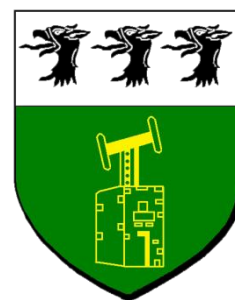


DEPARTEMENT DU RHONE
COMMUNE DE MARCY



Plan Local d'Urbanisme ENQUETE PUBLIQUE NOTE DE PRESENTATION SYNTHETIQUE



ATELIER D'**U**RBANISME ET D'**A**RCHITECTURE
CÉLINE GRIEU



LATITUDE UEP

Pièce n°	Projet arrêté	Enquête publique	Approbation
	21 juillet 2025	du 7 novembre au 8 décembre 2025	

I- Coordonnées du responsable de la procédure

Mairie de Marcy

Représentée par Monsieur Le Maire, Philippe SOLER

10 place de l'Eglise

69480 Marcy

II- Objet de l'enquête

L'objet de l'enquête publique est la révision du PLU Plan Local d'Urbanisme de la commune de Marcy.

III- Les caractéristiques du projet de PLU

L'enquête publique porte sur la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Marcy.

1/ Rappel des enjeux issus du diagnostic

Bénéficiant d'un cadre de vie de qualité et d'une position géographique privilégiée à proximité de la métropole lyonnaise, la commune de Marcy est attractive, mais le coût du logement reste élevé. Sans actions de la collectivité, une partie de la population rencontrera des difficultés pour trouver un logement. L'accueil d'une nouvelle population doit s'accompagner d'un rééquilibrage des typologies de logements afin de proposer un parcours résidentiel répondant à toutes les tranches de la population.

La centralité de Marcy est bien identifiable et regroupe les principaux équipements, services et commerces de proximité. Sur les 15 dernières années, la polarité s'est déplacée du centre ancien, suite à l'opération rue de la Tour et rue Claude Chappe, et s'organise à présent de part et d'autre de la RD70 avec comme point d'attractivité la boulangerie. L'arrivée de niveaux habitants impose à la commune d'anticiper les futurs besoins, notamment en matière d'équipements communaux.

A Marcy, les activités économiques restent limitées et reposent surtout sur l'offre commerciale et de services localisée dans le bourg. Un des enjeux est de maintenir les différentes activités et de mettre en place les conditions pour qu'elles se renforcent et se développent.

L'agriculture est l'activité prédominante malgré une déprise notable depuis 30 ans, à l'instar de nombreux territoires agricoles en France. Les terrains agricoles occupent environ les deux tiers de la commune et l'activité joue aussi un rôle dans la préservation des paysages qui participent à l'attractivité et au cadre de vie communal.

L'attractivité de la commune de Marcy tient pour beaucoup à la qualité de son cadre de vie, à son identité forte liée à ses paysages et à son patrimoine bâti remarquable, mais aussi à la qualité de ses espaces naturels. Le diagnostic du PLU a mis en lumière la présence d'une trame verte dans les enveloppes bâties comme en frange. La commune jouit par ailleurs d'un écrin paysager préservé qui renforce la qualité de vie ressentie et participe à l'attractivité de la commune.

Le territoire communal regroupe un patrimoine bâti vernaculaire caractéristique, bien conservé et mis en valeur. La commune se caractérise également par quelques constructions emblématiques comme la tour Chappe, inscrite au titre des monuments historiques.

2/ Les orientations du PLU

Le PADD du nouveau PLU comporte neuf orientations, réparties en trois grands axes :

AXE 1. PROPOSER UN DEVELOPPEMENT URBAIN COHERENT ET SOUTENABLE

- Organiser et maîtriser l'arrivée des nouveaux habitants
- Améliorer les déplacements et favoriser les mobilités actives
- Lutter contre le changement climatique

AXE 2. APPORTER UNE REPONSE ADAPTEE AUX BESOINS IDENTIFIES EN MATIERE D'EQUIPEMENTS, D'ACTIVITES ET D'HABITAT

- Améliorer les équipements et les espaces publics
- Maintenir la dynamique économique locale
- Poursuivre la diversification et l'amélioration du parc de logement

AXE 3. MAINTENIR LA QUALITE DU CADRE DE VIE ET L'IDENTITE COMMUNALE

- Préserver le cadre paysager
- Mettre en valeur le patrimoine bâti
- Préserver les fonctionnalités écologiques de la commune

3/ Le projet de développement urbain communal

La commune de Marcy a été une des plus dynamiques du département sur les 10 dernières années. Cela s'est traduit par un fort accueil de population (+30% de population entre 2015 et 2022) et notamment de jeunes ménages avec enfants (+15% sur la part des moins de 45 ans). Cela a été rendu possible grâce à une programmation orientée vers des logements plus petits et plus abordables que la maison individuelle, en accession comme en location, dans le PLU de 2015.

