

**DEPARTEMENT DE L'AIN**

**COMMUNE de MARBOZ**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**MODIFICATION SIMPLIFIEE n°3**

**Rapport de présentation**

Vu pour rester annexé à  
ma délibération du 6/05/2024  
Le maire,  
Christelle Moiraud

**Révision le 3 mars 2014**

Modification simplifiée n°1 le 10 octobre 2016

Modification simplifiée n°2 le 26 novembre 2019

Mise à jour le 30 mars 2022

**Modification simplifiée n°3 le 6 mai 2024**



# SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE</b>	Page 2
<b>PREAMBULE</b>	Page 3
<b>I – LES OBJECTIFS DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE</b>	Page 4
✓ Désigner les bâtiments pouvant faire l’objet d’un changement de destination en zone A au titre de l’article L 151-11-2 du code de l’urbanisme	Page 4
✓ Supprimer l’identification sur le Règlement graphique des « sièges d’exploitations agricoles avec les périmètres de 100 m (périmètre à titre informatif) » après avoir procédé à un nouveau diagnostic agricole en 2024	Page 8
✓ Corriger à la marge les zones UAa et UE	Page 13
✓ Corriger certains articles du Règlement écrit posant problèmes et préciser certaines notions prises en compte dans le PLU	Page 14
✓ Revoir deux Orientations d’Aménagement et de Programmation	Page 18
<b>II – L’EVOLUTION DES SURFACES DES ZONES SUITE A LA MODIFICATION SIMPLIFIEE</b>	Page 23
<b>III – LA JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE</b>	Page 24
<b>IV – LA MODIFICATION SIMPLIFIEE ET L’EVALUATION ENVIRONNEMENTALE</b>	Page 24
<b>V – LA COMPOSITION DU DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIEE</b>	Page 29

## PREAMBULE

La commune de Marboz dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 3 mars 2014.

Depuis, ce PLU a fait l'objet de deux procédures de Modification simplifiée :

- ♣ le 10 octobre 2016
- ♣ et le 26 novembre 2019.

Aujourd'hui, les élus souhaitent :

- Repérer les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone A au titre de l'article L 151-11-2 du code de l'urbanisme
- Supprimer le repérage des sièges d'exploitations agricoles et leurs périmètres figurant depuis 2014 sur le Règlement graphique (sur la base d'un nouveau diagnostic agricole)
- Corriger à la marge les zones UAa et UE
- Revoir quelques articles du Règlement écrit posant problèmes et préciser certaines notions prises en compte dans le PLU
- Revoir deux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : suppression de celle des Blancs d'en Haut (opération réalisée) et modification de celle des Sourdières (contexte différent de celui de 2014/2016).

Pour cela, elle a engagé la procédure de Modification simplifiée n°3 par l'arrêté municipal du 14 avril 2023.

Seront donc modifiés :

- ✓ Le Règlement graphique
- ✓ Le Règlement écrit
- ✓ Les OAP.

*Dans son avis conforme n°2023-ARA-AC-3203 du 13 octobre 2023, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale a noté que le projet de Modification n°3 du plan local d'urbanisme de la commune de Marboz 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.*

*Par conséquent, la procédure ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale.*

## I - LES OBJECTIFS DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

### ✓ Désigner les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone A au titre de l'article L 151-11-2 du code de l'urbanisme

#### La problématique du PLU de 2014 :

Le Règlement écrit du PLU de 2014 a rédigé l'article A2 de la manière suivante pour les secteurs Ad et Ah :

#### ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

(...)

- Pour les constructions existantes disposant d'une emprise au sol de minimum 50 m<sup>2</sup> :
  - aménagement des constructions existantes,
  - **changement de destination des constructions dans le volume existant et dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher par bâtiment pour les seuls bâtiments situés en dehors des périmètres affectés par un risque de blessures graves lié aux puits, canalisations de transport et de collecte de gaz et se trouvant à plus de 100 mètres d'un bâtiment agricole,**
  - extension de 50% maximum de l'emprise au sol de la construction existante et dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total (existant + extension).
- (...).

L'application du PLU pose deux problèmes en 2024 :

\* Au vu de l'article L 151-11-2 du code de l'urbanisme, le changement de destination ne peut plus être automatique. Les bâtiments doivent être préalablement désignés dans le PLU. Des demandes de permis de construire peuvent donc être refusées dans ce nouveau contexte.

#### Article L151-11-2 du code de l'urbanisme

I.- Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° (...)

2° **Désigner**, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, **les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination**, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le changement de destination est soumis, en zone agricole, 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 et de la pêche maritime,

et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

\* Le PLU de 2014 a mentionné sur le plan de zonage les sièges d'exploitation agricole et les périmètres de 100 m autour des bâtiments (périmètre tracé à titre informatif), or certains de ces bâtiments ne correspondent plus à des exploitations agricoles en 2024.

Légende du plan de 2014 :



: siège d'exploitation agricole et périmètre de 100 m autour des bâtiments (périmètre tracé à titre indicatif)

Ces indications créent des confusions lors de l'instruction des permis de construire en termes de changements de destination. Par conséquent, la commune procède à l'actualisation du diagnostic agricole et à la correction du plan de zonage.

### **La politique souhaitée en 2024 :**

Les élus de Marboz affirment leur volonté en 2024 de pérenniser et mettre en valeur le bâti ancien, héritage de l'histoire locale, et représentatif de l'identité architecturale. La réhabilitation des anciennes fermes ou anciennes granges permet d'éviter leur évolution en friches.

Le territoire de Marboz est en effet riche d'un bâti ancien témoignant d'un habitat rural traditionnel remarquable. Certains bâtiments ont été réhabilités au fil des années, mais d'autres ne le sont pas.

### **Par la procédure de Modification simplifiée, la commune procède à la désignation des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.**

Pour répondre à l'objectif de sauvegarde du patrimoine, et afin de limiter les déplacements et les nuisances, l'objet du changement de destination n'est que l'habitation.

### **La méthode utilisée :**

#### **❖ Les critères retenus pour procéder au choix des bâtiments désignés :**


- Bâtiments ayant une belle architecture et/ou ayant un intérêt historique localement, donc dans un état de conservation réel,
- Ne pas compromettre l'activité agricole, donc ne retenir que les cas dans lesquels il n'y a plus d'activité agricole,
- Ne pas compromettre la qualité paysagère du site,
- Avoir les réseaux à proximité (voirie, adduction eau potable, protection incendie, desserte électrique, assainissement collectif ou filière d'assainissement non collectif à retenir au vu du schéma d'assainissement ...).
- Ne pas intégrer dans l'inventaire les bâtiments qui sont des « annexes » telles que l'étaient les petits bâtiments agricoles liés à la ferme bressanne et qui sont très souvent très beaux. Ces petits bâtiments ne peuvent devenir des habitations ; ils sont à entretenir en tant qu'annexe de l'habitation.


Un dossier est constitué par le biais de fiches par bâtiment. ***Voir en Annexe.***

Cinq sites sont concernés : 1 bâtiment à Malaval, 1 bâtiment au Marlezay (route des Mésanges), 1 bâtiment à La Forêt-d'en-Haut, 1 bâtiment aux Chanées, 1 bâtiment à Pétassard.

