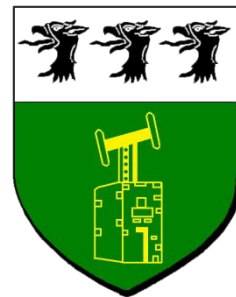


DEPARTEMENT DU RHONE

COMMUNE DE MARCY



Plan Local d'Urbanisme

Projet d'Aménagement et de Développement Durables



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

LATITUDE UEP

Pièce n°	Projet arrêté	Enquête publique	Approbation
02	21 juillet 2025	du 7 novembre au 8 décembre 2025	26 janvier 2026

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit :

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

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

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul.

Article L151-5 du Code de l'Urbanisme

SOMMAIRE

POURQUOI UN PADD ? p.4

LES DOCUMENTS CADRES p.5

LE PROJET DE TERRITOIRE p.7

AXE 1 PROPOSER UN DEVELOPPEMENT URBAIN COHERENT ET SOUTENABLE p.8

Orientation 1.1 Organiser et maîtriser l'arrivée des nouveaux habitants p.10

Orientation 1.2 Améliorer les déplacements et favoriser les mobilités actives p.14

Orientation 1.3 Lutter contre le changement climatique p.16

*Relatif au
développement
démographique, à
l'armature urbaine,
aux mobilités et au
changement
climatique*

**AXE 2 APPORTER UNE REPONSE ADAPTEE AUX BESOINS IDENTIFIES EN MATIERE
D'EQUIPEMENTS, D'ACTIVITES ET D'HABITAT p.18**

Orientation 2.1 Améliorer les équipements et les espaces publics p. 20

Orientation 2.2 Maintenir la dynamique économique locale p.22

Orientation 2.3 Poursuivre la diversification et l'amélioration du parc de logement p.25

*Relatif aux
équipements et aux
espaces publics, à
l'emploi et aux
activités économiques,
à l'habitat*

AXE 3 MAINTENIR LA QUALITE DU CADRE DE VIE ET L'IDENTITE COMMUNALE p.28

Orientation 3.1 Préserver le cadre paysager p.30

Orientation 3.2 Mettre en valeur le patrimoine bâti p.33

Orientation 3.3 Préserver les fonctionnalités écologiques de la commune p.35

*Relatif au paysage, au
patrimoine bâti et au
patrimoine végétal, à
la trame verte urbaine,
aux ressources
naturelles et
environnementales et
aux continuités
écologiques*

POURQUOI UN PADD ?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), pièce obligatoire, est la clé de voûte du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il définit les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues pour le développement futur de la commune.

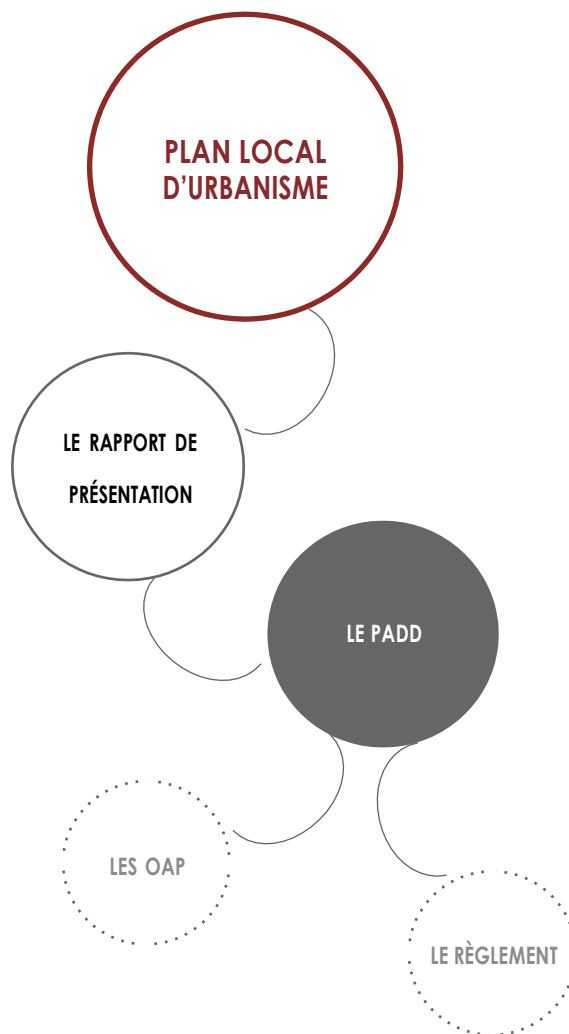
Ainsi, il doit exposer le projet de territoire adapté aux contraintes de celui-ci, et répondre aux besoins et enjeux, non seulement du territoire communal, mais aussi de celui plus large dans lequel il s'inscrit. Cette ambition pour le devenir de la commune doit trouver écho dans les outils qu'elle peut mobiliser.

Expression du projet de la commune pour l'aménagement de son territoire, le PADD est aussi un cadre de cohérence interne au PLU.

À ce titre, il guide l'ensemble des dispositions applicables pour l'occupation et pour l'utilisation des sols définies par le PLU, à savoir :

- les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour certains secteurs particuliers qui sont opposables en termes de compatibilité ;
- la règle d'urbanisme transcrite dans les règlements écrit et graphique (plan de zonage) qui sont opposables en termes de conformité.

En effet, la règle d'urbanisme du PLU doit être élaborée en cohérence avec les orientations du PADD.



LES DOCUMENTS CADRES

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) Auvergne-Rhône-Alpes

La commune de Marcy fait partie du périmètre du SRADDET Auvergne-Rhône-Alpes approuvé le 10 avril 2020 par le préfet de région.

Le PLU doit prendre en compte les orientations générales du SRADDET qui sont :

- construire une région qui n'oublie personne ;
- développer la région par l'attractivité et les spécificités de ses territoires ;
- inscrire le développement régional dans les dynamiques interrégionales, transfrontalières et européennes ;
- innover pour réussir les transitions (transformations) et mutations.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Beaujolais

Le SCoT du Beaujolais a été approuvé en conseil syndical le 26 juin 2025. Ses prescriptions s'imposent au PLU dans un rapport de compatibilité.

Les grands principes généraux, déclinés dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO), sont :

- une enveloppe foncière respectant le « Z.A.N. » au service des projets d'équilibre résidentiel et économique du Beaujolais grâce à une sobriété foncière exigeante ;
- un développement économique, commercial et touristique rapprochant emploi et résidence ;
- un développement urbain maîtrisé, équilibré et économe en foncier ;
- des mobilités sobres et adaptées pour une meilleure desserte interne du Beaujolais garantissant son attractivité ;
- un environnement et des paysages remarquables garantissant la qualité du cadre de vie et confortés par une transition écologique exigeante.