La commune souhaite maintenir cette population jeune en prolongeant la dynamique d'accueil de jeunes ménages. Ainsi 62% des 47 logements programmés dans le PLU sont encadrés par des orientations d'aménagement et de programmation qui imposeront des typologies et une part de logements aidés en accord avec cette volonté d'accueil.

Le potentiel retenu dans le PLU, d'environ 47 logements jusqu'à janvier 2037 et permettant une croissance démographique de l'ordre de 0,78%/an, est compatible avec le taux d'évolution retenu à l'échelle de la CCBPD dans le nouveau SCoT mais il dépasse ce qui est attendu pour une commune rurale. Ce potentiel affiché tient compte de l'absence de maîtrise foncière par la commune et n'occasionne pas de consommation foncière excessive. En effet le développement urbain des 12

prochaines années se base très largement sur le potentiel présent dans l'enveloppe bâtie existante (terrains libres, divisions parcellaires, réhabilitations dans le bâti existant). 77% des logements (36 sur 47) sont programmés dans l'enveloppe bâtie mobilisant 72% des surfaces (2,00 ha sur 2,76). Finalement, seuls les terrains libres dans l'enveloppe et les terrains en extension vont réellement engendrer une nouvelle consommation foncière, soit 1,06 ha. Le potentiel issu des éventuelles divisions parcellaires et des réhabilitations en zone urbaine n'engendre pas de nouvelle consommation foncière.

IV- Résumé des principales raisons pour lesquelles du point de vue de l'environnement, la procédure a été retenue.

Le projet communal concourt à la préservation de l'environnement de la commune de Marcy. Son élaboration a respecté le cadre législatif en vigueur et une évaluation environnementale a été réalisée afin de préciser les éventuels impacts du futur document d'urbanisme et les mesures prises pour les limiter.

Les principales raisons pour lesquelles, du point de vue de l'environnement, le projet a été retenu, sont les suivantes :

1/ La limitation de la consommation foncière

La consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers entre janvier 2011 et janvier 2021 a été de 3,10 ha sur la commune (d'après les données du portail de l'artificialisation au 20 juin 2025).

En application des objectifs de diminution progressive de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers, avec une diminution de 57% entre janvier 2021 et janvier 2031 (prenant en compte les projets régionaux) puis une diminution par 2 entre janvier 2031 et janvier 2041, la commune de Marcy ne doit pas dépasser 1,73 ha de consommation d'ENAF entre janvier 2021 et janvier 2037 (fin théorique du PLU).

Sur la période janvier 2021 – janvier 2024, le portail de l'artificialisation a enregistré une consommation d'ENAF de 1,00 ha.

Sur la période janvier 2024 – janvier 2025, il n'y a pas eu de consommation d'ENAF d'après les données de la commune basées sur les autorisations d'urbanisme ayant engendré un aménagement ou une construction dont les travaux ont été commencés (selon la méthode retenue par le Céréma).

Ainsi le PLU pourra prévoir une consommation d'ENAF maximale de 0,73 ha entre janvier 2025 et janvier 2037.

Par ailleurs, en application des dispositions de la circulaire du 31 janvier 2024 relative à la mise en œuvre de la réforme vers le « zéro artificialisation nette », la surface retenue pour estimer la compatibilité est fixée à 0,88 ha (+20%).

Le projet de PLU prévoit la consommation brute de 0,81 ha d'ENAF, réparti de la façon suivante :

- 0,76 ha pour l'habitat (terrains en extension de l'enveloppe bâtie),

- 0,04 ha pour les équipements correspondant à l'emplacement réservé R2 de 425 m² (création d'un ouvrage de rétention des eaux pluviales au Nord du bourg ancien).

