



PLAN LOCAL D'URBANISME  
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



ATELIER D'URBANISME ET D'ARCHITECTURE  
CELINE GRIEU



URBANISME ENVIRONNEMENT PAYSAGE

Pièce n°	Dossier arrêté	Enquête publique	Dossier approuvé
03	21 juillet 2025	du 7 novembre au 8 décembre 2025	26 janvier 2026



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) mises en place au titre des articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme, exposent la manière dont la collectivité souhaite aménager des secteurs jugés stratégiques pour la mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Le caractère stratégique des périmètres retenus se fonde notamment :

- sur la localisation des sites et l'impact de leur potentielle urbanisation dans le fonctionnement et le paysage de la commune ;
- sur leur configuration (superficie, qualités paysagères, environnementales et urbaines des sites, de leur environnement, de l'exposition aux risques, ...) ;
- sur l'occupation actuelle des sols ;
- sur leur capacité à porter les objectifs fixés dans le PADD.

Dans son article L.151-6, le Code de l'Urbanisme dispose que *«les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.»*

Selon l'article L.151-7, les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destinée à la réalisation de commerces ;

3° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;

4° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

5° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36 ;

6° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espaces agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES ... p 6

LE CONTEXTE GÉNÉRAL ... p 8

LES FORMES URBAINES ... p 13

LE PHASAGE DES **OAP** ... p 16

L'OAP **1** LE BOURG - CHEMIN DE **G**RANDE TERRE ... p 18

L'OAP **2** LE BOURG - ROUTE DE **A**NSE ... p 24

L'OAP **3** LE BOURG - ROUTE DE **V**ILLEFRANCHE ... p 30

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THÉMATIQUES ... p 36

LE BIOCLIMATISME ET L'ÉNERGIE ... p 38

LA MISE EN VALEUR DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES AU SENS DE L'ARTICLE **L151-2-2** ... p 40



**LES ORIENTATIONS  
D'AMÉNAGEMENT ET DE  
PROGRAMMATION SECTORIELLES**

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation «sectorielles» s'appliquent à plusieurs secteurs précis jugés comme stratégiques par la collectivité.

En vue d'encadrer et maîtriser les opérations d'aménagement et de construction susceptibles d'être mises en œuvre sur ces secteurs, chaque Orientation d'Aménagement et de Programmation énonce des principes de composition urbaine et de programmation déclinés dans un schéma d'aménagement qui s'impose, dans un rapport de compatibilité, aux demandes d'autorisation d'urbanisme déposées sur chacun des secteurs concernés.

Ce rapport de compatibilité doit viser à ce que les projets d'aménagement et de construction réalisés dans le périmètre de l'OAP en respectent l'esprit, sans imposer toutefois une stricte conformité avec le schéma figurant dans l'OAP.

Les dispositions relatives à la qualité des opérations et constructions viennent préciser ces grands principes, en complément des dispositions réglementaires liées aux prescriptions figurant au règlement graphique.

Les autorisations d'urbanisme ne pourront dès lors être accordées :

- que sous réserve que les projets soient compatibles avec l'esprit de ces dispositions;
- ou, à défaut et en cas de doute lors de l'instruction de la demande, sous réserve qu'ils soient conformes aux règles chiffrées énoncées dans le règlement.

La compatibilité d'un projet avec l'OAP pourra être appréciée à l'aide d'une lecture attentive de l'état des lieux et des enjeux d'aménagement du site, ainsi que des principes d'aménagement et de programmation, dans le cadre d'une lecture globale de l'OAP, au-delà de la seule règle.

## LE CONTEXTE : PRÉSENTATION GÉNÉRALE

### LA COMMUNE DE MARCY

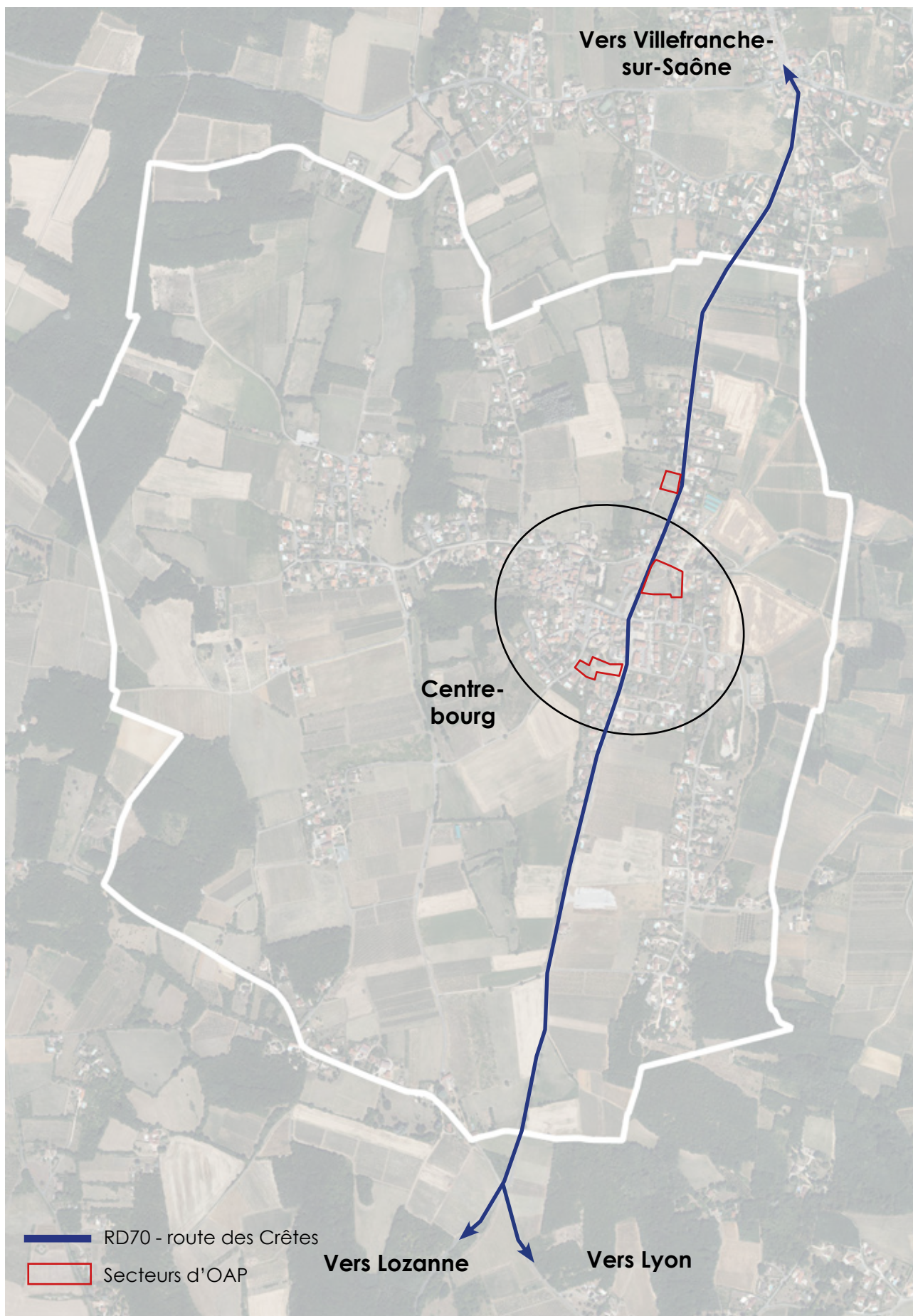
La commune de Marcy profite d'une image de petit village de caractère, typique du pays des Pierres Dorées.