Voir la carte ci-après

**Légende :**

Localisation des bâtiments pouvant changer de destination 

Bâtiments agricoles en 2024 

La Forêt d'en Haut

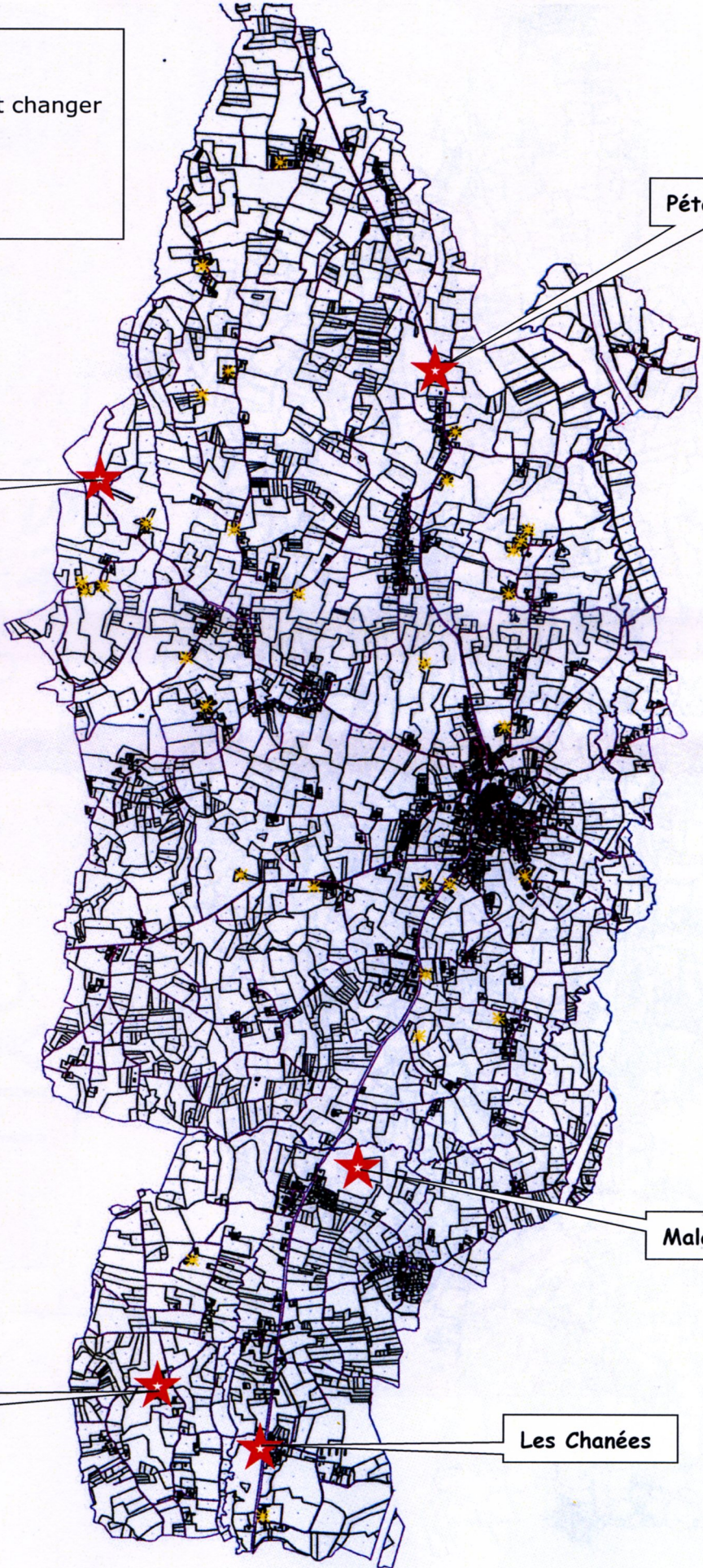
Pétassard

Malaval

Le Marlezay

Les Chanées

**Cartographie globale**



### ❖ Les corrections à apporter au PLU :

Le Règlement (graphique et écrit) est corrigé :

- Règlement graphique : avec un nouveau repère sur le plan pour les bâtiments désignés
- Règlement écrit :

Les paragraphes relatifs au changement de destination rédigés dans les zones Ad et Ah (rappelés ci-dessous) sont supprimés :

#### En zone Ad :

- Pour les constructions existantes disposant d'une emprise au sol de minimum 50 m<sup>2</sup> :
  - changement de destination des constructions dans le volume existant et dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher par bâtiment pour les seuls bâtiments situés en dehors des périmètres affectés par un risque de blessures graves lié aux puits, canalisations de transport et de collecte de gaz et se trouvant à plus de 100 mètres d'un bâtiment agricole,

#### En zone Ah :

- Pour les constructions existantes disposant d'une emprise au sol de minimum 50 m<sup>2</sup> :
  - changement de destination des constructions dans le volume existant et dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher par bâtiment pour les seuls bâtiments situés en dehors des périmètres affectés par un risque de blessures graves lié aux puits, canalisations de transport et de collecte de gaz et se trouvant à plus de 100 mètres d'un bâtiment agricole,

Et un paragraphe nouveau est intégré à l'article A2 :

#### **Changement de destination :**

Le changement de destination des bâtiments existants, désignés sur le Règlement graphique, est possible dans les conditions cumulatives suivantes :

- Dans le respect des aspects architecturaux initiaux
- Pour un usage d'habitation
- Dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher par bâtiment
- Pour les seuls bâtiments situés en dehors des périmètres affectés par un risque de blessures graves lié aux puits, canalisations de transport et de collecte de gaz
- Se trouvant à plus de 100 mètres d'un bâtiment agricole,

Et pour, plus de clarté, il est convenu d'ajouter : Les annexes (petits bâtiments agricoles liés à la ferme bressanne) ne peuvent devenir des habitations (elles ne sont pas identifiées sur le Règlement graphique).

**✓ Supprimer l'identification sur le plan de zonage des « sièges d'exploitations agricoles avec les périmètres de 100 m (périmètre à titre informatif) » après avoir procédé à un nouveau diagnostic agricole en 2024**

Le PLU de 2014 a pris le parti d'identifier sur le plan de zonage les « sièges d'exploitations agricoles avec les périmètres de 100 m (périmètre à titre informatif) ».

Or, soit depuis 2014 la situation a changé, soit déjà en 2014 il n'y avait plus d'exploitation (au moins 2 exemples).

Cette situation engendre des refus par le service ADS sur certaines demandes d'extension ou de création de logements au vu du Règlement écrit de la zone A.

Le pétitionnaire doit prouver le lien et la nécessité du logement avec l'activité agricole ... ce qui n'est pas possible puisque souvent il s'agit de retraités agricoles ou de personnes sans aucun lien avec l'agriculture. Les demandes sont donc rejetées au vu des art. A1 et A2.

Face à ce constat, il a été convenu de se livrer à un nouveau repérage des exploitations agricoles en 2024 à partir de l'actualisation du diagnostic agricole.

Ce travail a été possible grâce aux questionnaires préparés par la mairie et remplis ou non par les différents exploitants agricoles de Marboz.

La synthèse apparaît sur les tableaux proposés ci-après.

Le code couleur permet de distinguer les cheptels et productions :

	Bovins
	Equins
	Bovins et autres
	Autres

Une carte permet de localiser les différentes exploitations en fonction du numéro retenu dans les tableaux.

Le plan de zonage (Règlement graphique) ne fera plus apparaître les exploitations agricoles et leur périmètre de protection, sources de problèmes avec l'évolution des dites exploitations

## Exploitations agricoles et activités avec animaux (d'après les questionnaires remplis par les exploitants et la connaissance des élus)