Le SCoT du Beaujolais s'est fixé pour objectif d'accueillir 43 000 habitants entre 2021 et 2045 soit une croissance démographique moyenne de +0,75%/an. Cet accueil de population nécessite la création de 32 200 logements à répartir entre les 4 EPCI couverts par le SCoT. Pour le territoire de la Communauté de Communes Beaujolais Pierres Dorées (CCBPD), cela se traduit par 7 400 logements à produire à l'horizon 2045 pour une croissance démographique de 0,8%/an en moyenne soit 11 250 nouveaux habitants.

Le DOO a redéfini l'armature urbaine en 5 niveaux dans l'optique de rééquilibrer le territoire du Beaujolais. Au sein de cette nouvelle armature, Marcy est classée comme "commune rurale" (5^{ème} niveau sur 5).

En l'absence de PLUi-H ou de PLH opposable (ce qui sera le cas au moment de l'approbation du PLU de Marcy), le SCoT prévoit pour les communes rurales un rythme de construction compris entre 3 et 4 logements/an pour 1000 habitants entre 2021 et 2045. Pour la commune cela se traduit par la création de 61 à 81 logements sur 24 ans. 17 logements ayant été réalisés entre 2021 et 2024, il reste de 44 à 64

logements à réaliser à l'horizon 2045. Ramené à la durée de vie du PLU (12 ans), la commune peut prévoir la production de 26 à 38 logements à l'horizon 2037.

Le SCoT prévoit pour les communes rurales un minimum de 10% de logements aidés dans la production nouvelle, soit théoriquement entre 3 et 4 logements à l'horizon 2037.

Le SCoT encadre strictement les conditions de réalisation de ces logements au niveau de la densité résidentielle et des formes urbaines des opérations. Pour la commune de Marcy, il est attendu :

- 80% maximum de logements individuels ;
- 20% minimum de logements groupés et/ou collectifs ;
- une densité nette 20 logements/ha dans les secteurs d'OAP.

LE PROJET DE TERRITOIRE

L'objectif majeur du PADD est de conforter le dynamisme de la vie locale et l'attractivité de la commune sur les plans résidentiels, économiques et fonctionnel tout en les conciliant avec la préservation et la valorisation des milieux, ressources naturelles, paysages et patrimoine bâti. Pour atteindre cet objectif, la commune de Marcy appuie son projet de territoire sur ses spécificités et ses atouts, en particulier :

- une identité de village rural et patrimonial représentatif du Pays des Pierres Dorées : bâti ancien en pierre dorée, prédominance de la vigne, paysage en mosaïque ;
- une attractivité résidentielle forte liée à la proximité et l'influence des agglomérations caladoise et lyonnaise ;
- une dynamique démographique élevée, portée par les opérations récentes de logements et par la réorganisation de la polarité du bourg ;
- une activité agricole encore très présente et relativement dynamique.

Dans le contexte particulier engendré par la révision du SCoT et l'intégration des objectifs de limitation de consommation de foncier imposés par la loi Climat et Résilience, la commune doit continuer de répondre aux besoins existants : proposer des logements abordables pour maintenir et accueillir les jeunes ménages tout en préservant le cadre de vie et l'identité du village et dans une logique de diminution de la consommation foncière. Le SCoT oriente vers un développement équilibré de la commune en privilégiant le développement autour de la centralité et en limitant celui des secteurs excentrés. La commune a également conscience d'être concernée par les problématiques liées au changement climatique et à la réduction de la biodiversité sur lesquelles elle entend agir. Pour cela elle se fixe pour objectifs de :

- poursuivre un développement urbain mettant en valeur et tenant compte de la qualité du cadre de vie et les paysages ;
- assurer un fonctionnement communal qui favorise la vie et la cohésion sociale ;
- valoriser les richesses et spécificités culturelles, économiques, environnementales et patrimoniales caractérisant la commune.

La stratégie retenue consiste à répondre aux besoins en matière de logements et de fonctionnement tout en préservant l'identité et le caractère de la commune.

Le projet global s'appuie ainsi sur la combinaison de trois axes :

- 1. Proposer un développement urbain cohérent et soutenable ;**
- 2. Apporter une réponse adaptée aux besoins identifiés en matière d'équipements, d'activités et d'habitat ;**
- 3. Maintenir la qualité du cadre de vie et l'identité de la commune.**

**AXE 1 PROPOSER UN DEVELOPPEMENT URBAIN COHERENT ET
SOUTENABLE**

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.

La commune va poursuivre le renforcement de la centralité en exploitant largement les possibilités inscrites dans l'enveloppe urbaine du bourg. Dans ce contexte, il est nécessaire de veiller au bon équilibre de la structure urbaine de la commune tout en limitant l'étalement urbain et l'impact sur les espaces tant agricoles que naturels.

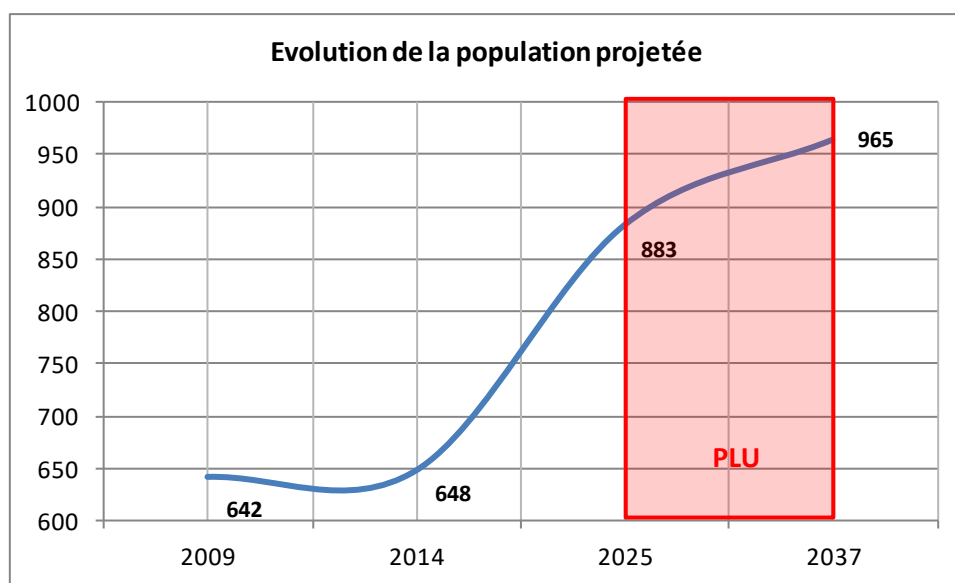
Bénéficiant d'un cadre de vie de qualité et d'une position géographique privilégiée à proximité de la métropole lyonnaise, la commune est attractive mais le coût du logement reste élevé. Sans actions de la collectivité, une partie de la population rencontrera des difficultés pour trouver un logement. Pour assurer le maintien d'une dynamique démographique positive, la commune doit prévoir un volume de constructions suffisant et une offre adaptée qui permettront l'accueil d'une nouvelle population. L'enjeu principal sera d'encadrer la réalisation des projets d'aménagement comme de construction afin d'assurer leur intégration. L'évolution des secteurs plus périphériques doit également être maîtriser pour assurer une densité acceptable et vivable.

