

DEPARTEMENT DE L'AIN

COMMUNE de MARLIEUX

PLAN LOCAL D'URBANISME

**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)**

2

Approuvé le 25 septembre 1984
Modifié le 13 mai 1987

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

Modifié le 27 juin 2008
Modifié le 24 mai 2016

Révisé le



Agnès Dally-Martin - Etudes d'Urbanisme - Le Mollard 01160 St-Martin-du-Mont
04-74-35-54-35 / adallymartin@aol.com

URBANISME **BIO** 
INSIGHT

3 rue de Bonald 69007 Lyon
téléphone/fax 04 72 74 03 99
contact@bioinsight.fr

Article L 151-5 du code de l'urbanisme :

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le PADD explique donc le projet politique que les élus élaborent et inscrivent dans leur PLU.

Il fixe des principes, il décrit des orientations.

C'est le socle du PLU : il est ensuite traduit dans les autres pièces du PLU en termes de zonage, d'orientations d'aménagement et de programmation, de règlement, etc

Les grands axes retenus dans le PADD de 2018 par les élus émanent :

- du respect du cadre supra-communal
- des objectifs des élus
- de la synthèse de l'analyse
- des enjeux mis en évidence.

Rappel des orientations du PADD retenu dans le PLU de 2005 :

- * *Un projet de croissance modéré avec 900 habitants en 2018 (+70 logements, 5 à 6 log/an, calcul sur la base de 3,2 hab/log)*
- * *Maintien de l'équilibre entre le caractère naturel, rural et résidentiel de la commune, en protégeant le paysage*
- * *Prise en compte des risques naturels*
- * *Maintien et développement des activités économiques et limitation des déplacements. Les activités de loisirs.*
- * *Amélioration du fonctionnement et de l'image du bourg et diversification de l'habitat*
- * *Compatibilité des options du PLU révisé avec les principes du code de l'urbanisme (art. L 110 et L 121-1 en vigueur avant le 1/01/16) et avec les orientations du SCOT de la Dombes*

Orientations générales du PADD retenues en 2018 :

- 1 - Maitriser le développement urbain et modérer la consommation d'espace
- 2 - Penser développement urbain et adéquation des équipements publics
- 3 - Poursuivre une politique de diversité de l'habitat
- 4 - Préserver et valoriser l'environnement, reconnaître et préserver la biodiversité repérée à Marlieux
- 5 - Préserver et valoriser le paysage (naturel et bâti)
- 6 - Prendre en compte les risques naturels et limiter les nuisances
- 7 - Encourager l'activité économique locale.

Maitriser le développement urbain et modérer la consommation d'espace

* Penser le développement urbain potentiel au village et d'une manière raisonnable

* Premier principe clair et important : l'urbanisation est centrée au village. Le développement urbain ne peut pas être envisagé en dehors de l'espace village, c'est-à-dire pas dans les nombreux écarts.

Des potentialités sont trouvées au sein du tissu urbain circonscrit en 2005 par les zones urbaines, d'autant que certaines activités économiques consommatrices d'espace pourraient être amenées à être délocalisées en zone d'activités économiques à court ou long terme.

* En outre, l'urbanisation du village est prioritairement envisagée dans le rayon de 400 mètres défini autour de la gare (respect du SCOT de la Dombes).

* Le bâti diffus non agricole dans les écarts est traité dans le respect des dernières législations (avec des conditions fixées dans le Règlement).

* Les élus souhaitent une évolution de la population raisonnable, proportionnée aux possibilités offertes par le SCOT et aux équipements de la commune (voir les points suivants).

Ce premier principe répond aux notions suivantes :

- Respect de la limitation des déplacements. Urbanisation / centre-village, gare
- Permet d'optimiser l'espace déjà urbanisé / plus d'urbanisation tentaculaire en frange du village
- Repérage des dents creuses au village et plus précisément dans le périmètre de 400 m, mais pour certaines, volonté de préserver des parcs boisés (justification)
- Opérations avec une diversité de l'habitat, notamment plus dense et organisé par des OAP
- Améliorer l'efficacité foncière par la densité (économie) et par la qualité (durabilité et attractivité)

* Calibrer le PLU au vu des chiffres du SCOT de la Dombes :

Résumé des chiffres du SCOT pour Marlieux :

Potentiel de foncier en extension autorisé entre 2006 à 2016 : 3 ha maximum

Densité par opérations nouvelles d'habitat réalisées sur l'ensemble du territoire : 30 log./ha hors périmètre des 400 m autour de la gare et de 50 log./ha autour de la gare

Une croissance démographique de 2,3%/an.

Un ratio logements ind. / coll de 65%/ 35%

Un ratio renouvellement urbain / extension de 30% / 70% = 30% des logements à créer en zones urbaines (U) et 70% en zones à urbaniser (AU).

Le SCOT a été pensé pour la période 2006-2016. Le PLU révisé en 2018 avait été approuvé en 2005 (concordance des périodes).

Le diagnostic communal a montré que la commune a connu une évolution plus rapide que celle prévue par le SCOT, une consommation d'espace plus importante et une urbanisation moins dense.

Comment se positionner sur le PLU pour la période 2018-2028 ?

Le PLU de 2018 est réfléchi en reprenant les bases du SCOT 2006-2016 (taux de croissance annuel moyen moins élevé que celui constaté en réalité, densité et diversité de l'habitat à respecter).