Les autres emplacements réservés concernent soit des terrains déjà urbanisés, soit des élargissements de voies qui seront réalisés sur les accotements existants des voies (surfaces enherbées le long des voies, fossés à buser, etc...). Ces aménagements ne constitueront pas de consommation d'ENAF.

De même le STECAL NI du bourg correspond à des espaces déjà largement aménagés. Les éventuels aménagements ou constructions autorisées (extension du centre technique implanté sur l'ancienne carrière, éventuels nouveaux bâtiments pour les réseaux de télécommunication, cimetière) ne constitueront pas de nouvelle consommation d'ENAF.

Ainsi, et conformément à la loi Climat et Résilience, la commune de Marcy suit la trajectoire de réduction et réduit sa consommation foncière prise sur les espaces naturels, agricoles et forestiers.

2/ La justification des secteurs d'urbanisation

La localisation des secteurs de développement résidentiel dans le bourg permet de renforcer la polarité et son animation. La requalification d'espaces publics dans le village participera également à sa revitalisation.

Le choix des secteurs stratégiques de développement résidentiel a été réalisé à la suite de l'analyse de plusieurs options afin de trouver les sites les plus adaptés en fonction des différentes contraintes et des différents atouts. Le renforcement du bourg, à proximité des services, commerces et équipements, s'imposait. L'enveloppe urbaine offrant un potentiel important, la majorité du développement y a été programmée. Toutefois, un secteur a été prévu en extension de l'enveloppe dans la partie Nord du bourg. Ce terrain s'apparente toutefois à une grosse « dent creuse » et son urbanisation viendra finaliser l'enveloppe bâtie.

Les critères retenus pour permettre aux élus d'analyser chaque secteur potentiel et d'arbitrer les choix sont les suivants :

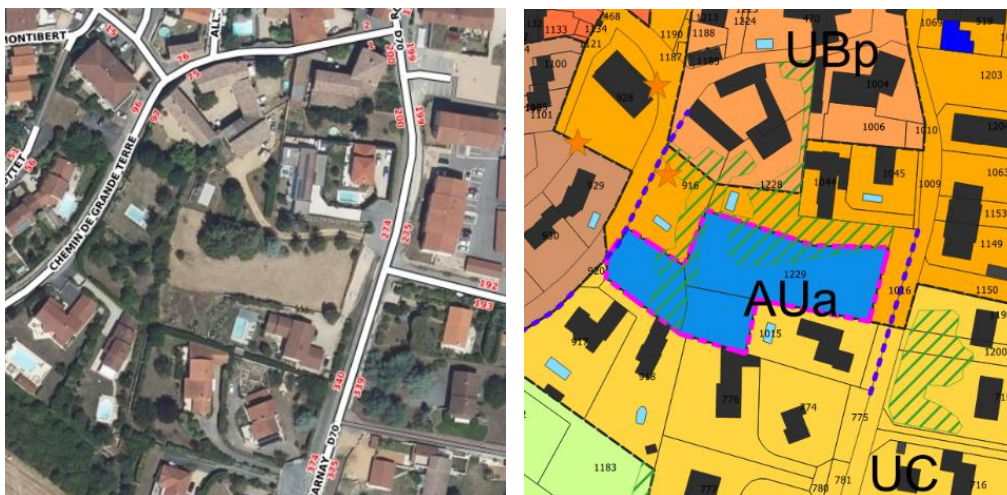
- la localisation : les secteurs dans ou à proximité immédiate du bourg ont été privilégiés ;
- la situation par rapport à l'enveloppe bâtie : les secteurs dans l'enveloppe ont été privilégiés ;
- la présence de risques : les secteurs à risques moyens et forts ont été écartés ;
- la topographie : les secteurs difficilement accessibles ou très pentus ont été écartés. Cet aspect permet également de valider la desserte ;
- le type d'assainissement : seuls les secteurs raccordés ou raccordables (dans le périmètre du zonage d'assainissement) à l'assainissement collectif ont été retenus. Seul le secteur existant de Montézain a été maintenu bien que non raccordable. Aucun secteur de développement n'a toutefois été identifié dans ce secteur ;
- le cadre bâti et paysager : une bonne intégration et une limitation de l'impact sur les secteurs patrimoniaux ont été recherchées ;
- l'impact sur l'agriculture : l'impact sur l'activité agricole devait être le plus faible possible ;
- la surface et le potentiel de logements correspondant : l'équilibre entre consommation foncière et respect des objectifs du SCoT en matière de production de logements et de densité a été recherché ;

- les typologies adaptées : le PLU permet de répondre à toutes les demandes en matière d'habitat. Le contexte local peut amener à exclure certaines typologies.