Le renforcement du bourg va nécessiter d'adapter son organisation, notamment en matière de mobilités. Les aménagements du bourg doivent permettre des déplacements aisés, notamment pour les piétons et les cycles, la circulation dans les secteurs les plus contraints doit être améliorée de même que l'accès aux transports en commun.

OBJECTIF 1. POURSUIVRE LA DYNAMIQUE DÉMOGRAPHIQUE

L'objectif de la commune est de programmer un volume de logements qui lui permette de maintenir la dynamique démographique et notamment de poursuivre l'accueil de jeunes ménages. Cet apport de population devra bien évidemment être maîtrisé afin d'assurer la préservation de l'identité de la commune. Le développement étant prévu quasi exclusivement dans l'enveloppe bâtie et la commune n'ayant aucune maîtrise foncière des tènements, elle souhaite prévoir un volume dans la fourchette haute des possibilités laissées par le SCoT du Beaujolais.

Pour atteindre cet objectif, les élus tablent sur une croissance démographique de l'ordre de 0,78%/an en moyenne pour atteindre une population approchant les 965 habitants à l'horizon 2037. Cet objectif nécessite de produire environ 47 logements. Parmi ceux-ci, environ 14 répondront au desserrement des ménages (dont la taille est estimée à 2,42 personnes en 2037) et permettront de maintenir la population constante. Les 41 autres logements auront un effet démographique.



L'objectif démographique retenu est cohérent avec les objectifs généraux du SCoT applicables à l'échelle de la CCBPD, soit 0,80%/an en moyenne, en l'absence de répartition à l'échelle intercommunale. L'ambition de la commune est de trouver le juste équilibre entre développement et préservation du cadre de vie. L'accueil de cette nouvelle population sera organisé dans le temps pour permettre une intégration progressive des nouveaux habitants. Cette intégration est très importante pour les élus, en témoigne la charte qui est proposée aux nouveaux habitants à leur arrivée.

OBJECTIF 2. MODERER LA CONSOMMATION FONCIERE ET LIMITER L'ETALEMENT URBAIN

L'enjeu pour la commune est de prévoir un développement qui limite l'urbanisation de nouveaux espaces naturels, agricoles ou forestiers tout en répondant aux besoins. Le projet doit donc s'appuyer en priorité sur les disponibilités existantes au sein des enveloppes urbanisées.

La commune de Marcy a la chance de disposer d'un potentiel important au sein des enveloppes bâties, notamment dans celle du bourg. Deux secteurs sont suffisamment grands pour être le support d'opérations d'une densité plus élevée et permettant de poursuivre la diversification des typologies de logements. Ces deux secteurs participeront à la densification au sein de l'enveloppe bâtie puisqu'ils faisaient l'objet d'une inconstructibilité jusqu'à présent. Par ailleurs la commune ne possède pas de terrains mobilisables et son parc immobilier a déjà été investi pour créer du logement. Le potentiel de réhabilitation et de transformation de résidences secondaires en résidences principales a déjà largement été exploité dans le parc privé sur les 15 dernières années et n'offre plus de possibilités.

La majorité des logements pourra se réaliser sans consommation de nouveaux espaces naturels ou agricoles. Toutefois le potentiel n'étant pas suffisant dans les enveloppes, le PLU prévoit également quelques secteurs en extension urbaine. Ceux-ci seront limités et permettront d'optimiser l'utilisation du foncier tout en parachevant les enveloppes bâties. Leur localisation est cohérente avec le confortement de la centralité du bourg. Le choix des secteurs nouvellement urbanisés a tenu compte des impacts potentiels et a cherché à les limiter au maximum. Le potentiel dans les enveloppes bâties a été optimisé et seules les extensions strictement nécessaires ont été retenues.

Ainsi la consommation foncière liée à l'habitat va être nettement réduite par rapport à la consommation de foncier enregistrée sur les 10 années précédant la mise en révision (1^{er} Janvier 2014 au 1^{er} janvier 2024). En effet 5,14 hectares ont été mobilisés durant cette période pour l'habitat. Le nouveau PLU va mobiliser 2,76 ha pour l'habitat.

Le taux de modération de la consommation foncière s'élève donc à 46%.

Le volume de foncier mobilisé prend également en compte l'objectif de réduction de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) conformément à la loi Climat et Résilience. La commune ne doit pas dépasser 0,88 ha de consommation d'ENAF sur la durée de vie du PLU et le projet prévoit une consommation maximale d'ENAF de 0,81 ha.

OBJECTIF 3. MAÎTRISER L'URBANISATION DES NOUVEAUX SECTEURS DE DEVELOPPEMENT EN COHERENCE AVEC LES CAPACITES DES INFRASTRUCTURES ET DES RESEAUX

L'urbanisation des secteurs stratégiques du bourg doit être réalisée avec soin afin de s'assurer de leur intégration dans l'armature globale du village, tant en matière d'insertion paysagère, de formes urbaine et architecturale, que du fonctionnement urbain. Ces nouveaux secteurs, inclus dans le tissu urbain du bourg, doivent venir se greffer au mieux sur l'existant et préserver la qualité du village.

L'objectif des élus est donc :

- **de définir précisément les attentes de qualité sur les secteurs stratégiques en les encadrant par une orientation d'aménagement et de programmation.**

Ces orientations proposeront des prescriptions concernant la desserte, la végétalisation, les formes urbaines, les gabarits, les stationnements, le maintien des éléments patrimoniaux ...



L'augmentation de population souhaitée va nécessairement avoir un impact sur les infrastructures (réseaux, station d'épuration, ...) et sur les ressources. Dans un contexte où l'eau potable devient une ressource sous tension et où la protection de l'environnement impose de gérer au mieux les effluents, la question du développement urbain doit tenir compte des capacités du territoire.

Conscients de l'importance de maintenir l'équilibre entre la croissance démographique et les capacités de la commune, la commune prévoit de :

- **dimensionner le développement urbain en cohérence avec les capacités des réseaux et les ressources disponibles.**

Les secteurs de développement ont été sélectionnés en tenant compte de la présence des réseaux et des possibilités de desserte ainsi que de leur renforcement.



OBJECTIF 4. ENCADRER L'EVOLUTION DE LA DENSITE DES SECTEURS PAVILLONNAIRES

Un des enjeux du PLU pour maintenir un fonctionnement urbain cohérent est d'anticiper l'évolution des secteurs excentrés, majoritairement résidentiels et pavillonnaires. Ces derniers n'ont pas vocation à se densifier et leurs infrastructures ne sont pas dimensionnées pour absorber une hausse de population.