Les nouveaux logements pourront être créés :

- ♣ Prioritairement dans le tissu urbain du village (dents creuses, bâti existant dont logements vacants)
- ♣ Par aménagement ou réhabilitation dans le bâti existant dans les écarts, dans le respect des législations et du Règlement du PLU.

A échéance de 10 ans, l'accroissement de logements et donc de population (d'ici 2028) peut être atteint ainsi. *Voir le détail des justifications dans le Rapport de présentation.*

- ♣ A terme, en extension, dans une zone à urbaniser au village, lorsque la collectivité souhaitera ouvrir cette zone à l'urbanisation.

*** Privilégier une zone à urbaniser considérée comme stratégique au centre-village**

Dans la logique des orientations explicitées ci-dessus, le PLU positionne une zone à urbaniser en continuité directe du centre-village.

Cette zone était déjà inscrite en partie en zone AU2 au PLU de 2005 : le principe du développement possible du village en ce lieu est conservé (zone stratégique au vu de son positionnement).

En lien direct au Nord de la dernière ligne bâtie du centre-village, elle permet d'étoffer en profondeur le village en :

- greffant le nouveau quartier au schéma viaire existant : prolongement des impasses menant à la Grande Rue, création d'une rue « parallèle » à cette Grande Rue et reliant les deux routes départementales 7b et 26
- poursuivant une forme urbaine de village, offrant les densités, diversité et mixité de l'habitat que la commune de Marlieux doit respecter dans le rayon de 400 m autour de sa gare
- permettant des extensions éventuelles des équipements du village
- etc ...

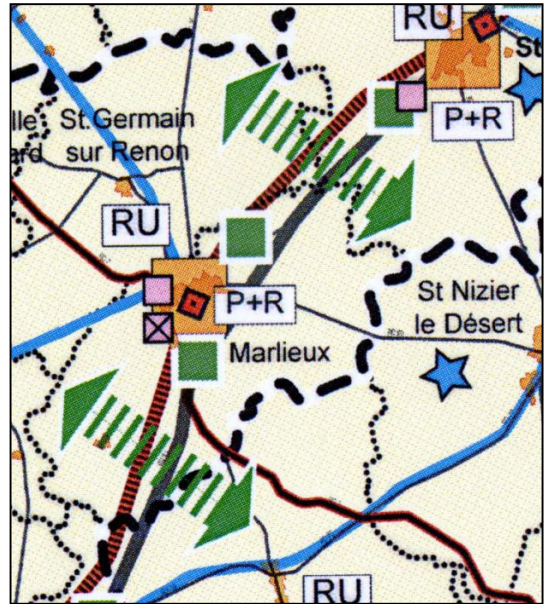
Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont définies pour poser ces principes de base.

Cette zone reste en 2AU dans ce PLU pour respecter le calibrage retenu (urbanisation future) et pour gérer les problèmes d'assainissement de la commune (voir les orientations sur ce point ci-après).

