

DEPARTEMENT DE L'AIN

COMMUNE DE MARLIEUX

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N° 1

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION**

Vu pour rester annexé

A mon arrêté du 11/02/2025

Le Maire

Jean-Paul GRANDJEAN



Article L151-6 du code de l'urbanisme :

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

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

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

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

Les orientations d'aménagement et de programmation concernent :

- ⊗ La zone 2AU (centre-village)
- ⊗ La RD 7 : quartier le Billoud et quartier Aux Claires (zones UB et 1AU)
- ⊗ L'extension de la zone d'activité des Charpennes (zone 1Aux).

1 - L'EXTENSION DU CENTRE-VILLAGE

Objectif :

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

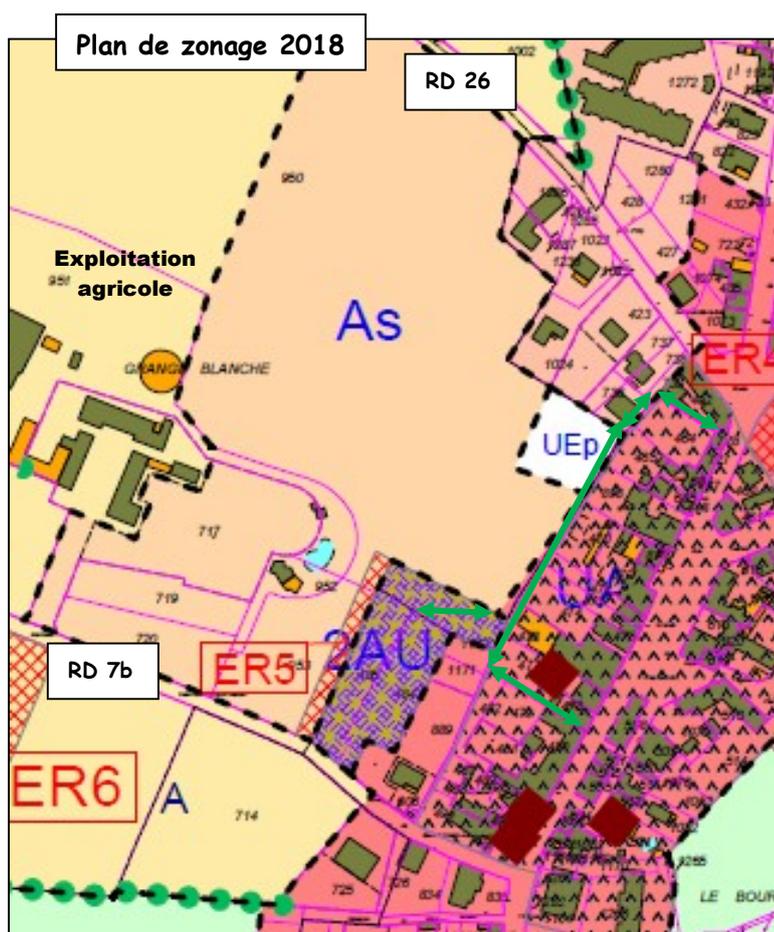
La zone 2AU s'inscrit dans l'ensemble de ce schéma et peut correspondre à une première phase d'aménagement.

Contexte de la zone 2AU :

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

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

- La zone 2AU correspondant à une 1^{ère} tranche de logements possible sur 4 000 m²
- La zone UEp réservée aux équipements publics
- Les deux RD bordant le secteur : RD7b et RD26
- L'exploitation agricole (chevaux) au Nord
- Le centre-village au Sud avec la Grande Rue
- Les chemins communaux existants



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

♣ **Rappel des objectifs du SCOT de la Dombes :**

- ✓ Prévoir 20% de logements aidés dans la production des nouveaux logements,
- ✓ Offrir une répartition 65% logement individuel / 35% logement collectif
- ✓ Respecter la densité de 50 logements par hectare (car secteur dans les 400 mètres autour de la gare).