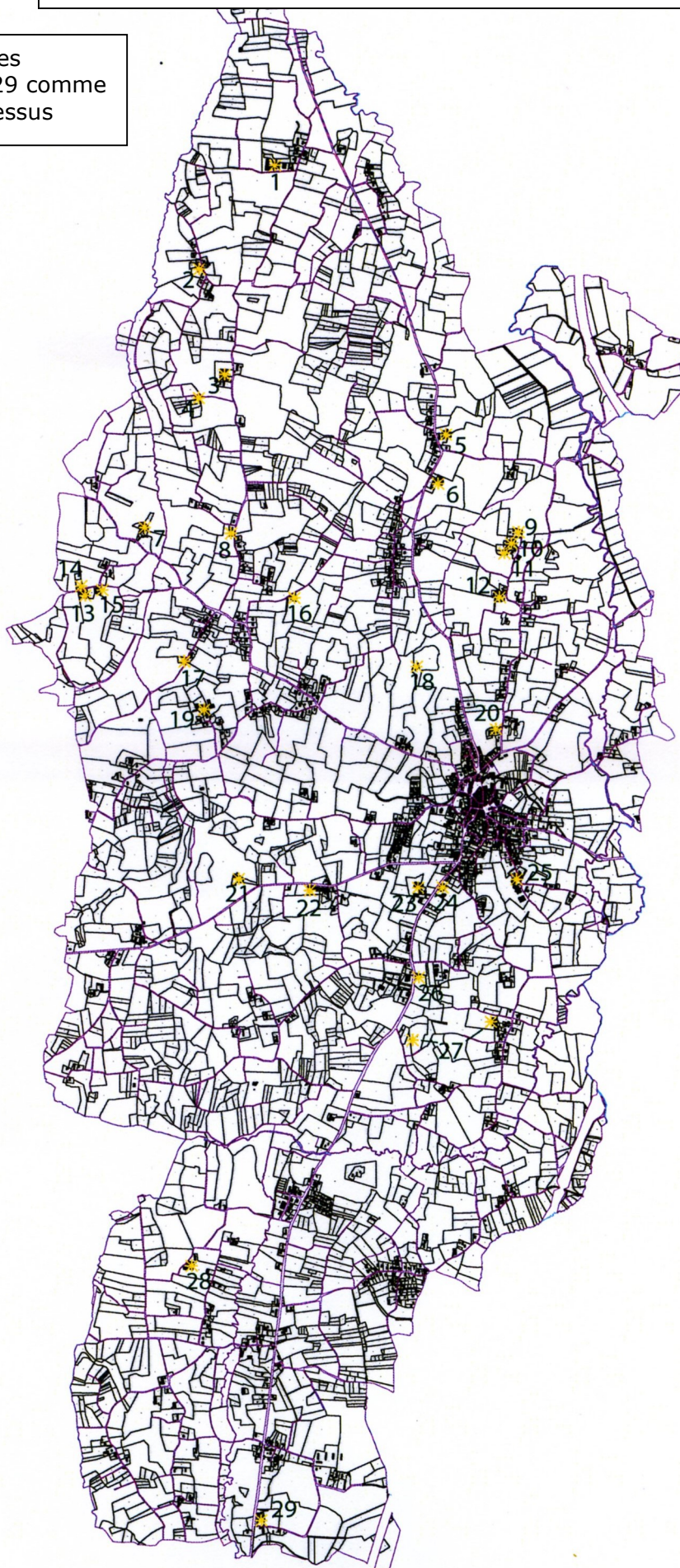
N°	Nom	Statut Régime d'ICPE	Nbre exploitants	Age 2024	Adresse (Marboz)	Surface exploitée (ha ou m2)	Production	Cheptel	Pérennité et objectifs
1	GAEC Ste Colombe	ICPE	2	50	3825 Rte de Ste Colombe	190	Lait, veaux de lait, viande, méthanisation	149 vaches	Oui + 3,5 ha
2	Marion Baudot	Agricole Nom propre	1	35	375 Rte de Montjuif	17		Équin	En cours d'installation
3	EARL La Ferme du Sorbier Benoit Perdrix	ICPE	1	40	1955 rte de Ste Colombe	102	Viande bio	Bovin et porcins	Projet d'un bâtiment
4	Romain Fégélé	Entreprise Individuelle	1	36	Les Eclachats	1500 m2	Légumes et plants de pépinières		
5	Claude Névoret				Rte de Louhans		Viande	Bovin	
6	Emmanuel Teppe	EARL ICPE déclaration	1	51	2410 B Rte de Louhans	124	Lait	65 Vaches	
7	Pascal Perrodin	Unipersonnel	1	61	3540 Rte de Foissiat	35	Élevage	Ovins Bovins	Préservation souhaitée du site
8	Follow me Blandine Landry-Prost	Cotisant solidaire	1	63	655 Rte de Ste Colombe	6	Pension-élevage-travail du cheval	5 Equin	Valoriser
9	Mazot						Elevage chevaux		
10	Jean-Pierre Bozon	Individuel ICPE	1	62	435 Rte du Montet	40	Viande	60 Bovins	
11	Thierry Bozon	Individuel ICPE	1	46	Le Montet		Viande	70 Bovins	
12	Arnaud Grandclément	Exploitation individuelle	1	35	135 Rte du Montet	66	Bovins et ovins allaitants, porcs engraissement	65 bovins, 45 ovins, 10 porcins	Créer un nouveau bâtiment
13	GAEC Piguet		2	32 et 58	645 Rte de La Forêt	100	Lait et viande	Laitière et allaitante	

14	L. Guyon	En nom propre	1	38	680 route de la Forêt du Coin	4030 m2	Elevage et pension canine	15 Reproduction	1 à 5 box supplémentaires d'ici 5 ans
15	Patrick Cuzenard				535 Rte de la Forêt		Elevage et lait		
16	Le Champ aux oiseaux	GAEC	2	46	515 Rte du Rompay	5,5	Maraichage, verger, poules pondeuses, petits fruits		Permaculture, sol vivant, accueil d'écoles
17	Richard Henry	EARL Regemont ICPE	1	56	829 Rte L'étang neuf Foissiat	192	Vaches laitières et allaitantes	215	Reprise d'un associé
18	Augaudy							Abeilles	
19	GAEC de Veillère	ICPE	3	35 - 42 - 58	310 B Chemin de Veillère	180	Vaches laitières	130 Vaches	
20	Latour/Johann Deschamp et Eloïse Bayad				145 Rte de Chamonal			Chèvrerie (Chèvres et saveurs)	
21	Philippe Pavesi	Exploitation Individuelle	1	36	190 Chemin de la Toupe Divonne-les-Bains	78	Elevage, pension et valorisation chevaux et production fourrage	20 chevaux	S'installer, développer ateliers apicoles, maraîchers et bovins, ateliers
22	Philippe Gobet				409 Rte de Crangeat Viriat		Viande	Vaches allaitantes	
23	Denis et Michel Robin	GAEC	2	66	330 B Rte de Bourg	145	Polyculture élevage	Bovins viande	
24	Jean-Michel Poncin	Individuel ICPE	1	56	245 Rte de Bourg	50	Lait	35 laitières	
25	Régis Poncin				308 Rte de Berchoux		Lait		
26	O Jardins merveille'oeufs	Entreprise Individuelle	1	42	985 Rte de Bourg	1,51	Maraichage diversifié		Installer 4 tunnels avec poules pondeuses

27	Laurent Jacquemoud	Individuel ICPE	1	38	240 Chemin des Jarais ZA Malaval	250	Lait, viande, porcs, moutons, céréales	80 laitières, 10 porcs, 50 brebis	+ Vente directe, + porcs, transformer le lait
28	SCEA Les écuries du Champ Joly Jean-Michel Guillemot	Individuel	1	57	320 Rte du Tempetay	17	Elevage et pension de chevaux	48 équidés	Reprise en 2023
29	Anthony Giroud	Individuel	1	36	5535 Rte de Bourg	50	Volailles et céréales		Pérenne