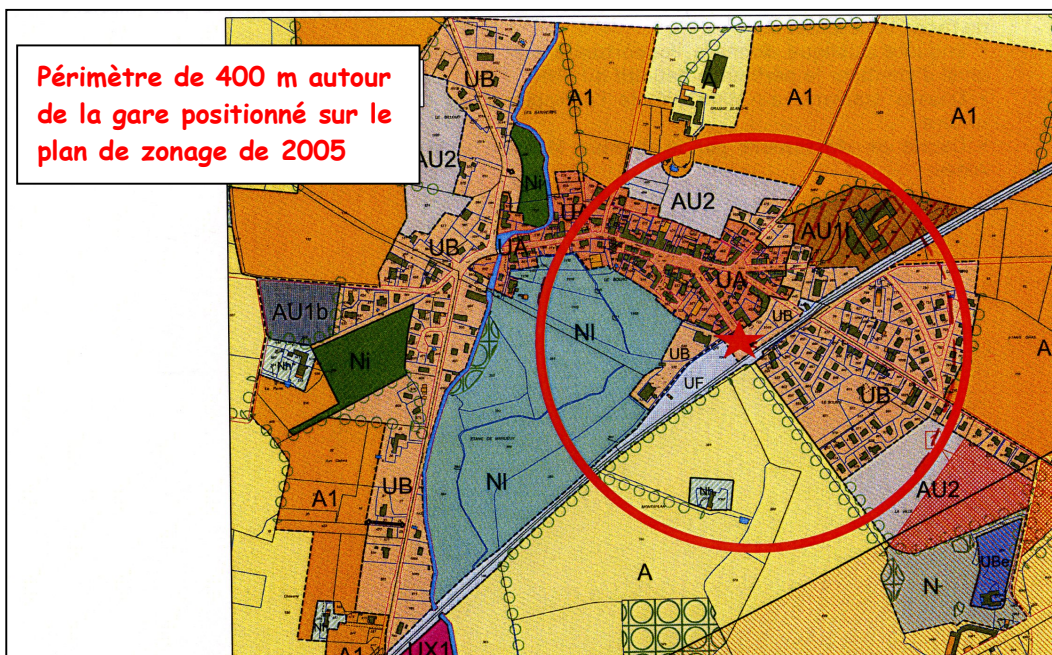
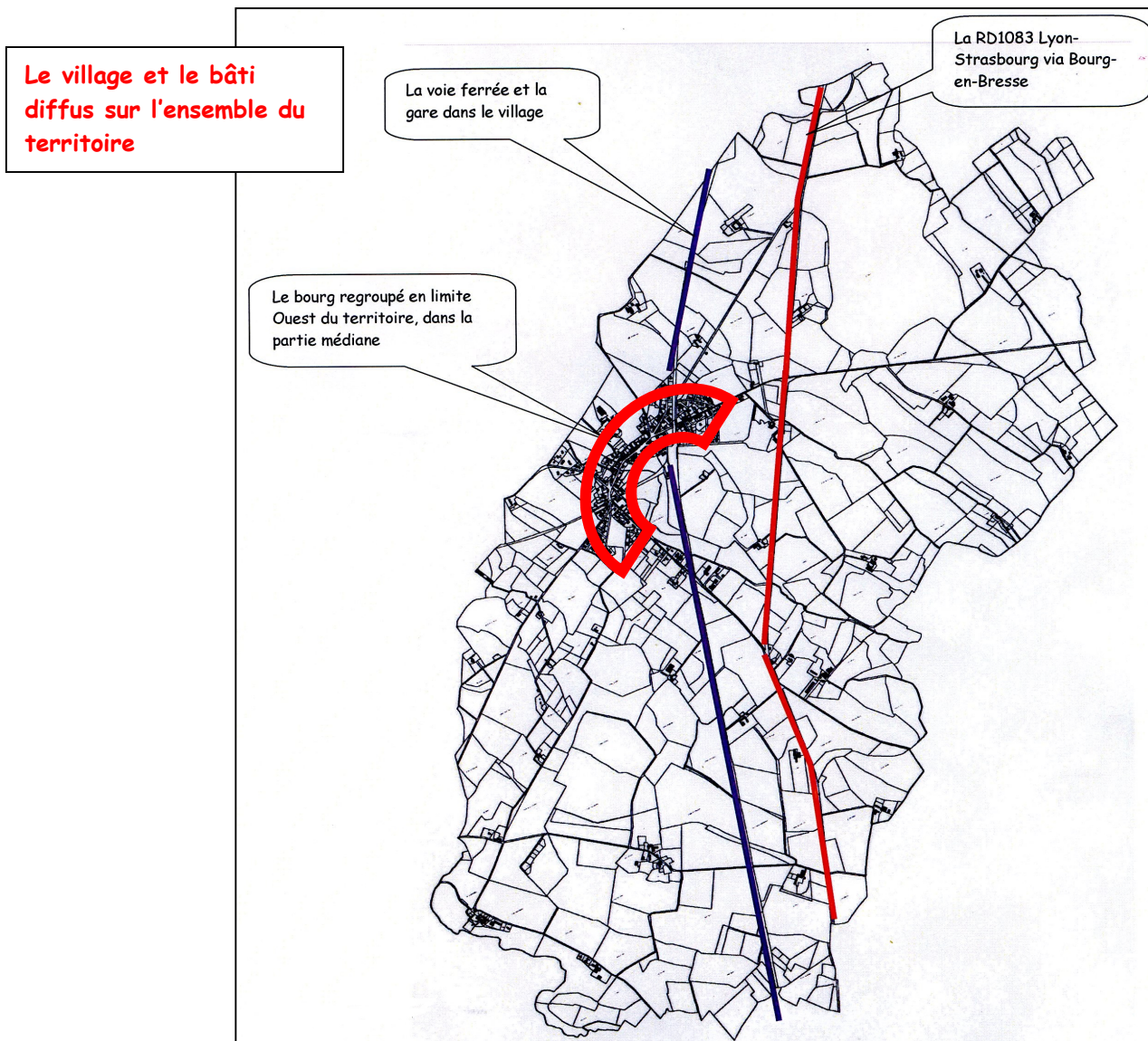
* Préserver les coupures vertes signalées dans le respect du SCOT