Le croisement des critères ci-dessus a permis d'écarter certains secteurs. Le bourg présentant une topographie particulière (implantation en partie sur un replat et en partie sur un coteau entre la ligne de crête et le vallon de la Galoche) et une valeur patrimoniale pour les secteurs anciens, certains secteurs ne pouvaient pas être envisagés. Dans le bourg, deux secteurs stratégiques ont pu être retenus au sein l'enveloppe urbaine (OAP1 et 2) et un en extension dans sa partie Nord (OAP3).

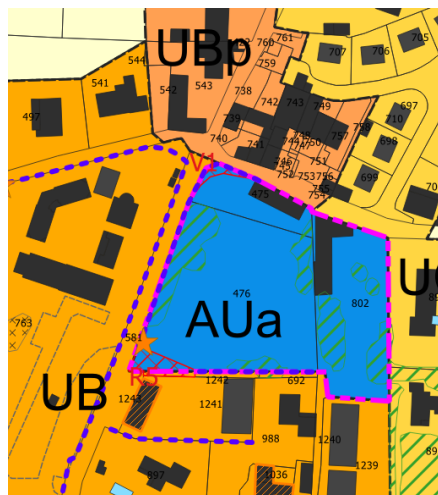
Secteur route de Grande Terre (zone AUa / OAP1)

Situé dans la partie centrale du bourg, ce secteur a été retenu au regard de plusieurs critères : sa localisation à proximité immédiate des équipements publics, des services et des commerces, la présence très limitée de risques, son absence d'impact sur l'activité agricole et le potentiel de densification de l'enveloppe urbaine qu'il représente.



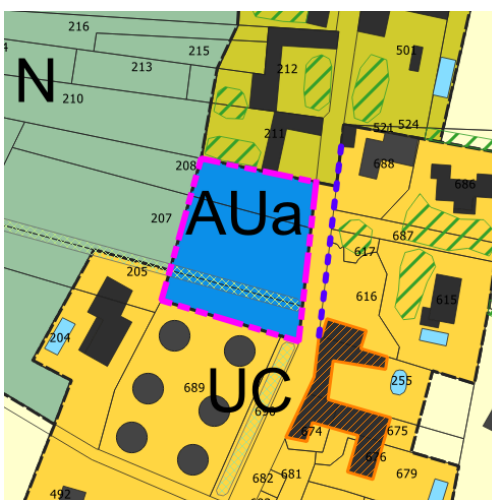
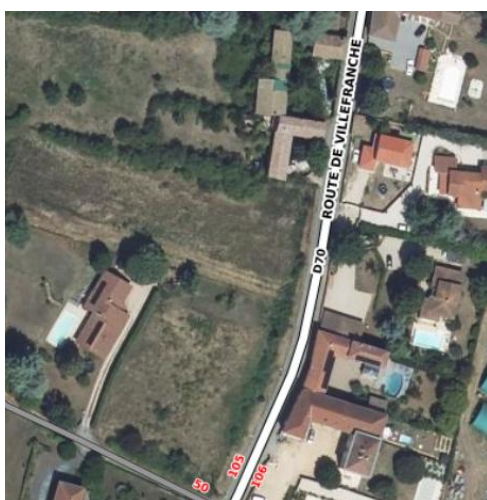
Secteur route de Anse (zone AUa / OAP2)

Localisé dans la partie Nord du centre-bourg, ce secteur d'une superficie totale d'environ 6300 m² a été identifié au regard des avantages qu'il propose : sa localisation dans le bourg, l'absence de risques, l'absence d'impact sur l'activité agricole et le potentiel en « dent creuse » au sein de l'enveloppe urbaine qu'il représente.



Secteur route de Villefranche (zone AUa / OAP3)

Situé juste au Nord du bourg, le long de la route de Villefranche, ce secteur a été identifié sur la base des critères suivants : sa localisation à proximité du centre-bourg, la présence très limitée de risques, son absence d'impact sur l'activité agricole et son potentiel d'optimisation du foncier.