La commune a connu une forte attractivité sur les 10 dernières années, initiée par la mise en place d'une dynamique communale. Les élus souhaitent pouvoir apporter une réponse aux jeunes en début de parcours résidentiel afin de conserver une vie de village, notamment autour de l'école. Le PLU précédent avait programmé un certain nombre d'opérations visant à la diversification de l'offre en logements et proposant des logements plus petits et abordables, en location comme en accession. Une dynamique semblable a été observée sur l'évolution du parc existant. La commune peut donc se féliciter d'un bilan positif, la part des moins de 45 ans étant une des plus hautes du département. Les nouvelles opérations ont déplacé le centre bourg, anciennement organisé autour de la place de la Mairie, au niveau de la place de l'Amitié.

L'ambition des élus dans le présent PLU est de s'inscrire dans la continuité du document précédent en programmant une offre variée de logements. Il est question d'offrir des logements abordables, localisés à proximité du centre bourg où sont localisés les équipements, commerces et services de proximité. La commune souhaite maîtriser le développement afin d'assurer une intégration architecturale et paysagère des nouvelles constructions, une optimisation de l'utilisation du foncier mobilisé et une diversification des typologies de logements. L'objectif étant d'offrir un logement adapté à toute les tranches de la population.

Ce développement urbain se fera sur les sites stratégiques identifiés dans le bourg. Ces secteurs serviront également de support à de nouveaux cheminements modes doux qui viendront compléter le maillage existant et ainsi favoriser les déplacements au sein du village.





## LE CONTEXTE : PRÉSENTATION GÉNÉRALE

### PRÉSENTATION DES SITES


Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles concernent, en lien avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, 3 secteurs identifiés comme stratégiques par la commune. Ces secteurs d'OAP se situent majoritairement dans l'enveloppe urbaine du bourg ou dans une dent creuse. Ils sont tous localisés à proximité immédiate du centre. L'aménagement de ces sites doit permettre de conforter et de densifier le bourg.

Le choix de la commune de mettre en place des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur ces secteurs doit permettre d'organiser le développement urbain, d'encadrer et de maîtriser la densification et d'assurer l'insertion des constructions au contexte environnant, parfois dans le périmètre de protection des monuments historiques.



## Localisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation :





Si les principes d'aménagement et de programmation énoncés ci-après sont hérités d'objectifs de qualité urbaine, de qualité paysagère et de qualité d'usage que la collectivité a souhaité fixer pour l'ensemble de son territoire, les opérations d'aménagement et de constructions programmées dans les périmètres d'OAP constituent une réponse urbanistique, paysagère et environnementale qui s'inscrit dans un contexte propre à chaque OAP.

Les éventuelles illustrations (schéma, croquis, photographies, ...) présentées ci-après, ont pour vocation à préciser et compléter les principes énoncés dans chaque OAP, à donner quelques exemples de réponses architecturales, urbaines, environnementales ou paysagères possibles, mais non exhaustives, aux enjeux et objectifs définis dans chaque OAP. Ces illustrations n'ont pas vocation à être reproduites à l'identique. Elles ne doivent pas non plus brider la créativité des concepteurs. Elles doivent être vues comme des recommandations, ou un repérage de « bonnes pratiques » à réinterpréter à l'échelle de chaque projet et dans le contexte propre à la commune de Marcy.

### L'HABITAT COLLECTIF

Il s'agit de logements faisant partie d'un bâtiment de deux logements ou plus. Les halls et les accès aux logements sont donc collectifs, partagés par tous. Ils distribuent des groupes de logements plus ou moins nombreux (CAUE 38).



Cogny (69)

## L'HABITAT GROUPÉ

Il s'agit de maisons groupées qui entretiennent entre elles des rapports de mitoyenneté entre les logements. Aussi appelées maisons en bande, maisons jumelées ou maisons accolées, elles disposent d'un accès individualisé et sont généralement traversantes en offrant un côté «public», une façade sur rue et à l'arrière un espace extérieur privé (CAUE 38).



Civrieux d'Azergues(69)

## L'HABITAT INTERMÉDIAIRE

A mi-chemin entre l'individuel et le collectif, il renvoie à la notion de «logements collectifs individualisés». Il constitue une solution intéressante pour répondre à l'objectif de densification des espaces urbanisés pour modérer, conformément aux objectifs législatifs, la consommation d'espaces naturels et agricoles, tout en s'inscrivant dans le contexte local.

Il semble représenter un bon compromis, pour apporter une offre de logements différente et qualitative, alternative à l'offre de logements collectifs classique. Son échelle permet par ailleurs une intégration cohérente dans un tissu pavillonnaire.

Il se caractérise notamment par :

- une individualisation et une privatisation des accès aux logements (où à défaut une mutualisation pour un petit nombre de logements et d'usagers)
- la présence d'espaces extérieurs privés généreux : jardinets en pieds d'immeuble, toit-terrasse type «maison sur toit», balcons utilisables pour les repas, ...
- une gestion des vis à vis, en veillant à multiplier les orientations des logements ou à développer des formes bâties intégrant des pare-vues (décrochés muraux, attiques, pergolas, ...)
- des typologies variées dans un même bâtiment ou îlot : simplex, duplex, triplex
- une adaptation au terrain permise par une diversité des volumes, des emprises au sol ou des linéaires de façades moins conséquents, plus travaillés.



## LE PHASAGE DES OAP

De façon à maîtriser le développement urbain de la commune sur la durée du PLU, le phasage des 3 OAP sectorielles est le suivant :

- il n'est pas fixé de priorité entre les trois secteurs d'orientation de programmation et d'aménagement pour définir qui sera le premier à pouvoir s'urbaniser.
- une seconde opération pourra être autorisée une fois que la première sera commencée.
- la dernière opération pourra être autorisée une fois que la seconde sera commencée.



## **PRÉAMBULE**

### **PRÉSENTATION DES SITES**

#### **VALEUR ET RÔLE DES SCHÉMAS DE CHAQUE OAP**

Les schémas accompagnant les OAP permettent de représenter les principes d'aménagement écrits afin d'en faciliter la compréhension. Les zones d'implantation du bâti ne représentent en rien des emprises bâties et ne sont données qu'à titre d'illustration.

#### **PRINCIPES VALABLES POUR L'ENSEMBLE DES OAP**

L'ensemble des secteurs présentés ci-après sont raccordables aux réseaux, notamment à celui d'assainissement collectif.

Les voies créées et le fonctionnement interne des secteurs devront permettre un accès aisé pour les véhicules de ramassage des ordures ménagères et de secours. Les locaux dédiés aux cycles devront être facilement accessibles depuis l'espace public et les liaisons douces.



## LE BOURG

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE

### . 01 - CHEMIN DE GRANDE TERRE .

#### LE SITE ET SON CONTEXTE

Le tènement se situe au Sud-Est du bourg entre la route de Charnay (RD70) et le chemin de Grande Terre.