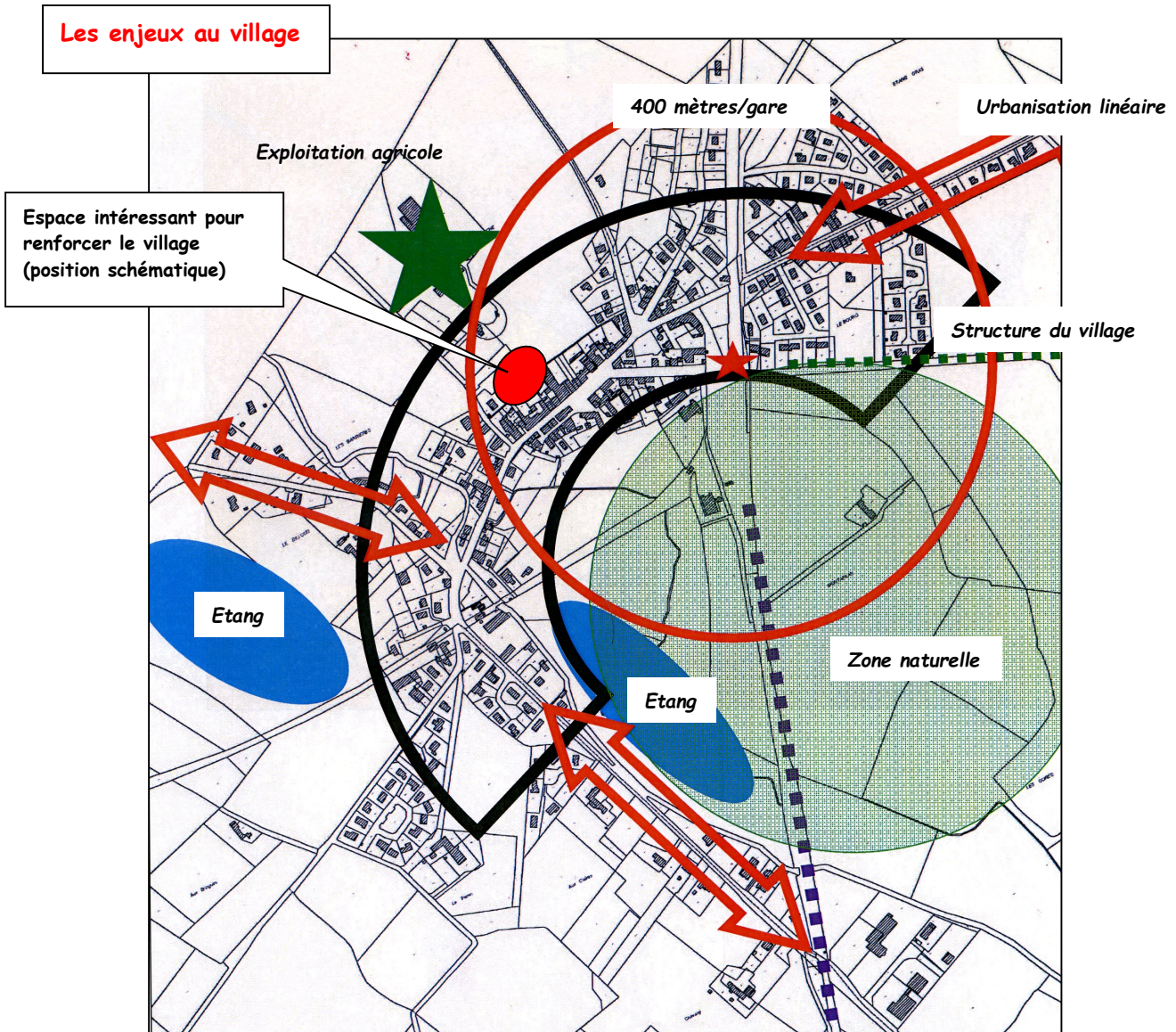
En lien avec les orientations liées au patrimoine naturel et paysage (le « fuseau à remettre en bon état » dans le SRCE, la RD 1083 identifiée comme une entité paysagère dans le diagnostic communal)

- ❖ Entre Marlieux et Saint-Paul-de-Varax, et Marlieux et Villars-les-Dombes
- ❖ Réflexion sur les entrées de bourgs et de villages bien structurées par des limites franches entre urbanisation et espaces naturels.



ILLUSTRATIONS





Penser développement urbain et adéquation des équipements publics

Les divers équipements doivent avoir la capacité nécessaire pour répondre aux besoins de la nouvelle population attendue.

• Capacités en eau potable et en assainissement

Si la population totale atteint 1 250 habitants en 2028 avec 2,3% de croissance annuelle moyenne, Marlieux accueillera 255 habitants supplémentaires par rapport aux 995 comptabilisés en 2018 (population Insee 2013).

On ne note pas de problèmes pour l'eau potable : la ressource est suffisante.

Assainissement : voir l'étude du Zonage d'Assainissement (cabinet AD Environnement). Avec une urbanisation immédiate limitée aux possibilités de la zone U, l'accroissement des équivalents-habitants est maîtrisé. La zone 2AU ne sera ouverte à l'urbanisation qu'en fonction des besoins fonciers de la commune et de la mise en œuvre de la nouvelle STEP.

• Capacité de l'école et d'accueils divers

♣ Possibilité d'évolution de l'école :

L'évolution des effectifs est plutôt négative ces dernières années et les locaux proportionnés aux besoins actuels.

Les possibles évolutions pourraient être envisagées dans la zone d'urbanisation future jouxtant le centre-village (importance de la zone 2AU proche des équipements publics).

♣ Projet d'une mini-crèche

Les élus ont réfléchi à ce nouvel équipement en lien direct avec la présence de la gare (localisation sur des terrains proches de la gare).

♣ Projet d'un city-stade

Cet équipement, en lien avec les élèves de l'école, et pour satisfaire les besoins des adolescents, trouve sa place vers la salle des fêtes.

• Aménagement numérique du territoire : orientations communales (+ déclinaison réglementaire)

Les élus affichent la volonté de faciliter les aménagements nécessaires pour utiliser au mieux le réseau de desserte d'énergie et de communication, le haut et le très haut débit, en fonction des décisions des instances supra-communales (spécificité dans le département de l'Ain avec le rôle du SIeA).

Les nouvelles opérations doivent bénéficier du raccordement aux différents réseaux (notamment la fibre optique).

Les fourreaux doivent être prévus pour permettre le passage de la fibre optique pour tous les logements ou activités admises.

Voir le Règlement, article 16 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

- **Offre dans le domaine des déplacements :**

La commune, repérée dans le SCOT pour sa gare (verte), souhaite bénéficier de cette opportunité.

Le parking existant proche de la gare, dont le foncier est porté par l'EPF de l'Ain jusqu'en 2020, doit être aménagé pour être au mieux utilisé, en mutualisant le stationnement possible utile à la gare et aux équipements actuels ou futurs (mairie, salle des fêtes, projets de mini-crèche et de city-stade).