♣ **Recréer un quartier en lien direct avec la Grande Rue du village** qui regroupe les équipements publics et les commerces :

✓ **Lien en termes de déplacements :**

- créer une nouvelle rue plus ou moins parallèle à la Grande Rue permettant les relations Est-Ouest et ouvrant à terme l'opération sur les deux RD 7b et 26 (Emplacement réservé n°5),
- créer un maillage mode doux à partir des cheminements communaux existants (proximité d'une parcelle communale également),

✓ **Lien en termes de forme urbaine :**

Conserver une typologie de « rue de village » le long de la nouvelle rue pour étoffer le village en profondeur avec une forme de « maisons de village » (logements individuels groupés, collectifs ou intermédiaires). Eviter néanmoins l'effet barre en jouant par exemple sur les hauteurs, les décalés, etc ...

♣ **Stationnements** : sur les parcelles + stationnement longitudinal le long de la nouvelle rue + surfaces à prévoir.

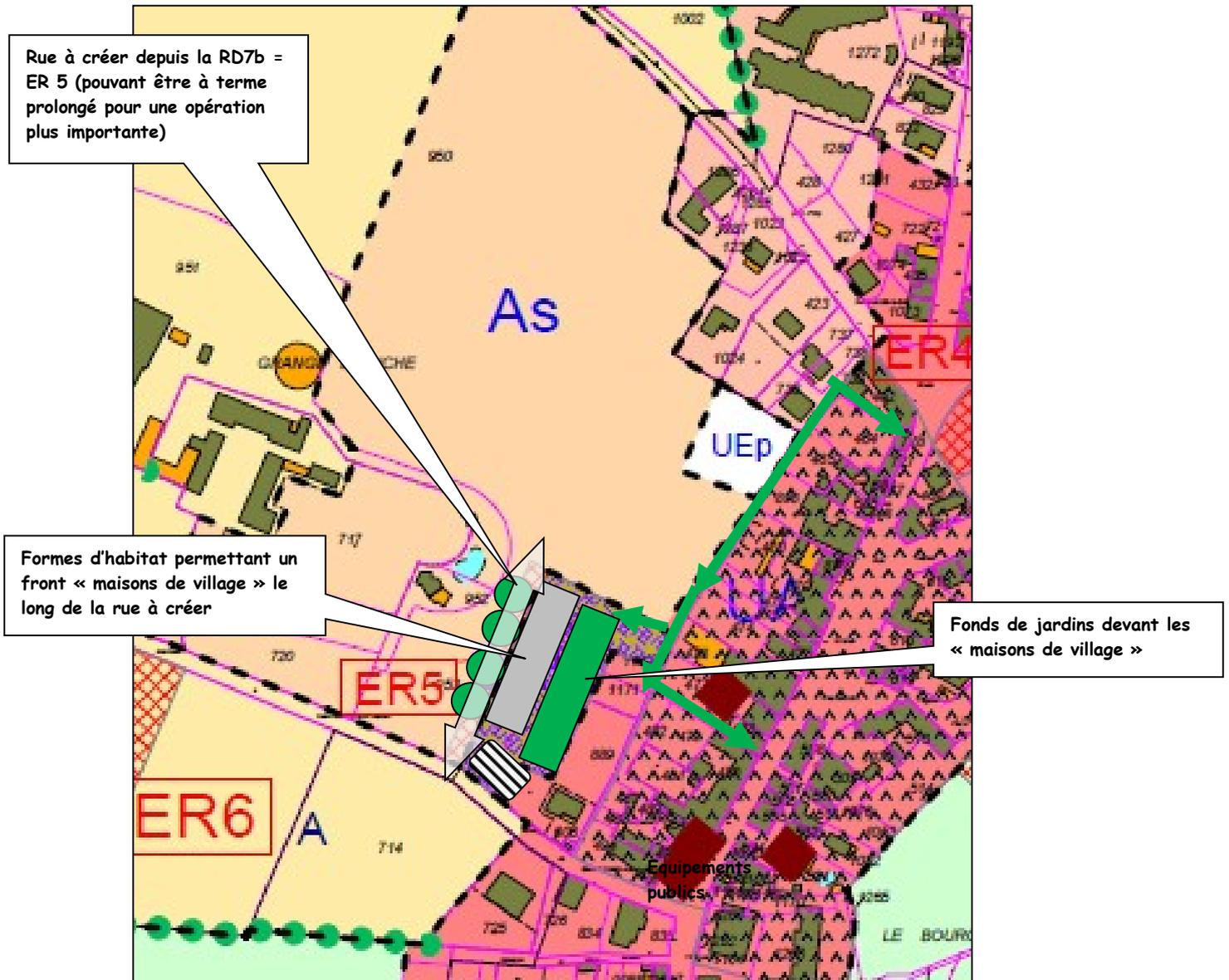
Condition d'ouverture à l'urbanisation :