Ses principales caractéristiques sont les suivantes :

- le site est localisé au centre de l'enveloppe bâtie, à proximité immédiate de la place de l'Amitié (120m) ;
- le secteur est actuellement occupé par des jardins en partie arborés ;
- le terrain est situé dans un secteur résidentiel, entouré par des maisons à l'Ouest, au Sud et au Sud-Est, par des logements collectifs à l'Est et par du bâti ancien au Nord ;
- on notera la présence de murs et murets en pierre le long des voies qui bordent le site.

Le secteur d'OAP représente une superficie d'environ 3 550m².

#### LES RISQUES NATURELLES ET TECHNOLOGIQUES

Aucun risque géologique interdisant la construction n'est répertorié sur le site d'OAP.

Aucun risque d'inondation n'est répertorié sur le site d'OAP.

#### PÉRIMÈTRE PATRIMONIAL

Le site se situe en dehors du périmètre de protection des Monuments Historiques de la Tour Chappe.



*Un contexte très résidentiel et pavillonnaire à l'Ouest ...*



*...comme à l'Est.*



*Un contexte plus patrimonial au Nord.*

- ■ ■ Périimètre de l'OAP
- Équipements publics
- Secteur d'activités  
(commerce, artisanat, industrie...)
- Secteur d'équipements publics de loisirs
- Murs et murets
- Bâti ancien patrimonial
- Ⓟ Stationnement





## LE BOURG

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE

### . 01 - CHEMIN DE GRANDE TERRE .

#### LES ENJEUX ET LES OBJECTIFS

- renforcement du bourg ;
- diversification de l'offre en logements et création de logements abordables ;
- préservation des éléments du patrimoine bâti et paysager ;
- intégration des constructions dans le contexte bâti et paysager.



*Localisation du site dans le front bâti à l'Ouest.*



*Vue sur le site depuis le chemin de Grande Terre : importance des masses végétales.*



Vue aérienne du site d'OAP

La partie Ouest présente une pente moyenne d'environ 9 %. La partie Est présente une pente d'environ 5%.





## LE BOURG

### ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE

#### . 01 - CHEMIN DE GRANDE TERRE .

#### LES PRINCIPES D'ORGANISATION DE L'URBANISATION

##### LES PRINCIPES EN MATIÈRE DE FONCTIONNEMENT URBAIN

Pour la partie Ouest, l'accès au tènement se fera depuis un espace collectif en lien direct avec le chemin de Grande Terre. On tiendra compte des aménagements existants au niveau des accès des propriétés voisines. Les constructions seront desservies directement depuis l'espace collectif créé qui pourra accueillir du stationnement.

Pour la partie Est l'accès se fera depuis la contre-allée existante le long de la route de Charnay. La desserte s'organisera autour d'une voie partagée qui sera ponctuée d'espaces collectifs qui serviront de lieux de rencontre et de stationnement.

Une liaison modes doux sera créée pour permettre de relier le chemin de Grande Terre à la route de Charnay en s'appuyant sur les espaces collectifs et les voies partagées créées.

##### LES PRINCIPES EN MATIÈRE D'INTÉGRATION URBAINE ET PAYSAGÈRE

Globalement le site est en pente descendante vers le Sud.

Dans la partie Ouest, les constructions s'implanteront dans la moitié Ouest du tènement; en bord de l'espace collectif, pour préserver les boisements existants à l'Est.

Dans la partie Est, les constructions devront s'implanter en suivant les courbes de niveau, soit en bordure de voie, soit en bord d'espace collectif afin de marquer des alignements.

Les espaces collectifs seront arborés et végétalisés.

Dans la partie Ouest, les jardins seront localisés majoritairement en frange Sud du tènement pour bénéficier de la vue. Ils seront plantés pour intégrer les projets à leur contexte végétal. Les masses végétales au Nord seront préservées.

Pour s'intégrer dans le tissu bâti environnant, les bâtiments seront en R+1 maximum. Les limites avec les tènements voisins seront fortement végétalisées et pourront intégrer un muret en pierre de pays ou en parement pierre, notamment pour le traitement de différences niveaux.

Les stationnements pourront être soit réalisés en extérieur, soit intégrés dans le bâti. Les stationnements extérieurs seront localisés aux pieds des bâtiments, paysagés et plantés pour favoriser l'intégration du projet. Les revêtements seront majoritairement perméables. Les espaces communs (voie et placettes) devront participer à l'animation et à la vie du quartier. Leur traitement pourra s'inspirer du cadre local.

##### LES PRINCIPES EN MATIÈRE DE PROGRAMMATION

Le site devra accueillir des logements intermédiaires ou groupés.

Le projet comportera environ 8 logements. La densité nette sera d'environ 28 logements/hectare.





- Périimètre de l'OAP
- Secteur d'implantation des constructions
- Espaces publics ou collectifs à aménager
- ◄...► Voies partagées à créer
- Cheminement doux à préserver

- Arbres à planter
- Franges vertes à créer
- Espaces de jardins à créer
- Masses végétales existantes à préserver



## LE BOURG

### ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE

### . 02-ROUTE DE ANSE .

#### LE SITE ET SON CONTEXTE

Le site se situe au cœur du bourg, entre la route de Anse et celle de Charnay.

Ses principales caractéristiques sont les suivantes :

- le site est localisé au centre de l'enveloppe bâtie, à proximité de la place de l'Amitié (80m) ;
- le secteur correspond à deux propriétés composées de jardins arborés remarquables et de constructions anciennes et patrimoniales, implantées dans la partie Nord du tènement ;
- le terrain est situé à l'interface entre des secteurs résidentiels au Nord, à l'Est et au Sud-Est, des équipements à l'Ouest (école, terrains de jeux, MAM) et des commerces et services au Sud-Ouest (cabinet médical, coiffeur) ;
- le bâti au niveau du carrefour et le long de la route de Anse présente un caractère patrimonial ;
- on notera la présence de murs et murets en pierre en périphérie du site ainsi que d'une croix.

Le secteur d'OAP représente un secteur potentiel dédié à l'habitat d'une superficie d'environ 6 320m<sup>2</sup>.

#### LES RISQUES NATURELLES ET TECHNOLOGIQUES

Aucun risque géologique interdisant la construction n'est répertorié sur le site d'OAP.

Aucun risque d'inondation n'est répertorié sur le site d'OAP.

#### PÉRIMÈTRE PATRIMONIAL

Le site se trouve dans le périmètre de protection des Monuments Historiques de la Tour Chappe.



Proximité des équipements publics.



Un contexte très patrimonial au Nord.



Des murs créant une continuité urbaine en bordure du tènement.