**Localisation des exploitations agricoles sur le territoire de Marboz**

Exploitations agricoles numérotées de 1 à 29 comme dans le tableau ci-dessus



## ✓ Corriger à la marge les zones UAa et UE

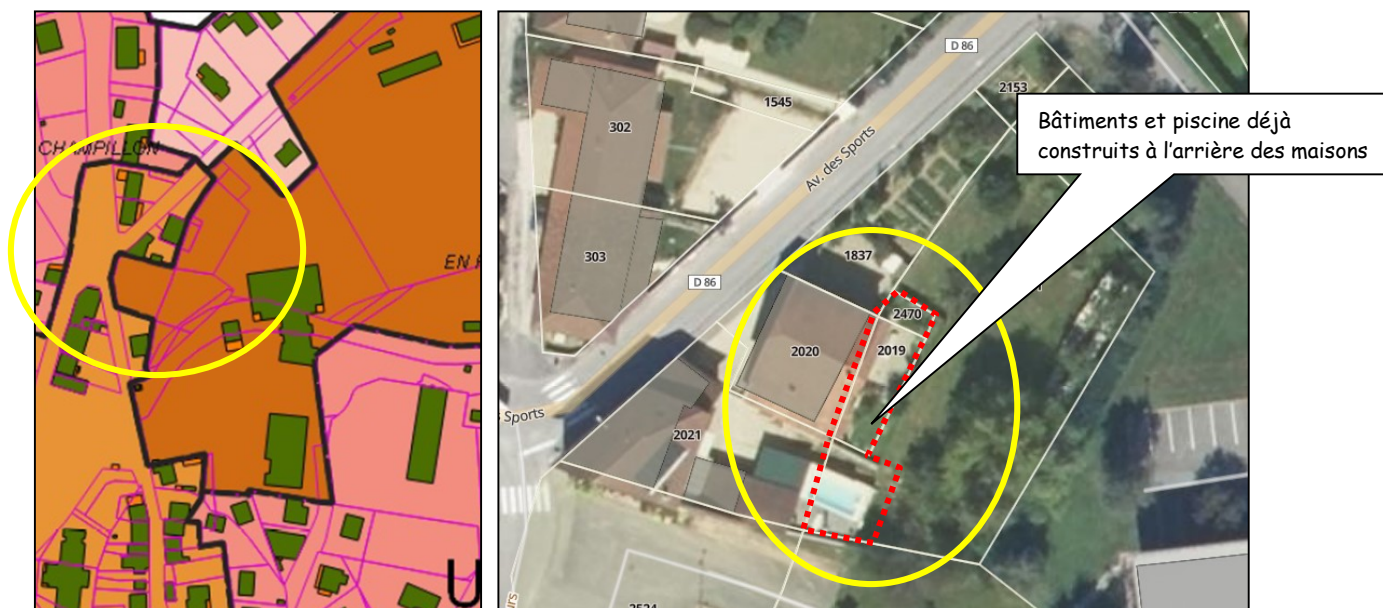
La zone UAa représente le cœur de la commune de Marboz.

Le secteur UE est réservé aux équipements publics (équipements sportifs, de loisirs, d'intérêt général comme la station d'épuration).

A l'occasion du projet d'un pétitionnaire, les élus ont constaté que la zone UE, tracée au plus près des habitations en 2014, englobe l'arrière d'une zone d'habitation utile aux espaces d'agrément de ces habitations.

Il s'agit des parcelles D2019 (83 m<sup>2</sup>), D 2470 (21 m<sup>2</sup>) et d'une partie de la parcelle D 2471. Voir ci-dessous.

Des bâtiments et une piscine ont déjà été construits sur ces parcelles à l'arrière des maisons principales occupant les parcelles 2020 et 2021.



Zone UE de 2014 et carte Cadastre.data.gouv.fr

Sans dommages pour la zone UE puisque ces espaces déjà occupés ne peuvent être utilisés dans cette zone UE, il convient de corriger cette situation ambiguë en réajustant la limite des deux zones comme indiqué ci-dessus (pointillé rouge).

Voir le tableau des surfaces ci-après.

## ✓ **Corriger certains articles du Règlement écrit posant des problèmes et préciser certains notions prises en compte dans le PLU**

### ✿ **Corriger l'article 11 des zones UAa, UA, UB, UC, 1AU, Ah et Ad pour la teinte des tuiles**

Pour éviter l'écueil des toitures « grises » avec des permis de construire présentant des teintes « brunes » comme indiquées dans le Règlement écrit du PLU, il est envisagé de modifier la prescription de l'article 11 des zones UAa, UA, UB, Uh et 1AU :

**Texte 2019** : les couvertures doivent être réalisées en tuiles creuses ou romanes de teinte rouge ou brune. Toutefois les réfections à l'identique sont autorisées.

**Texte 2024** : les couvertures doivent être réalisées en tuiles creuses ou romanes de **teintes rouges. Le rouge vif et les toits panachés sont proscrits.** Les réfections à l'identique sont autorisées.

### ✿ **Corriger l'article 11 de toutes les zones, excepté les zones UX, 1AUx, UE et 2AU**

Clôtures : pour plus de clarté, il est convenu de supprimer le « etc ... » dans la liste des occultants de type film plastique, canisse, bâches, panneaux bois ajoutés interdits.

### ✿ **Corriger l'article UAa 12 du Règlement écrit**

Au vu de l'évolution du PLU de Marboz depuis 2014, le Règlement opposable à modifier est celui de 2019.

#### **Justification des corrections :**

La commune dispose d'un Règlement écrit ainsi rédigé en matière de stationnement pour la zone UAa (cœur du village de Marboz) :

« Le stationnement des véhicules automobiles particuliers, utilitaires et de deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Il est exigé un minimum de :

- 2 places de stationnement par logement créé. Les places de stationnement devront avoir une superficie minimum de 15 m<sup>2</sup> non compris les aires de manœuvre.
- 1 place de stationnement par 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour toute autre activité. Les places de stationnement devront avoir une superficie minimum de 15 m<sup>2</sup> non compris les aires de manœuvre.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à proximité immédiate de l'opération (est autorisé). »

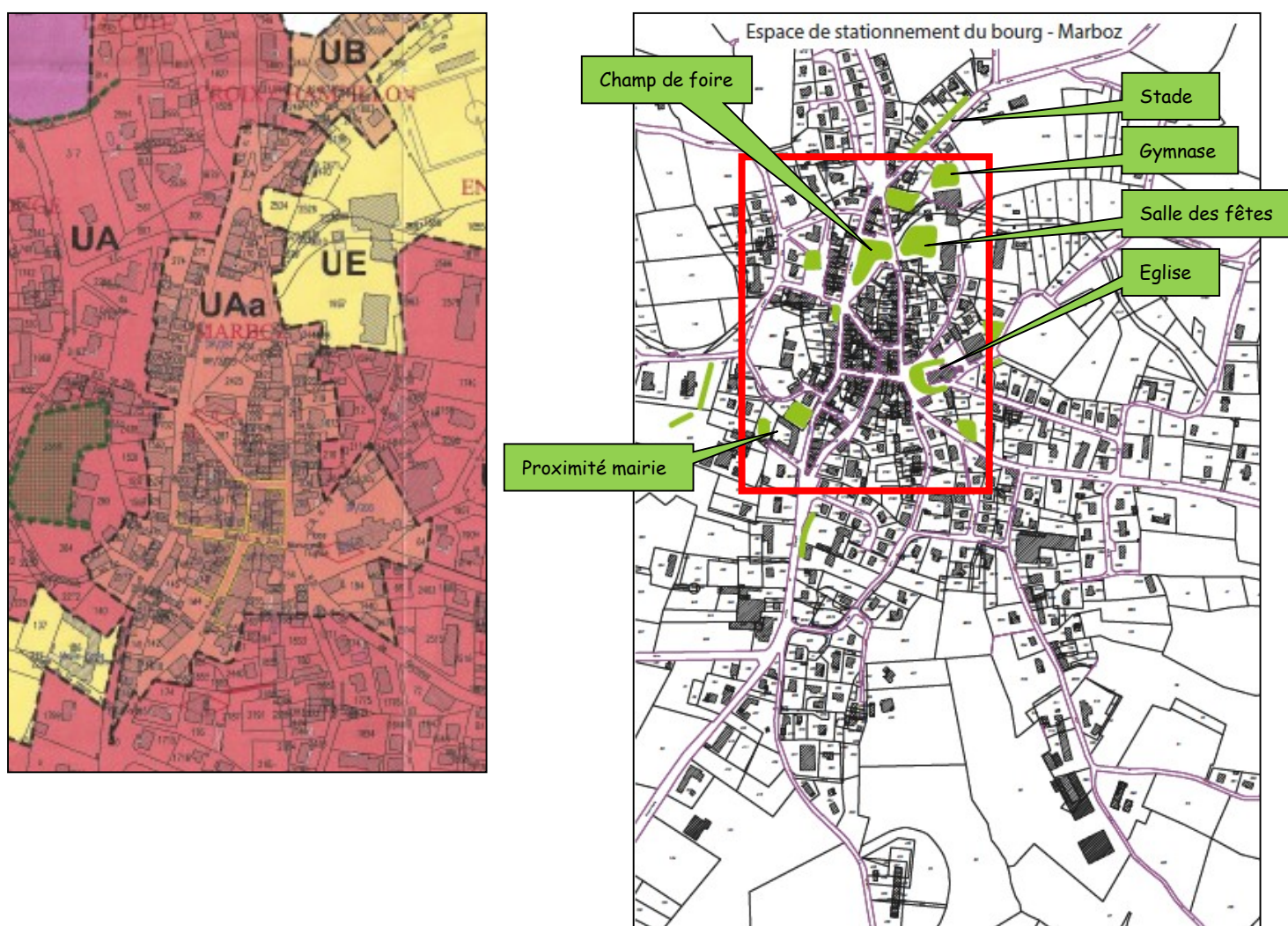
Les élus ont alerté le service ADS de Grand Bourg Agglomération sur la problématique suivante : les permis de construire pour des projets de réhabilitations immobilières en cœur de village sont refusés en raison du manque de place de parking attenant.