★ Selon les besoins fonciers de la commune

★ Après mise en service de la nouvelle station d'épuration :

Au regard des dysfonctionnements constatés sur le système d'assainissement au moment de l'approbation du PLU, l'ouverture de cette zone 2AU 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).

Schéma d'aménagement - Principes à respecter

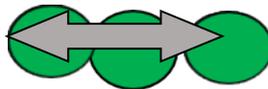


Rue principale avec circulations partagées (véhicules, modes doux, stationnements)

Aspect d'un mail avec les plantations

Espace de stationnement

Cheminements piétons



2 - LE LONG DE LA RD 7 quartier Le Billoud (zone 1AU)

Etat des lieux 2018 (espace d'environ 6 700 m² + 3 500 m²)



RD 7 direction Thoissey



RD 7



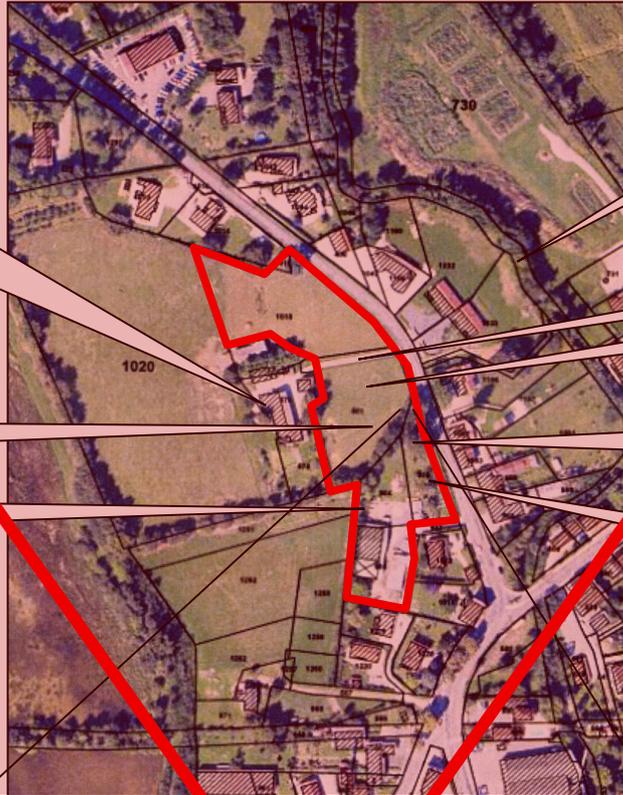
RD 7 direction village

Vers centre-village



RD 7 direction Thoissey et village





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

Le Renom

Accès maison = accès existant

Près (chevaux)

Jardin, plantations récentes en bordure de RD7

Accès hangar = accès existant

Haie intéressante à respecter

Hangar activité économique



Haie repérée participant au bocage et structurant l'espace

Extrait PLU 2018 :
Zone UB de part et d'autre, haie identifiée, zone naturelle à l'Ouest



Principes d'aménagement

Accès-desserte :

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

Forme urbaine/diversité de l'habitat - Intégrer les objectifs du SCOT de la Dombes :

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

Introduire également une diversité des tailles des logements.