En l'absence de maîtrise, la mutation de ces secteurs peut amener à une déstructuration du tissu urbain existant et à la création de problèmes de fonctionnement important : manque de stationnement, circulation difficile, promiscuité engendrant des problèmes de voisinage, augmentation de l'imperméabilisation et disparition de la trame verte urbaine, saturation des réseaux, ...

Fort de ce constat et pour assurer une densification acceptable et vivable, il est décidé :

- **de définir des règles pour maîtriser l'évolution des secteurs excentrés.**



AMELIORER LES DEPLACEMENTS ET FAVORISER LES MOBILITES ACTIVES**OBJECTIF 1. AMELIORER LA CIRCULATION DANS LE BOURG ET RENFORCER LA SECURITE LORS DES DEPLACEMENTS**

Le réseau viaire de la commune présente des faiblesses liées notamment à la faible largeur des voies du centre ce qui entraîne des difficultés : croisement, mauvais partage de la voie, emprise pour les piétons limitée, stationnement sur la chaussée, ...). La commune a déjà mis en place certaines actions pour y remédier, notamment la mise en place d'écluses sur la RD70 ou la mise en sens unique de certaines voies dans le bourg ancien.

La commune souhaite, au travers du PLU, poursuivre sa politique d'amélioration des conditions de circulation. Pour y parvenir, le PLU prévoit :

- **l'aménagement de certaines voies et carrefours** (aménagement du carrefour entre la route de Charnay (RD70) et la route d'Anse, élargissement d'un virage sur la route des Bois, aménagement du carrefour entre la route de Frontenas et la rue de l'Eglise, ...),
- **la création de stationnements publics** (aménagement d'un parking route de Frontenas, réaménagement du parking en contre-allée le long de la RD70, ...).

OBJECTIF 2. AMELIORER L'ACCES AUX TRANSPORTS EN COMMUN ET COMPLETER LE MAILLAGE DES CHEMINEMENTS MODES ACTIFS

Bien que la présence des transports en commun soit très limitée, la commune est desservie depuis 2024 par une ligne régulière qui passe par le centre bourg. En effet la ligne 218, reliant Villefranche-sur-Saône à l'Arbresle, dispose d'un arrêt dans une contre-allée à proximité de l'école. Celui-ci est concerné par un projet de réaménagement. L'arrêt s'effectuera au milieu de la voie, bloquant ainsi la circulation dans les deux sens. Cela améliorera la sécurité pour les usagers lors de la montée et de la descente.

Dans le prolongement des actions d'amélioration de la circulation automobile, la commune se doit d'engager des actions pour favoriser les déplacements via les modes actifs (piétons, cycles, ...). L'objectif est de raccorder les secteurs résidentiels avec le centre bourg et ses lieux de vie et ses espaces de rencontre : espaces publics, services, commerces et équipements.

Afin d'accompagner le projet de réaménagement de l'arrêt de car et dans l'optique de créer un village des proximités, la commune souhaite :

- **développer le maillage de liaisons modes actifs afin de connecter les secteurs résidentiels au centre bourg**, notamment entre la route de Frontenas et le chemin de Grande Terre, entre le chemin de Grande Terre et la route de Charnay et entre la route de Morancé et la route de Montézain.

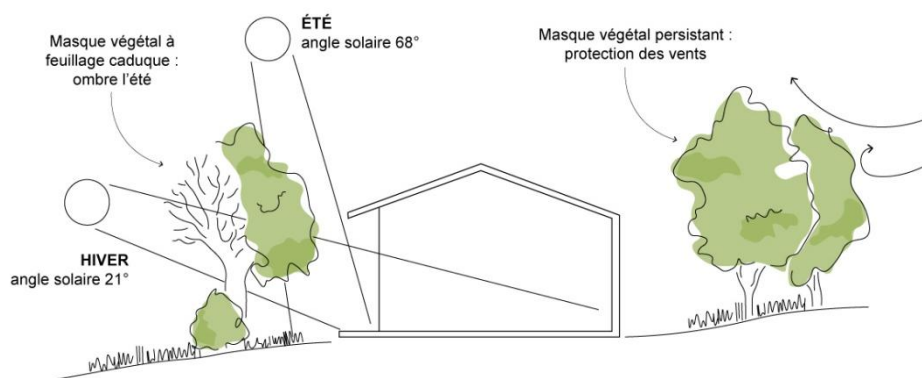


OBJECTIF 1. PRENDRE EN COMPTE LES EFFETS DU CHANGEMENT CLIMATIQUE DANS LES CHOIX D'AMENAGEMENT ET LA CONSTRUCTION

Les effets du changement climatique sont de plus en plus visibles au quotidien : forte pluie, épisode de forte chaleur, grêle, etc. Devant l'importance des impacts potentiels, il convient de revoir les façons d'aménager et de construire. Le PLU est l'occasion de mettre en place un cadre qui limitera ces impacts, notamment en favorisant des formes d'habitat plus compacts moins consommatrices d'énergie, en ayant recours aux énergies renouvelables, en prenant en compte le contexte de chaque projet, en limitant l'imperméabilisation des sols, en connectant les secteurs résidentiels avec le centre bourg pour limiter les déplacements motorisés, ...

Conscients de l'importance de ces enjeux, les élus prévoient de :

- **développer en priorité les secteurs à proximité du centre bourg,**
- **programmer des typologies de constructions plus économes en énergie dans les secteurs stratégiques,**
- **de faciliter la prise en compte des principes du bioclimatisme dans les projets,**
- **d'encadrer l'utilisation des énergies renouvelables pour en faciliter l'utilisation.**





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

L'arrivée de niveaux habitants impose à la commune d'anticiper les futurs besoins, notamment en matière d'équipements communaux. La commune va prolonger sa politique d'optimisation des équipements pour adapter son offre aux besoins actuels et futurs. La question de l'attractivité des espaces publics est également un des enjeux importants pour les élus.

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 reste 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 du territoire communal et l'activité joue aussi un rôle dans la préservation des paysages qui participent à l'attractivité et au cadre de vie de la commune.

L'accueil d'une nouvelle population doit s'accompagner d'un rééquilibrage des typologies de logement afin de proposer un parcours résidentiel répondant à toutes les tranches de la population. Cette nouvelle offre devra également tenir compte du coût élevé du logement sur le territoire.