Les cheminements modes doux doivent être réfléchis en lien direct avec la gare, et créant du lien au sein du village (habitations - équipements - commerces).

Parmi ces liens, le sentier piéton de Saint-Jean Bosco trouve ici tout son intérêt dans le maillage des cheminements, tant pour les élèves de l'école que pour les habitants et sportifs (terrain de foot, tennis à proximité). En outre, si la voie ferrée est équipée un jour d'une passerelle piétonne, ce chemin aura un intérêt certain.

Le diagnostic communal a décrit le dispositif de routes départementales et communales sillonnant le territoire ; il a montré ses atouts et ses points faibles.

Le village est ainsi préservé de la trop grande circulation de transit et néanmoins bien desservi (commerces, équipements). Il reste à poursuivre le réseau de cheminements modes doux.

Ailleurs, les voies menant au bâti diffus éparpillé sur le territoire ont un gabarit qui limite le développement des circulations ; les élus souhaitent rester vigilants en maîtrisant l'apport de populations nouvelles et en limitant le développement d'activités économiques génératrices de déplacements.

Poursuivre une politique de diversité de l'habitat

* Poursuivre la diversité des formes bâties

Situation en 2018 :

Les opérations de logements ont amorcé ce mouvement depuis le milieu des années 2000 permettant, dans le village, des formes différentes de la traditionnelle maison individuelle : petits collectifs et maisons groupées.

Sur les 159 log neufs : 71 maisons ind et 88 log coll, ratio ind-coll : 44,65% / 55,35%.

SCOT : ind. / coll de 65%/ 35%

- Les élus ont la volonté de poursuivre ce mouvement pour l'ensemble de la population afin de permettre un parcours résidentiel au sein de la commune : jeunes, âgées, accidentés de la vie.

Parallèlement à cela, le PLU favorise la poursuite de l'amélioration des conditions de vie dans le village : OAP pour nouvelles opérations, cheminements, préservation des commerces, préservation des espaces publics boisés

* Poursuivre la mixité sociale (chiffres Marlieux / SCOT)

La diversité des formes bâties permet d'intégrer la densité souhaitée et la mixité sociale.

SCOT : Production de 20% de logements aidés dans la production totale de nouveaux logements.

Situation de Marlieux en 2018 : 108 logements locatifs aidés correspondant à 26,6 % du parc des résidences principales.

- Les élus ont la volonté de respecter la tendance en fonction du parc existant.

Préserver et valoriser l'environnement, reconnaitre et préserver la biodiversité repérée à Marlieux

* Réduction des consommations d'énergie, limitation des gaz à effet de serre

En prenant conscience de la notion de changements climatiques, le PLU est réfléchi avec les deux orientations suivantes :

▪ Limitation des déplacements :

- ♣ centrer le développement urbain au village et principalement dans les 400 mètres autour de la gare, arrêter l'urbanisation linéaire loin du centre-village mais préférer des créations de quartiers en profondeur permettant de créer des liens avec les équipements et commerces regroupés,
- ♣ ne pas encourager les circulations sur l'ensemble du territoire et donc ne permettre la création de logements dans les écarts que dans les termes des dernières lois et des conditions fixées par le Règlement
- ♣ encourager l'utilisation du train (avec espace de stationnement suffisant et proche, avec commerces au village et mini-crèche pouvant intéresser les utilisateurs ...)
- ♣ mailler le village avec les modes doux.

▪ **Ne pas être un frein à l'utilisation des énergies renouvelables, aux performances énergétiques** (écoconstruction), être vigilants sur l'imperméabilisation des sols dans les projets d'urbanisation, les parcs de stationnements, et la création de cheminements piétons et pistes cyclables....

* Biodiversité

✓ Natura 2000 :

La commune participe au réseau européen Natura 2000 : zone spéciale de conservation (ZSC) et zone de protection spéciale (ZPS) la Dombes.

La biodiversité Natura 2000 (habitats naturels et espèces d'intérêt communautaire dont espèces d'oiseaux) ainsi que le périmètre Natura 2000 sont des richesses auxquelles la commune de Marlieux contribue d'une façon particulièrement forte : de très nombreuses espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire y sont observées ou bien y nidifient, et son territoire contribue à plus de 71 % à ce périmètre.

La commune de Marlieux consciente d'une telle valorisation de son territoire reconnait cette biodiversité d'intérêt européen et s'engage dans le cadre de son PLU à mettre en œuvre une traduction réglementaire (plan de zonage et règlement) pour sa préservation

en lien avec la préservation d'une gestion traditionnelle des étangs et le maintien de l'authenticité du bocage traditionnel dombiste.

✓ **Continuités écologiques (trame verte et bleue, SRCE) :**

Le réseau de continuités écologiques qui constitue la trame verte et bleue (TVB) de Marlieux repose sur deux sous-trames majeures (aquatique/humide et bocagère/boisée) ainsi que sur les réservoirs de biodiversité de type zonage environnemental (Natura 2000 et ZNIEFF).

Pour la commune de Marlieux, ce réseau de continuités écologiques s'affirme comme un véritable outil d'aménagement qui doit permettre de structurer, d'encadrer, d'orienter ses choix d'organisation du territoire et d'objectifs d'urbanisme, dans la perspective d'un développement durable de son territoire.

C'est ainsi que la sous-trame aquatique/humide est reconnue car considérée comme en enjeu majeur de connexité écologique et de biodiversité Natura 2000 mais également pour les fonctions et usages des zones humides.

