

**DEPARTEMENT DE L'AIN**

**COMMUNE DE MARLIEUX**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**MODIFICATION N° 1**

**ENQUETE PUBLIQUE**

**I – C. NOTE DE PRESENTATION**

# SOMMAIRE

<b>1. MAITRE D'OUVRAGE .....</b>	<b>3</b>
<b>2. OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE .....</b>	<b>3</b>
<b>3. CARACTERISTIQUES LES PLUS IMPORTANTES DU PROJET.....</b>	<b>4</b>
3.1. ZONE 1 AU LE BILLOUD .....	5
3.2. COEFFICIENTS DE BIOTOPE .....	13
3.3. BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION .....	16
3.4. EVOLUTION DES HABITATIONS EN ZONES A ET N.....	18
3.5. EMPLACEMENT RESERVE N° 6.....	18
<b>4. PRINCIPALES RAISONS POUR LESQUELLES, NOTAMMENT DU POINT DE VUE DE L'ENVIRONNEMENT, LE PROJET DE MODIFICATION DU PLU SOUMIS A MISE A DISPOSITION A ETE RETENU.....</b>	<b>20</b>

# 1. MAITRE D'OUVRAGE

Le Maître d'ouvrage est le Conseil Municipal de la commune de Marlieux :

- Adresse : 1 place de la Mairie 01240 Marlieux ;
- Téléphone : 04 74 42 86 30 ;
- Courriel : mairie.marlieux@wanadoo.fr

## 2. OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

**L'enquête publique a pour objet la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Marlieux**, approuvé le 26 mars 2018.

**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.

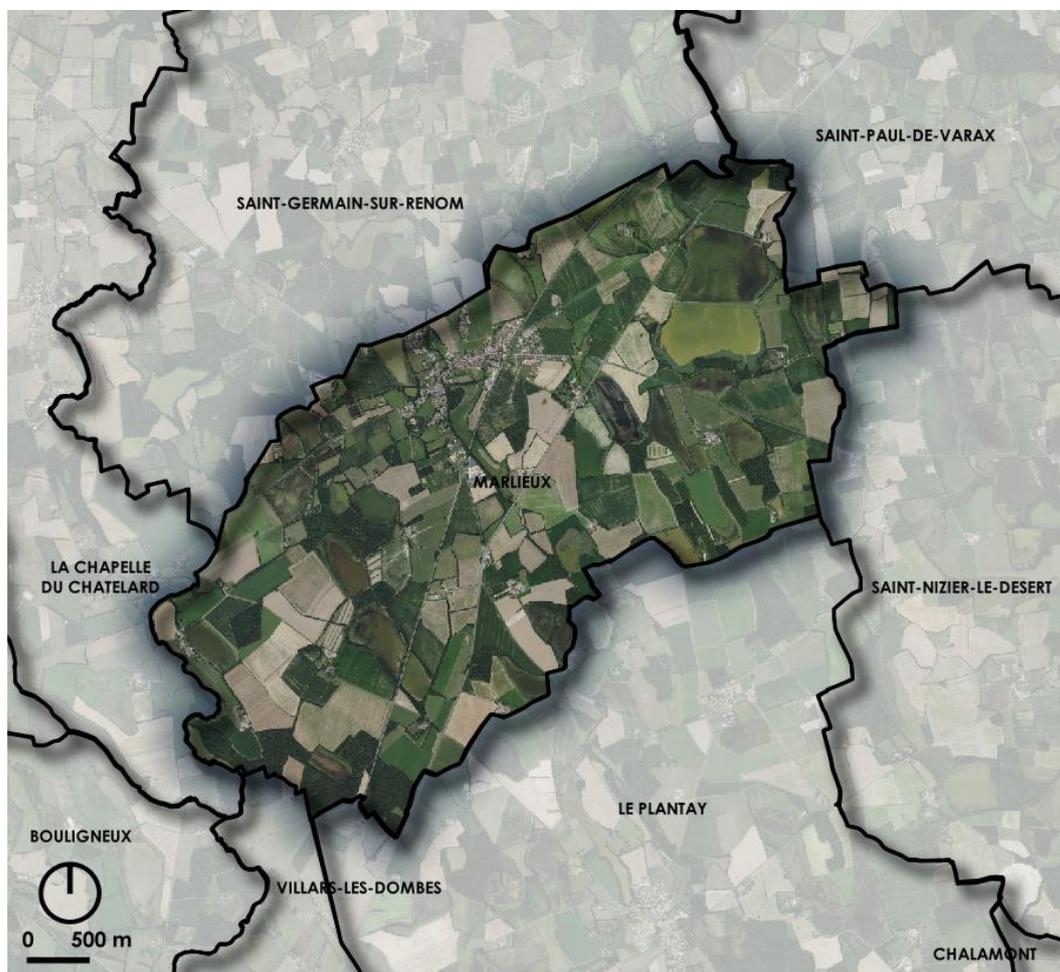
Le dossier de modification comprend :

- Le 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 ».

**La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Auvergne-Rhône-Alpes** de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (Igedd), après examen au cas par cas, a rendu son avis conforme délibéré le 7 avril 2025 (avis n° 2025-ARA-AC-3755). Cet avis conclut « *« La modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Marlieux (01) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ; elle ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale »*. Par délibération du 28 avril 2025, le conseil municipal de la commune de Marlieux a décidé de suivre cet avis de la MRAe et de ne pas procéder à l'évaluation environnementale le projet de modification n° 1 du PLU.

Conformément à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, les évolutions apportées aux possibilités d'extensions et annexes des habitations existantes en zones A et N sont soumises à l'avis de **la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)**. Celle-ci a émis à avis simple favorable à l'unanimité lors de sa commission du 11 mars 2025.