Ils ont donc proposé au service une alternative : l'utilisation de la vaste zone de stationnement qu'est le *Champ de foire* tout proche du centre-village. Cette solution est la seule pour ne pas courir le risque de ne plus rendre possibles les opérations de réhabilitation.

Les élus sont au contraire soucieux de la mise en valeur et de l'occupation des bâtiments du centre-village.

Il semble difficile de créer des poches de stationnement nouvelles sans démolir le bâti existant qui n'a pas à l'être.

Synthèse des possibilités de stationnement au centre-village (zone UAa) :



- Champ de Foire : 81 places (taux d'occupation 20% en semaine, 70% en week-end si événements importants)
- Salle des fêtes : 51 places (occupation entre 5% et 20% en semaine en fonction des activités ou réunions, 80% si gros événement)
- Stade : 97 places (entre 10 % la semaine et 90% lors des matchs importants)
- Gymnase : 26 places (30% d'occupation les soirs, mercredi après-midi et 70% le samedi)
- Eglise : 51 places (50% d'occupation en semaine, 70% lors de cérémonies)

- Mairie / Bon Burger : 20 places (70% en semaine)
- Parking Route du Revermont : 17 places (5% occupation)

Total places stationnement du village (hors places sur voirie) : 343 places

### **Correction apportée à l'article UAa 12 :**

- Pour les logements réhabilités et les autres destinations des constructions :  
Chaque projet doit démontrer que la problématique « stationnement » a été prise en compte (nombre de places suffisant pour les occupants des logements, la clientèle, les livraisons, etc ...).

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, l'utilisation des places de stationnement sur un espace de stationnement public est autorisée.

Les besoins engendrés par certaines opérations peuvent ainsi, pour tout ou partie, être satisfaits dans le cadre du foisonnement des stationnements ou d'une mutualisation possible avec les parkings ouverts au public déjà existants à proximité.

- Pour la création de logements neufs sur un terrain vierge et les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État :

Il est exigé 1 place de stationnement par logement.

- Les places de stationnement existantes sur les parcelles privées à la date d'approbation du PLU ne doivent pas être supprimées.

- Stationnements pour les vélos :

Il doit être prévu un dispositif permettant de sécuriser le stationnement des vélos lorsqu'un bâtiment regroupe plusieurs logements ou des activités économiques.

### **✿ Préciser l'article A6 pour le retrait à respecter pour les « autres constructions »**

L'article A6 est ainsi rédigé :

#### **« ARTICLE A 6                    **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****

Les constructions doivent être implantées :

- avec un retrait de 4 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- avec un retrait de 10 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques **pour les autres constructions.**

Cependant les aménagements et les extensions des constructions existantes, ne respectant pas les reculs mentionnés ci-dessus, seront autorisés à une distance inférieure sous réserve de respecter les distances existantes. »

On peut s'interroger sur le sens de l'expression "pour les autres constructions".

➤ **Pour l'éclaircir, il est convenu de corriger par : "pour les constructions destinées à un autre usage".**

## ✿ Corriger l'article A11 pour prendre en compte la problématique des « tunnels agricoles »

Il convient d'éclaircir les prescriptions réglementaires pour traiter correctement les tunnels agricoles dans le Règlement écrit de la zone A.

En effet, le Règlement écrit introduit la notion de « bâtiment agricole ». Un bâtiment "est une construction couverte et close" selon le lexique national d'urbanisme. Or les tunnels agricoles ne sont pas toujours « couverts et clos ». Ce sont donc des constructions mais pas nécessairement des bâtiments.

Pour cela, il est nécessaire de compléter le Règlement écrit de la zone A par la notion de construction et de tunnel agricole.

### ➤ Compléments de l'article A 11 :

#### **ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR**

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances, doivent être en concordance avec le paysage bâti environnement et le caractère général du site.

### \* Orientations et niveaux de faitage, ouvertures et alignements.

#### **En zone A uniquement :**

- Pour les toitures des constructions à usage d'habitation (...)
- Pour les bâtiments **et constructions** agricoles, dans le cadre d'extension, de création ou de rénovation, les coloris et matériaux des toitures devront être choisis afin d'assurer une bonne insertion du projet dans son environnement. Les réfections de toitures à l'identique sont autorisées. **Les tunnels agricoles ne sont pas soumis à ces dispositions.**

## ✿ Compléter l'article A11 pour préciser l'implantation des panneaux photovoltaïques

Rappel des principes de base :

- Article L111-16 du code de l'urbanisme

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable **ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement.** Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable **peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.**

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.

- Article L111-17 du code de l'urbanisme

Les dispositions de l'article L. 111-16 ne sont pas applicables :

1° Aux abords des monuments historiques définis au titre II du livre VI du code du patrimoine, dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable créé en application du titre III du même livre VI, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou sur un immeuble protégé, en application des articles L. 151-18 et L. 151-19 du code de l'urbanisme

2° Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

La commune n'est à ce jour concernée ni par un monument historique, ni par des identifications au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.

Mais les articles 11 du Règlement écrit de 2019 réglementent les panneaux photovoltaïques en zones UAa, UA, UB, UC, 1AU et A de la manière suivante : « Les panneaux photovoltaïques et solaires seront intégrés à la pente des toitures ».

Cette phrase se trouve au paragraphe ***Orientations et niveaux de faitage, ouvertures et alignement***, de chacune de ces zones.

Dans la zone N, le Règlement écrit ne l'a fait pas figurer en 2019.

➤ Il est complété en 2024 par la phrase « **Les tuiles ou panneaux photovoltaïques et solaires seront intégrés à la pente des toitures.** »

Par ailleurs, il est nécessaire de clarifier la prescription relative aux couvertures en tuiles creuses ou romanes, et leurs teintes, pour les tuiles photovoltaïques.

➤ Il est donc ajouté une phrase : **Des tuiles photovoltaïques peuvent également être installées quelle que soit leur forme ou leur teinte.**

Ceci concerne toutes les zones excepté les zones UX et 1AUx. Pour la zone N, le mot « tuiles » est ajouté comme indiqué ci-dessus : « **Les tuiles ou panneaux photovoltaïques et solaires seront intégrés à la pente des toitures.** »

## ✓ Revoir deux Orientations d'Aménagement et de Programmation

### ✿ Corriger l'OAP des Sourdières (zones UB et 1AUa)

#### 1 – Le contexte

Depuis l'approbation du PLU en 2014, le quartier des Sourdières, situé à l'Ouest du bourg de Marboz, fait l'objet d'une OAP pour la zone 1AUa et une partie de la zone UB en bordure de la Route des Granges. Ce quartier est proche du centre-village (école, etc ...) Cette OAP a été reprécisée par la Modification simplifiée de 2016.