Pour cela, les zones humides et les autres éléments constitutifs de cette sous-trame sont préservés à l'aide de différents outils dans le cadre du PLU.

Par ailleurs, la sous-trame bocagère/boisée est également reconnue puis préservée par le même type d'outils car considérée comme un enjeu majeur de connexité écologique et d'authenticité du paysage bocager traditionnel dombiste (haies d'espèces non introduites, bois rivulaire de cours d'eau, arbres isolés, bosquets linéaires...).

Ces éléments sont importants sur l'ensemble du territoire, mais également dans le village. C'est le cas notamment du « couloir du Renom » qui est un des points forts dans le parti d'urbanisme retenu au village.

Il n'a pratiquement pas été pris en compte en 2005 (zone U et aucune protection des boisements). En 2018, la trame verte et bleue est intégrée au PLU, et la notion de risques également (*voir ci-après dans le PADD*).

Le PLU de 2005 avait essentiellement couvert le territoire communal d'un zonage agricole, la zone naturelle étant proportionnellement très réduite.

Le PLU de 2018 revoit cela pour prendre en compte la reconnaissance du site Natura 2000, la trame verte et bleue ...

* **Espaces spécifiques autour du village**

Prise en compte des éléments localisés au village :

* **Frange Sud du village : espace « naturel » et façade du village**

L'espace naturel au Sud du village est un point fort : il concourt à la mise en valeur de la face Sud du village. *Voir le site Natura 2000 au Sud.*

Cet espace naturel restera en l'état pour jouer le rôle d'un parc.

Seule une promenade piétonne pourra être envisagée avec la chaussée de l'étang (tolérance de passage).

Un lien entre le centre-village (école, église, commerces, etc ...) et le secteur de la salle des fêtes, de la gare, de la mairie, (avec la mini-crèche et le city-stade) pourra être envisagé par une voie à sens unique au plus près du bâti.

Cette façade Sud du village doit être traitée avec soin, et l'espace de transition urbain-bâti / nature doit l'être également (mutation avec l'opération Semcoda, le parking de l'église, les déplacements véhicules autour de l'église avec un talus végétalisé en essayant d'éviter la rupture de pente non traitée).



Vues lointaines sur les franges urbaines et naturelles de cet espace



♣ Distance autour de la STEP :

Il convient de respecter la distance de 100 m autour des STEP pour éviter tout problème de cohabitation (projet d'une nouvelle STEP au village).

100 m sont à respecter pour les nouvelles STEP selon l'arrêté ministériel du 21/07/2015 *relatif aux systèmes d'assainissement collectif et aux installations d'assainissement non collectif (sauf dérogations)*. Ces 100 m seront logiquement appliqués réciproquement pour toute nouvelle construction.