### 3. CARACTERISTIQUES LES PLUS IMPORTANTES DU PROJET



**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).

### 3.1.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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> ;
- La zone 1AU « aux Claires », également le long de la RD 7, d'environ 8 300 m<sup>2</sup>.

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 ainsi en cours d'urbanisation.

**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.**

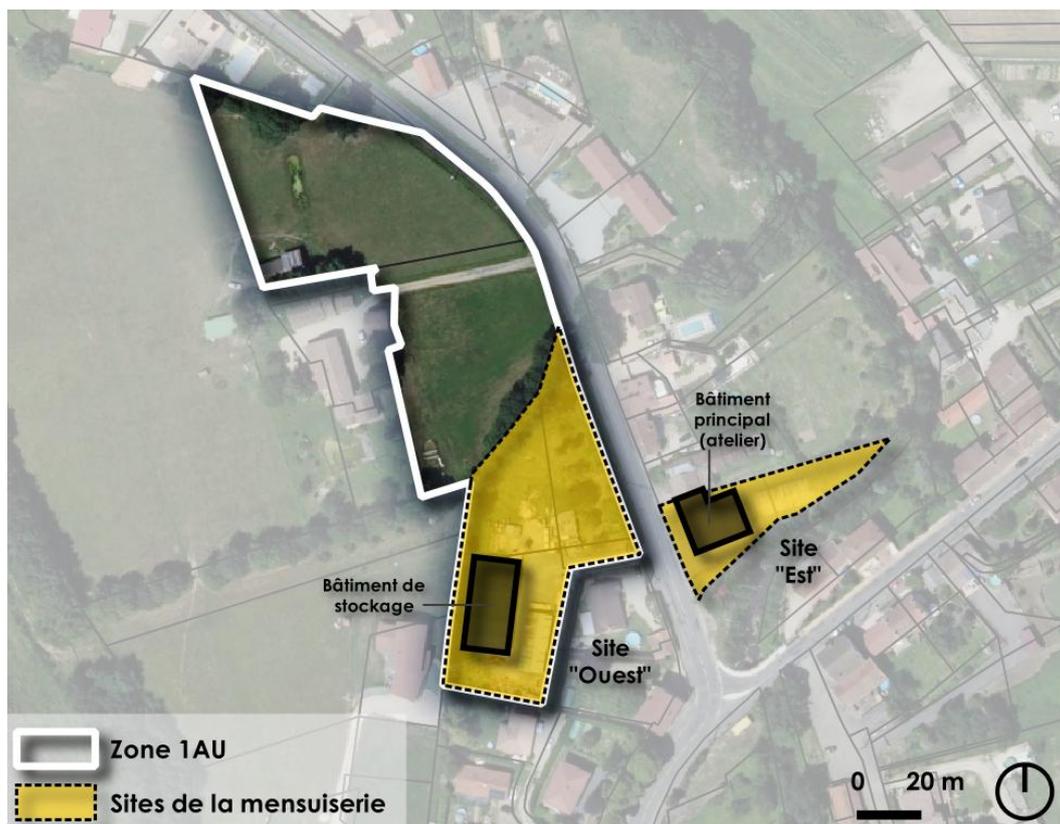


## PRISE EN COMPTE DE LA MENUISERIE EXISTANTE

### CONSTAT

La partie Sud (≈ 3 800 m<sup>2</sup>) 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

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 confirme cette absence de gêne pour le voisinage.

**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 :

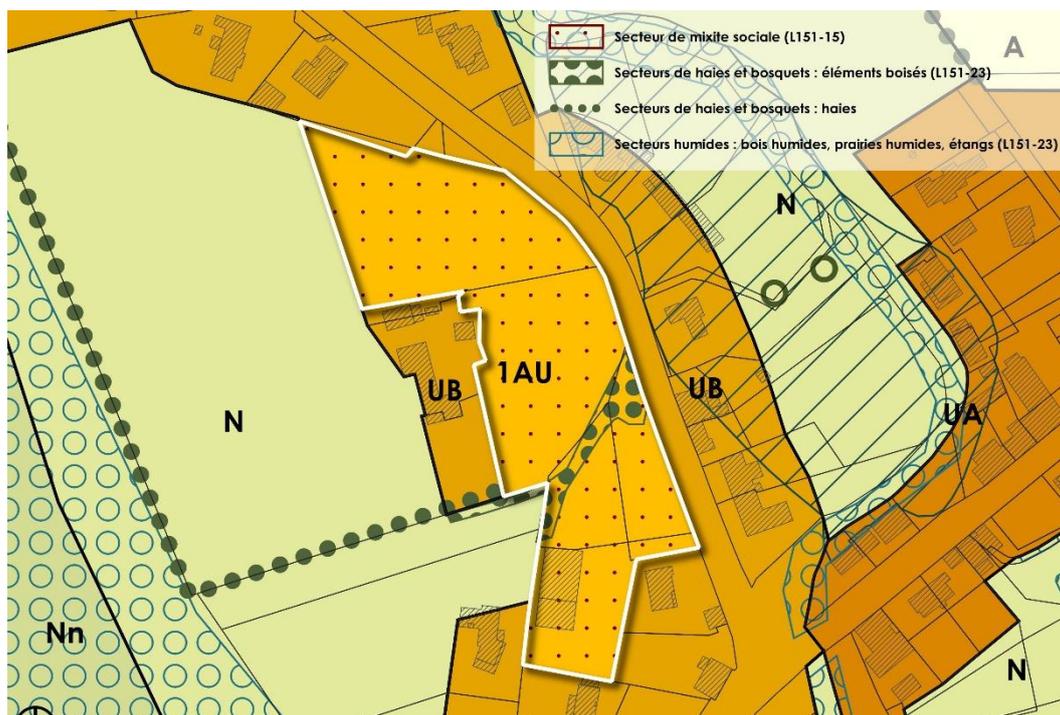
- qui recouvre essentiellement des zones urbanisées ;
- et qui autorise son évolution, comme celle de toutes autres activités, uniquement « dans la mesure où, par leur fréquentation induite, ou par leur nature, [elles] risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance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