Parmi les principes avec lesquels les futures opérations doivent être compatibles, figurent les points suivants :

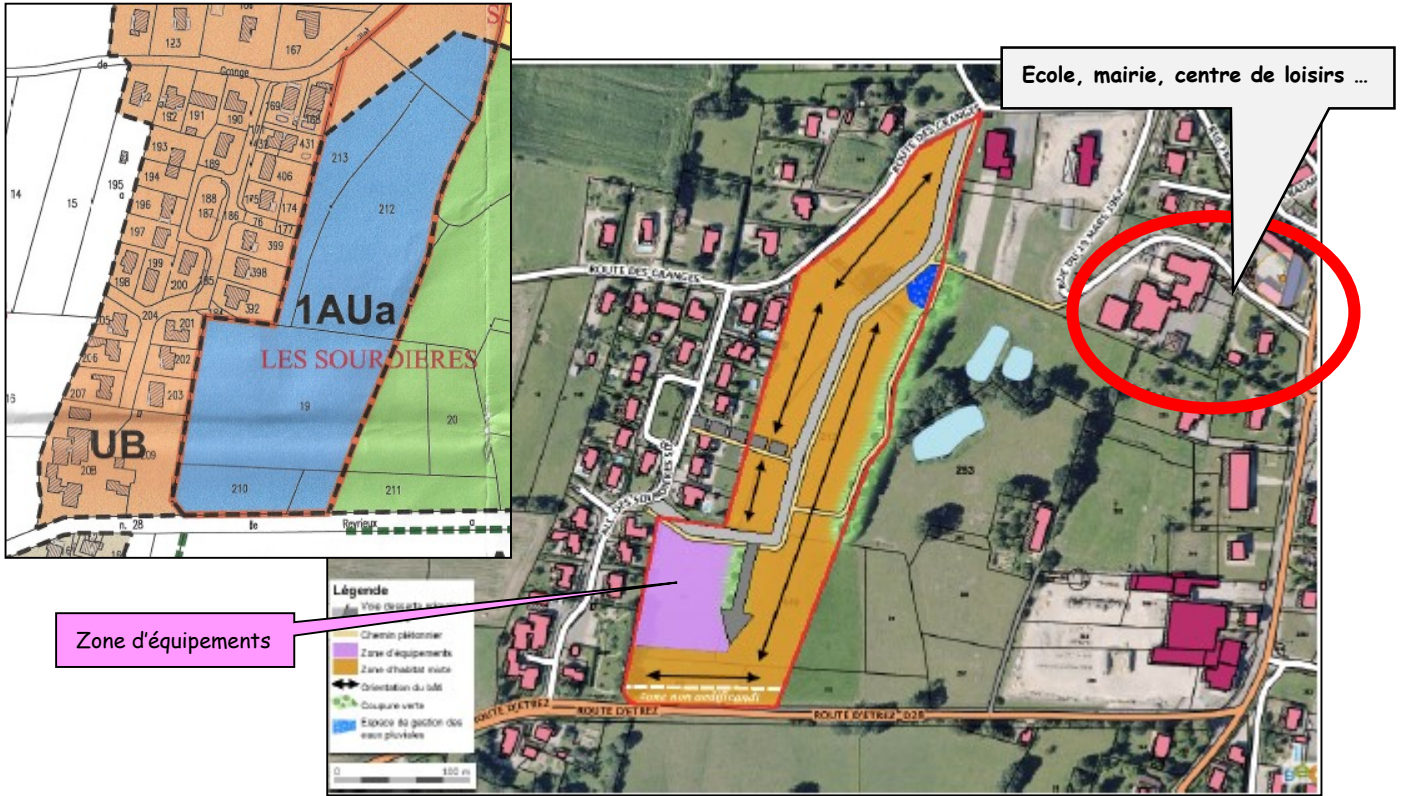
*Logements : 28 à 30 logements dont 20% de logements locatifs sociaux minimum en zone 1AUa ; 7 à 8 en zone UB.*

*Habitat mixte : groupé et individuel. Densité minimale de 10 logements/hectare.*

*Objectif : assurer une densité et une mixité dans l'habitat dans ce secteur situé à proximité de l'école et du centre-bourg.*

*Équipement : création d'un foyer d'hébergement pour personnes âgées et/ou handicapées.*

*Objectif : adapter le niveau d'équipement de la commune et répondre à un besoin recensé.*



L'organisation du quartier et la diversité des formes bâties sont précisées par un exemple (habitat individuel pur et groupé).

Les parties Equipements (en violet) et Habitat sont clairement visibles.

Principes de composition (exemples)



La partie Habitat a été actée et a fait l'objet d'un permis d'aménager. En 2024, l'opération est prête à être réalisée (8 logements locatifs groupés et 41 lots en habitat individuel en accession à la propriété).

**En revanche, pour la partie Equipement, le contexte est différent en 2024 et l'OAP n'est plus adaptée :**

Les réflexions de l'ADAPEI ont évolué depuis 2014 et 2016. Le foyer hébergement dont dispose l'ADAPEI Allée des Sourdières, face au tènement ciblé dans l'OAP, est destiné à être transformé en foyer d'accueil pour personnes vieillissantes.



Parcelle WL 447 : 6 000 m<sup>2</sup>.

La « création d'un foyer d'hébergement pour personnes âgées et/ou handicapées » telle qu'envisagée dans l'OAP ne correspond plus à l'évolution des réflexions de l'ADAPEI ; cet équipement occupera les locaux existants.

L'ADAPEI recherche plutôt des solutions pour des jeunes en situation de handicap, plus forcément dans un foyer mais dans un habitat dit « inclusif ».

Le projet initial envisagé dans l'OAP (partie « Equipement ») est donc abandonné. L'ADAPEI a d'ailleurs revendu la parcelle.

**Dans ces conditions, la commune souhaite modifier l'OAP pour intégrer les réflexions de 2024 :** permettre l'utilisation de la parcelle pour une opération d'habitat.

*Précision : l'OAP avait classé le foyer d'hébergement dans la catégorie Equipement. Or, au vu du paragraphe 2 de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme, la destination « habitation » recouvre désormais les deux sous-destinations : logement, hébergement. En modifiant l'OAP, passant d'un foyer d'hébergement à des maisons d'habitation, on demeure dans un contexte d'habitat.*

**2 – La solution envisagée**

La commune rend possible la réalisation d'une opération d'habitat :

- Dans les termes de l'OAP : habitat mixte (individuel pur et individuel groupé)
- Dans le respect du SCOT BBR approuvé le 16/12/2016, c'est-à-dire avec une densité de 20 logements à l'hectare à Marboz, pôle local équipé.

La réalisation d'un équipement est abandonnée.

La pièce *Orientations d'Aménagement et de Programmation* est modifiée.

### ❖ Supprimer l'OAP des Blancs d'en Haut

Le quartier des Blancs d'en Haut, situé au Sud-Est du territoire communal, a fait l'objet d'une OAP en 2014 réajustée par la procédure de Modification simplifiée n°1 en 2016. Depuis, l'opération a été réalisée.

Situation en 2024 (source Géoportail) :



**L'OAP n'a plus de raison d'être, elle est donc supprimée.**

**Sur les 4 OAP à vocation d'habitat prévues dans le PLU de 2014, c'est la seule qui a été réalisée.**

## 3 – Le respect du PADD et du SCOT BBR

### \* La procédure de Modification du PLU doit respecter le PADD :

*Thématique n°1 – Affirmer la commune de Marboz comme un « pôle local » reconnu  
Préparer un développement adapté à un statut de pôle local*

Le PLU de 2014 répond à cette orientation : *Les ambitions démographiques de la commune de Marboz sont adaptées à son statut de pôle local. **L'objectif est donc d'atteindre le seuil des 2500 habitants d'ici 2023 et maintenir un taux de croissance annuel de +1% par an.** Ce développement est envisageable dans la mesure où il s'inscrit dans un projet global de développement territorial affirmant Marboz comme un pôle urbain multifonctionnel.*

Le PLU a donc été travaillé dans ce sens avec les principes retenus et les espaces suffisants pour atteindre cet objectif.

➤ *Une offre en logements répondant aux besoins de mixité sociale et intergénérationnelle :*

*(...) La création de 18 nouveaux logements par an en moyenne permettra de répondre au projet de la commune pour les dix prochaines années, sur la base de ménages de 2,2 personnes.*

*Cela suppose notamment de favoriser la création d'une offre en logements diversifiée. A cet effet il sera intégré une offre de 15% minimum de logements sociaux dans les opérations de constructions neuves.*

➤ *Une densité supérieure afin d'économiser la richesse foncière :*

*(...) Le projet communal visera un objectif minimum de 10 logements à l'hectare.*

*Des formes urbaines diversifiées permettront de travailler des densités différentes selon le secteur géographique : individuel, individuel groupé, logement intermédiaire, petit collectif. Le collectif sera privilégié dans le cœur du bourg.*

*Désormais le PLU doit respecter le SCOT de 2016 prévoyant une densité de 20 logements à l'hectare pour Marboz.*

➤ **La correction apportée à l'OAP avec un habitat mixte respecte ces principes tout en étant compatible avec le SCOT BBR approuvé en décembre 2016, soit deux mois après la Modification simplifiée d'octobre 2016.**


**\* La procédure de Modification du PLU doit respecter le SCOT BBR :**

En modifiant l'OAP des Sourdières, le PLU doit désormais être compatible avec le SCOT BBR approuvé en décembre 2016 et la densité de 20 logements à l'hectare à l'échelle de toutes les zones.