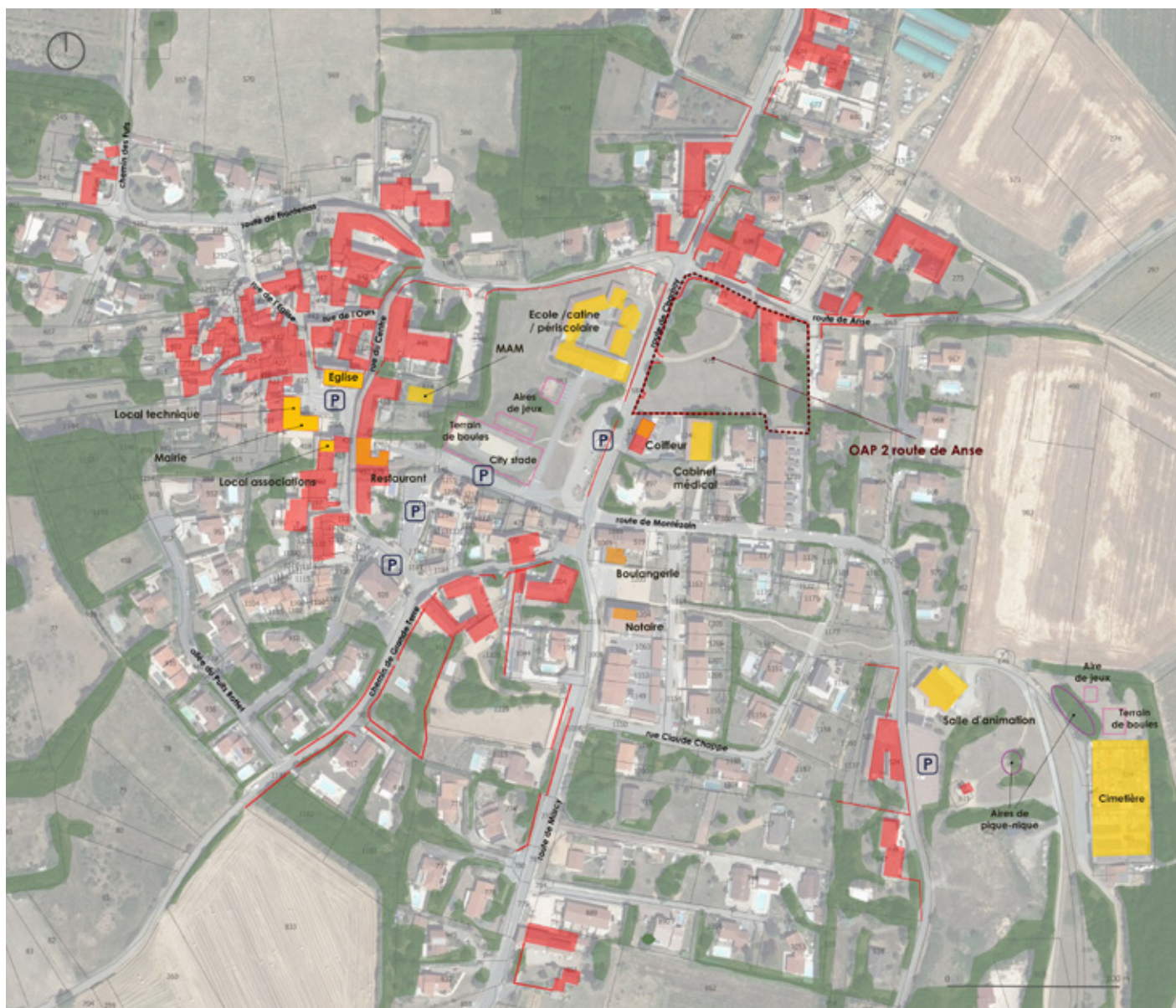


Schéma de contexte

- ■ ■ Périmètre de l'OAP
- Équipements publics
- Secteur d'activités (commerce, artisanat, industrie...)
- Secteur d'équipements publics de loisirs
- Murs et murets
- Bâti ancien patrimonial
- [P] Stationnement



## LE BOURG

### ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE . 02-ROUTE DE ANSE .

#### LES ENJEUX ET LES OBJECTIFS

- renforcement du bourg ;
- diversification de l'offre en logements et création de logements abordables ;
- préservation des éléments du patrimoine bâti et paysager ;
- intégration des constructions dans le contexte bâti et paysager.



*Vue sur le site depuis la RD70 à l'angle Sud-Ouest.*



*Vue sur le site depuis la RD70 au niveau de l'accès existant.*





Vue aérienne du site d'OAP

Le terrain propose une pente d'environ 6 % vers le Nord.





## LE BOURG

### ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE

#### . 02-ROUTE DE ANSE .

#### LES PRINCIPES D'ORGANISATION DE L'URBANISATION

##### LES PRINCIPES EN MATIÈRE DE FONCTIONNEMENT URBAIN

Le site est directement accessible depuis la route de Charnay sur sa façade Ouest et depuis la route de Anse sur sa façade Nord.

L'accès principal à la partie Ouest du tènement se fera depuis la route de Charnay au coin Sud-Ouest. L'aménagement prendra la forme d'un accès mutualisé entre la nouvelle opération et les constructions au Sud et devra permettre la sortie des véhicules sur la RD70 de façon sécurisée. L'accès au bâtiment existant au Nord se fera depuis un espace collectif à créer en lien avec la route de Anse.

L'accès à la partie Est sera faite par une voie partagée qui desservira un espace collectif central et qui servira tant aux nouvelles constructions prévues au Sud qu'aux constructions à réhabiliter au Nord.

L'accès existant entre les constructions sur la frange Nord du tènement pourra être conservé mais ne devra pas être un accès principal.

Une liaison modes doux sera aménagée en frange Ouest du tènement, en parallèle de la route de Charnay. Elle sera protégée de la voie par le muret en pierre qui sera conservé.

Une liaison sera également créée entre la route de Anse au Nord et le cheminement existant au Sud du tènement. Elle s'appuiera sur la voie partagée créée et sur l'espace collectif central.

Le cheminement piéton existant arrivant de l'Est en limite de l'OAP viendra se raccorder sur le nouveau carrefour de façon sécurisée et se connectera aux autres cheminements existants.

##### LES PRINCIPES EN MATIÈRE D'INTÉGRATION URBAINE ET PAYSAGÈRE

Le site est en légère pente vers le Nord. Il est ceinturé de murets le long de la route de Charnay et de murs

le long de la route de Anse.

En partie Ouest les constructions s'implanteront soit parallèlement à la route de Charnay et en recul pour préserver les masses végétales présentes, soit parallèlement à la limite de parcelle Est. La partie centrale sera aménagée en espace collectif fortement arboré et végétalisé. Dans la partie Est du tènement, les nouvelles constructions s'implanteront dans la partie au Sud en préservant les masses végétales en place.

Les jardins devront être plantés pour intégrer le projet à son contexte végétal.

Pour assurer l'intégration dans le tissu bâti environnant les constructions seront en R+1 maximum.

Les stationnements pourront être soit réalisés en extérieur, soit intégrés dans le bâti. Les stationnements extérieurs seront localisés en pieds des bâtiments ou sur les espaces collectifs, paysagés et plantés pour favoriser l'intégration du projet. Les revêtements seront majoritairement perméables.

Les espaces communs (voies et espaces collectifs) devront participer à l'animation et à la vie du quartier. Leur traitement pourra s'inspirer du cadre local.

Les limites d'opérations pourront être plantées. Les masses végétales existantes seront à préserver et à renforcer le cas échéant.

##### LES PRINCIPES EN MATIÈRE DE PROGRAMMATION

Le site devra accueillir, en plus des constructions existantes, des logements intermédiaires dans la partie Ouest et groupés dans la partie Est.

Le projet comportera environ 15 nouveaux logements et 2 logements réhabilités. La densité nette sera d'environ 30 logements/hectare.