### OBJECTIF

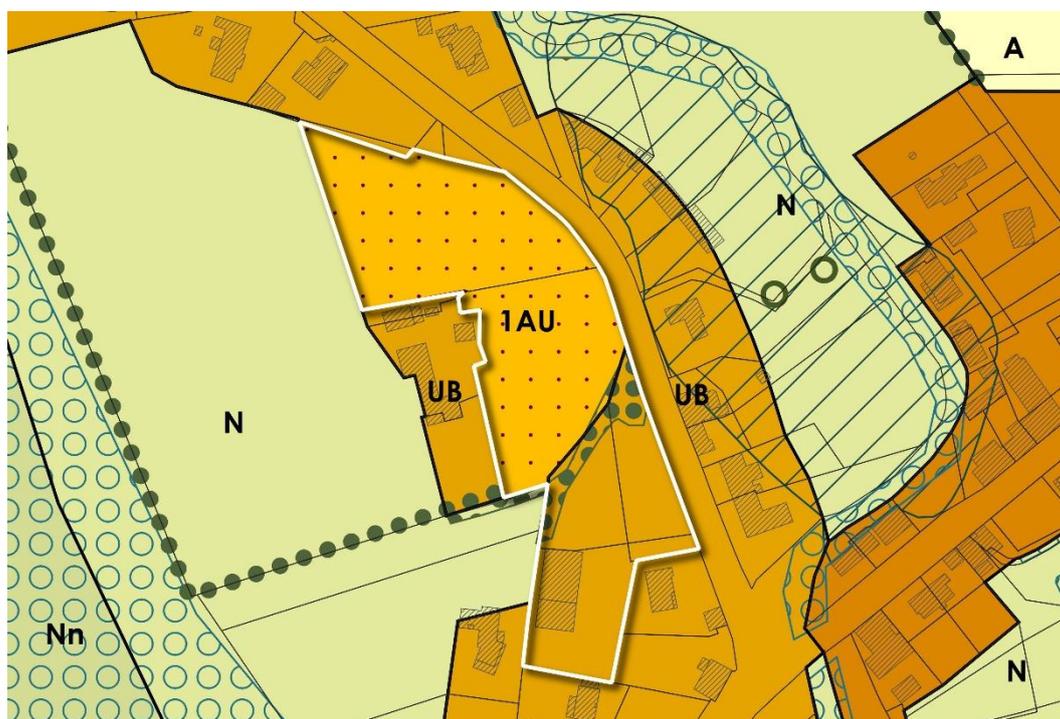
- **Acter la présence du terrain de la menuiserie sur la partie Sud de la zone, en activité et pérenne, inopportunistement classée en zone 1AU et qu'il convient de rattacher à la zone UB attenante pour autoriser son éventuel développement.**

► 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...).*

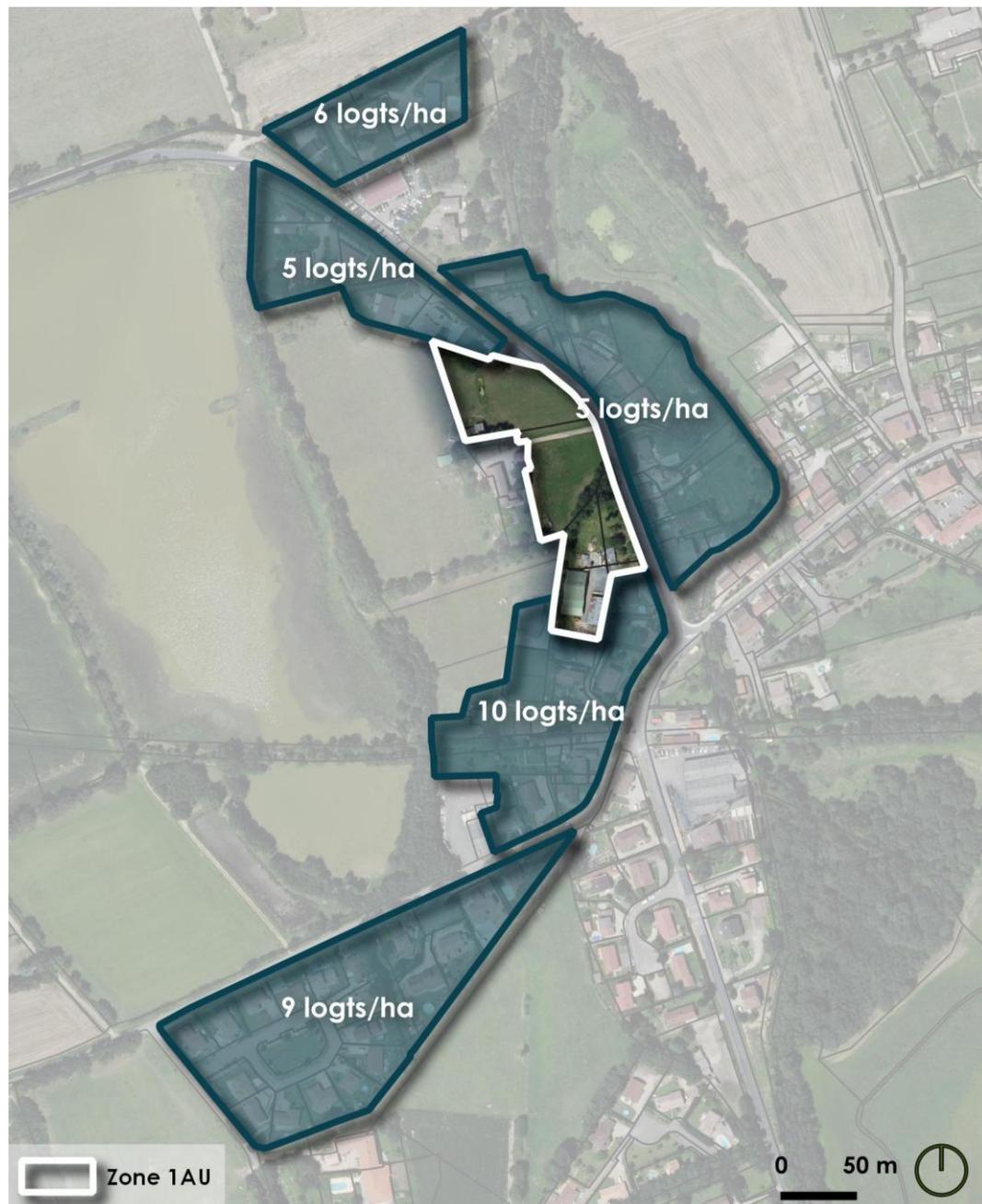
UB	+ ≈ 3 800 m <sup>2</sup>
1AU	- ≈ 3 800 m <sup>2</sup>