OBJECTIF 1. MENER A BIEN LES PROJETS EN COURS ET ANTICIPER LES BESOINS FUTURS EN MATIERE D'EQUIPEMENTS

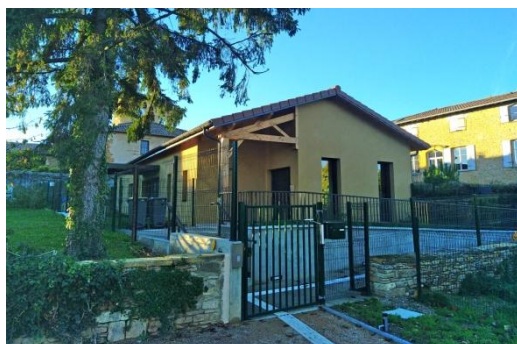
L'arrivée de nouvelle population nécessite souvent une mise à niveau des équipements pour répondre aux nouveaux besoins engendrés. La commune poursuit depuis de nombreuses années une politique d'entretien et d'amélioration de ses équipements publics. Le groupe scolaire a été agrandi, la salle des fêtes a été totalement réhabilitée, des aires de jeux ont été créées dans le parc à côté de l'école, une aire de pique-nique a été aménagée vers la Madone, ...

La commune porte déjà plusieurs projets d'amélioration de son offre avec la création d'une Maison d'Assistantes Maternelles à proximité de l'école et la création d'un centre technique communal à proximité du cimetière.

L'ancien local des sapeurs-pompiers, adjacent à la mairie et servant actuellement de local technique, pourra faire l'objet d'une réhabilitation. De même les bâtiments contigus à l'Ouest pourrait être intégrés dans une opération de réhabilitation globale qui permettrait l'agrandissement de la mairie et notamment la création d'une salle plus grande pour les mariages.

Afin de poursuivre sa politique en matière d'équipements et pour répondre aux besoins actuels et futurs, le PLU permettra :

- **le renforcement de l'offre en équipements ;**
- **l'évolution des équipements existants.**



OBJECTIF 2. VALORISER LES ESPACES PUBLICS CENTRAUX

Les espaces publics constituent des secteurs privilégiés pour le développement de la vie sociale de la commune : ils sont les lieux de rencontre et d'échanges pour les habitants. La qualité de leur aménagement participe à l'attractivité de la commune : ils doivent être accueillants, bien

dimensionnés et accessibles au plus grand nombre. Dans le contexte actuel de réchauffement climatique, la présence de végétation, notamment d'arbres, est un atout.

Le bourg de la commune comporte plusieurs espaces publics. Les places de la Mairie et de l'Amitié sont de petite taille et plutôt minéral. Celle de la mairie pourrait par exemple être requalifiée en profitant de la réhabilitation des bâtiments adjacents (anciens local pompiers, bâtiments à l'Ouest). Les autres espaces publics sont plus végétalisés, notamment le parc à côté du groupe scolaire ou celui à proximité de la tour Chappe et de la Madone. Sur ces deux espaces la commune a installé des bancs et des tables pour accueillir les habitants. On notera également la « coulée verte » qui relie la salle des fêtes à la place de l'Amitié et qui constitue également un espace public. La commune porte également le projet d'agrandir et d'améliorer l'accès du jardin de la mairie (square de l'Ours).

Afin de traduire cette volonté, le PLU prévoit :

- **de mettre en valeur les espaces publics existants.**



OBJECTIF 1. MAINTENIR L'OFFRE COMMERCIALE ET DE SERVICES DE PROXIMITE ET FAVORISER L'ACCUEIL DE NOUVELLES ACTIVITES

La commune de Marcy dispose d'une offre commerciale et de services de proximité cohérente avec sa petite taille et qui participe grandement à l'animation du village. Cette offre est regroupée dans le centre bourg entre la place de l'Amitié et la place de l'Eglise. Toutefois l'équilibre est fragile et il est difficile de maintenir l'offre actuelle. La commune, propriétaire des locaux du restaurant et de la boulangerie, participe dans la mesure de ses moyens au maintien de cette offre.

L'accueil de nouvelles activités, adaptées à leur contexte bâti et paysager, ou l'évolution de celles déjà présentes participent à l'animation de la commune.

Conscient de l'enjeu de maintenir une offre de proximité, le PLU s'attachera à :

- **encourager le développement d'une offre commerciale et de services dans le bourg,**
- **protéger la vocation des locaux commerciaux et de services,**
- **favoriser la création de nouvelles activités sur l'ensemble de la commune.**



Par ailleurs les changements d'habitudes de travail, amorcés dans les années 2000 et mis en avant par la crise sanitaire de 2020, obligent à revoir les façons de travailler. Dans un contexte d'une économie de plus en plus dématérialisée, l'accueil de nouvelles activités passe par la mise en place de conditions favorables dont les réseaux de communication numériques font partie. Enfin l'accès au réseau numérique à haut débit représente également un atout pour les communes rurales.

Pour accompagner cette évolution, le PLU prévoit :

- **soutenir le développement des réseaux numériques sur le territoire communal.**

OBJECTIF 2. SOUTENIR L'ACTIVITE AGRICOLE

La commune reste largement agricole. Bien que les surfaces agricoles utilisées et le nombre d'exploitations aient connu une forte baisse, la tendance est plutôt à la stabilité sur les dernières années. Le territoire du Beaujolais a même retrouvé un certain équilibre entre les productions et les ventes. Le PLU précédent a déjà permis de préserver les espaces agricoles productifs de l'urbanisation en recentrant l'urbanisation dans le bourg. Par ailleurs la commune a toujours soutenu les projets agricoles tout en veillant aux respects des réglementations.

L'activité agricole, en plus de son rôle économique majeur pour le territoire, participe au maintien des paysages, à la biodiversité et de ce fait à l'identité communale.

Afin de limiter les atteintes au terroir agricole et de donner une lisibilité à long terme aux exploitants, le PLU prévoit :

- **de définir l'enveloppe urbaine et de limiter le développement résidentiel à proximité des exploitations en activité ;**
- **de préserver le foncier agricole, notamment dans les secteurs à forts enjeux agricoles (remembrement, irrigation, cultures bio, ...).**



Touchée par les difficultés que connaît actuellement le secteur, l'activité agricole communale semble malgré tout dynamique. Les exploitations, bien que peu nombreuses, ont des projets ou en ont réalisés récemment. Sur les 7 exploitations recensées en 2023, 5 étaient concernées par un départ en retraite d'ici 2037 mais 3 avaient déjà un repreneur. Toutefois la question de la reprise des exploitations se pose dans le contexte actuel même si l'activité connaît une certaine diversité d'orientations.

La cohabitation de l'activité agricole avec les autres usages, notamment résidentiel, est régulièrement source de conflits d'usages.

Afin d'assurer une visibilité de l'activité aux exploitants, les élus font le choix de :

- **permettre l'évolution des exploitations existantes ;**
- **permettre l'installation d'éventuelles nouvelles exploitations ;**
- **protéger les conditions d'exercice de l'activité agricole en limitant les nuisances et les sources de conflits.**



OBJECTIF 3. ENCADRER LES ACTIVITES TOURISTIQUES

Le Pays des Pierres Dorées, et de façon plus vaste le territoire du Beaujolais, est attractif pour le tourisme comme le prouvent les nombreux labels qui lui sont associés : « Geopark Beaujolais », « Ville d'art et d'histoire », « Beaujolais, be authentic », « Vignobles et Découvertes », ...