- ■ ■ ■ Périmètre de l'OAP
- Secteur d'implantation des constructions
- ■ ■ ■ Constructions à réhabiliter
- Espaces publics ou collectifs à aménager
- ■ ■ ■ Front bâti à créer
- ■ ■ ■ Principe de découpage parcellaire
- ■ ■ ■ Voies partagées à créer
- ■ ■ ■ Cheminement doux à préserver

- Arbres à planter
- Franges vertes à créer
- Espaces de jardins à créer
- Masses végétales existantes à préserver
- ■ ■ ■ Carrefours à aménager et sécuriser



## LES MORGUES

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE

### . 03-ROUTE DE VILLEFRANCHE .

#### LE SITE ET SON CONTEXTE

Le tènement se situe en entrée Nord du bourg, le long de la route de Villefranche (RD70).

Ses principales caractéristiques sont les suivantes :

- le site est situé en contrebas de la route de Villefranche ;
- le tènement constitue une dans creuse dans le front bâti du bourg en continuité d'une opération autorisée ;
- le secteur a une vocation résidentielle et mixe des constructions anciennes et des constructions pavillonnaires ;
- des ouvrages de gestion des eaux pluviales sont présents dans la partie Sud du site ;
- le site en balcon propose des vues sur les Monts du Beaujolais à l'Ouest ;
- le tènement est occupé par des prairies entretenues mais non exploitées.

Le secteur d'OAP représente un secteur potentiel dédié à l'habitat d'une superficie d'environ 2 100 m².

#### LES RISQUES NATURELLES ET TECHNOLOGIQUES

Aucun risque géologique interdisant la construction n'est répertorié sur le site d'OAP.

Aucun risque d'inondation n'est répertorié sur le site d'OAP.

#### PÉRIMÈTRE PATRIMONIAL

Le site se en dehors du périmètre de protection des Monuments Historiques de la Tour Chappe.



*Un site en dent creuse dans le front bâti.*



*Un contexte comportant des constructions anciennes et patrimoniales.*



*Ouvrage de gestion des eaux pluviales présent sur le tènement.*





Schéma de contexte

- ■ ■ Périumètre de l'OAP
- Équipements publics
- Secteur d'activités (commerce, artisanat, industrie...)
- Secteur d'équipements publics de loisirs
- Murs et murets
- Bâti ancien patrimonial
- (P) Stationnement



## LES MORGUES

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE

. 03-ROUTE DE VILLEFRANCHE .

### LES ENJEUX ET LES OBJECTIFS

- renforcement du bourg ;
- optimisation du foncier et organisation de l'urbanisation ;
- diversification de l'offre en logements ;
- intégration des constructions dans le contexte bâti et paysager.



*Vue du site depuis la route de Villefranche à l'angle Sud-Est.*



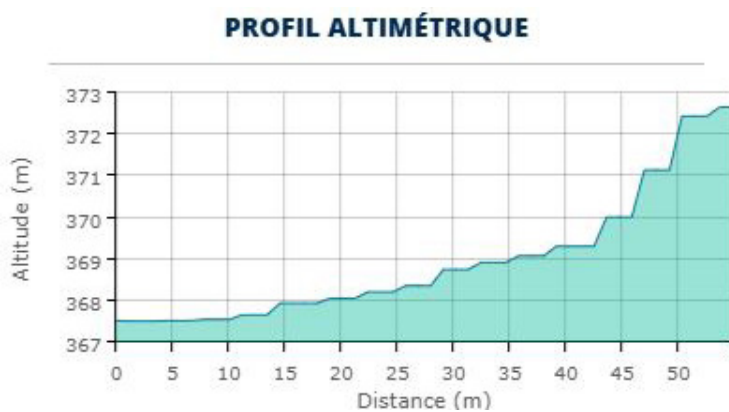
*Vue sur le site depuis la route de Villefranche à l'angle Nord-Est.*





Vue aérienne du site d'OAP

Le terrain propose une pente d'environ 11 % vers l'Ouest.





## LES MORGUES

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE

### . 03-ROUTE DE VILLEFRANCHE .

#### LES PRINCIPES D'ORGANISATION DE L'URBANISATION

##### LES PRINCIPES EN MATIÈRE DE FONCTIONNEMENT URBAIN

Le site est accessible depuis le chemin des Combes au travers de l'opération autorisée sur la façade Sud. Cette opération a prévu un accès vers le Nord et un accord de passage a été trouvé entre les propriétaires.

L'accès se fera dans la partie Sud du tènement via un espace collectif qui assurera la desserte des constructions et pourra absorber une partie des stationnements.

Le fonctionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales devra être maintenu. Leur modification pourra être nécessaire pour assurer la desserte de la partie Nord.

##### LES PRINCIPES EN MATIÈRE D'INTÉGRATION URBAINE ET PAYSAGÈRE

Le site est en pente vers l'Ouest et il existe une différence d'altitude en frange Est entre le terrain et la route de Villefranche, actuellement traitée par un talus planté.

Les constructions s'implanteront autour de l'espace collectif, selon le principe d'organisation vernaculaire autour d'une cour. Les jardins seront orientés sur la périphérie de l'opération.

Pour assurer l'insertion du projet dans le paysage bâti, les bâtiments seront en R+1 maximum.

Les jardins devront être plantés pour renforcer la trame végétale existante.

Les stationnements pourront être soit réalisés en

extérieur, soit intégrés dans le bâti. Les stationnements extérieurs seront paysagés et plantés pour favoriser l'intégration du projet. Les revêtements seront majoritairement perméables.

Les espaces communs (accès, placettes) devront participer à l'animation et à la vie du quartier. Leur traitement pourra s'inspirer du cadre local. Les revêtements devront être majoritairement perméables.

Les masses végétales existantes seront à préserver et à renforcer le cas échéant.

##### LES PRINCIPES EN MATIÈRE DE PROGRAMMATION

Le site devra accueillir des logements groupés ou intermédiaires dans la partie Nord.

Le projet comportera environ 6 logements. La densité nette sera d'environ 36 logements/hectare.



- - - Périmètre de l'OAP
- Secteur d'implantation des constructions
- Espaces publics ou collectifs à aménager
- <.....> Voies partagées à créer
- Ouvrages de gestion des eaux pluviales
- Arbres à planter
- Franges vertes à créer
- Espaces de jardins à créer
- Masses végétales existantes à préserver



**LES ORIENTATIONS  
D'AMÉNAGEMENT ET DE  
PROGRAMMATION THÉMATIQUES**

Contrairement aux Orientations d'Aménagement et de Programmation «sectorielles» développées précédemment, les Orientations d'Aménagement et de Programmation «thématiques» ont une approche plus globale puisqu'elles s'appliquent à l'ensemble du territoire communal et doivent donc être prises en compte dans tout projet d'aménagement et de construction. Les OAP thématiques ci-dessous ont pour vocation d'exposer la stratégie de la commune de Marcy en matière de développement durable et de qualité des opérations. Elles doivent ainsi être vues comme une «charte» d'accompagnement des bonnes pratiques, un complément aux dispositions réglementaires et prescriptives figurant aux règlements écrit et graphique.

Ces Orientations d'Aménagement et de Programmation s'imposent dans un rapport de compatibilité aux demandes d'autorisation d'urbanisme déposées : les projets d'aménagement et de construction réalisés doivent respecter l'esprit de l'OAP, sans imposer toutefois une stricte conformité avec les principes y figurant. La compatibilité d'un projet avec l'OAP pourra être appréciée à l'aide d'une lecture attentive des enjeux, ainsi que des principes d'aménagement, dans le cadre d'une lecture globale de l'OAP, au-delà de la seule règle.