Tènement Nord (6 700 m²) : une 20^e de logements.

Tènement Sud (3 500 m², y compris le hangar existant) : une 10^e de logements.

Ces logements peuvent être envisagés en logements individuels groupés, collectifs ou intermédiaires.

Pour conserver une cohérence au quartier, les gabarits des bâtiments existants peuvent être pris en référence, sachant qu'un certain nombre de bâtiments voisins présentent une hauteur R+1 actuellement. Les volumes de fermes combistes (une existe sur le secteur) peuvent inspirer les formes collectives et intermédiaires et permettre de libérer des espaces communs.

La forme groupée, plus dense, permet de libérer plus d'espaces communs.

Trame verte :

Les boisements existants doivent être conservés.

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

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

Condition d'ouverture à l'urbanisation :

Au regard des dysfonctionnements constatés sur le système d'assainissement au moment de l'approbation du PLU, l'ouverture de cette zone 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).

2 - LE LONG DE LA RD 7 QUARTIER LE BILLOUD (ZONE 1AU)

PROGRAMMATION

- ▶ **≈ 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**

ACCES & DESSERTE

- ▶ **Conservation de l'accès existant sur la RD 7 (sans en créer de nouveau), en veillant à la visibilité**
- ▶ **Création d'une voie de desserte interne intégrant des cheminements piétons accessibles aux personnes à mobilité réduite (PMR)**
- ▶ **Localisation de l'aire de stationnement pour les visiteurs à proximité de cet accès (desservant les logements petits collectifs)**