## 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.

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.

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.



Enfin, les OAP actuelles comportent uniquement une carte de repérage et non un réel schéma d'aménagement d'ensemble, qui pourtant permettait 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.

## ► CREATION 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 ;
- Des simulations d'implantations des futures constructions à titre illustratif;
- Un schéma de principe de profil de la voie de desserte interne, intégrant les modes doux et un recul paysager des futures constructions.

### PROGRAMMATION

► ≈ 15 logements sur ≈ 7 400 m<sup>2</sup> (≈ 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** (citerne, cuves...)

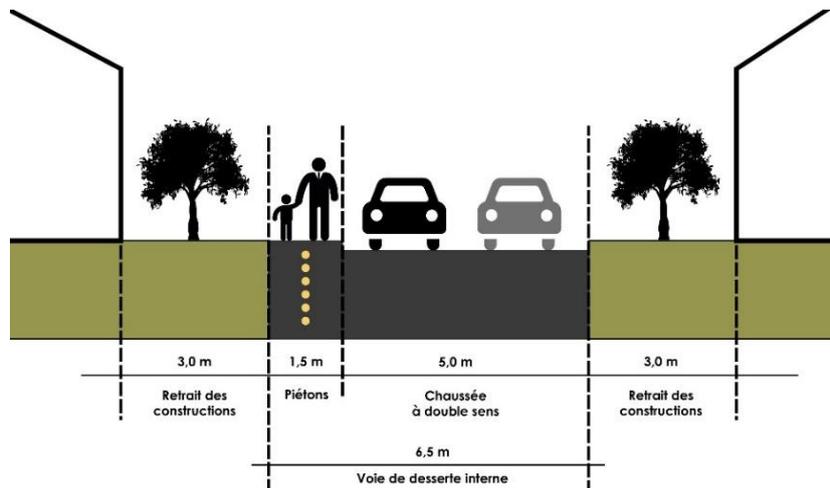
### ENERGIE

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