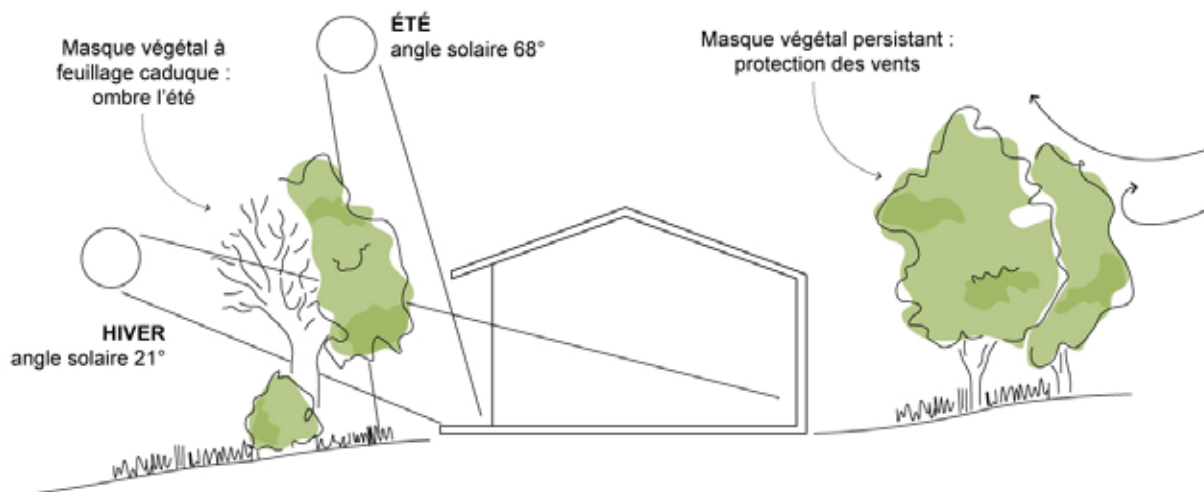
## LE BIOCLIMATISME ET L'ÉNERGIE

### CONTEXTE

L'orientation bioclimatique d'un bâtiment consiste à tirer le meilleur profit de l'ensoleillement naturel en hiver, au printemps et à l'automne. Cette attention portée à l'orientation de la construction permet d'obtenir, sans aucun coût, un confort d'ambiance le plus naturel qui doit et optimise l'intégration des équipements d'énergie renouvelable solaire dans les bâtiments.

Période hivernale : dans l'hémisphère Nord, seule la façade Sud reçoit un rayonnement solaire significatif et profite des apports passifs (chaleur et lumière naturelle). Une maximisation des surfaces vitrées sur cette façade permet d'en profiter pleinement.

Période estivale : les toitures et les façades Est et Ouest sont les plus irradiées. Les surfaces vitrées orientées sud sont équipées de protections solaires horizontales pour limiter drastiquement le rayonnement ; les surfaces vitrées raisonnées des façades Est et Ouest sont équipées de protections solaires verticales pour éviter les surchauffes.



## **PRESCRIPTIONS & RECOMMANDATIONS**

### **LES PRINCIPES A PRENDRE EN COMPTE A L'ÉCHELLE DU QUARTIER (ÎLOT, OPÉRATION D'ENSEMBLE, LOTISSEMENT, ...)**

La conception d'un nouveau quartier doit tenir compte de l'environnement bâti et paysager dans lequel il va s'insérer. Elle doit également définir l'apport du nouveau quartier dans cet ensemble plus vaste, notamment en matière de fonctions urbaines et d'espaces extérieurs. L'organisation globale du quartier (ou de l'opération) devra trouver le juste équilibre entre le respect des principes du bioclimatisme (orientations, ouvertures, volumes, ...) et la qualité du cadre de vie (présence d'espaces de vie, de végétation, respect de l'intimité, ...).

Afin de respecter les principes de la conception bioclimatique à l'échelle des quartiers ou des opérations il convient de :

- favoriser la création d'espaces partagés offrant des lieux de vie agréables pour les habitants ;
- organiser l'implantation des constructions afin de limiter les masques solaires ;
- utiliser les espaces non bâtis en tant qu'espaces participant à la régulation du « climat » local (maintien de l'humidité, îlot de fraîcheur, ...).

### **LES PRINCIPES À PRENDRE EN COMPTE DANS LE CADRE DES PROJETS DE CONSTRUCTION**

Afin de répondre à une logique de développement durable, notamment en matière de sobriété et de performance énergétique, et pour faire face au changement climatique en cours, les constructions devront être conçues dans une démarche bioclimatique avec une attention particulière sur les orientations des bâtiments et la compacité des formes urbaines et architecturales. Le pétitionnaire doit penser son projet dans son environnement : orientation, volumétrie, implantation sur la parcelle.

Afin de limiter les besoins énergétiques (chauffage, climatisation, éclairage, ...) du bâtiment, le maître

d'ouvrage devra faire appel aux principes de la conception bioclimatique. Ainsi il y a lieu de :

- favoriser la compacité du bâti et la qualité de son isolation pour limiter les échanges thermiques ;
- rechercher l'ensoleillement optimal pour valoriser les apports solaires passifs et actifs (production d'énergie) et privilégier l'éclairage naturel ;
- favoriser le confort d'été en :
  - optimisant l'inertie thermique du bâtiment,
  - développant la ventilation naturelle (bâtiment traversant),
  - assurant une protection efficace contre les fortes chaleurs (brise soleil, pergola,...).

La conception des bâtiments permettra également de limiter les nuisances acoustiques liées aux infrastructures de transport.

Par ailleurs, les constructions devront privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables ainsi qu'une gestion économe de la ressource en eau (récupération des eaux pluviales,...).

La conception bioclimatique doit également s'appliquer à l'aménagement des espaces extérieurs qui entourent la construction. Les principes suivants devront être suivis :

- Les espaces extérieurs seront préférentiellement ombragés pendant la période estivale (végétation, pergola, etc...).
- Les surfaces imperméabilisées (voies, accès, terrasses, ...) seront limitées au strict nécessaire et leur teinte devra être claire pour limiter au maximum l'accumulation de la chaleur (lutte contre les îlots de chaleur).
- La végétalisation des espaces non bâtis améliorera le confort thermique en maintenant l'humidité en été et en isolant et coupant des vents froids en hiver.

## MISE EN VALEUR DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES AU SENS DE L'ARTICLE L151-2-2

### LES FRANGES URBAINES

#### CONTEXTE

La commune de Marcy entretient un lien fort avec son paysage du fait de sa position géographique au cœur du Pays des Pierres Dorées. Elle se situe sur un secteur de piémont et se trouve ainsi en position intermédiaire entre les monts du Beaujolais qui la domine à l'Ouest et la vallée de la Saône qu'elle domine à l'Est.

Cette situation engendre un contexte paysager particulier avec à la fois de vastes échappées visuelles vers les Monts du Beaujolais et dans une moindre mesure sur la vallée de la Saône. L'implantation du bourg juste sous la ligne de crête le rend perceptible de loin et confère à la commune une sensibilité paysagère particulière.

Face à la forte pression urbaine que connaît le territoire, les enjeux de préservation du paysage sont forts et les menaces existent.