INSERTION PAYSAGERE, ENVIRONNEMENTALE & SOCIALE

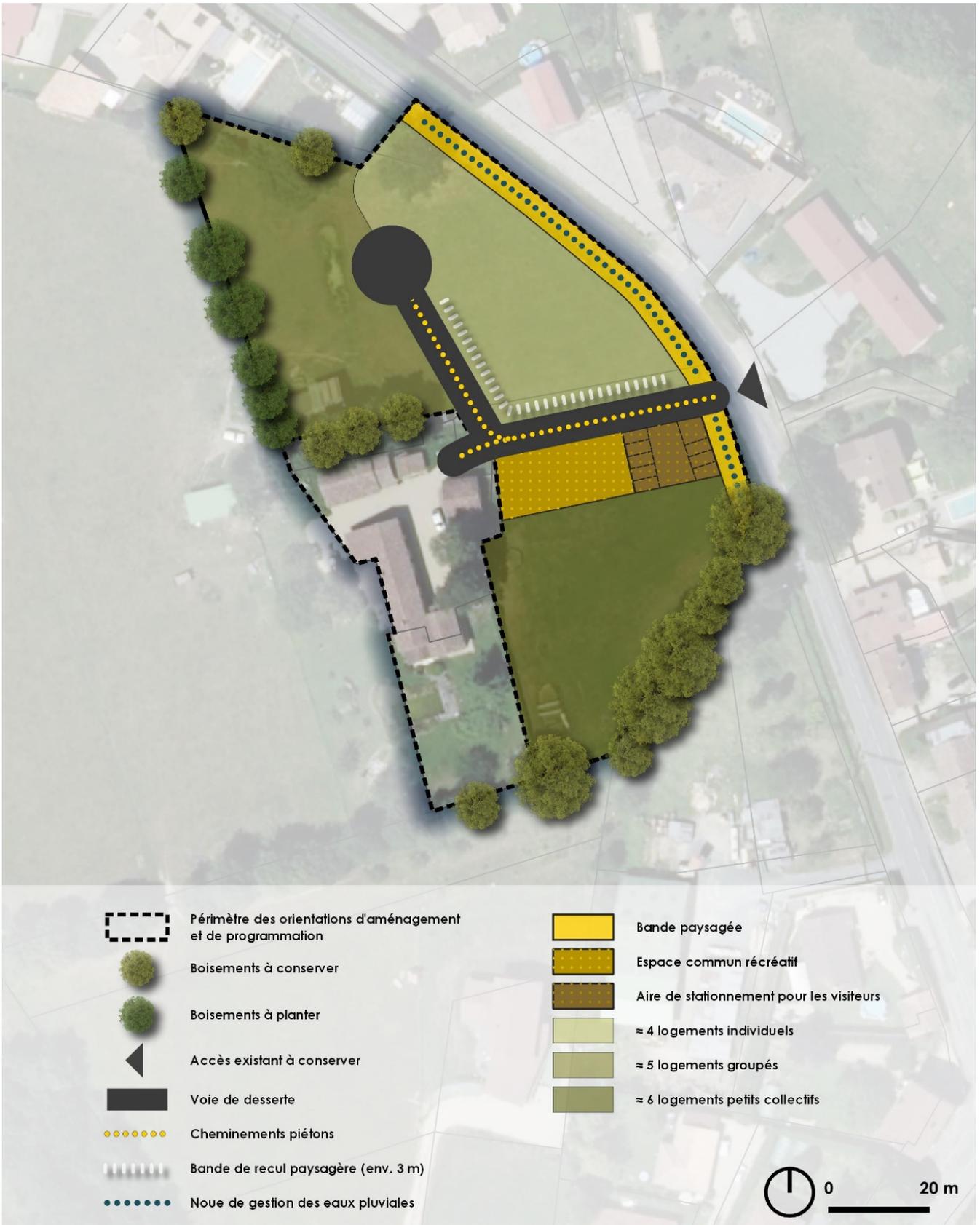
- ▶ **Maintien des boisements existants :**
 - ▶ Haie en limite Sud – Sud-Est
 - ▶ Arbres en limite Nord
 - ▶ Arbres au Nord de l'habitation existante
- ▶ **Plantation des nouveaux boisements : frange arborée (haie) en limite Ouest**
- ▶ **Aménagement d'une bande paysagère le long de la RD 7**
- ▶ **Respect de reculs paysagers (d'environ 3 mètres) des constructions par rapport à la voie de desserte interne (coté Est)**
- ▶ **Aménagement d'un espace commun récréatif, majoritairement en pleine terre**

GESTION DES EAUX PLUVIALES

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

ENERGIE

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

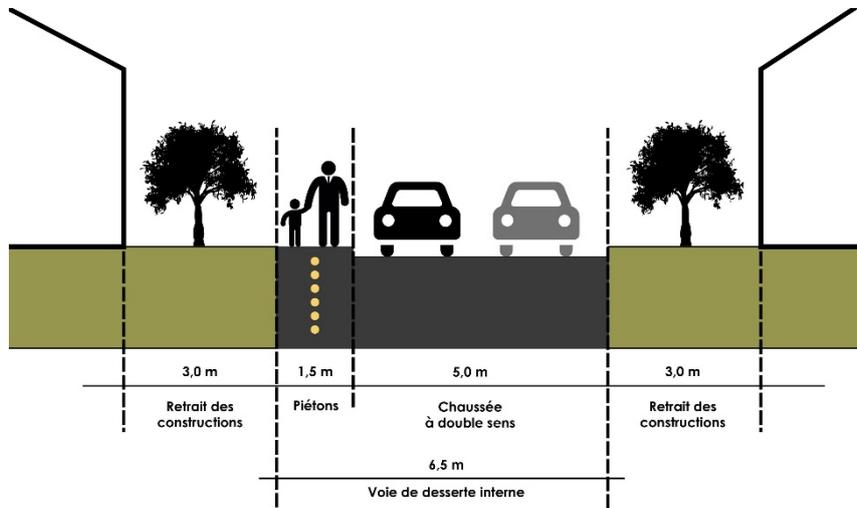


SIMULATION D'IMPLANTATIONS DE BATIMENTS (A TITRE ILLUSTRATIF • NON OPPOSABLE)