ILLUSTRATIONS

Spécificité de la Dombes humide : trames verte et bleue

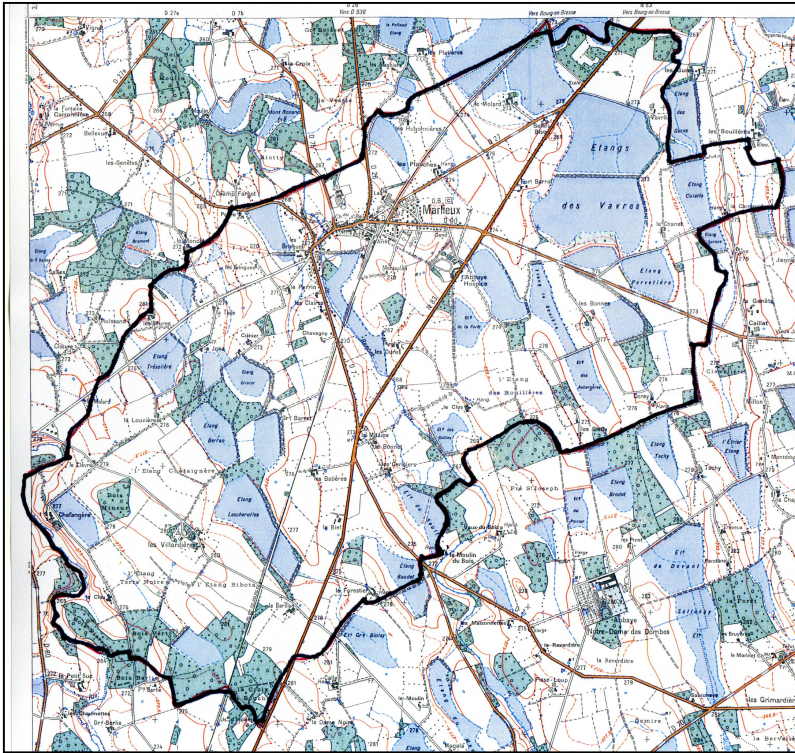
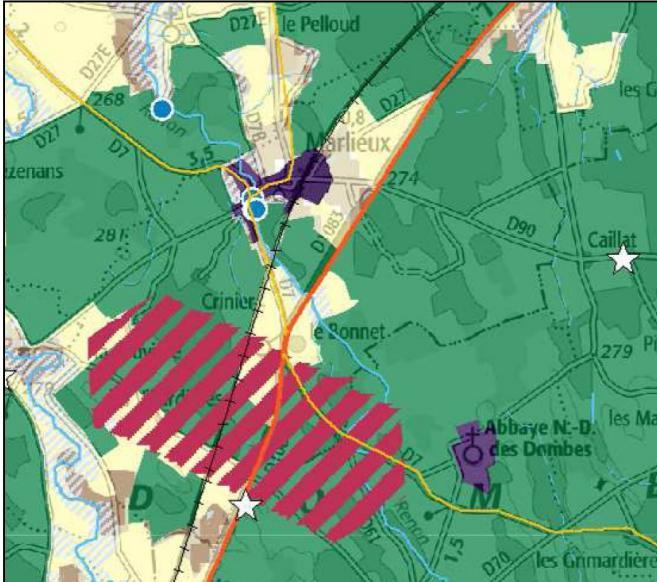
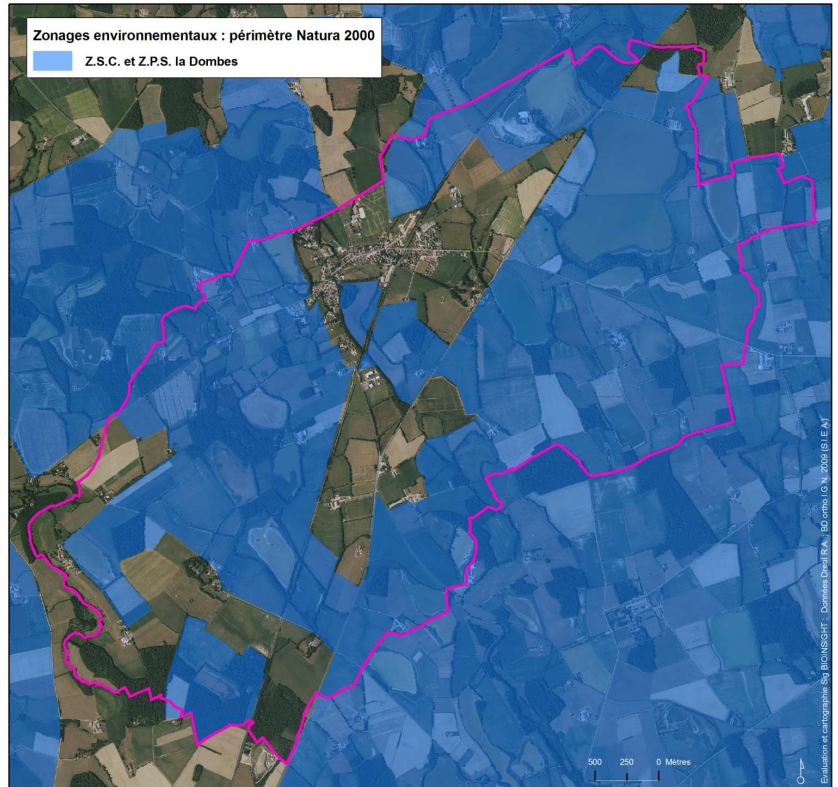


Schéma Régional des Continuités Ecologiques dans le secteur de Marlieux et site Natura 2000



SRCE : réservoir de biodiversité et corridor d'importance régionale (fuseau à remettre en bon état)



Préserver et valoriser le paysage naturel et bâti

- ❖ **Importance de l'identité de la Dombes humide** : patchwork « étangs – boisements – bâti épars ».

Ce point est en lien direct avec le précédent relatif à l'environnement : voir ci-dessus.

Le PLU affirme la volonté de préserver le caractère propre de la région de la Dombes, ce qui en fait sa beauté, à travers les trois éléments repérés dans le diagnostic :

* Les étangs :

Conserver la morphologie traditionnelle dombiste des étangs avec une ceinture végétale lacustre riche et diversifiée, et les pentes douces pour maintenir une fonction piscicole traditionnelle.

* Les boisements :

Préserver le bocage (haies, alignements d'arbres le long des chemins et routes, et bosquets, végétation au bord des étangs)

- Empêcher le défrichement, conserver le maillage aux qualités écologiques reconnues
- Préférer des plantations d'espèces d'ornement locales pour conserver la typicité du paysage.

* Le bâti épars et patrimoine bâti :

Importance de l'identité de l'architecture locale. Le PLU peut aider à conserver les éléments caractéristiques qui subsistent encore.



❖ Importance des entités paysagères repérées

- ♣ La RD 1083 identifiée comme une entité paysagère :
 - ✓ Préservation des coupures vertes signalées dans le SCOT entre Marlieux, Saint-Paul-de-Varax et Villars-les-Dombes
 - ✓ Seulement pérenniser le bâti existant sans le développer
 - ✓ Préserver les boisements repérés
- ♣ Réfléchir à la qualité des entrées de villages :
 - ✓ Concevoir des limites franches entre urbanisation et espaces naturels (importance de la qualité du bâti, de ses abords, de la signalétique, des franges bâti-espaces naturel ou agricole)
 - ✓ Importance de la qualité de la zone d'activités des Charpennes positionnée en amont du village sur la RD7

♣ Le village :

✓ En son sein : poursuite de la volonté de mise en valeur des bâtiments publics (la Poste ...), identification de certains bâtiments ou groupes de constructions dont l'architecture est à préserver, parcs boisés,

✓ Dans son pourtour : façade Sud (cheminements, parc), zone 2AU et son impact paysager au Nord du village (traitement à soigner) ...



Prendre en compte les risques naturels et limiter les nuisances

- **Risques naturels :**

Le sujet a déjà été abordé dans le PLU de 2005. En 2018, la volonté des élus est de réaffirmer la prise en compte du risque et d'informer la population des risques potentiels.