3/ La protection des espaces naturels et agricoles

La commune a souhaité protéger tous les éléments à enjeux forts : les ripisylves, les zones humides et les boisements. Les prescriptions mises en place permettent de préserver ces milieux. Concernant les boisements, la commune a fait le choix de protéger les grands boisements du territoire au titre des espaces boisés classés, et les boisements présentant un enjeu paysager (principalement dans les espaces bâtis ou en frange) au titre des éléments remarquables du paysage. La mise en place d'espaces boisés classés, a été faite en cohérence avec l'ancien PLU. Néanmoins, dans un contexte de déprise agricole, et d'augmentation des surfaces de boisement, ce type de protection ne semblait pas nécessaire. Seuls les boisements présentant une forte sensibilité écologique ou paysagère, ou les haies, particulièrement vulnérables en territoire viticole, auraient mérité d'être protégés.

4/ La gestion écologique de la ressource en eau

La thématique de la ressource en eau est abordée de manière transversale dans le PLU, permettant de prendre en compte l'ensemble des enjeux associés. Ainsi, le PLU prévoit que les trois secteurs de développement urbain soient raccordés à la station d'épuration de Pommiers. De plus, il impose une gestion des eaux pluviales au plus près du cycle de l'eau et prend des mesures visant à limiter maitrise de l'imperméabilisation des sols dans l'objectif toujours de préserver la ressource d'un point de vue quantitatif et qualitatif.

5/ L'intégration des enjeux de transition énergétique

Le PLU, dans la continuité es objectifs fixés par le PCAET, s'empare des enjeux de transition énergétique. Pour cela il prévoit des mesures visant à réduire l'impact des constructions sur les consommations énergétiques et les émissions associées. De plus, le PLU cherche à organiser le territoire de manière à réduire les déplacements. Il prévoit le développement de modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle, ce qui vise à limiter les émissions de CO². Notamment le PLU cherche à améliorer les espaces de circulations de l'espace bâti de façon à renforcer le partage des usages notamment en sécurisant les parcours modes actifs et en poursuivant leur maillage.

6/ La préservation de la sécurité et de santé publique

Une bonne connaissance des risques et nuisances sur le territoire ont permis de les intégrer dans la réflexion lors de l'élaboration du PLU. Ainsi, le PLU détaille dans le rapport de présentation l'ensemble de ces risques et les mesures à mettre en place pour limiter l'exposition de la population. Ces mesures ne peuvent pour la plupart pas être traduites réglementairement dans le PLU (notamment les mesures liées aux risques sanitaires et nuisances), néanmoins le PLU informe la population de la présence de ces risques et des mesures à mettre en place. De plus le PLU organise le territoire et les déplacements de manière à limiter la pollution de l'air qui impacte fortement la santé humaine.

Enfin, les mesures mises en place dans le cadre du PLU visent à générer un cadre de vie agréable pour la population via notamment la création d'espaces partagés. Il prévoit également de favoriser la mixité sociale et fonctionnelle, notamment au sein des secteurs de développement par la mise en place d'un habitat adapté. Ces mesures permettent d'améliorer la santé de la population : égalité d'accès au logement, animation des espaces publics, adaptation de l'offre d'équipements, développement du lien social, accessibilité de l'offre aux services...