Avec un espace représentant environ 6 000 m<sup>2</sup>, une douzaine de logements minimum devra être envisagée.

➤ **Avec une densité de 20 logements/ha, la correction apportée à l'OAP respecte le SCOT BBR.**

## II – L'ÉVOLUTION DES SURFACES DES ZONES SUITE A LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Les surfaces des zones UAa et UE faisant l'objet d'une évolution par la procédure de Modification simplifiée n°3 apparaissent en jaune : 

ZONAGE DU PLU	Superficie 2014	Superficie 2024
<b>UAa et UA : centre bourg, mixité des fonctions</b>	<b>35,03</b>	<b>35,07</b>
<b>UB : périphérie du Bourg, davantage orienté vers l'habitat</b>	<b>25,86</b>	<b>25,86</b>
<b>UC : zone d'habitat pavillonnaire isolée</b>	<b>6,2</b>	<b>6,2</b>
<b>UE : zone d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif</b>	<b>13,23</b>	<b>13,19</b>
<b>UX : zone d'activités économiques</b>	<b>8,07</b>	<b>8,07</b>
<b>TOTAL DES ZONES URBAINES</b>	<b>88,39</b>	<b>88,39</b>
<b>1AU : Zone à urbaniser à court-moyen terme pour de l'habitat</b>	<b>6,82</b>	<b>6,82</b>
<b>1AUx : Zone à urbaniser à court-moyen terme pour des activités économiques Zones 1 NAs, 1NAx et 1NAz au POS (activités et équipements)</b>	<b>3,2</b>	<b>3,2</b>
<b>2AU : Zone à urbaniser à moyen-long terme nécessitant une modification du PLU</b>	<b>6,22</b>	<b>6,22</b>
<b>TOTAL DES ZONES A URBANISER</b>	<b>16,24</b>	<b>16,24</b>
<b>A : zone agricole constructible</b>	<b>2833,56</b>	<b>2833,56</b>
<b>An : zone agricole stricte,</b>	<b>5,86</b>	<b>5,86</b>
<b>Ah : Les Crozets, Les Blancs d'en Haut zone de taille et de capacité d'accueil limitées (possibilités de comblement de dents creuses)</b>	<b>19,10</b>	<b>19,10</b>
<b>Ad : zone de taille et de capacité d'accueil limitées (sans possibilité de nouvelles constructions à usage d'habitat)</b>	<b>110,85</b>	<b>110,85</b>
<b>TOTAL DES ZONES AGRICOLES</b>	<b>2969,37</b>	<b>2969,37</b>
<b>N : zone naturelle stricte de protection des espaces et milieux naturels, des boisements)</b>	<b>937,4</b>	<b>937,4</b>
<b>NI : zone sportive et de loisirs</b>	<b>10,91</b>	<b>10,91</b>
<b>Nm : zone d'exploitation minière (sel)</b>	<b>7,28</b>	<b>7,28</b>
<b>TOTAL DES ZONES NATURELLES</b>	<b>955,59</b>	<b>955,59</b>
<b>SUPERFICIE TOTALE DE MARBOZ</b>	<b>4029,59</b>	<b>4029,59</b>

### III – LA JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

Au vu des objectifs des élus, il est possible d'envisager une procédure de **Modification simplifiée** telle que prévue par les articles L 153-45 et suivants du code de l'urbanisme.

#### Article L153-41 (Modification avec enquête publique)

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

#### Article L153-45 (Modification simplifiée)

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, **être effectuée selon une procédure simplifiée**. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

- **Les corrections apportées restent dans les proportions visées par ces articles (réduction des droits à construire ou augmentation de - de 20%).**

### IV – LA MODIFICATION SIMPLIFIEE ET L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Le décret du 13 octobre 2021 crée, à côté du dispositif existant d'examen au cas par cas réalisé par l'autorité environnementale, un second dispositif d'examen au cas par cas, dit « cas par cas ad hoc », réalisé par la personne publique responsable (art. R. 104-33 à R. 104-37 du code de l'urbanisme).

Le nouveau dispositif et un nouveau formulaire d'examen au cas par cas dit "examen au cas par cas ad hoc" est entré en vigueur à compter du 1er septembre 2023.

À l'issue de cet examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable :

- Soit elle estime devoir réaliser une évaluation environnementale : elle la soumet pour avis à l'autorité environnementale et l'autorité environnementale rend son avis sur l'évaluation environnementale dans un délai de 3 mois (dans les mêmes conditions que la procédure d'évaluation environnementale systématique).
- Soit elle estime qu'il n'est pas nécessaire de réaliser une évaluation environnementale : elle saisit l'autorité environnementale pour avis sur sa décision de ne pas réaliser cette évaluation.

Cette saisine est accompagnée d'un dossier dont la liste détaillée des informations est précisée dans un formulaire. L'autorité environnementale rend son avis sur cette décision dans un délai de deux mois. Son avis est conforme : il s'oppose à la personne publique responsable ; son silence vaut avis favorable. Par la suite et sur la base de l'avis de la Mrae, il revient à la collectivité de délibérer afin de prendre la décision de soumission ou non d'évaluation environnementale, et de la publier sur son site internet.

Ce processus a vocation à être mis en œuvre lorsque la personne publique responsable est à l'initiative de l'évolution du document d'urbanisme et, pour la carte communale son élaboration, pouvant donner lieu à évaluation environnementale.

Pour rappel, dans le cadre de la procédure d'examen au cas par cas réalisé par l'autorité environnementale, dite procédure de cas par cas « de droit commun », l'autorité environnementale dispose d'un délai de deux mois pour rendre sa décision et l'absence de décision au terme de ce délai vaut obligation de réaliser une évaluation environnementale.

La commune de Marboz se positionne dans la seconde situation ; le dossier de Modification simplifiée n°3 fait l'objet d'un examen au cas par cas ad hoc.

Dans son avis conforme n°2023-ARA-AC-3203 du 13 octobre 2023, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale a noté que le projet de Modification n°3 du plan local d'urbanisme de la commune de Marboz 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.

Par conséquent, la procédure ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