## SCHEMA D'AMENAGEMENT



## SCHEMA DE PRINCIPE DE PROFIL DE LA VOIE DE DESSERTE INTERNE



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



## 3.2. 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 %.

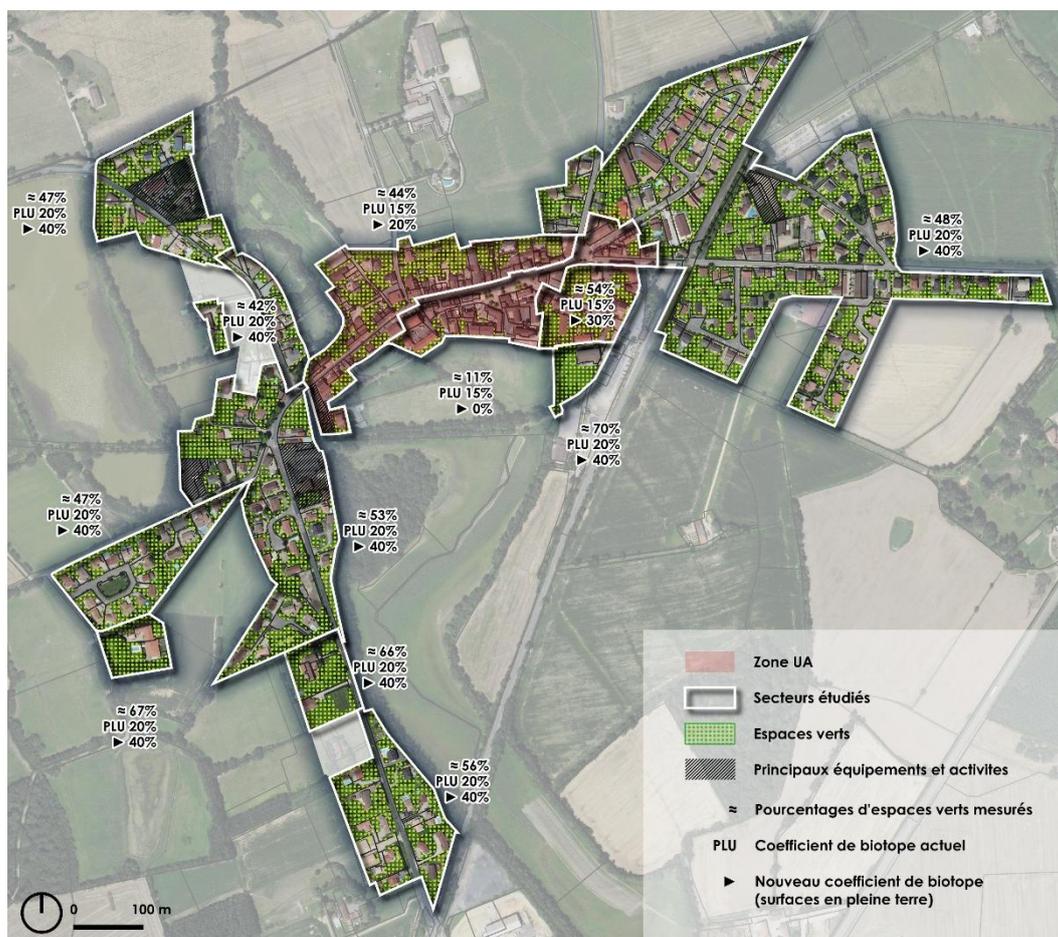


**Face à la pression foncière, la Municipalité souhaite réinterroger ces coefficients de biotope, afin de s'assurer qu'ils :**

- **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 ».

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.



Cet état des lieux fait ressortir les enjeux suivants :

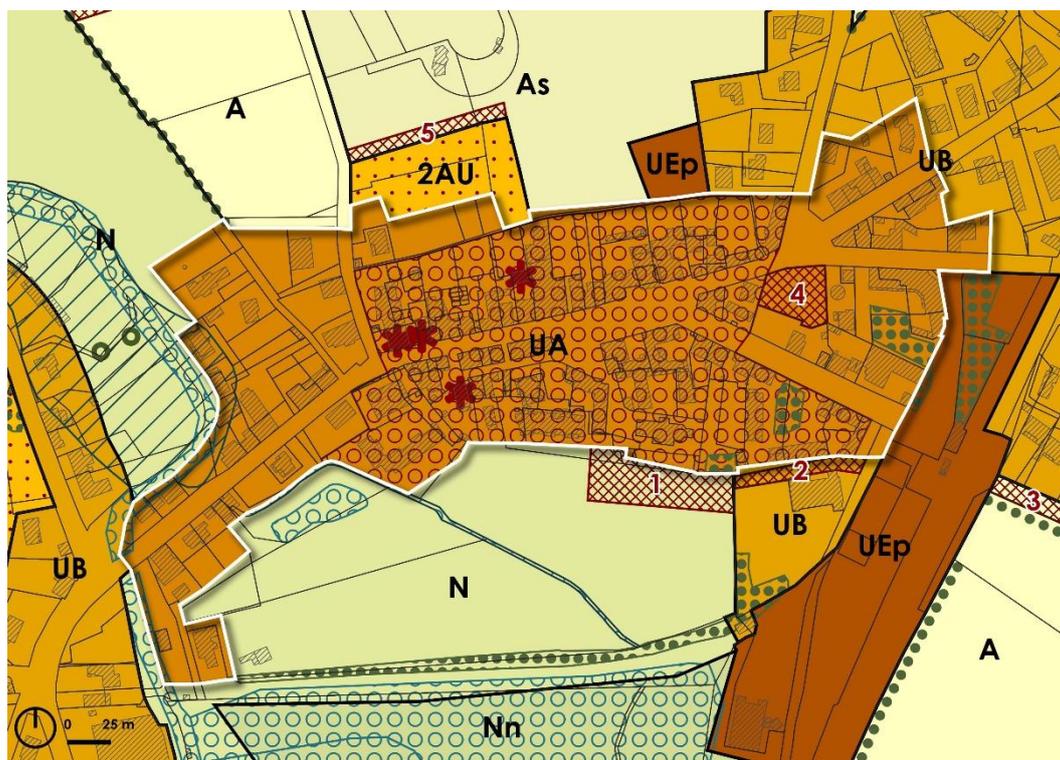
- En zone UA, l'utilité de créer trois secteurs pour distinguer les coefficients de biotope :
  - dans centre-village : aucun coefficient n'est opportun au regard de la très faible couverture végétale (environ 11 %), limitée à seulement quelques terrains ;
  - dans sa périphérie Nord : un coefficient 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 %.