La question des franges urbaines est alors importante au regard des perceptions visuelles que l'on peut en avoir.

Leur gestion apparaît comme un enjeu majeur pour la commune, les franges urbaines participant au maintien de la qualité des paysages et à l'intégration cohérente et respectueuse des nouvelles constructions. Lorsqu'elles ne font pas l'objet d'un traitement qualitatif, ces zones de contact entre l'espace urbain et l'espace naturel ou agricole, créent une rupture visuelle qui marque fortement le paysage. Cette interface doit donc faire l'objet d'une attention particulière afin d'être perçue comme un espace de transition et non comme une limite.



*Traitement des franges «brut» entre les espaces agricoles de la commune et les extensions résidentielles.*

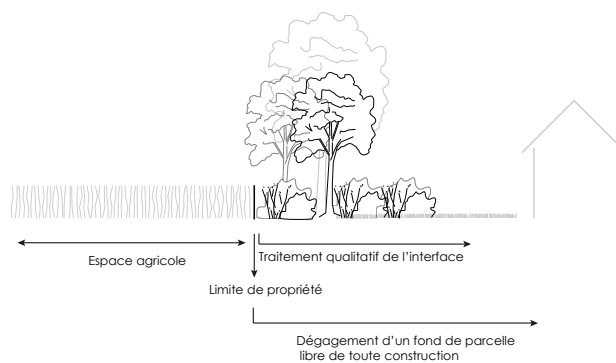
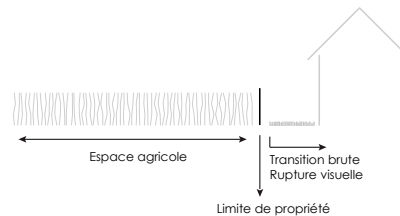


## PRESRIPTIONS & RECOMMANDATIONS

La gestion des franges urbaines passe tout d'abord par la **qualité de l'implantation des constructions**.

Les constructions situées dans ces espaces d'interfaces devront privilégier une implantation en retrait par rapport à la limite avec l'espace agricole et/ou naturel, afin de dégager un fond de parcelle libre de toute construction et d'assurer une continuité de nature avec les jardins avoisinants. Cela permettra une transition plus douce entre l'espace urbain et l'espace naturel.

- Cette gestion des franges passe également par la **qualité de l'interface en elle-même**. Les espaces de coutures entre le tissu urbain et l'espace agricole ou naturel, peuvent être de nature variable. Dans tous les cas, ils devront avoir une épaisseur suffisante pour constituer un élément suffisamment fort pour être interprété comme une zone de transition et non comme une limite abrupte entre deux milieux de nature différente. Cette transition devra donc être progressive: elle ne cherchera pas à clore visuellement la parcelle mais à en suggérer ses limites sous la forme de filtres.
- Le traitement des franges devra s'inspirer des structures paysagères existantes autour du site, l'adaptation au contexte local étant primordial : haies champêtres, vergers, ... des éléments qui présentent à la fois épaisseur et transparence.
- Dans tous les cas, la frange devra être traitée au minimum par une structure végétale, privilégiant les essences locales variées, d'une largeur d'un à deux mètres, et qui pourra être complétée par d'autres éléments pouvant lui donner de l'épaisseur. Par exemple, les aménagements végétalisés pourront être composés de plusieurs strates : herbacée, arbustive, arborée.



*Charte paysagère du Pays Beaujolais*

*Différents exemples de traitement de la frange urbaine*

## MISE EN VALEUR DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES AU SENS DE L'ARTICLE L151-2-2

### LA QUALITÉ DES ESPACES LIBRES

#### CONTEXTE

Venant appuyer les fonctions de la trame verte et bleue, la présence de la nature en ville contribue largement à la qualité du cadre de vie et du paysage du quotidien.

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation fixe des prescriptions et recommandations en ce qui concerne la végétalisation des espaces libres afin d'en assurer leur qualité. Ainsi, la création de nouveaux quartiers ou le renouvellement de quartiers plus anciens doivent s'orienter vers l'aménagement de voies plantées, de cœurs d'îlots et placettes collectives végétalisés, de «micro espaces verts urbains végétalisés», ... autant d'éléments qui participent au renforcement de la nature en ville et qui valorisent le cadre de vie.

#### PRESCRIPTIONS & RECOMMANDATIONS

##### L'AMÉNAGEMENT DE VOIES PLANTÉES ET DE STATIONNEMENT PAYSAGER

La voie principale de desserte des futurs projets sera accompagnée d'un aménagement paysager adapté au gabarit et aux usages de la voie : plantation d'arbres d'alignement, haies libres, cortèges herbacés, bandes plantées, ...

Au-delà de la voie, ce sont également ses abords qui devront participer à l'intégration de la nature en ville et notamment les espaces de stationnement, qui devront être paysagers, s'intégrant à l'espace urbain et limitant l'imperméabilisation des sols pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales (Cf voir ci-dessous). La qualité urbaine, paysagère et d'usage de ces ouvrages devra atténuer leurs caractéristiques fonctionnelles et techniques.

##### L'AMÉNAGEMENT DE CŒURS D'ÎLOTS VÉGÉTALISÉS ET PLACETTES COLLECTIVES

Au-delà du simple «verdissement» des espaces extérieurs collectifs, qui doit permettre le rafraîchissement des tissus urbains et le renforcement de la qualité écologique de ces espaces, il est nécessaire de mener une véritable réflexion sur les usages des «cœurs d'îlots végétalisés» ou «placettes», leur mode de gestion, le choix des végétaux, ... Ces espaces doivent être créateur d'usage : leurs aménagements doivent donc être conçus de manière à favoriser l'appropriation de l'espace public ou collectif par les habitants et à valoriser les logements qui l'entourent. Ils devront être favorables à la biodiversité, et, s'il y a lieu, s'articuler avec les éléments de nature en ville situés à proximité du projet.

##### L'AMÉNAGEMENT DE «MICRO ESPACES VERTS URBAINS»

Lorsque les constructions autorisées seront implantées en retrait par rapport à la voie et à l'espace public, les pieds de façades devront faire d'objet d'un traitement végétalisé.

### Aménagement de voies plantées



Brignais (69)



Saint-Jean-de-Luz (64)

### Aménagement de stationnements paysagers



Brignais (69)



Le Tholonet (13)

### Aménagement de cœurs d'îlots et placettes végétalisés



Lyon (69)



Danemark

### Aménagement de «micro espaces verts urbains»



Thurins (69)

## MISE EN VALEUR DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES AU SENS DE L'ARTICLE L151-2-2

### LA GESTION INTÉGRÉE DES EAUX PLUVIALES

#### CONTEXTE

L'urbanisation croissante du territoire a conduit progressivement à une forte imperméabilisation des sols qui limite aujourd'hui les possibilités d'infiltration, accentue la concentration des eaux pluviales et augmente les débits de pointe évacués par les réseaux d'assainissement.

Face aux conséquences parfois néfastes du « tout tuyau » sur l'environnement, une méthode de gestion dite « intégrée » ou « de proximité » s'est développée progressivement sur de nombreux territoires. La gestion des eaux pluviales doit être prise en compte dans le cadre des aménagements urbains et des constructions. Pour ce faire, différents dispositifs et mesures peuvent être mis en œuvre pour limiter l'imperméabilisation des sols et in fine favoriser l'infiltration et la rétention des eaux pluviales.