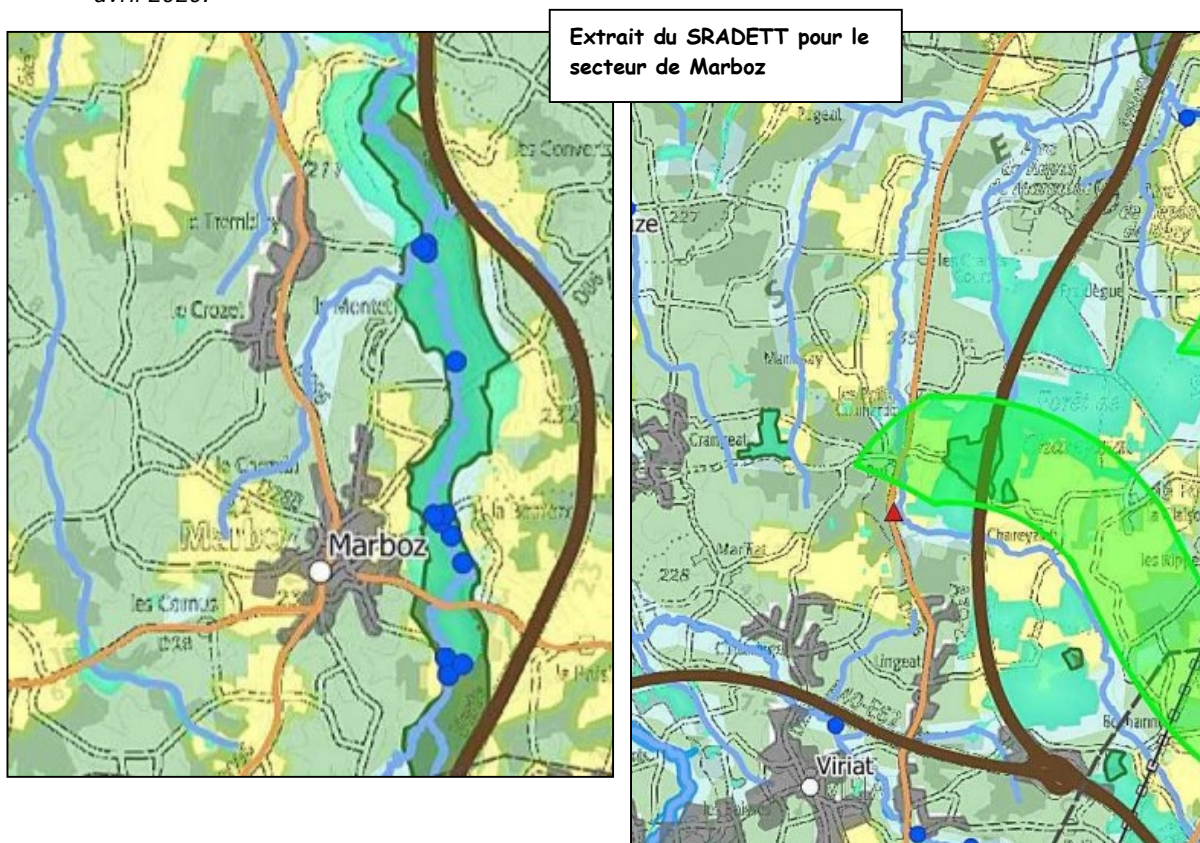
Au vu de cet avis conforme favorable, le conseil municipal de Marboz a décidé, par délibération motivée, de ne pas réaliser d'évaluation environnementale.

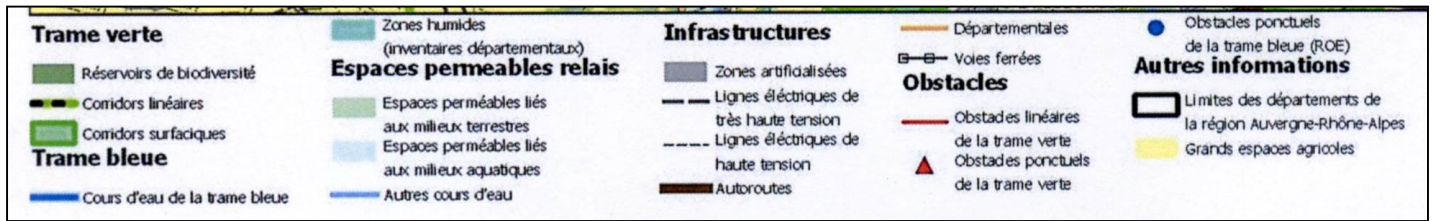
La commune de Marboz est concernée par :

- La ZNIEFF de type 1 « Plaine de Marboz »
- La ZNIEFF de type 2 « Vallée du Sevron, du Solnan et massifs boisés alentours »
- Des zones humides.

### **En préambule : Marboz dans le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)**

Le SRADDET de la région Auvergne-Rhône-Alpes a été adopté par l'assemblée plénière du conseil régional Auvergne-Rhône-Alpes lors de sa session des 19 et 20 décembre 2019 et approuvé par le préfet de région le 10 avril 2020.





### Pour Marboz :

- ♣ Trame verte :
  - ✓ Un réservoir de biodiversité sur sa façade Est (voir ci-dessous la vallée du Sevron avec la ZNIEFF de type 1 et la zone humide)
  - ✓ Un corridor surfacique en limites de communes avec Saint-Etienne-du-Bois, Viriat et Bény (ne concerne pratiquement pas Marboz)
- ♣ Trame bleue :
  - ✓ Des cours d'eau avec des obstacles ponctuels
  - ✓ Des zones humides
- ♣ Espaces perméables relais :
  - ✓ Liés aux milieux terrestres
  - ✓ Liés aux milieux aquatiques
- ♣ La zone artificialisée du bourg et des hameaux les plus importants
- ♣ Des grands espaces agricoles.

### Les ZNIEFF (zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique)

Extrait du Rapport de présentation du PLU de 2014 :

- La ZNIEFF de type 1 « Plaine de Marboz »  
 Cette zone correspond à la vallée du Sevron où l'on répertorie trois espèces de flore et notamment l'Orchis à fleurs lâches, ainsi que six espèces d'oiseaux dont le Courlis cendré, le Vanneau huppé et le Râle des genêts.  
 Cette ZNIEFF concerne pour partie une zone humide répertoriée par le département de l'Ain.

- La ZNIEFF de type 2 « Vallée du Sevron, du Solnan et massifs boisés alentours »  
 La vallée du Sevron a conservé un environnement emblématique du Val de Saône avec des prairies et des boisements humides. On note notamment la présence d'une espèce de libellule rare : la Leucorrhine à gros thorax. Cet inventaire répertorie également vingt-cinq espèces de flore, cinq espèces d'amphibiens, une espèce de mammifère (le lièvre d'Europe), douze espèces d'oiseaux et trois espèces de libellules.

Il est à noter que les ZNIEFF touchent la commune de façon assez importante, le long du Sevron ainsi qu'au Sud du territoire. Il faut donc les prendre en considération dans l'aménagement du territoire. Néanmoins, les zones d'habitat et notamment le centre-bourg restent assez éloignées pour avoir des incidences sur le patrimoine naturel inventorié par les ZNIEFF.



















*Sont considérées comme zones humides, tous les « terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire. La végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ».*

Plusieurs zones de la commune ont été répertoriées comme zones humides par le département de l'Ain. La plus grande partie se localise à l'Est du territoire et correspond à la ZNIEFF de type I recouvrant la plaine du Sevron.

Les zones humides constituent des zones d'interface entre la terre et l'eau et matérialisent donc des écosystèmes variés.

### L'Inventaire des continuités éco-paysagères reconnues d'intérêt départemental

Légende	
<b>continuités bocagères</b>	
	0 - Coeur de biodiversité
	1 - Continuité à maintenir
	2 - Continuité à favoriser
	3 - Continuité à renforcer
<b>continuités forestières</b>	
	0 - Coeur de biodiversité
	1 - Continuité à maintenir
	2 - Continuité à favoriser
	3 - Continuité à renforcer
<b>continuités prairie sèches</b>	
	0 - Coeur de biodiversité
	1 - Continuité à maintenir
	2 - Continuité à favoriser
	3 - Continuité à renforcer
<b>continuités zones humides</b>	
	0 - Coeur de biodiversité
	1 - Continuité à maintenir
	2 - Continuité à favoriser
	3 - Continuité à renforcer



Le PLU de 2010 a classé en zone N (naturelle et forestière) la vallée du Sevron concernée par une zone humide et la ZNIEFF de type 1.

- **Le projet de *Modification simplifiée n°3 (repérage de 6 bâtiments pouvant changer de destination, actualisation du diagnostic agricole, correction à la marge des zones UAa et UE, correction de certaines prescriptions réglementaires, correction de l'OAP des Sourdières, et suppression l'OAP des Blancs d'En Haut)* n'est pas susceptible d'affecter de manière significative les éléments environnementaux inventoriés sur le territoire communal.**
- **Dans ces conditions, il n'est pas utile de procéder à une évaluation environnementale.**

## **V – LA COMPOSITION DU DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIEE**

En fonction des points à modifier, le dossier de Modification simplifiée du PLU est composé :

- ❖ Du présent rapport de présentation qui explique les objectifs et la nécessaire modification simplifiée
- ❖ Du livret *Bâtiments pouvant changer de destination*
- ❖ Du Règlement graphique (plan de zonage), avant et après
- ❖ Du Règlement écrit, avant et après
- ❖ Des OAP, avant et après.