## OBJECTIF

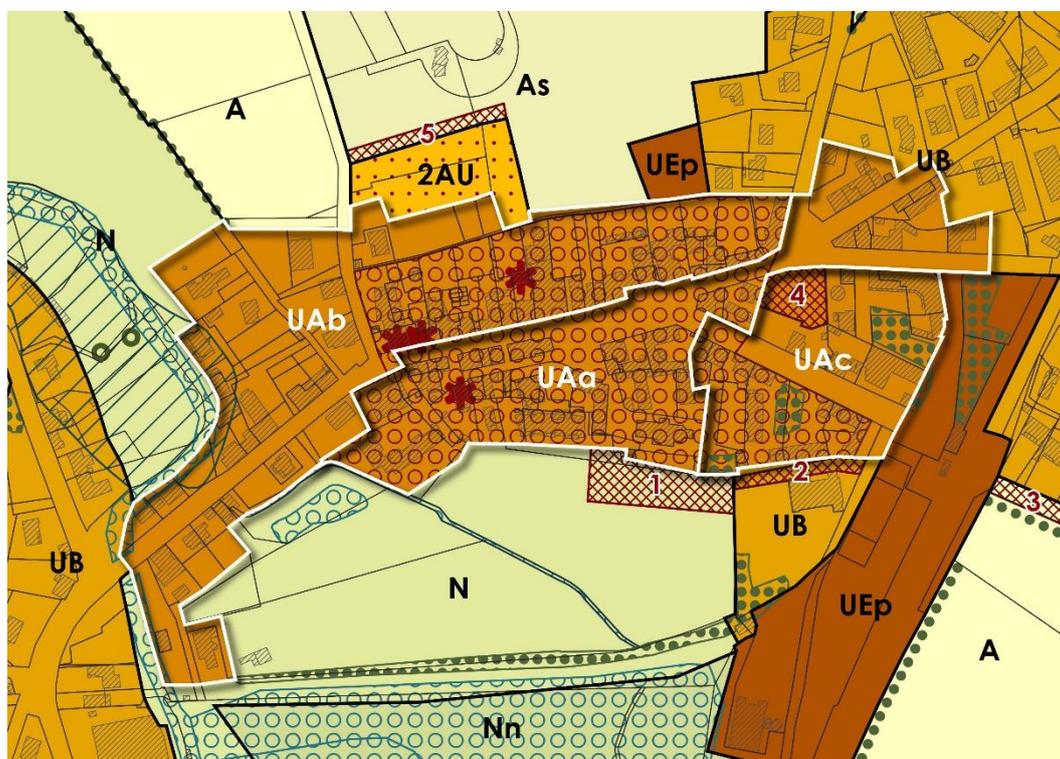
- ▶ **Modifier les coefficients de biotopes existants pour promouvoir une « densification douce » s'intégrant de façon plus harmonieuse dans le tissu bâti :**
  - Créer trois secteurs en zone UA (actuellement 15 % dans l'ensemble de la zone) ;
    - UAa : 0 % ;
    - UAb : 20 % ;
    - UAc : 30 % ;
  - 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 PLAN DE ZONAGE (ET DU REGLEMENT ECRIT)

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...).*

### 3.3. 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.

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

- d'une part, des dispositions du règlement écrit des zones A et N sont illégales et ne permettent donc pas d'autoriser ces changements de destination ;
- d'autre part, un seul bâtiment est actuellement désigné sur le plan de zonage 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.

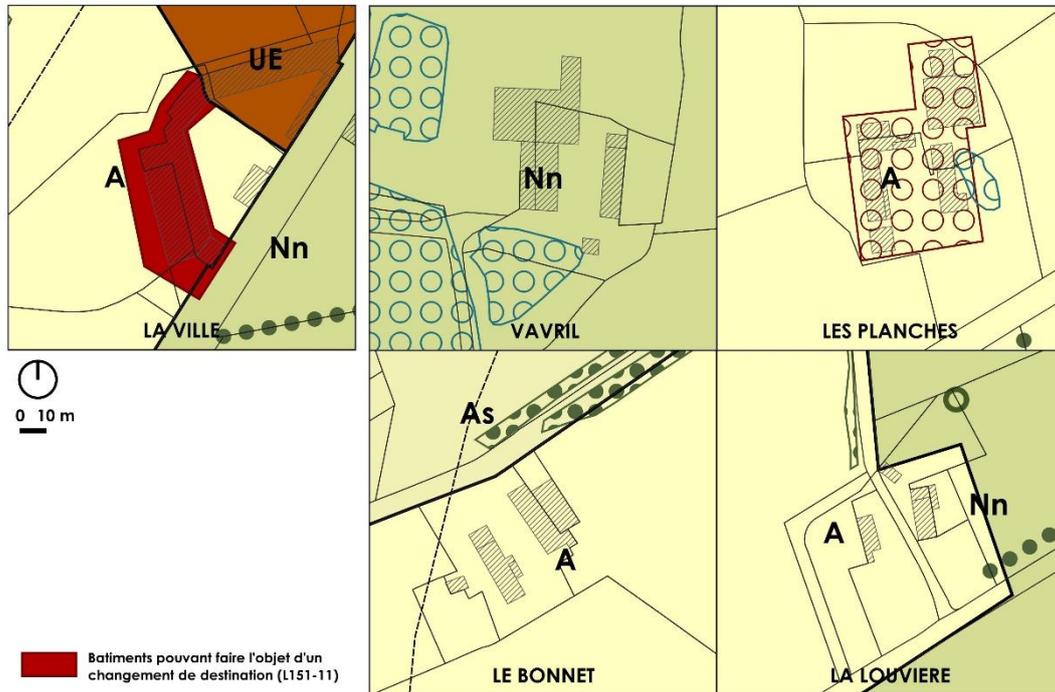
#### OBJECTIF

- ▶ **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 (tableau ci-dessous) 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.