A son niveau la commune dispose d'atouts touristiques qui lui sont propres : un bourg de caractère, un patrimoine bâti remarquable, des paysages caractéristiques, des activités autour de l'œnologie, des sentiers de randonnée, un belvédère sur la vallée de la Saône, la tour Chappe, ... ainsi que d'une petite offre en hébergement touristique (gîtes, chambres d'hôtes, aire pour camping-car).

L'image touristique de la commune repose majoritairement sur son caractère patrimonial et viticole.

Les élus souhaitent, au travers du PLU :

- **permettre le développement de projets en cohérence avec la préservation du caractère de la commune ;**
- **assurer le maintien et le développement des sentiers de randonnée en cohérence avec le PDIPR et la mise en place du maillage modes actifs.**

OBJECTIF 1. PROPOSER UN PARCOURS RESIDENTIEL COMPLET

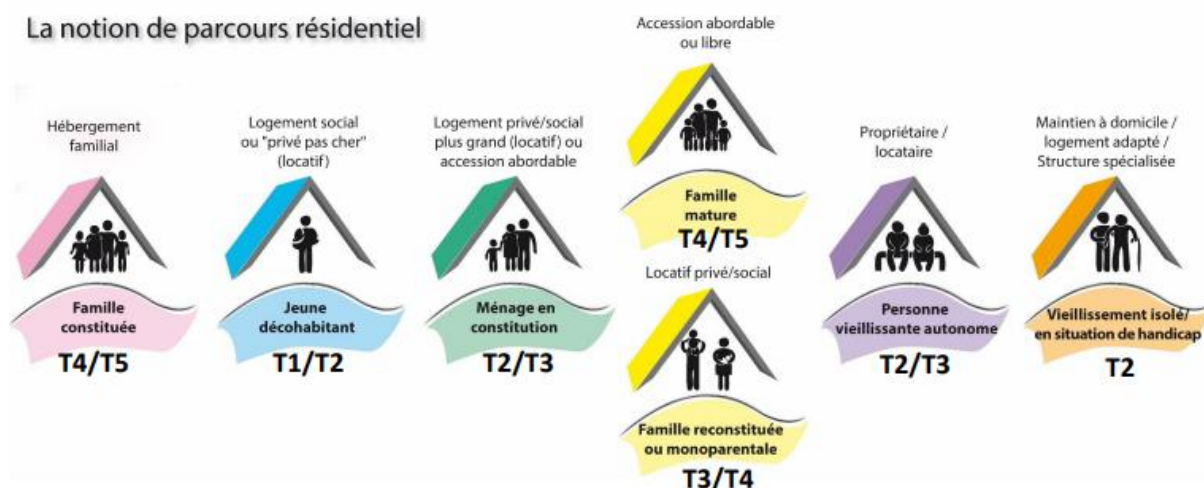
Bien qu'en 2022, le parc de logements de Marcy soit encore assez monolithique avec une part de maisons individuelles encore importante (84%) et une part d'appartements encore faible (16%), la diversification a été largement amorcée depuis 2016 où la part des maisons était de 95%. Les opérations menées dans le bourg depuis 15 ans ont porté leurs fruits : elles ont permis la réalisation de 24 logements groupés ou collectifs. L'offre locative globale (privé et sociale) représente 14,5% du parc de résidences principales. Une opération de 12 logements groupés et intermédiaires a été acceptée à proximité de la salle des fêtes et correspond à la dernière zone AU du PLU précédent.

Les opérations menées depuis 15 ans ont permis de répondre aux besoins d'une partie de la population, à savoir les jeunes ménages en début de parcours résidentiel. Leur accueil ou leur maintien sur la commune s'est traduit par une forte dynamique démographique et une relative jeunesse de la population. L'objectif des élus est de prolonger cette dynamique en continuant à proposer des logements adaptés à cette population. A l'opposé du spectre, la commune doit anticiper le vieillissement de sa population. Elle doit répondre en particulier aux besoins des personnes vieillissantes mais encore autonomes qui souhaiteraient rester sur la commune dans un logement plus petit.

Dans ce contexte, les élus souhaitent :

- proposer une offre de logements de plus petite taille, de typologies variées (individuel, groupé, intermédiaire, voire collectif) en locatif comme en accession.

La notion de parcours résidentiel



Avec une offre en logement équilibrée, variant les typologies et les statuts d'occupation, le turn-over au sein du parc s'effectuera naturellement.

OBJECTIF 2. PROPOSER UNE OFFRE EN LOGEMENTS ABORDABLES

La question du coût du logement reste importante pour les ménages. La commune connaît une pression foncière engendrée notamment par le desserrement des premières et deuxième couronnes de la métropole lyonnaise et par l'attractivité résidentielle du territoire. La hausse du coût du logement est également amplifiée par la raréfaction progressive du foncier.