#### PRESCRIPTIONS & RECOMMANDATIONS

Les prescriptions et recommandations développées ci-dessous doivent s'appliquer au domaine public mais également au domaine privé. Ainsi, les opérations d'aménagement et de construction devront suivre les principes suivants.

D'une manière générale, les espaces de pleine terre devront être maintenus autant que possible afin de limiter l'imperméabilisation des sols.

Les futures opérations devront recourir le plus possible à des aménagements végétalisés et à l'utilisation de revêtements poreux favorisant l'infiltration des eaux pluviales. Les abords des voies et les espaces de stationnement devront être conçus comme des espaces de gestion des eaux pluviales à part entière qui participent à la trame verte urbaine : noues paysagères, matériaux drainant tels que pavés et bétons à joints perméables, revêtement alvéolaires type graviers ou dalles enherbées, ...

Lorsque les caractéristiques des sols ne permettent pas l'infiltration, la mise en place de bassins de rétention permettront d'organiser le stockage des eaux pluviales. Comme pour les noues, ces espaces de gestion à part entière devront contribuer à la valorisation paysagère du quartier. Ces bassins devront donc être paysagés et, le cas échéant, proposer un usage autre que leur fonction première : un usage récréatif, favorable à l'appropriation de l'espace par les habitants et usagers.



### Aménagement de stationnements perméables



Brignais (69)



Le Tholonet (13)

## MISE EN VALEUR DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES AU SENS DE L'ARTICLE L151-2-2

### LA RÉDUCTION DE LA POLLUTION LUMINEUSE

#### CONTEXTE

L'urbanisation du territoire a comme corollaire une augmentation des espaces éclairés. Les conséquences de l'excès d'éclairage artificiel ne se limitent pas à la privation de l'observation du ciel étoilé. Elles sont aussi une source de perturbations pour la biodiversité (modification du système proie-prédateur, perturbation des cycles de reproduction, des migrations...) et pour les humains (trouble du cycle du sommeil et de la vision). Elles représentent un gaspillage énergétique considérable.

A son échelle le PLU peut permettre de limiter cette pollution.

#### PRESCRIPTIONS & RECOMMANDATIONS

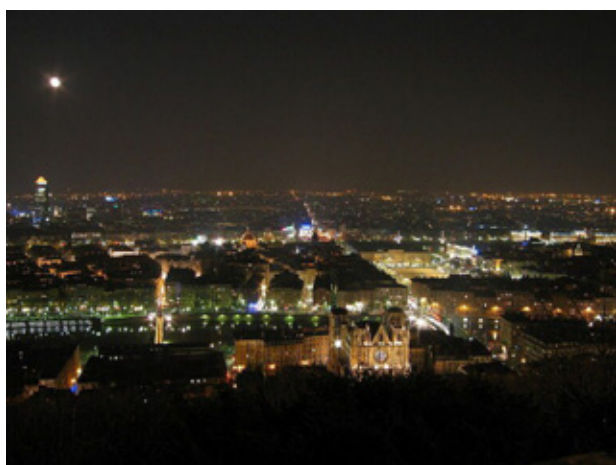
Dans le cadre des projets d'aménagement, une réflexion sera menée sur la réduction de la pollution lumineuse, afin de protéger les espèces nocturnes. La réduction de l'éclairage urbain permettra de développer la trame noire, de limiter les consommations inutiles d'énergie et de développer le confort nocturne nécessaire aux espèces.

Dans le cadre d'un projet d'aménagement global, cette orientation devra être rendue compatible avec les exigences de sûreté nocturne des espaces publics.

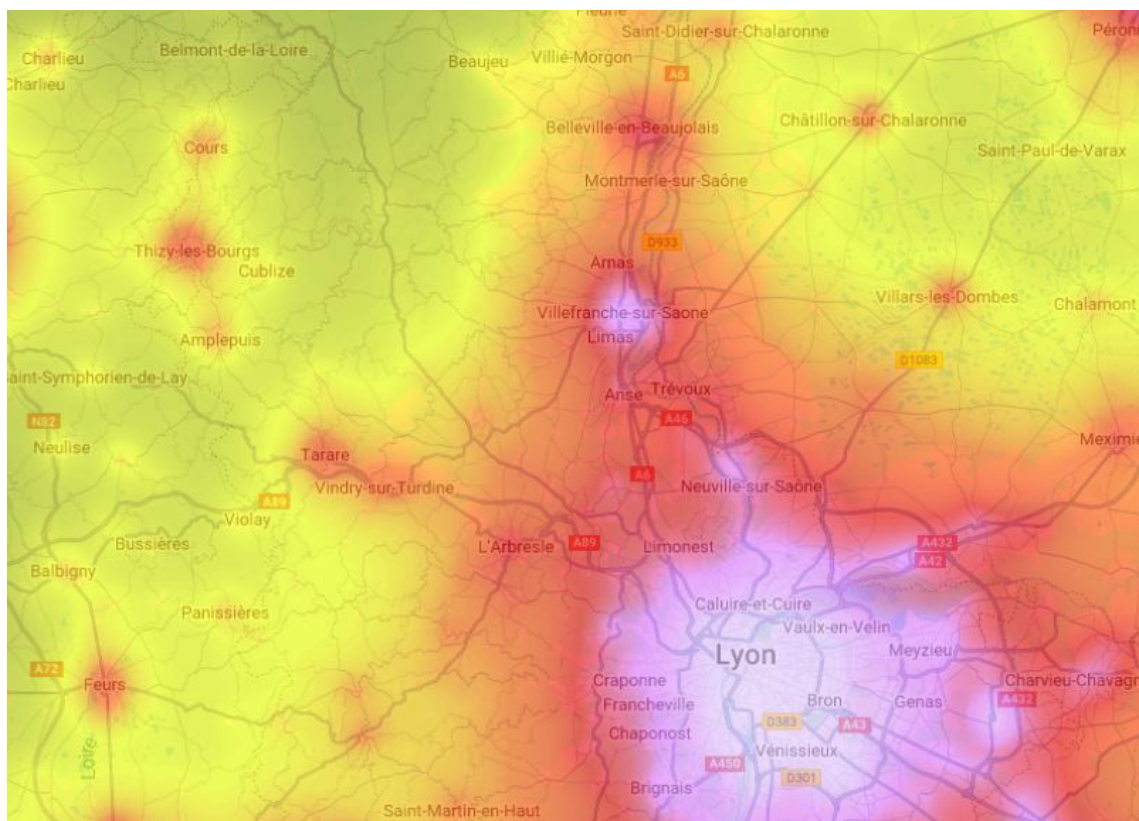
Dans la mesure du possible, les dispositions suivantes seront respectées :

- L'orientation de la lumière et un angle de projection limité permettent de réduire les diffusions inutiles.
- Privilégier une teinte jaune d'éclairage.
- Adapter l'intensité lumineuse à la fréquence et la nature des usages reçus.
- Limiter la durée d'éclairage (minuteur, détecteur de mouvement, période non-éclairée).

*Pollution lumineuse*



*Lyon (69)*



Carte de la pollution lumineuse (source : [www.lightpollutionmap.info](http://www.lightpollutionmap.info))

### Effets de la pollution lumineuse