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



SCHEMA DE PRINCIPE DE PROFIL DE LA VOIE DE DESSERTE INTERNE

3 - LE LONG DE LA RD 7 quartier Aux Claires (zones UB et 1AU)

Etat des lieux 2018 (espace d'environ 8 300 m2)

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



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





Extrait PLU 2018 :
Zone UB et zone 1AU, zone naturelle à l'Ouest, haie identifiée.

Principes d'aménagement

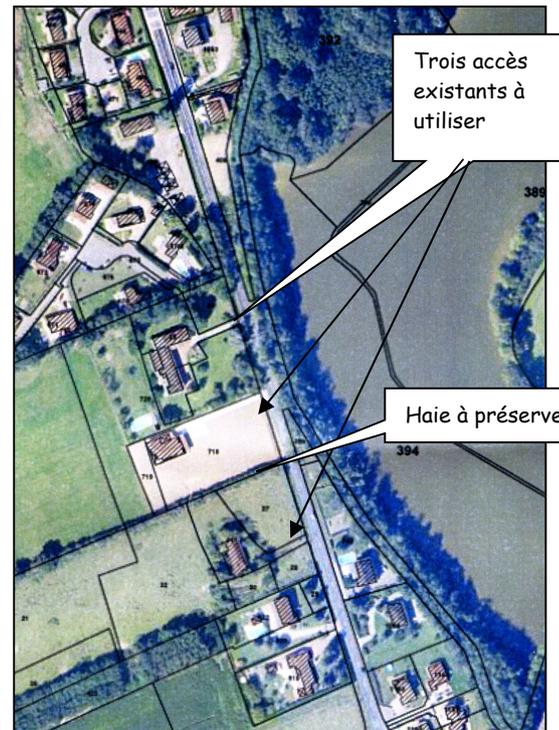
Accès-desserte :

La RD 7 forme ici une ligne droite, avec un trafic régulier. Les futures constructions devront utiliser les trois accès existants sans en créer de nouveaux.

Forme urbaine/diversité de l'habitat - Intégrer les objectifs du SCOT de la Dombes :

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

Introduire également une diversité des tailles des logements.



Ceci correspond à une 20^e de logements dans ce secteur.

Ces logements peuvent être envisagés en logements individuels groupés, collectifs ou intermédiaires.

Pour conserver une cohérence au quartier, les gabarits des bâtiments existants peuvent être pris en référence pour créer ces logements, sachant qu'un certain nombre de bâtiments voisins présentent une hauteur R+1 actuellement. Les volumes de fermes dombistes (une existe sur le secteur) peuvent inspirer les formes collectives et intermédiaires et permettre de libérer des espaces communs.

La forme groupée, plus dense, permet de libérer plus d'espaces communs.

Trame verte :

Les boisements existants le long de la RD 7 doivent être conservés.
La haie repérée est à préserver ; elle participera à la qualité des opérations.