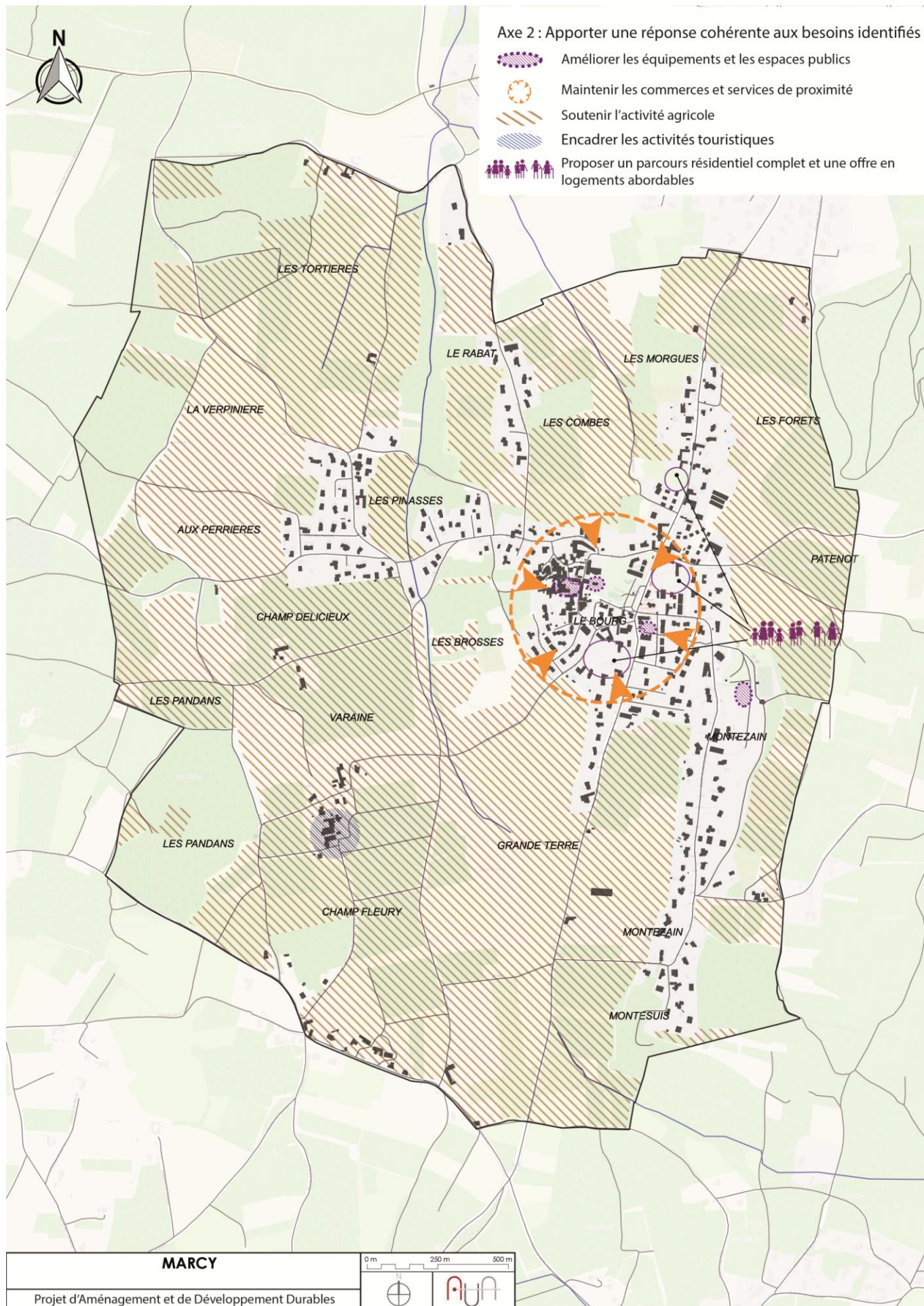
Les catégories les plus touchées sont les ménages aux plus faibles revenus : les jeunes, les personnes âgées, les familles monoparentales, les personnes seules... Dans ce contexte et forte de ses expériences passées, la commune doit proposer une offre de logements abordables pour répondre aux besoins d'une partie de sa population et pour continuer à attirer de nouveaux habitants.

En 2022, la commune disposait de 23 logements sociaux conventionnés et de 9 logements communaux à loyer modéré, soit 9% du parc des résidences principales ce qui illustre la forte préoccupation des élus de répondre au parcours résidentiel de tout un chacun. La dernière opération acceptée prévoit 12 logements en accession sociale. Au travers de son PLU, la commune doit continuer à apporter une réponse aux besoins en logement abordable et ce en compatibilité avec les objectifs du SCoT.

Afin de répondre aux besoins identifiés en matière de logements, les élus ont décidé de :

- **prévoir la production de logements abordables de typologies variées dans le cadre d'opérations assurant une mixité sociale et variant les statuts d'occupation (location et accession).**
- **atteindre à minima la part de logements aidés fixés dans les documents supra communaux.**





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

L'attractivité de la commune de Marcy tient pour beaucoup à la qualité de son cadre de vie, à son identité forte liées 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. Des orientations visent ainsi à protéger les constructions anciennes et les éléments du petit patrimoine rural.

Par ailleurs les élus, conscients de l'importance de plus en plus grande du patrimoine naturel, sont attentifs à sa gestion et à sa valorisation, afin de le transmettre aux générations futures.

Plus généralement, la commune se doit de contribuer à son échelle aux grands équilibres écologiques et à la préservation de la biodiversité.

OBJECTIF 1. MAINTENIR LES CARACTERISTIQUES QUI FONT LA QUALITE DU PAYSAGE

La qualité du paysage communal s'appuie sur la mosaïque d'occupation des sols, formée d'une alternance des espaces ouverts, utilisés et entretenus par l'agriculture et des espaces plus fermés, sous la forme de boisements. Cette mosaïque, couplé à la topographie animent le paysage et le rendent attrayant.

Le profil topographique de la commune, avec un vallon en son centre, créent des rapports de covisibilité important d'un versant à l'autre. Des vues panoramiques sont présentes depuis les voies en point haut et depuis la route des crêtes.

On retiendra la présence de secteurs remarquables : la partie haute du vallon de la Galoche et le glacis agricole à l'Est du bourg. Le premier secteur propose une vue sur l'ensemble de la commune et le second crée un écrin qui met en valeur le bourg et sa silhouette.

Afin de maintenir cette qualité paysagère, le PLU prévoit :

- **le maintien de la vocation des espaces agricoles ;**
- **la préservation des éléments végétaux participant à la trame verte paysagère ;**
- **la limitation du mitage dans les secteurs les plus remarquables.**



OBJECTIF 2. ASSURER LA QUALITE DES FRANGES URBAINES

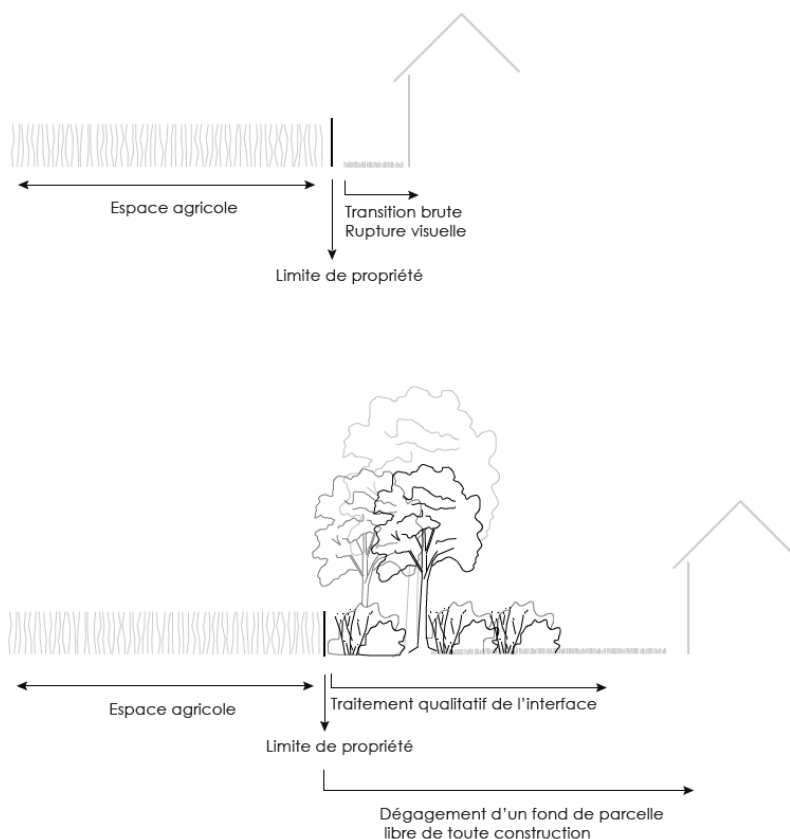
La présence d'espaces de transition entre le tissu bâti et les espaces agricoles joue pour beaucoup dans l'intégration paysagère des secteurs anciens.