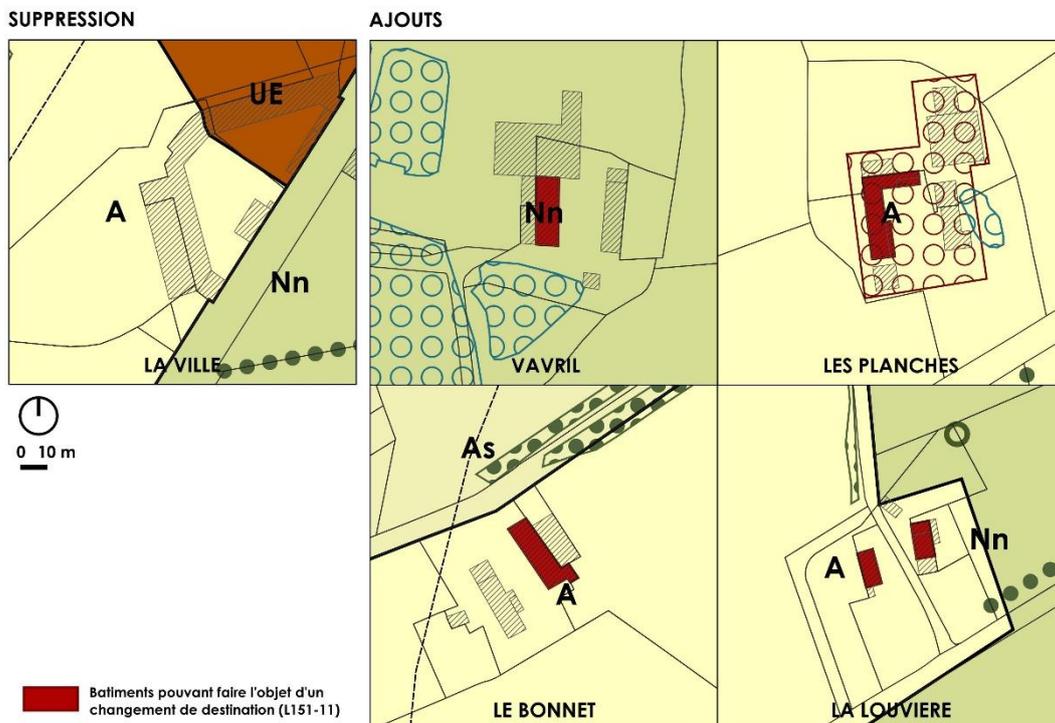
<b>1. Valeur patrimoniale</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Bâtiment majoritairement réalisé en matériaux traditionnels de construction, notamment en pisé <input checked="" type="checkbox"/> Charpente traditionnelle et couverture majoritairement en tuiles <input checked="" type="checkbox"/> Faîtage dans le sens de la longueur <input checked="" type="checkbox"/> Pente des toitures > 30 %
<b>2. Absence d'impact notable sur l'activité agricole</b>	<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
<b>3. Absence d'impact notable sur le paysage</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Aucun impact paysager notable (changement de destination devant être effectué dans le volume existant pour préserver le paysage)
<b>4. Desserte suffisante en voirie et réseaux</b>	<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)

► **MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE (ET DU REGLEMENT ECRIT ET CREATION DE LA PIECE « BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION »)**

**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...).*

## 3.4. 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

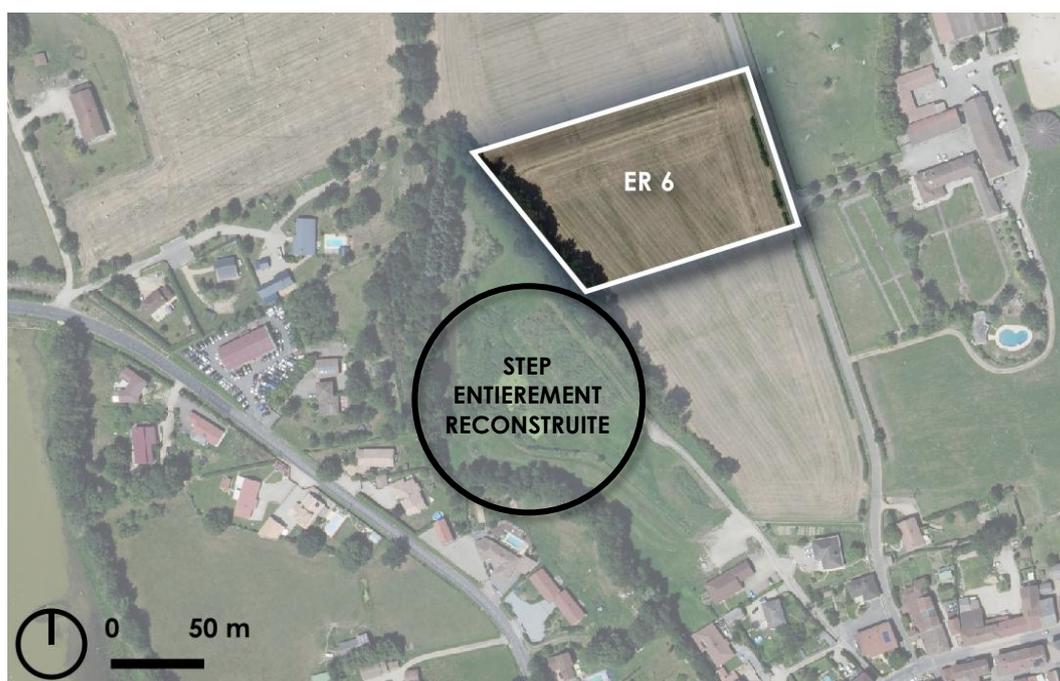
- ▶ Clarifier les possibilités d'extensions et annexes des habitations existantes en zones A et N :
  - Adopter l'ensemble des seuils recommandés par la CDPENAF, hormis la surface de plancher maximale de l'habitation après extension qu'il convient de maintenir à 200 m<sup>2</sup> pour éviter une densification 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

## 3.5. 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 (1,28 ha) au bénéfice de la commune, destiné à cette nouvelle « station d'épuration ».