Au village et ailleurs, ce risque concerne des espaces connus des élus, mais n'ayant pas faits l'objet d'une prise en compte officielle par un plan de prévention des risques : Ouest dans les terres agricoles, sur le cours du Renom, ou dans le secteur de la Mitaine.

Pour la Chalaronne, en revanche, une cartographie des zones inondables a été réalisée dans le cadre du Contrat de rivière ; ces zones impactent des espaces ruraux susceptibles d'être concernées par des projets agricoles.

- **Bruit RD 1083 et voie ferrée :**

Ces deux infrastructures sont prises en compte de la manière suivante :

Le village est éloigné de la RD 1083, mais quelques écarts bâtis en sont proches. Le bâti existant est pérennisé mais aucune construction nouvelle n'est possible. Les boisements faisant écran entre ce bâti et la voie sont protégés.

L'urbanisation n'est pas encouragée à proximité de la RD 1083 (seule extension de l'école Saint-Jean Bosco).

Au bord de la voie ferrée, aucune zone d'habitation nouvelle n'est envisagée. Seul le bâti existant et les parcelles interstitielles dans ce tissu urbain peuvent faire l'objet d'évolutions.

Les équipements publics projetés tels que la mini-crèche et le city-stade seront peu éloignés de la gare, le premier pour être en lien avec les déplacements de population, le second pour être proche de la salle des fêtes.

La zone d'urbanisation future respecte le principe de densification dans les 400 m autour de la gare : elle est située en continuité du centre-village, en lien direct avec les commerces et équipements existants et pérennes.

- **Périmètre sanitaire autour de la STEP :**

Les élus respectent la distance de 100 m entre la STEP et les logements pour éviter tout problème de cohabitation. Cette distance correspond partiellement à la zone inondable du Renom (*voir ci-avant*).

- **Périmètres autour des exploitations agricoles :** écarts et village

Le PLU prend en compte le respect du principe de distances minimum d'implantation entre les exploitations agricoles (avec bétail) et les zones d'urbanisation, et l'application de la réciprocité de ces distances. Le PLU évite ainsi des problèmes potentiels liés au bruit, aux poussières, aux odeurs, ...

- **Problématique CUMA** implantée aujourd'hui au centre du village :

Pour une utilisation plus aisée, son déplacement pourrait être envisagé dans la zone d'activité des Charpennes.

Encourager l'activité économique locale

* L'agriculture :

Le PLU de 2018 encourage l'activité agricole existante et les possibles installations, tout en faisant le lien avec la préservation des éléments environnementaux (site Natura 2000, zones humides ...)

Trois orientations :

✓ Ne pas rapprocher l'urbanisation des exploitations en activité : village et bâti diffus (distances à respecter, application des dernières lois pour le bâti diffus)

✓ Identifier les espaces agricoles répondant à la définition de l'article R 123-7 du code de l'urbanisme - *Les zones agricoles sont des secteurs équipés ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles* - en préservant parallèlement les espaces agricoles compris dans le site Natura 2000.

Au sein de ce dernier, le zonage protecteur Nn reconnaît l'activité agricole mais évite les nouvelles constructions agricoles diffuses (voir ci-avant).

✓ Problématique des logements des agriculteurs

Pour éviter le problème de mitage, respecter les distances exploitation/tiers, mais prendre en compte le contexte foncier et paysager des sites des exploitations, si un exploitant souhaite habiter à proximité de son lieu de travail, le logement devra être situé à proximité immédiate de ses bâtiments d'exploitation.

Cette distance est appréciée au vu du contexte de son site d'exploitation (organisation des bâtiments, foncier, paysage, topographie ...).

* Le commerce du village

Le diagnostic a permis d'apprécier le tissu commercial du centre-village.

La commune a déjà institué, par la délibération du 28 septembre 2009, le droit de préemption sur les cessions de fonds de commerce et sur les baux commerciaux comme le prévoit la loi du 2 août 2005.

Elle souhaite préserver le dynamisme des commerces présents au cœur du village, et si possible l'étoffer.

* Les activités artisanales et industrielles :

✓ La commune s'inscrit dans la politique retenue par la Communauté de communes, compétente en matière économique, et dans le respect des prescriptions du SCOT (1 ha en plus des 3 existants).





✓ La zone d'activités des Charpennes (environ 3 ha aujourd'hui) présente un intérêt pour accueillir de nouvelles entreprises, ou délocaliser des activités implantées au village et qui peuvent être des sources de nuisances (qualité des eaux du Renom, paysage urbain, circulations nuisantes).

Le PLU doit être l'occasion de prendre en compte la qualité des paysages au sein de la zone et dans ses abords (dans la partie existante et en extension).

Du point de vue environnemental, la pointe Nord, utilisée comme dépôt par le Conseil départemental, se trouve dans le site Natura 2000 ; le Règlement en tient compte.

✓ Ailleurs, les zones urbaines permettent les activités artisanales non nuisantes dans le respect du principe de la diversité des fonctions.

Synthèse des activités agricoles, de la zone des Charpennes et des activités diverses au village

Légende :
Exploitations agricoles avec siège dans la commune 
(avec 1 couleur par exploitation)
Exploitations sans tiers à proximité 
Activités au village 
Zone des Charpennes 

Retraité mais bassins loués par un pisciculteur