Un des enjeux majeurs du PLU, dans un contexte de définition des limites urbaines à long terme lié au ZAN (Zéro Artificialisation Nette à l'horizon 2050) est l'intégration des nouveaux projets dans leur

environnement, tant bâti que paysager. Il apparaît très important de maîtriser la réalisation des franges urbaines.

En s'appuyant sur l'exemple des franges urbaines originelles, les élus décident :

- **définir des prescriptions pour l'aménagement des espaces de transition en limite de l'enveloppe bâtie.**



OBJECTIF 3. PRÉSERVER ET RENFORCER LA TRAME VERTE URBAINE

Le tissu urbain de la commune se caractérise par une forte présence végétale. Cette trame verte est composée de jardins, de parcs, de haies, qui assurent une qualité paysagère et participent à l'intégration des constructions dans leur environnement. Ces espaces végétalisés peuvent être privés ou publics et certains sont remarquables par leur taille ou leur qualité. Ces éléments apportent une touche végétale et naturelle au cœur même des zones bâties.

Cette trame verte urbaine joue des rôles multiples : création d'îlots de fraîcheur, favorisation de la biodiversité ordinaire, de l'intégration des constructions, mise en valeur du bâti ancien, ... Il est donc important de la préserver et de la renforcer.

Etant donnée son importance et la multiplicité ses fonctions, il est décidé de :

- **préserver et mettre en valeur les espaces verts présents dans le tissu urbain,**
- **imposer une végétalisation dans le cadre des opérations d'aménagement et de construction.**



OBJECTIF 1. PRESERVER LES SECTEURS DE BATIS ANCIENS

Le bourg ancien de Marcy présente un caractère patrimonial inconstatable marqué par un tissu bâti caractéristique avec une certaine densité, un enchevêtrement des constructions, une implantation en bord de voie, une organisation autour de cours intérieurs, ... typique du Pays des Pierres Dorées. Quelques groupements bâtis, très proche du bourg ont également conservé leur morphologie originelle. Ces tissus anciens constituent un rappel de l'histoire du village qu'il convient de préserver.

Conscients de son importance, les élus font le choix :

- **d'assurer la préservation des tissus bâtis ancien par la définition de règles adaptées.**



OBJECTIF 2. PROTEGER LES BATIMENTS REMARQUABLES ET LEURS CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

Le caractère patrimonial de la commune passe également par la qualité du bâti ancien. Le bourg ancien est essentiellement constitué d'anciennes propriétés regroupant des maisons d'habitation, des dépendances et des bâtiments annexes, souvent entourés d'un clos et abritant un jardin. Ces constructions et ensembles ont un fort caractère patrimonial.

En plus de ces propriétés, le territoire comporte également un certain nombre de constructions vernaculaires en pierre dorée, majoritairement d'anciens bâtiments agricoles. Ce patrimoine est très bien entretenu et mis en valeur, le Pays des Pierres Dorées étant très attaché à son bâti historique.

Conscient de l'importance de ces éléments pour le maintien de l'identité de la commune, les élus ont décidé :

- **de préserver l'ensemble du patrimoine bâti remarquable,**
- **d'encadrer son évolution pour en conserver les caractéristiques patrimoniales.**



OBJECTIF 3. TRANSMETTRE LES ELEMENTS DU PETIT PATRIMOINE

La commune regroupe également de nombreux vestiges de son histoire, constitués par les éléments de petit patrimoine tels que des puits, des fontaines, des croix, des murs, ...

Ces éléments sont le rappel de la vie passée et participent eux aussi à l'identité rurale de la commune.

A l'instar de ce qu'il est prévu pour les bâtiments, le PLU s'attachera à :

- **préserver le petit patrimoine identitaire.**



PRESERVER LES FONCTIONNALITES ECOLOGIQUES DE LA COMMUNE

OBJECTIF 1. PROTEGER LES SECTEURS A FORTS ENJEUX ECOLOGIQUES

Les espaces non artificialisés, agricoles ou naturels, prédominent largement et représentent 83% du territoire communal. Parmi eux, les espaces agricoles sont majoritaires avec 64% des surfaces. Les espaces agro-naturels participent globalement à la biodiversité, surtout les espaces boisés.

Le territoire communal n'est concerné par aucun inventaire naturaliste (ZNIEFF, ENS, APPB, ...) à l'exception de zones humides dans le vallon de la Galoche. Les secteurs à forts enjeux environnementaux sont majoritairement occupés par des boisements et par la ripisylve du cours d'eau. Ils représentent un intérêt majeur du point de vue environnemental.

Etant donné le rôle écologique de ces secteurs, le PLU prévoit :

- la sauvegarde des espaces les plus remarquables du point de vue de la biodiversité.



OBJECTIF 2. MAINTENIR LES CONTINUITES ECOLOGIQUES ET LES ESPACES DE PERMEABILITE

Une continuité écologique d'importance locale longe le territoire de Marcy sur sa frange Ouest en suivant les boisements qui prolonge les Bois d'Alix vers le Sud. Localement il existe un corridor contraint le long du ruisseau de la Galoche, depuis sa source en direction du Nord.

Par ailleurs les boisements représentent des secteurs favorables aux déplacements qu'il faut maintenir. Les espaces agricoles, majoritairement ouverts, sont aussi très perméables aux déplacements de la faune.

Fort de cet état des lieux, les élus choisissent de :

- **préserver les espaces agricoles de l'urbanisation pour leur fonction d'espaces perméables aux déplacements des espèces,**
- **protéger les corridors écologiques identifiés sur le territoire.**



OBJECTIF 3. FAVORISER LA NATURE ORDINAIRE

La nature ordinaire est présente au sein même des espaces bâtis. Elle s'appuie sur les éléments végétaux qui constituent la trame verte urbaine : jardins, parcs, arbres, espaces enherbés, haies. Ces éléments participent à leur échelle à la maîtrise des effets du changement climatique en préservant des îlots de fraîcheurs, en apportant de l'ombre...

Au-delà de ces aspects, ils procurent un refuge pour la petite faune : oiseaux, insectes, reptiles, petits mammifères, ...

Afin d'améliorer la présence de la nature au quotidien, le PLU prévoit :

- **de préserver les espaces végétalisés présents dans l'enveloppe urbaine,**
- **d'imposer une part d'espaces végétalisés dans les nouvelles opérations.**