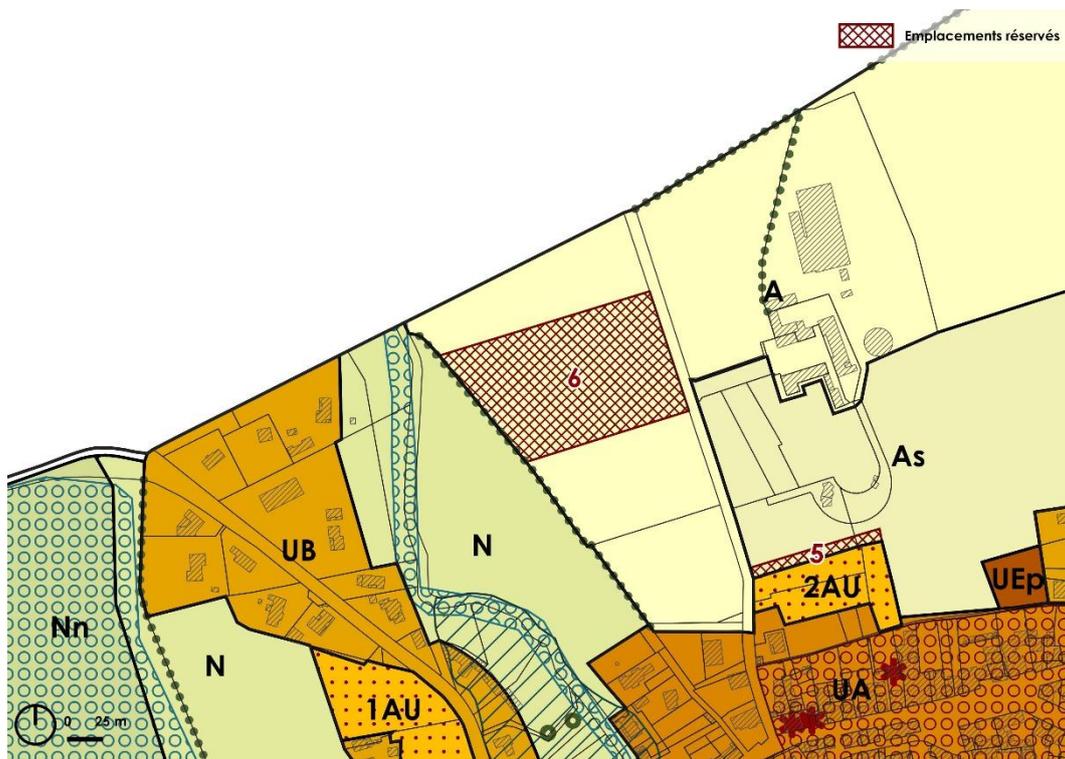
station d'épuration entièrement reconstruite en 2019

### OBJECTIF

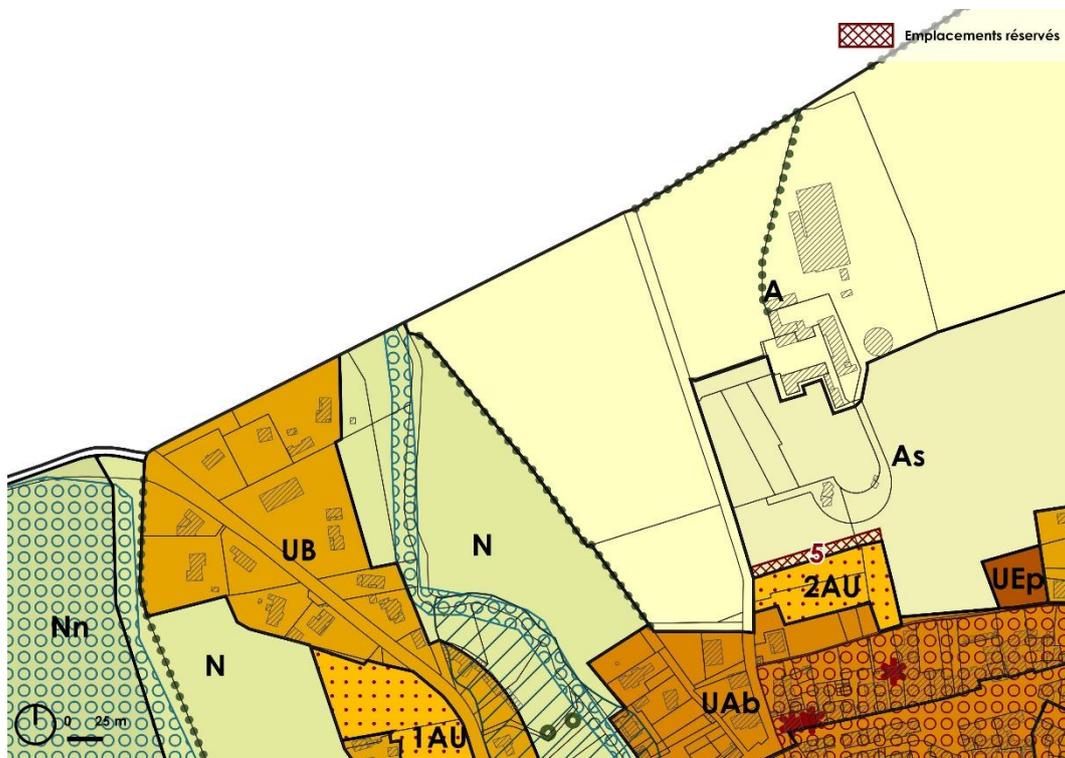
- ▶ Supprimer cet emplacement réservé n° 6, désormais caduc.

► **MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE (ET DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES)**

**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...).*

## 4. PRINCIPALES RAISONS POUR LESQUELLES, NOTAMMENT DU POINT DE VUE DE L'ENVIRONNEMENT, LE PROJET DE MODIFICATION DU PLU SOUMIS A MISE A DISPOSITION A ETE RETENU

### ACTIVITE AGRICOLE

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.

### ENVIRONNEMENT ET 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, 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 m<sup>2</sup> pour éviter une densification excessive des zones A et N ;
  - L'ajout de précisions relatives aux modalités d'application de ces seuils.