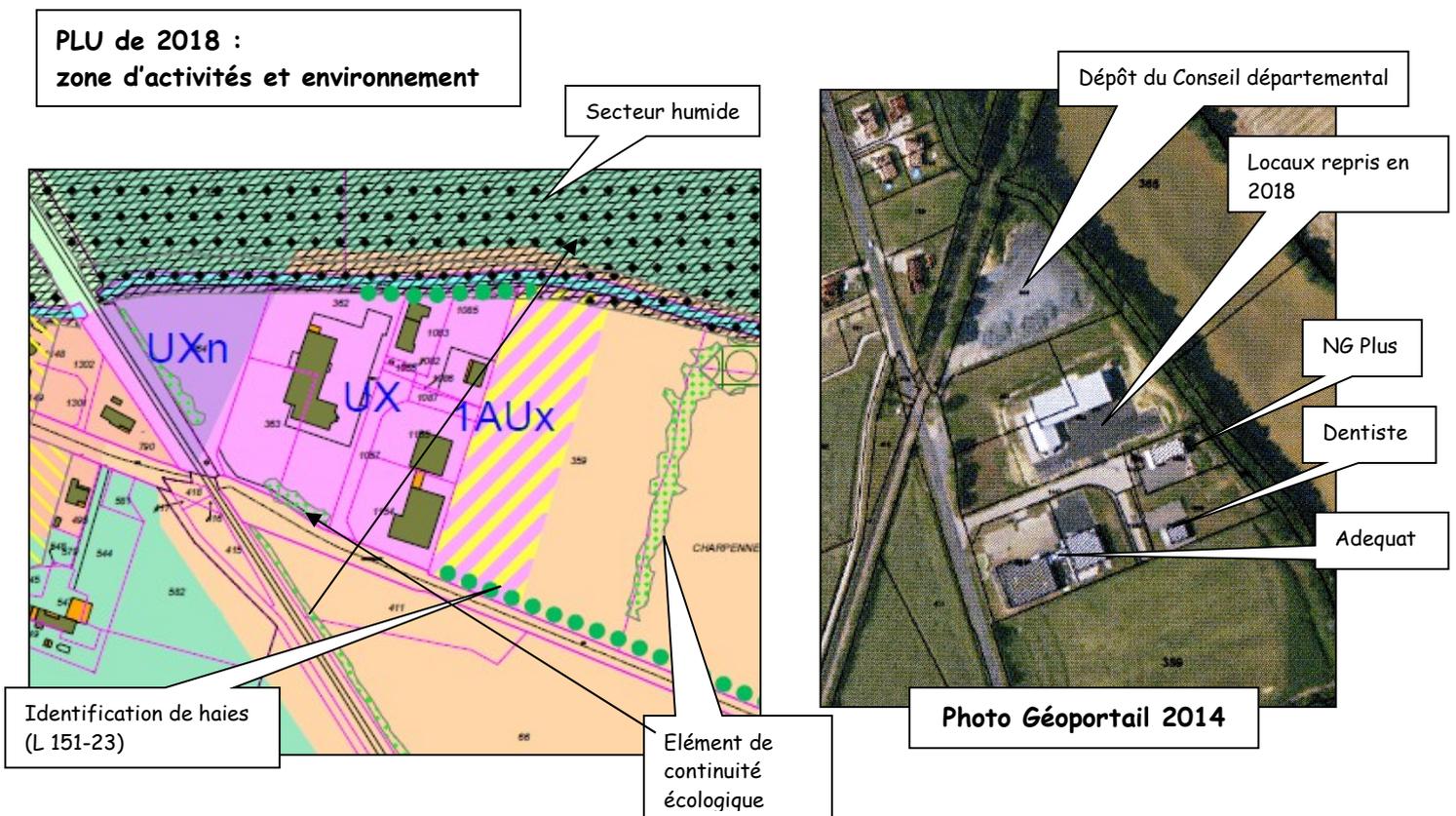
Condition d'ouverture à l'urbanisation :

Au regard des dysfonctionnements constatés sur le système d'assainissement au moment de l'approbation du PLU, l'ouverture de la zone 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).

4 - LA ZONE D'ACTIVITE DES CHARPENNES

Etat des lieux 2018

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



Objectif : traitement de qualité

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

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

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

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

Détails dans la zone actuelle (en 2018) :



Zooms sur la transition RD7 et zone d'activités :



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

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

Schéma d'aménagement - Principes à respecter



Principes à respecter :

Accès et dessertes internes ↔

Possibilité de prolongement de la desserte et de passage agricole ↗

Haie à planter en limite de zone ■ ■ ■ ■