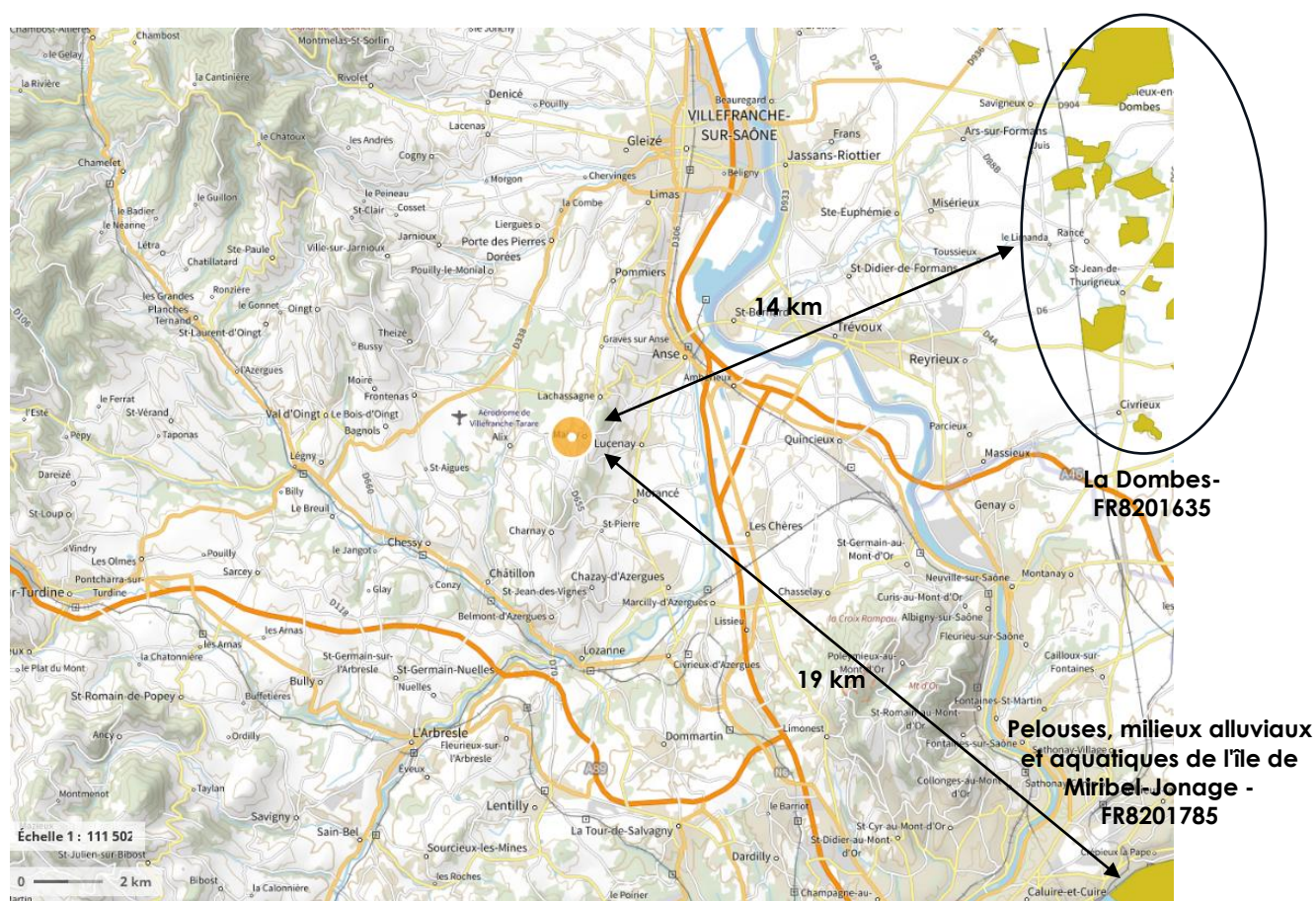
7/ L'équilibre global recherché par le PLU

L'équilibre recherché par le PLU est de concilier un développement acceptable pour l'environnement à l'échelle de la commune, tout en préservant au maximum les espaces agricoles (en tant qu'espaces de production alimentaire) et les espaces naturels. Pour cela un scénario démographique raisonnable et inférieur aux dynamiques précédentes en lien avec le nouveau SCoT a été retenu, ce qui limite les besoins en logements. La limitation du besoin en logements conduit à une limitation du besoin en foncier et à la limitation des effets d'emprise sur les espaces agricoles, naturels et forestiers. Cela permet à la commune d'inscrire le développement sur des sites qui n'ont pas d'usage agricole, sans sensibilités écologique, patrimoniale ou paysagère marquées. Le maintien des enveloppes bâties conduit

forcément à densifier les espaces de développement. Néanmoins le PLU recherche une qualité dans cette densification, avec la prise en compte des transitions urbaines paysagères et des types de mobilités. Il s'agit de travailler une production de logements à l'échelle du bourg et de son paysage.

8/ Evaluation des incidences Natura 2000

Le site Natura 2000 le plus proche de la commune se situe à 14 km à vol d'oiseau. Il s'agit du site Natura 2000 lié à la Dombes. La révision du PLU n'est pas de nature à porter atteinte à un site Natura 2000.



Sites Natura 2000 à proximité de la commune de Marcy

V- Autorité compétente pour prendre la décision d'approbation de la révision du PLU

Le Conseil Municipal de la commune de Marcy.