification est utilisée conformément aux articles L153-36 à L153-40 du code de l'urbanisme car les changements projetés :

- ne changent pas les orientations définies par le PADD ;
- 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, et ne comportent pas d'évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- ne concernent pas l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser ;
- ne créent pas d'orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Cette procédure de modification relève d'une modification « de droit commun », conformément aux articles L153-41 à L153-44 du code de l'urbanisme, et non « simplifiée ». Elle est en conséquence soumise à enquête publique.

Aucune concertation préalable n'a eu lieu, celle-ci étant facultative.

Le dossier de modification comprend :

- Le présent rapport de présentation de la modification, incluant l'exposé des motifs ;
- Les pièces modifiées suivantes :
 - La pièce « Plan de zonage » ;
 - La pièce « Emplacements réservés » ;
 - La pièce « Règlement » ;
 - La pièce « Orientations d'aménagement et de programmation » ;
- La nouvelle pièce « Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination ».