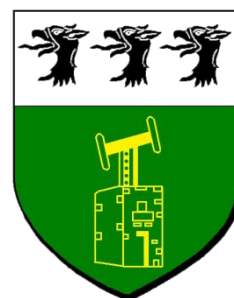


DEPARTEMENT DU RHONE

COMMUNE DE MARCY



Plan Local d'Urbanisme

Rapport de présentation

TOME 2. JUSTIFICATIONS



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



LATITUDE UEP

Pièce n°	Projet arrêté	Enquête publique	Approbation
01b	21 juillet 2025	du 7 novembre au 8 décembre 2025	26 janvier 2026

Sommaire

EXPLICATION DES CHOIX D'AMENAGEMENT RETENUS.....	5
1. LES OBJECTIFS COMMUNAUX POUR UN DEVELOPPEMENT DURABLE DU TERRITOIRE.....	7
2. LES OBJECTIFS DEMOGRAPHIQUES ET DE REDUCTION DE LA CONSOMMATION FONCIERE	11
2.1. <i>Les objectifs de croissance démographique et la production de logements</i>	11
2.2. <i>Etude de densification et objectif de modération de la consommation des espaces</i>	12
2.3. <i>Conclusion</i>	19
3. LA JUSTIFICATIONS DES SECTEURS D'URBANISATION	22
3.1. <i>Secteurs à vocation résidentielle</i>	22
LES OUTILS REGLEMENTAIRES MOBILISES POUR REpondre AUX OBJECTIFS RETENUS.....	28
1. LES ZONES DU PLU	29
1.1 <i>Les zones urbaines "U"</i>	29
1.2. <i>Les zones à urbaniser "AU"</i>	35
1.3. <i>Les zones agricoles "A"</i>	37
1.4. <i>Les zones naturelles "N"</i>	40
1.5. <i>Les règles communes à plusieurs zones ou secteurs</i>	43
2. LES PRESCRIPTIONS PARTICULIERES D'URBANISME	45
2.1 <i>Les éléments du patrimoine à protéger</i>	45
2.2 <i>Les espaces boisés classés</i>	46
2.3 <i>Les éléments végétaux à préserver</i>	47
2.4 <i>La protection de la mixité fonctionnelle</i>	48
2.5 <i>Les orientations d'aménagement et de programmation</i>	49
2.6 <i>Les emplacements réservés</i>	52
2.7 <i>Les servitudes de mixité sociale</i>	55
3. DISPOSITIONS EDICTEES PAR LE REGLEMENT ET LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES	56
LES SURFACES DES ZONES	60
LES INDICATEURS DE SUIVI.....	63

S'appuyant sur les enjeux issus du diagnostic du territoire, le PLU est structuré autour d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui fixe, conformément à l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme, *"les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels et agricoles et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques"* de la commune pour les 12 prochaines années.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables doit en outre définir des *"orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs"*, et fixer *"des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain"*.

Pour traduire ces orientations, le Plan Local d'Urbanisme mobilise différents outils à valeur réglementaire, qui seront directement opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme et permettront de faire vivre et mettre en œuvre le projet.

Ces outils sont formalisés dans les règlements écrit et graphique (plan de zonage) et dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Il s'agit dès lors, conformément à l'article L151-4 du Code de l'Urbanisme :

- *d'expliquer les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le règlement*, en démontrant la cohérence des outils réglementaires mobilisés en lien avec les orientations du projet ;
- *de "justifier les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le PADD au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés par le Schéma de Cohérence Territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques"*, en démontrant la compatibilité du projet avec les objectifs supra-communaux et sa cohérence avec les enjeux du territoire ;
- *d'exposer les dispositions qui favorisent la densification des espaces bâtis ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers"*.

Le présent rapport de présentation est en outre complété par l'Evaluation Environnementale du Plan Local d'Urbanisme.

EXPLICATION DES CHOIX D'AMÉNAGEMENT RETENUS

La révision du Plan Local d'Urbanisme a permis à la commune de Marcy de mener une réflexion sur son développement futur. Ce projet politique, qui s'appuie sur le diagnostic qui a mis en avant les différents enjeux du territoire, est exprimé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Ce PADD fixe ainsi les orientations de la commune en matière d'aménagement et d'urbanisme pour les douze prochaines années et décline à l'échelle locale les objectifs liés à la mise en œuvre des politiques sectorielles, des plans et programmes supra-communaux.

Conformément à l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit :

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

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols [...] et en cohérence avec le diagnostic établi [...], 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 s'agit dans cette partie de justifier l'ensemble des orientations et objectifs développés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

1. LES OBJECTIFS COMMUNAUX POUR UN DEVELOPPEMENT DURABLE DU TERRITOIRE

Neuf orientations, réparties en trois grands axes définissent le projet communal :

AXE 1. PROPOSER UN DEVELOPPEMENT URBAIN COHERENT ET SOUTENABLE

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

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

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

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

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

Démographie, organisation urbaine, mobilités, changement climatique

Thématique	Enjeux du diagnostic du territoire	Orientations du PADD	Objectifs	Sous objectifs / Actions
Démographie	Maintenir une population jeune sur le territoire (population qui participe au fonctionnement des équipements et des associations) et prendre en compte le phénomène de vieillissement de la population Prendre en compte le desserrement des ménages	ORGANISER ET MAITRISER L'ARRIVEE DES NOUVEAUX HABITANTS	POURSUIVRE LA DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE	Suivre 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.
Développement urbain	Privilégier le renforcement de l'enveloppe urbaine existante tout en prenant en compte la préservation du bâti ancien. Limiter la consommation foncière (travail sur les densités et les typologies). Veiller à l'insertion paysagère et architecturale des nouvelles constructions. Limiter le développement de la maison individuelle et proposer une offre complémentaire aux volumes plus proches de ceux des constructions anciennes.		MODERER LA CONSOMMATION FONCIERE ET LIMITER L'ETALEMENT URBAIN	Limiter les surfaces consommées aux stricts besoins, soit une modération de consommation foncière pour l'habitat de 46%.
	Ressources, réseaux		MAÎTRISER L'URBANISATION DES NOUVEAUX SECTEURS DE DEVELOPPEMENT EN COHERENCE AVEC LES CAPACITES DES INFRASTRUCTURES ET DES RESEAUX	Définir précisément les attentes de qualité sur les secteurs stratégiques en les encadrant par une orientation d'aménagement et de programmation
			ENCADRER L'EVOLUTION DES SECTEURS PAVILLONNAIRES	Dimensionner le développement urbain en cohérence avec les capacités des réseaux et les ressources disponibles
Mobilités, déplacements	Améliorer la desserte et les conditions de circulation dans certains secteurs. Renforcer l'offre en stationnement public. Renforcer le maillage de cheminements modes doux sécurisés. Favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture.		AMELIORER LES DEPLACEMENTS ET FAVORISER LES MOBILITES ACTIVES	AMELIORER LA CIRCULATION DANS LE BOURG ET RENFORCER LA SECURITE LORS DES DEPLACEMENTS
		AMELIORER L'ACCES AUX TRANSPORTS EN COMMUN ET COMPLETER LE MAILLAGE DES CHEMINEMENTS MODES ACTIFS		Créer des stationnements publics
				Energies, climat
Programmer des typologies de constructions plus économes en énergie dans les secteurs stratégiques				
Faciliter la prise en compte des principes du bioclimatisme dans les projets				
Encadrer l'utilisation des énergies renouvelables pour en faciliter l'utilisation				

Equipements et espaces publics, emploi et activité économique, habitat

Thématique	Enjeux du diagnostic du territoire	Orientations du PADD	Objectifs	Sous objectifs / Actions
Equipements	Conforter les équipements existants et anticiper les besoins futurs autour de la centralité	AMELIORER LES EQUIPEMENTS ET LES ESPACES PUBLICS	MENER A BIEN LES PROJETS EN COURS ET ANTICIPER LES BESOINS FUTURS EN MATIERE D'EQUIPEMENTS	Renforcer l'offre en équipements
				Permettre l'évolution des équipements existants
Espaces publics	Connecter et mettre en valeur les espaces publics centraux dédiés à la vie de village		VALORISER LES ESPACES PUBLICS CENTRAUX	Mettre en valeur les espaces publics existants
Economie, emplois	Maintenir le tissu d'activités locales en permettant son évolution. Conforter les activités existantes pour maintenir les emplois locaux. Favoriser le développement des modes alternatifs à la voiture pour les déplacements domicile-travail. Développer l'attractivité touristique de la commune en protégeant la qualité paysagère et patrimoniale et en permettant le développement de nouveaux projets Privilégier le développement urbain dans l'enveloppe bâtie afin de ne pas impacter le parcellaire agricole (même les friches qui peuvent être amenées à être re-cultivées) et limiter les conflits d'usage (traitements phytosanitaires, circulation). Permettre l'évolution des activités agricoles présentes sur la commune et la réalisation des projets. Limiter les changements de destination afin de ne pas entraver une éventuelle reprise des bâtiments par un agriculteur. Ne pas entraver l'exploitation de la forêt (accès, places de dépôts, protection des boisements sans enjeu écologique ou paysager forts ...)	MAINTENIR LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE LOCALE	MAINTENIR L'OFFRE COMMERCIALE ET DE SERVICES DE PROXIMITE ET FAVORISER L'ACCUEIL DE NOUVELLES ACTIVITES	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
				Soutenir le développement des réseaux numériques sur le territoire communal
			SOUTENIR L'ACTIVITE AGRICOLE	Définir l'enveloppe urbaine et limiter le développement résidentiel à proximité des exploitations en activité
				Préserver le foncier agricole, notamment dans les secteurs à forts enjeux agricoles (remembrement, irrigation, cultures bio, ...)
				Permettre l'évolution des exploitations existantes
				Permettre l'installation d'éventuelles nouvelles exploitations
			ENCADRER LES ACTIVITES TOURISTIQUES	Protéger les conditions d'exercice de l'activité agricole en limitant les nuisances et les sources de conflits
				Permettre le développement de projets en cohérence avec la préservation du caractère de la commune
Habitat	Continuer la diversification du parc immobilier pour assurer un parcours résidentiel complet pour chaque tranche de la population. Prévoir une offre à coût modéré (social ou abordable) pour maintenir le nombre de jeunes ménages	POURSUIVRE LA DIVERSIFICATION ET L'AMELIORATION DU PARC DE LOGEMENTS	PROPOSER UN PARCOURS RESIDENTIEL COMPLET	Proposer une offre de logements de plus petite taille, de typologies variées (individuel, groupé, intermédiaire, voire collectif) en locatif comme en accession
			PROPOSER UNE OFFRE EN LOGEMENTS ABORDABLES	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 fixées dans les documents supra communaux

Patrimoine paysager et bâti, ressources naturelles et environnementales, continuités écologiques

Thématique	Enjeux du diagnostic du territoire	Orientations du PADD	Objectifs	Sous objectifs / Actions
Paysage	Maintenir les points de vue remarquables, notamment depuis la route des crêtes (ouvertures paysagères). Maitriser l'urbanisation et contenir l'enveloppe urbaine en veillant à la qualité des franges. Maintenir les espaces de transition entre l'urbanisation et les espaces naturels et agricoles. Assurer le maintien des coupures d'urbanisation le long des voies.	PRESERVER LE CADRE PAYSAGER	MAINTENIR LES CARACTERISTIQUES QUI FONT LA QUALITE DU PAYSAGE	Maintenir la vocation des espaces agricoles
				Préserver les éléments végétaux participant à la trame verte paysagère
				Limiter le mitage dans les secteurs les plus remarquables
			ASSURER LA QUALITE DES FRANGES URBAINES	Définir des prescriptions pour l'aménagement des espaces de transition en limite de l'enveloppe bâtie
			PRESERVER ET RENFORCER LA TRAME VERTE URBaine	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
Patrimoine	Veiller à un développement urbain respectueux des qualités paysagères et architecturales du bourg ancien. Préserver les espaces naturels et les boisements. Préserver le patrimoine bâti et végétal	METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE BATI	PRESERVER LES SECTEURS DE BATIS ANCIENS	Assurer la préservation des tissus bâtis ancien par la définition de règles adaptées
			PROTEGER LES BATIMENTS REMARQUABLES ET LEURS CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES	Préserver l'ensemble du patrimoine bâti remarquable
				Encadrer son évolution pour en conserver les caractéristiques patrimoniales
			TRANSMETTRE LES ELEMENTS DU PETIT PATRIMOINE	Préserver le petit patrimoine identitaire
Milieux naturels	Préserver les boisements et les grands espaces agricoles nécessaires au fonctionnement écologique de la commune. Préserver la Galoche et son espace de fonctionnalité (ripisylves, zones humides). Maintenir des ruptures d'urbanisation indispensables aux déplacements des espèces.	PRESERVER LES FONCTIONNALITES ECOLOGIQUES DE LA COMMUNE	PROTEGER LES SECTEURS A FORTS ENJEUX ECOLOGIQUES	Sauvegarder les espaces les plus remarquables du point de vue de la biodiversité
			PROTEGER LES CORRIDORS ECOLOGIQUES ET LES ESPACES DE PERMEABILITE	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
			FAVORISER LA NATURE ORDINAIRE	Préserver les espaces végétalisés présents dans l'enveloppe urbaine
				Imposer une part d'espaces végétalisés dans les nouvelles opérations

2. LES OBJECTIFS DEMOGRAPHIQUES ET DE REDUCTION DE LA CONSOMMATION FONCIERE

Conformément à l'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme doit *"justifier les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le PADD au regard des objectifs de consommation de l'espace fixé par le Schéma de Cohérence Territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques"*.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables défini par les élus inscrit dans l'AXE 1 les orientations et objectifs suivants :

ORIENTATION 1.1 ORGANISER ET MAITRISER L'ARRIVEE DES NOUVEAUX HABITANTS

- **OBJECTIF 1. POURSUIVRE LA DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE**
 - une croissance démographique de l'ordre de 0,78%/an en moyenne pour atteindre une population approchant les 965 habitants à l'horizon 2037.
- **OBJECTIF 2. MODERER LA CONSOMMATION FONCIERE ET LIMITER L'ETALEMENT URBAIN**
 - une réduction de 46% de la consommation foncière lié à l'habitat.
- **OBJECTIF 3. MAÎTRISER L'URBANISATION DES NOUVEAUX SECTEURS DE DEVELOPPEMENT EN COHERENCE AVEC LES CAPACITES DES INFRASTRUCTURES ET DES RESEAUX**
 - dimensionner le développement urbain en cohérence avec les capacités des réseaux et les ressources disponibles.

Le Plan Local d'Urbanisme devant être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Beaujolais, les grands principes et objectifs en matière de développement retenus dans le cadre du projet et développés dans la première orientation du PADD constituent la déclinaison des orientations générales des documents supra-communaux.

2.1. LES OBJECTIFS DE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE ET LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

Le SCoT du Beaujolais, approuvé le 26 juin 2025, s'est fixé pour objectif d'accueillir 43 000 habitants supplémentaires entre 2021 et 2045, soit une augmentation annuelle moyenne de 0,75%.

Dans le nouveau SCoT, le territoire de la CCBPD doit accueillir 11 250 habitants sur cette période, soit une variation annuelle moyenne de 0,8%. Pour cela la communauté de communes doit produire 7400 logements qui seront répartis entre les cinq niveaux de polarité/centralité. Les communes de la strate « communes rurales », dont fait partie Marcy, pourront prévoir, en l'absence de PLUi-H ou de PLH opposable, un rythme de construction moyen de 3 à 4 logements par an pour 1000 habitants entre 2021 et 2045.

Pour la commune de Marcy cela se traduit 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.

Si le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec les orientations du SCoT, il doit également être compatible avec les orientations du PLH. Le PLH de la CCBPD s'arrête en 2025 et ne sera donc plus en vigueur au moment de l'approbation du nouveau PLU. La CCBPD n'a pas encore lancé l'élaboration d'un nouveau PLH. Celui-ci devra être compatible avec le nouveau SCoT.

Le dimensionnement du nouveau document d'urbanisme de Marcy a pris en compte le nouveau cadre supra-communal ainsi que le contexte local.

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

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

L'objectif inscrit par les élus dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables dépasse légèrement les objectifs du SCoT si l'on applique la règle de calcul pour les communes rurales et est cohérent avec le taux d'évolution moyen à l'échelle de la CCBPD.

Le SCoT demande par ailleurs que les PLU « définissent une stratégie de maîtrise du développement résidentiel [...] en cohérence avec les besoins du territoire pour le logement ». La commune a besoin de programmer suffisamment de logements pour maintenir sa dynamique démographique. Le SCoT prévoit également qu'au sein d'une même strate de l'armature urbaine une répartition des logements puisse s'effectuer entre les communes qui ne souhaitent pas ou ne peuvent pas se développer et celles qui ont la volonté de se développer et qui en ont les capacités.

Enfin le développement envisagé par la commune limite très sensiblement la consommation foncière et optimise le foncier présent dans l'enveloppe bâtie tout en préservant la qualité du cadre de vie.

2.2. ETUDE DE DENSIFICATION ET OBJECTIF DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES

La poursuite de la croissance démographique pour la commune doit répondre aux exigences réglementaires en matière de consommation foncière.

Le SCoT précise que les documents d'urbanisme locaux doivent définir une stratégie de maîtrise du développement résidentiel au service de la sobriété foncière en organisant et priorisant la mobilisation

du foncier en cohérence avec les besoins du territoire pour le logement. Notamment ils doivent définir les centralités où devra se concentrer le développement urbain au sein de l'enveloppe urbaine définie afin de privilégier la "centralité" et préalablement à toute extension urbaine, les opportunités foncières identifiées à l'intérieur d'enveloppes urbaines centrales : espaces libres, dents creuses, réhabilitation, démolition/reconstruction, résorption de la vacance, ... Les extensions urbaines éventuelles seront réalisées en greffe de la centralité et ne pourront être envisagées qu'après justification de l'absence de solutions alternatives. Le renforcement d'enveloppes bâties extérieures à la centralité ne pourra s'envisager que s'il existe des impossibilités à son développement.

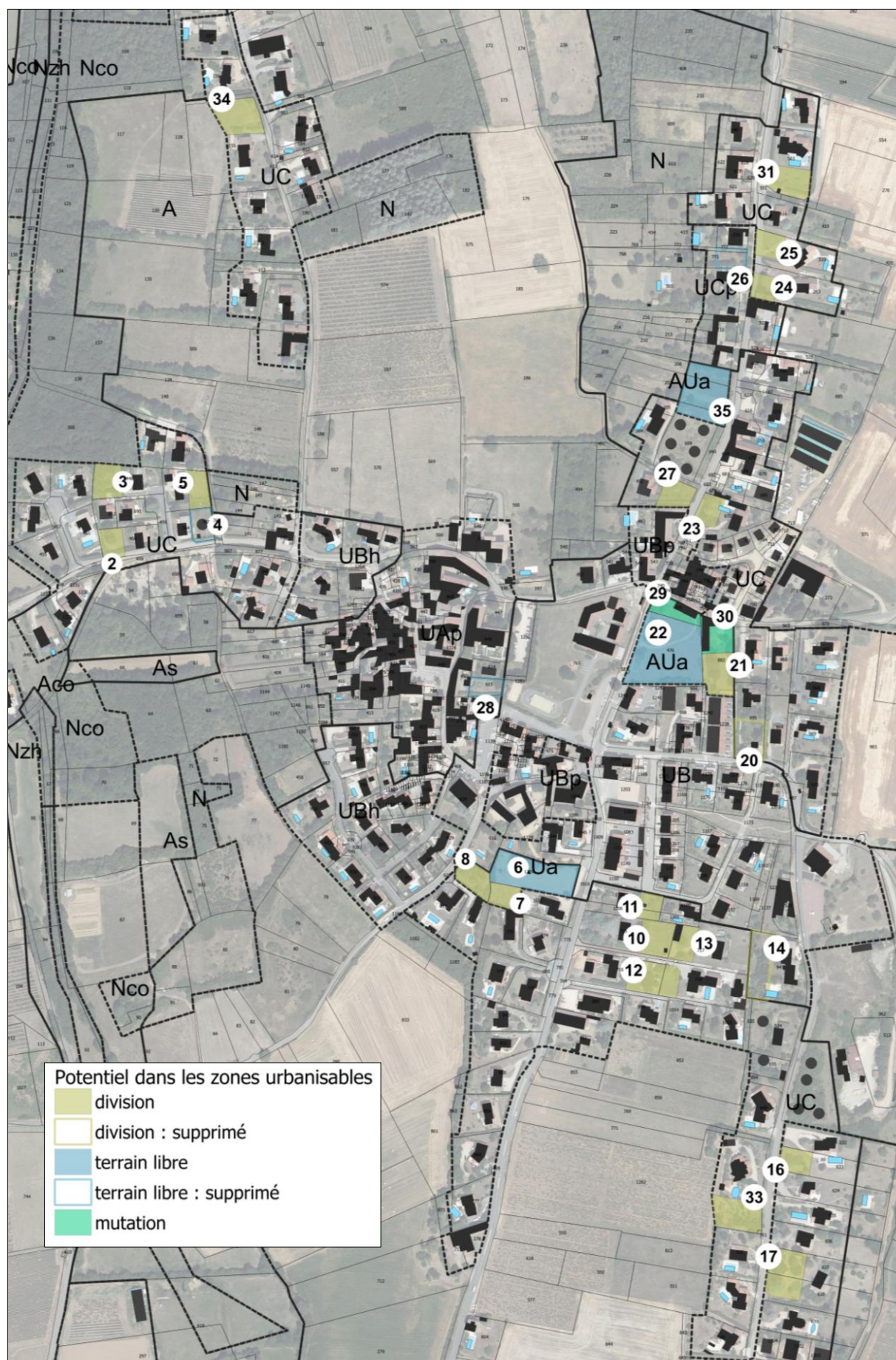
Afin d'assurer un développement urbain le plus vertueux possible en matière de réduction de la consommation d'espace et de maîtrise de l'étalement urbain, la commune, en cohérence avec les orientations du SCoT, a identifié le potentiel foncier disponible au sein des zones urbaines (U). Il s'agit de relever les dents creuses, les divisions parcellaires et les éventuels potentiels de renouvellement urbain, puis d'estimer, en fonction du contexte des lieux (topographie, accès, ...) le potentiel de logements constructibles sur chaque secteur. Cette démarche doit permettre de s'assurer que les espaces ouverts à l'urbanisation par le document d'urbanisme sont en adéquation avec les besoins de développement précédemment définis.

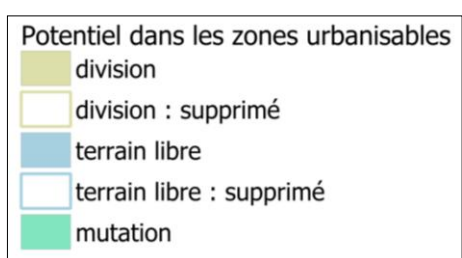
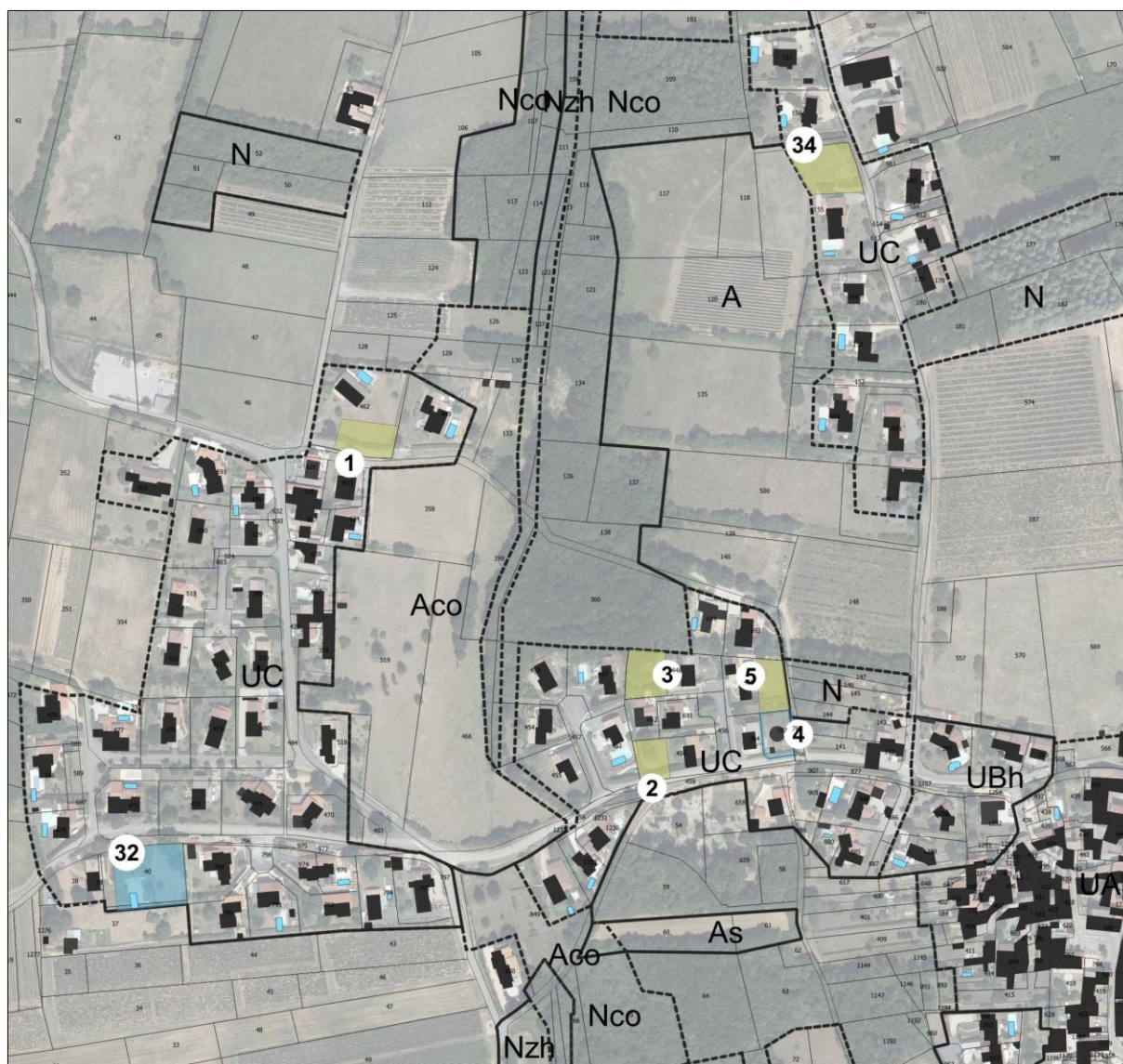
Les dents creuses représentent des parcelles directement accessibles depuis les voies, non construites et pouvant accueillir une ou plusieurs constructions. La superficie moyenne retenue pour les terrains libres est de 500 m² minimum.

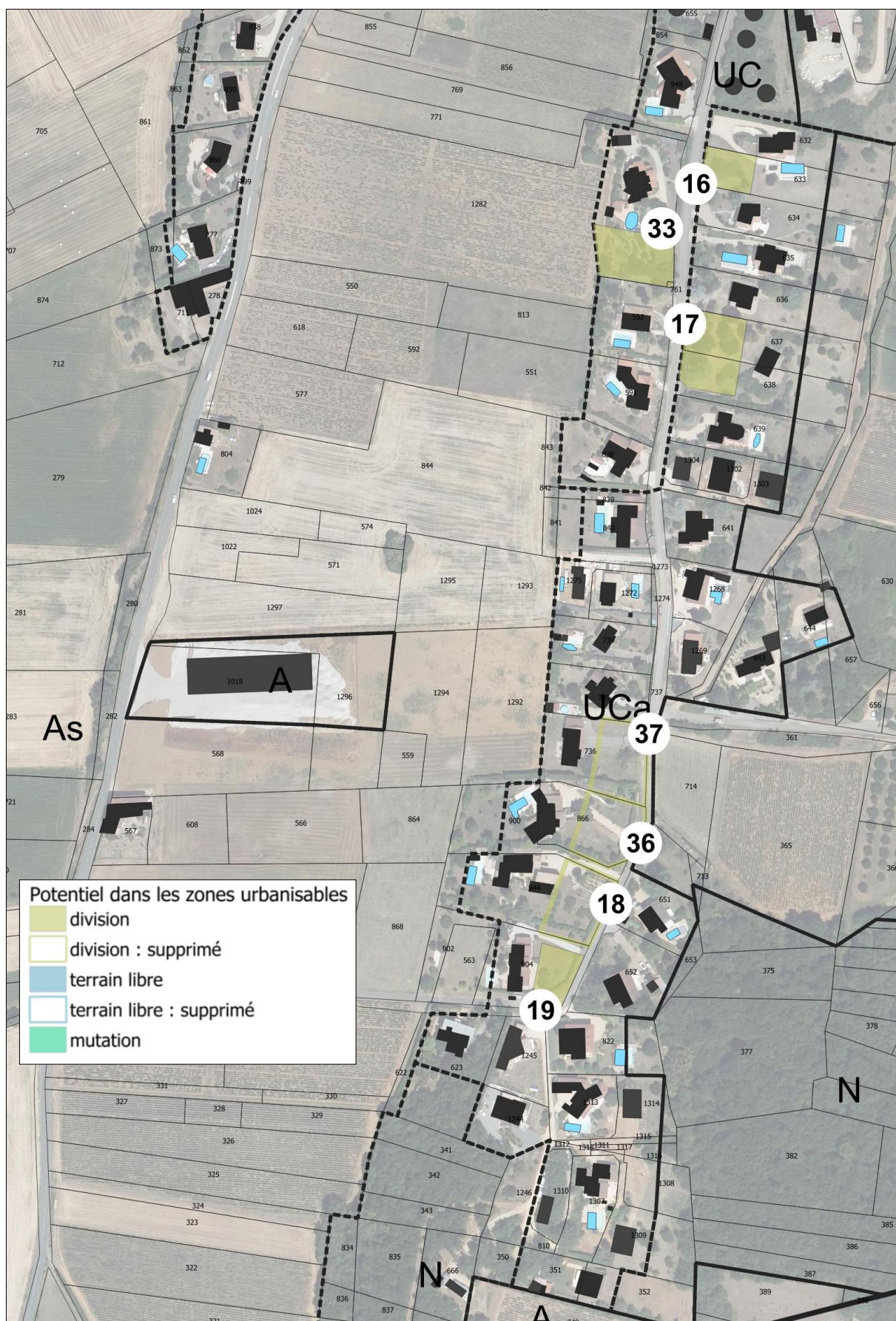
Les divisions parcellaires représentent le détachement d'une unité foncière déjà bâtie de plus de 1500 m² et/ou qui présentent une configuration du terrain intéressante permettant d'accueillir une ou plusieurs constructions. La partie « détachable » pour la ou les nouvelle(s) construction(s) est fixée à environ 750 m². *Au cours des dix dernières années, la superficie moyenne des terrains divisés est d'environ 850 m². Avec la poursuite du phénomène, les parcelles de plus de 1500 m² pouvant être divisibles au regard de leur accessibilité, de la topographie, de l'implantation de la construction initiale, ont été identifiées. Dans certains cas, des tènements plus petits ont été retenus.*

Les secteurs de mutation représentent des secteurs déjà bâtis identifiés comme pouvant faire l'objet de réhabilitations et ainsi permettre une optimisation du bâti existant. Dans le cas de la commune de Marcy, un secteur de mutation a été identifié dans le bourg et concerne les constructions existantes dans le secteur de l'OAP 2. En dehors de ce secteur, l'évolution du parc existant ne représente plus de potentiel. La vacance est faible (6%) et la part de résidences secondaires négligeable (5%). Durant les 10 dernières années plusieurs grandes propriétés ont fait l'objet de réhabilitation dans le bourg (souvent dans le cadre de divisions en plateaux aménageables), épuisant le potentiel. Les bâtiments communaux ne présentent plus non plus de potentiel de création de logements.

LOCALISATION DU POTENTIEL DISPONIBLE DANS LES ZONES CONSTRUCTIBLES







POTENTIEL DISPONIBLE DANS LES ZONES CONSTRUCTIBLES

<i>lieu-dit</i>	<i>type</i>	<i>parcelles</i>	<i>surface</i>	<i>numéro</i>	<i>justification</i>
Les Pinasses	division	462	845	1	
Les Pinasses	division	450	575	2	
Les Pinasses	division	448	823	3	
Les Pinasses	terrain libre	767	594	4	supprimé : projet en cours
Les Pinasses	terrain libre	40	1910	32	
Les Pinasses	division	460	648	5	
Le Rabat	division	155	1260	34	
Le Bourg	terrain libre	1229	2186	6	OAP1 + jardin à préserver
Le Bourg	division	1015	578	7	OAP1 + jardin à préserver
Le Bourg	division	916	784	8	OAP1 + jardin à préserver
Le Bourg	division	1228	1003	9	supprimé : j ardin à préserver + accès existant
Le Bourg	terrain libre	615	483	28	supprimé : jardin à préserver
Montezain-Bourg	division	715	933	10	
Montezain-Bourg	division	1198-1200	509	11	
Montezain-Bourg	division	716	1342	12	DP validée pour 2 lots
Montezain-Bourg	division	717	710	13	
Montezain-Bourg	division	947	1210	14	supprimé : jardin à préserver
Montezain-Bourg	mutation	534	2893	15	supprimé : PA en cours, création de 2 maisons en plus
Montezain	division	633	638	16	
Montezain	division	637-638	1471	17	supprimé : projet PA 4 lots à la place de 1
Montezain	division	944	1255	18	supprimé : jardin à préserver
Montezain	division	1282	1248	33	DP validée
Montezain	division	866	1240	36	supprimé : jardin à préserver
Montezain	division	736	1261	37	supprimé : jardin à préserver
Montezain	division	904	736	19	
Montezain-Bourg	division	895	983	20	supprimé : jardin à préserver
Montezain-Bourg	division	802	1064	21	OAP2 + jardin à préserver, nouveaux bâtiments
Montezain-Bourg	mutation	802	855	30	OAP2 + jardin à préserver, réhabilitation existant
Montezain-Bourg	mutation	475	630	29	OAP2 + jardin à préserver, réhabilitation existant
Montezain-Bourg	terrain libre	476	3707	22	OAP2 + jardin à préserver, 3 nouveaux bâtiments
Les Morgues	division	672	626	23	
Les Morgues	division	263	518	24	
Les Morgues	division	533	586	25	
Les Morgues	terrain libre	205	490	35	OAP3 en prolongement d'un PA accordé
Les Morgues	terrain libre	206	1060		OAP3 en prolongement d'un PA accordé
Les Morgues	terrain libre	207	540		OAP3 en prolongement d'un PA accordé
Les Morgues	terrain libre	432	497	26	supprimé : jardin à préserver
Les Morgues	terrain libre	432	703	27	
Les Morgues	division	563	1131	31	

Dans ce potentiel, les terrains en extension de l'enveloppe urbaine actuelle sont :

<i>lieu-dit</i>	<i>type</i>	<i>parcelles</i>	<i>surface</i>	<i>numéro</i>
Les Pinasses	terrain libre	40	1910	32
Le Rabat	division	155	1260	34
Montezain	division	1282	1248	33
Les Morgues	terrain libre	205	490	35
Les Morgues	terrain libre	206	1060	
Les Morgues	terrain libre	207	540	
Les Morgues	division	563	1131	31

Les terrains en extension liés à l'habitat représentent 0,76 ha.

BILAN DU POTENTIEL CONSTRUCTIBLE POUR L'HABITAT AU SEIN DES ZONES URBAINES ET A URBANISER DU PLU			
Identifiant	Superficie	Potentiel constructible	Densité nette
terrains libres (dents creuses) dans l'enveloppe	0,66 ha	16 logements	23 logts/ha
divisions parcellaires possibles dans l'enveloppe	1,19 ha	16 logements	
mutation du bâti existant dans l'enveloppe	0,15 ha	4 logements	
terrains en extension (terrains libres et divisions)	0,76 ha	11 logements	18 logts/ha
TOTAL	2,76 ha	47 logements	21 logements/hectare

2.3. CONCLUSION

Evolution démographique théorique pour maintenir la population							
	Pop totale	Taille Moyenne Ménages (TMM)	Nombre de Résidences principales (RP)	Nombre annuel nouvelles RP construites	Nombre cumulé nouvelles RP construites	Nombre cumulé RP nécessaires pour répondre à diminution TMM	%age croissance démographique estimé
2021	842	2,53	333	2	0		
2022	848	2,52	335	2	2	1	0,7%
2023	850	2,52	337	10	12	2	0,3%
2024	873	2,51	347	5	17	3	2,7%
2025	883	2,50	352	3,9	21	2	1,1%
2026	890	2,49	356	3,9	25	3	0,8%
2027	897	2,49	360	3,9	29	4	0,8%
2028	904	2,48	364	3,9	33	5	0,8%
2029	911	2,47	368	3,9	37	6	0,8%
2030	918	2,46	372	3,9	41	7	0,8%
2031	925	2,46	376	3,9	44	8	0,7%
2032	931	2,45	379	3,9	48	10	0,7%
2033	938	2,44	383	3,9	52	11	0,7%
2034	945	2,43	387	3,9	56	12	0,7%
2035	952	2,43	391	3,9	60	13	0,7%
2036	958	2,42	395	3,9	64	14	0,7%
2037	965		399				

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

En effet le développement urbain des 12 prochaines années se base très largement sur le potentiel présent dans l'enveloppe bâtie existante (terrains libres, divisions parcellaires, réhabilitations dans le bâti existant). 77% des logements (36 sur 47) sont programmés dans l'enveloppe bâtie mobilisant 72% des surfaces (2,00 ha sur 2,76). Finalement, seuls les terrains libres dans l'enveloppe et les terrains en extension vont réellement engendrer une nouvelle consommation foncière, soit 1,06 ha. Le potentiel issu des éventuelles divisions parcellaires et des réhabilitations en zone urbaine n'engendre pas de nouvelle consommation foncière.

Sur les 10 années précédant la mise en révision (1^{er} Janvier 2014 au 1^{er} janvier 2024), la commune a mobilisé pour l'habitat un foncier de 5,14 ha (terrains libres et divisions parcellaires). Sur cette période 108 logements ont été créés. Le projet de PLU prévoit une mobilisation de foncier (terrains libres, divisions, mutation) liée à l'habitat nettement inférieure avec 2,76 ha. Le nombre de logements est également nettement plus faible : 47. Le taux de modération de la consommation foncière (calculé sur la base des consommations enregistrées sur les 10 dernières années pour l'habitat) s'élève à 46% $((5,14 - 2,76) / 5,14 * 100)$.

Il convient de préciser que dans le cadre de cette étude de densification menée au sein des zones U et AU du PLU, qu'aucune rétention foncière n'a été appliquée.

Les objectifs du SCoT en matière de densité, repris dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, sont respectés. Le document supra-communal demande de respecter une densité nette de 20 logements/hectare sur les secteurs d'OAP : le projet propose une densité nette moyenne de 31 logts/ha sur les secteurs d'OAP.

Par ailleurs on notera que la densité nette globale atteinte par le projet de PLU est de l'ordre de 21 logements/ha.

Le potentiel foncier est majoritairement concentré au sein de l'enveloppe bâtie ce qui permet de limiter l'étalement urbain. Le développement communal de demain se base majoritairement sur l'optimisation du foncier dans l'enveloppe urbaine existante. Le plus grand secteur en extension, correspondant à l'OAP3 route de Villefranche, s'inscrit dans une grosse « dent creuse » et vient finaliser l'enveloppe bâtie du bourg dans cette partie.

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

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

LOI CLIMAT	
Consommation foncière 01/01/11 - 01/01/21 :	3,10
Consommation foncière 01/01/21 - 01/01/31 (conso 2011-2021 réduite de 57%) :	1,33
Consommation foncière 01/01/31 - 01/01/37 (conso 2021-2031 divisée par 2, ramené sur 6 ans) :	0,40
ENVELOPPE FONCIERE TOTALE 2021-2037 :	1,73

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

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

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

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

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

- 0,76 ha pour l'habitat (terrains en extension de l'enveloppe bâtie),
- 0,04 ha pour les équipements correspondant à l'emplacement réservé R2 de 425 m² (création d'un ouvrage de rétention des eaux pluviales au Nord du bourg ancien).

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

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

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

3. LA JUSTIFICATIONS DES SECTEURS D'URBANISATION

3.1. SECTEURS A VOCATION RESIDENTIELLE

Comme annoncé précédemment le PLU encadre 62% des logements programmés (29 sur 47) par des orientations d'aménagement et de programmation. Pour ces secteurs à vocation résidentielle, les OAP définissent notamment les typologies et les densités attendues. Le projet de PLU prévoit dans sa globalité environ 62% d'habitat en logements groupés et/ou intermédiaires et 38% de logements individuels purs. Au sein des OAP, l'ensemble des logements attendus devra être réalisé sous forme de groupé ou de logements intermédiaires ce qui est compatible avec les proportions demandées par le SCoT (20% maximum de logements individuels dans les OAP). Cette diversité de typologies proposée dans les OAP doit permettre de répondre aux besoins identifiés. L'offre en logements intermédiaires et groupés apporte une réponse pour de plus petites surfaces et à coût modéré et vise essentiellement les jeunes ménages en début de parcours résidentiel et dans une moindre mesure les personnes âgées encore autonomes qui souhaitent rester sur la commune.

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

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

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

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

- la surface et le potentiel de logements correspondant : l'équilibre entre consommation foncière et respect des objectifs du SCoT en matière de production de logements et de densité a été recherché ;
- les typologies adaptées : le PLU permet de répondre à toute les demandes en matière d'habitat. Le contexte local peut amener à exclure certaines typologies.

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

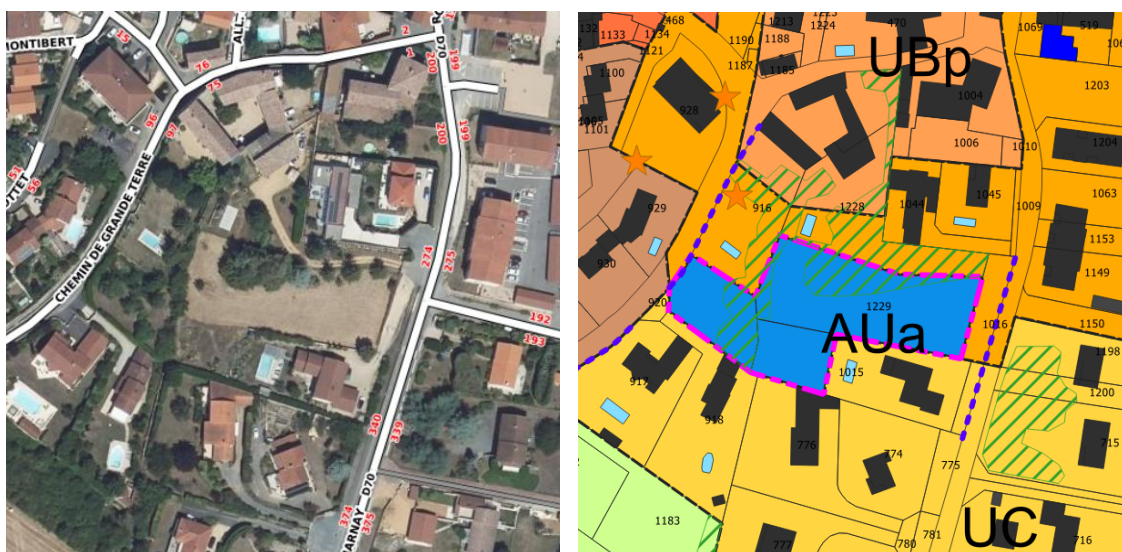


Les secteurs d'OAP définis ont une vocation uniquement résidentielle.

Secteur route de Grande Terre (zone AUa / OAP1)

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

Le site, d'une superficie d'environ 3540 m², est situé entre le chemin de Grande Terre et la route de Charnay. Il est occupé par un jardin d'agrément en partie Ouest et par un terrain enherbé, entretenu et indépendant des propriétés situées autour en partie Est. Le secteur se caractérise par des masses végétales importantes et de qualité. Le contexte urbain comprend des constructions pavillonnaires sur les franges Ouest, Sud, Est et Nord-Est. Au Nord-Ouest se trouve un ensemble de constructions anciennes à valeur patrimoniale, accompagnée par son jardin. On notera la présence à l'Est, de l'autre côté de la route, de logements collectifs et intermédiaires. Le terrain présente une pente d'environ 9% vers l'Ouest. Les limites Ouest et Est, en lien avec les voies, se caractérisent par la présence de murets en pierre dorée.



Le projet porte sur une opération de densification urbaine qui prendra en compte les particularités du site : masses végétales, patrimoine bâti, contexte urbain. Le site était classé en U dans le PLU de 2015 mais était protégé au titre de la préservation de la trame verte urbaine. Toutefois ce classement ne localisait pas précisément les masses végétales et englobait tout le tènement. Le nouveau PLU est l'occasion d'optimiser l'utilisation du foncier présent dans l'enveloppe en distinguant les zones où les constructions peuvent s'implanter des zones à préserver. L'outil de préservation des espaces verts est donc reconduit mais uniquement sur l'emprise réelle des masses végétales.

La programmation porte sur la réalisation de logements intermédiaires ou groupés dont une part de logements aidés. Les typologies retenues favoriseront la réalisation de logements plus petits, mieux adaptés au début de parcours résidentiel. La servitude assurera une part de logements au coût réellement abordable par rapport au marché local. Les constructions devront s'implanter en tenant compte de la déclivité du terrain et auront des gabarits semblables à ceux existants autour du site (R+1 maximum). En complément du maintien de la végétation existante, il sera demandé une forte végétalisation afin de renforcer la trame verte urbaine.

Le site est situé à 70 m de la place de l'Amitié et 170 m de la place de l'Eglise. Côté route de Charnay une traversée sécurisée par une écluse permet de rejoindre les trottoirs qui conduisent vers le centre. Côté chemin de Grande Terre un trottoir conduit jusqu'au centre ancien où les voies partagées

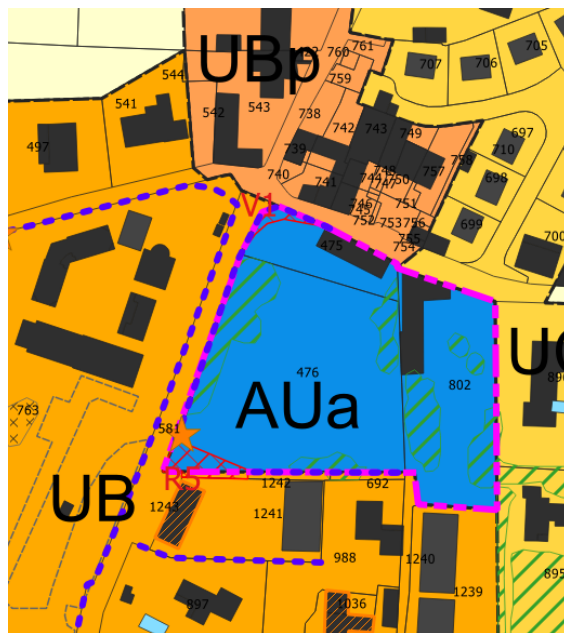
assurent la circulation des piétons et des véhicules. Le secteur se connectera donc au maillage des liaisons modes doux du village et viendra le renforcer.

L'urbanisation du site n'aura pas d'impact sur l'activité agricole (pas d'activité agricole) ni sur les milieux naturels (biodiversité ordinaire conservée avec la préservation des masses boisées). L'impact paysager éventuel est pris en compte au travers des prescriptions du règlement et de l'OAP visant à maîtriser les gabarits et la forme urbaine.

Secteur route de Anse (zone AUa / OAP2)

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

Le tènement est situé entre la route de Charnay à l'Ouest et la route de Anse au Nord sur un terrain relativement plat. Il est constitué de deux grandes propriétés avec des bâtiments anciens implantés le long de la route de Anse au Nord. Le reste des terrains est occupé par des jardins d'agrément. Le terrain Ouest s'apparente à un parc avec un muret en pierre dorée le long de la route de Charnay et de beaux arbres dans l'espace enherbé. Ces murets sont prolongés au Sud et au Nord par des murs également en pierre dorée qui rappellent l'étendue originelle du domaine. Le site dans son ensemble présente une forte valeur patrimoniale. Il est très visible depuis la route de Charnay et constitue un point de repère dans le bourg. Le contexte urbain propose une grande variété de type de constructions et de tissus bâtis : bâtiments anciens au Nord et au Sud-Ouest, groupe scolaire à l'Ouest, logements groupés ou intermédiaires récents au Sud, maisons individuelles à l'Est et au Nord-Est.



Le projet vise à optimiser l'utilisation du foncier présent dans le bourg tout en préservant le caractère original remarquable du site. Son urbanisation prendra en compte les fortes particularités du site. Comme pour l'OAP 1, le site était classé en U dans le PLU de 2015. La parcelle 476 à l'Ouest était

totalelement protégée au titre de la préservation de la trame verte urbaine. Le nouveau PLU est l'occasion d'optimiser l'utilisation du foncier présent dans l'enveloppe en précisant les zones où les constructions peuvent s'implanter et les zones à préserver. L'outil de préservation des espaces verts est ici aussi reconduit sur l'emprise réelle des masses végétales. Le tènement est très grand mais les masses végétales qui seront préservées représentent à elles seules 1200 m². Les espaces occupés par les bâtiments existants et leurs abords (cours, terrasses, accès, ...) représentent quant à eux 820 m². Ainsi plus de 2000 m² sont soit déjà urbanisés, soit verront leur état actuel préservé. Sur les 4300 m² restant, les futures constructions et espaces aménagés représenteront environ 2160 m², le reste étant dévolu aux jardins, aux espaces verts et aux liaisons modes doux (2140 m²). Au total les espaces végétalisés, préservés ou à créer, représenteront plus de la moitié du tènement (soit environ 3340 m²).

La programmation porte sur la réalisation de nouveaux logements groupés ou intermédiaires dont les volumétries sont adaptées au contexte urbain. Ces typologies imposeront la réalisation de logements plus petits et la servitude de mixité sociale assurera une part de logements abordables. Les constructions suivront des principes d'implantation s'inspirant des tissus anciens et visant à maintenir la qualité du tissu bâti. Les bâtiments existants pourront être réhabilités et permettront la création de logements supplémentaires. Ces bâtiments sont identifiés pour leur qualité patrimoniale et des prescriptions assureront le maintien de leurs caractéristiques en cas d'évolution. Une forte végétalisation est attendue en complément des éléments préservés. Les murs et murets en pierre seront préservés dans le cadre de l'aménagement et participeront au maintien de la qualité et du caractère du site.

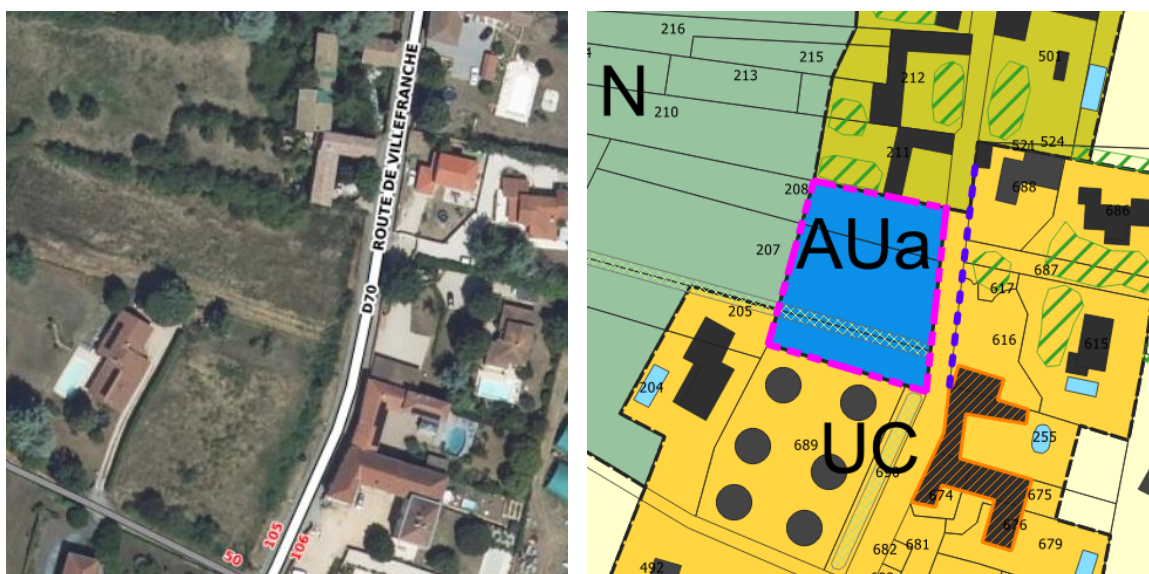
Le tènement est situé à 100 m de la place de l'Amitié et 250 m de la place de l'Eglise. Celle-ci sera à environ 200 m lorsque la commune aura acquis la parcelle correspondant à l'emplacement réservé R4 et aura réalisé le passage entre la place de l'Eglise et le parc de l'école. Le site est en articulation entre la partie Nord du bourg et le centre. Il est bordé par une liaison piétonne au Sud et il existe un trottoir sécurisé le long de la route de Charnay, côté école. L'aménagement du secteur prévoit la création d'une liaison sécurisée le long de la route de Charnay ainsi qu'une liaison Nord-Sud au centre du tènement pour connecter le nouveau quartier au Nord avec le centre. Ces liaisons viendront renforcer le maillage modes doux du village. L'aménagement de l'accès au site sur la route de Charnay permettra également une sécurisation de la traversée de cet axe.

L'aménagement du secteur n'engendrera pas d'impact sur l'activité agricole (aucune sur le site) ni sur les milieux naturels (maintien de la biodiversité ordinaire via la préservation et le renforcement des masses végétales). L'impact paysager éventuel est pris en compte dans le règlement et l'OAP qui assurent la maîtrise des gabarits et de la forme urbaine, ainsi que la préservation des éléments de patrimoine.

Secteur route de Villefranche (zone AUa / OAP3)

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

D'une superficie d'environ 2100 m², le tènement est situé à l'aval de la route de Villefranche et n'est accessible que par le tènement voisin au Sud. Celui-ci est concerné par un permis d'aménager accordé mais le propriétaire a autorisé un accès vers le Nord depuis son opération. Une autre particularité du site est la présence d'un ouvrage d'écoulement des eaux pluviales dans la partie Sud du tènement. Cet ouvrage devra être pris en compte dans l'aménagement. Le tènement est constitué d'espaces enherbés non exploités avec une frange végétalisée en partie Nord. Le tissu urbain est constitué de constructions anciennes (Sud-Est, Nord) et de constructions pavillonnaires de différentes époques (Sud, Nord-Est). Le tènement présente une pente d'environ 11% vers l'Ouest et est situé en contrebas de la route.



Le projet vise à encadrer l'aménagement du site, notamment en définissant l'accès. Le site constituant la frange Ouest du bourg, l'intégration des constructions dans leur environnement bâti et paysager est importante. Le site était classé en U dans le PLU de 2015 et aurait pu faire l'objet d'une urbanisation non maîtrisée. Le nouveau PLU est l'occasion d'optimiser l'utilisation du foncier présent dans l'enveloppe en imposant des typologies de logements répondant aux besoins et en assurant une densité acceptable. La programmation porte sur la réalisation de logements groupés ou intermédiaires offrant des volumétries adaptées au contexte bâti. Ces typologies, couplées à la servitude de mixité sociale, permettront également de produire des logements plus petits et plus abordables. Les constructions devront prendre en compte la déclivité du terrain et sa position en contrebas de la route. Une végétalisation importante sera demandée afin de renforcer la trame verte présente.

Le tènement est situé à 350 m de la place de l'Amitié et 400 m de la place de l'Eglise. Les liaisons piétonnes existantes (trottoir jusqu'au groupe scolaire, puis plusieurs itinéraires possibles) et celles créées dans l'OAP2 permettront de rallier les secteurs centraux.

L'aménagement du secteur n'aura pas d'impact sur l'activité agricole (secteur non exploité) et sur les milieux naturels (préservation et renforcement des masses végétales). L'impact paysager éventuel est pris en compte au travers des prescriptions du règlement et de l'OAP.

LES OUTILS REGLEMENTAIRES MOBILISES POUR REPONDRE AUX OBJECTIFS RETENUS

1. LES ZONES DU PLU

Le document graphique du Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'un découpage en quatre grands types de zones :

- les zones urbaines, dites les zones U,
- les zones à urbaniser, dites les zones AU,
- les zones agricoles, dites les zones A,
- les zones naturelles, dites les zones N.

1.1 LES ZONES URBAINES "U"

Les zones urbaines comprennent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Article R.151-8 du Code de l'Urbanisme

Les zones urbaines peuvent être affectées à de l'habitat, à des activités, des équipements ou bien à des zones mixtes. On retrouve dans le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Marcy trois zones urbaines. Elles sont distinguées par deux lettres : la lettre **"U"** pour l'appellation "urbaine", et une deuxième lettre qui correspond à des secteurs spécifiques. Les zones urbaines du Plan Local d'Urbanisme et leur règlement ont été définies à partir des caractéristiques de chaque secteur composant la commune, mais aussi en fonction de l'évolution souhaitée par les élus pour chacun d'eux. On retrouve ainsi :

- **La zone "UAp"** qui correspond à la partie centrale multifonctionnelle et patrimoniale du vieux bourg de la commune.
- **La zone "UB"** qui correspond aux parties agglomérées en continuité du centre ancien de la commune à vocation mixte.
- **La zone "UC"** qui correspond aux quartiers résidentiels dont la vocation principale est l'habitat, mais qui reste ouverts aux activités d'accompagnement.

1.1.1 La zone UAp

Zone urbaine centrale correspondant au bourg ancien de Marcy, cette zone se caractérise par une densité assez forte avec un bâti implanté sur un parcellaire serré à l'alignement des voies et emprises publiques et majoritairement en ordre continu ou semi continu. L'ensemble de cette zone est identifié au titre de l'article L151-19 pour la qualité patrimoniale de son tissu et de son bâti.

La zone UAp est concernée par :

- les nuisances sonores relatives aux infrastructures de transport terrestre,
- le PPRNi de la Vallée de l'Azergues, approuvé par arrêté préfectoral du 18 mars 2024 et le PPRNi du Morgon et du Nizerand approuvé par arrêté préfectoral du 16 mai 2025,

- une servitude de mixité sociale mise en place au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme,
- des linéaires de diversité commerciale à préserver, mis en place au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme,
- le Droit de Préemption Urbain,
- plusieurs servitudes d'utilité publique.

Cette zone multifonctionnelle est destinée à accueillir l'habitat, les commerces et les services de proximité, des activités et des équipements afin de maintenir sa mixité de fonctions urbaines. La commune n'étant pas un pôle d'importance à l'échelle locale, seules les petites activités non nuisantes dans un centre bourg sont autorisées (artisanat et commerces de détail, restauration, hébergement hôtelier, hébergements touristiques, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle). L'artisanat et commerce de détail sont soumis à une limitation en taille (300 m² de surface de plancher par unité de vente) afin d'éviter l'implantation de surfaces commerciales trop importantes. Les activités ou destinations les plus nuisibles n'ayant pas leur place dans un centre bourg sont interdites (industrie, entrepôt, commerces de gros, cinéma, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne). Ces interdictions et limitations suivent les orientations du SCoT en matière d'activités et d'offre commerciale. Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont largement autorisés, toujours dans une logique de mixité. De nouveaux lieux de culte ne pourront pas être construits. Seule l'évolution et l'entretien de ceux existants pourront se faire. Des bâtiments agricoles étant présents dans la zone UAp, les nouvelles constructions à usage agricole, l'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage agricole sont autorisés à condition qu'elles s'implantent sur un tènement foncier où existe déjà une construction à usage agricole. Cette disposition souligne la volonté de soutenir l'activité.

L'objectif du règlement est de préserver les caractéristiques du tissu ancien par l'établissement de règles permettant de retrouver des gabarits et des implantations proches de l'origine. Pour cela, le PLU impose une implantation des façades des constructions à l'alignement des voies et emprises publiques. Les constructions devront s'implanter sur une limite séparative latérale au moins (ordre semi-continu a minima). Dans le cas d'une implantation en retrait, le recul sera de 3 mètres minimum. Un retrait de 3 mètres est demandé par rapport à la limite de fond de parcelle. Des règles différentes sont prévues pour l'implantation des piscines (retrait de 2 mètres par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives) pour faciliter leur implantation tout en évitant les mouvements de terrain en limite qui peuvent conduire à des problèmes. Par ailleurs des règles dérogatoires sont prévues pour l'implantation des équipements d'intérêt collectif et pour encadrer l'évolution des constructions existantes ne respectant pas la règle établie.

La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres (soit R+2) et ne doit pas être inférieure à 9 mètres afin de respecter les gabarits existants, qui sont importants, et la morphologie du tissu urbain. La hauteur maximale est minorée de 1,50 mètre en cas de toiture-terrasse afin que les acrotères soient visuellement au même niveau que les égouts de toit. La hauteur des constructions annexes ne devra pas dépasser 4 mètres et sera minorée d'un mètre en cas de toiture terrasse. Des règles dérogatoires de hauteur sont prévues pour les équipements d'intérêt collectif, les dépassements ponctuels liés aux exigences

fonctionnelles ou techniques et pour encadrer l'évolution des constructions existantes ne respectant pas la règle établie.

Le tissu urbain étant très dense et les parcelles étant de taille limitée et de forme non standardisée, il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale, ni de distance d'implantation minimale entre deux constructions sur un même tènement.

Il est fixé une surface minimale de pleine terre de 20% de la surface non bâtie. Les stationnements devront avoir des revêtements perméables et il sera demandé la plantation d'un arbre pour 3 places de stationnement créées. Ces dispositions visent à limiter l'imperméabilisation des sols et à lutter contre le réchauffement climatique en imposant des espaces végétalisés au cœur de l'urbanisation.

1.1.2 La zone UB

La zone UB correspond aux parties agglomérées en continuité du centre ancien, de densité moyenne et à dominante résidentielle.

La zone UB est concernée par :

- les nuisances sonores relatives aux infrastructures de transport terrestre,
- le PPRNi de la Vallée de l'Azergues, approuvé par arrêté préfectoral du 18 mars 2024 et le PPRNi du Morgon et du Nizerand approuvé par arrêté préfectoral du 16 mai 2025,
- les risques cG1 et cG2 de mouvement de terrain et de coulée de boue,
- une servitude de mixité sociale mise en place au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme,
- des linéaires de diversité commerciale à préserver, mis en place au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme,
- le Droit de Préemption Urbain,
- plusieurs servitudes d'utilité publique.

La zone UB comprend :

- un secteur UBh avec des règles de hauteur spécifiques,
- un secteur UBp correspondant aux secteurs anciens patrimoniaux à préserver au titre de l'article L151-19.

Cette zone est destinée à accueillir majoritairement de l'habitat et n'a pas vocation à porter le développement économique de la commune. Toutefois elle doit rester multifonctionnelle et permettre l'implantation ou le maintien de petites activités pour soutenir la mixité de fonction dans les zones centrales du bourg. L'artisanat et commerce de détail est autorisé dans la limite de 300 m² de surface de plancher par unité de vente. Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées à condition qu'elles soient liées à une construction à usage de logement et limitées à 100 m² surface de plancher. Les hôtels sont également autorisés. Les autres hébergements touristiques et la restauration sont interdits pour ne pas concurrencer le centre-bourg. Les activités ou destinations les plus nuisibles ou n'ayant pas leur place dans les zones périphériques du bourg ancien sont interdites (industrie, entrepôt, bureau, commerces de gros, cinéma, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne). Toujours dans l'objectif d'avoir une certaine mixité de fonction, les

équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés car ils peuvent apporter un plus à cette zone proche du centre-bourg. Seules les salles d'art et de spectacles et les lieux de cultes sont interdits. A l'instar de la zone UAp, des bâtiments agricoles sont présents dans la zone UB. Les mêmes dispositions sont donc reprises : les nouvelles constructions à usage agricole, l'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage agricole sont autorisés à condition qu'elles s'implantent sur un tènement foncier où existe déjà une construction à usage agricole.

Dans la zone UB, le règlement du PLU définit deux bandes de constructibilités. La bande de constructibilité principale s'étend sur une profondeur de 20 m à partir de l'emprise publique, la bande secondaire s'étendant au delà de la bande principale.

Le PLU impose, pour l'ensemble de la zone UB et bande de constructibilité principale, que les façades des constructions s'implantent dans une bande de 0 à 6 mètres comptée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques. Dans la bande de constructibilité secondaire, l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas règlementée. Les constructions y seront autorisées après achèvement de celles devant être implantées le long des voies ou simultanément à leur réalisation.

Par rapport aux limites séparatives latérales, pour l'ensemble de la zone UB et dans les deux bandes de constructibilité, les constructions s'implanteront sur une limite séparative latérale au moins (ordre continu ou semi-continu). En cas d'implantation en retrait le recul sera au minimum de 3 mètres. Par rapport à la limite de fond de parcelle, les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 3 mètres.

Ces dispositions visent à permettre une certaine densification des zones périphériques du centre-bourg et à optimiser le foncier tout en préservant une densité acceptable. Des règles différentes sont prévues pour l'implantation des piscines (retrait de 2 mètres) pour faciliter leur implantation tout en évitant les mouvements de terrain en limite qui peuvent engendrer des problèmes. Par ailleurs des règles dérogatoires sont prévues pour l'implantation des équipements d'intérêt collectif et pour encadrer l'évolution des constructions existantes ne respectant pas la règle établie.

Dans la zone UB et le secteur UBp, la hauteur des constructions est limitée à 12 mètres (soit R+2) et ne doit pas être inférieure à 8 mètres (R+1) afin de respecter les gabarits existants, qui sont importants, et la morphologie du tissu urbain. Dans le secteur UBh, la hauteur maximale est fixée à 9 mètres afin d'assurer une meilleure intégration des constructions sur le versant Ouest du bourg. Dans toute la zone UB, secteurs compris, la hauteur maximale est minorée de 1,50 mètre en cas de toiture-terrasse afin que les acrotères soient visuellement au même niveau que les égouts de toit. La hauteur des constructions annexes est limitée à 4 mètres, minorée de 1 mètre en cas de toiture-terrasse. Des règles dérogatoires sont prévues pour les équipements d'intérêt collectif, les dépassements ponctuels liés aux exigences fonctionnelles ou techniques et pour encadrer l'évolution des constructions existantes ne respectant pas la règle établie.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale, ni de distance minimale entre deux constructions sur un même tènement pour faciliter la densification de cette zone de confortement de la centralité.

Afin de favoriser la création d'espaces végétalisés, il est demandé qu'une part de 20% de la surface du tènement soit plantée dans la zone UB et le secteur UBh. Cette part est fixée à 20% de la surface non bâtie en secteur UBp dont les parcelles sont plus petites et déjà fortement occupée par le bâti. Ces dispositions participent à la maîtrise de la densité tout en permettant le renforcement de la trame verte.

La plantation d'arbres de haute tige est demandée pour les stationnements (1 arbre pour 3 places) et dans les espaces non bâtis (1 arbre par tranche de 150 m²) afin de lutter contre le réchauffement climatique et d'ombrager les espaces urbains.

Dans le cadre de la lutte contre l'imperméabilisation des sols, il est fixé, en plus de la surface d'espaces verts, un coefficient d'imperméabilisation maximum par tènement : les surfaces imperméabilisées ne pourront pas représenter plus de 40% de la surface globale du tènement dans la zone UB et le secteur UBh. Il n'est pas fixé de coefficient d'imperméabilisation pour le secteur UBp.

1.1.3 La zone UC

Zone urbaine résidentielle de faible densité, elle correspond aux secteurs et aux groupements bâtis constitués en dehors du bourg ou excentrés (au minimum 10 logements présents).

La zone UC est concernée par :

- les nuisances sonores relatives aux infrastructures de transport terrestre,
- le PPRNi de la Vallée de l'Azergues, approuvé par arrêté préfectoral du 18 mars 2024 et le PPRNi du Morgon et du Nizerand approuvé par arrêté préfectoral du 16 mai 2025,
- les risques cG1 et cG2 de mouvement de terrain et de coulée de boue,
- une servitude de mixité sociale mise en place au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme,
- le Droit de Préemption Urbain,
- plusieurs servitudes d'utilité publique.

La zone UC comprend :

- un secteur UCa correspondant à un secteur en assainissement non collectif,
- un secteur UCp correspondant aux secteurs anciens patrimoniaux à préserver au titre de l'article L151-19.

La vocation de la zone est essentiellement résidentielle. Seules quelques activités d'accompagnement y sont tolérées : les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et l'industrie sont autorisées à condition qu'elles soient liées à une habitation existante et dans la limite de 100 m² de surface de plancher. Certains équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés car ils peuvent répondre à des besoins de la population : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés et locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. Comme dans les deux autres zones U, des bâtiments agricoles sont présents dans la zone UC. Les mêmes dispositions sont donc reprises : les nouvelles constructions à usage agricole, l'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage agricole sont autorisés à condition qu'elles s'implantent sur un tènement foncier où existe déjà une construction à usage agricole.

En zone UC et secteur UCa, les constructions s'implanteront avec un recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques afin de maintenir des abords de voies végétalisés. Par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle les constructions

s'implanteront avec un retrait minimum de 3 mètres. Ces dispositions visent à maîtriser la densification de secteurs qui n'ont pas vocation à se renforcer dans l'immédiat.

En secteur UCp, les façades des constructions neuves s'implanteront dans une bande de 0 à 6 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur ou en continuité du bâti ancien existant. Par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelles, les constructions s'implanteront sur une limite séparative latérale au moins (ordre continu ou semi-continu). En cas d'implantation en retrait, le recul sera au minimum de 3 mètres. Par rapport à la limite de fond de parcelle, les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 3 mètres. Ces mesures visent à préserver les caractéristiques du tissu ancien.

Dans l'ensemble de la zone UC, des règles différentes sont prévues pour l'implantation des piscines (retrait de 2 mètres) pour faciliter leur implantation tout en évitant les mouvements de terrain en limite qui peuvent conduire à des problèmes. Par ailleurs des règles dérogatoires sont prévues pour l'implantation des équipements d'intérêt collectif et pour encadrer l'évolution des constructions existantes ne respectant pas la règle établie. Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions sur un même tènement.

Dans l'ensemble de la zone UC, la hauteur des constructions est limitée à 9 mètres (soit R+1) afin de respecter les gabarits existants et la morphologie du tissu urbain. La hauteur maximale est minorée de 1,50 mètre en cas de toiture-terrasse afin que les acrotères soient visuellement au même niveau que les égouts de toit. La hauteur des constructions annexes est limitée à 4 mètres, minorée de 1 mètre en cas de toiture-terrasse. Des règles dérogatoires sont prévues pour les équipements d'intérêt collectif, les dépassements ponctuels liés aux exigences fonctionnelles ou techniques et pour encadrer l'évolution des constructions existantes ne respectant pas la règle établie.

L'emprise au sol est limitée afin de maîtriser la densité dans cette zone périphérique. En zone UC et secteur UCp, l'emprise maximale est fixée à 30%. Dans le cas d'une division parcellaire réalisée après l'approbation du PLU, l'emprise au sol des constructions est limitée à 20%. En secteur UCq, l'emprise maximale est fixée à 20%.

Afin de favoriser la création d'espaces végétalisés, il est demandé qu'une part de 40% de la surface du tènement soit plantée en zone UC et le secteur UCq et 20% dans le secteur UCp. Cela participe à la maîtrise de la densité tout en permettant le renforcement de la trame verte. La plantation d'arbres de haute tige est demandée pour les stationnements (1 arbre pour 3 places) et dans les espaces non bâtis (1 arbre par tranche de 150 m²) afin de lutter contre le réchauffement climatique.

Dans le cadre de la lutte contre l'imperméabilisation des sols, il est fixé, en plus de la surface d'espaces verts, un coefficient d'imperméabilisation maximum par tènement : les surfaces imperméabilisées ne pourront pas représenter plus de 40% de la surface globale du tènement en zone UC et le secteur UCq. Il n'est pas fixé de coefficient d'imperméabilisation pour le secteur UCp.

1.2. LES ZONES A URBANISER "AU"

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Article R.151-20 du Code de l'Urbanisme

Le projet de Plan Local d'Urbanisme instaure plusieurs zones à urbaniser constructibles lors de la durée de vie du PLU. Il s'agit de la zone AUa qui correspond à trois secteurs :

- secteur route de Grande Terre (OAP n°1),
- secteur route de Anse (OAP n°2).
- secteur route de Villefranche (OAP n°3).

Cette zone a pour objectif d'accueillir la majorité du développement résidentiel futur de la commune.

La zone AU est concernée par :

- les nuisances sonores relatives aux infrastructures de transport terrestre,
- le PPRNi de la Vallée de l'Azergues, approuvé par arrêté préfectoral du 18 mars 2024 et le PPRNi du Morgon et du Nizerand approuvé par arrêté préfectoral du 16 mai 2025,
- le risque cG1 de mouvement de terrain et de coulée de boue,
- des périmètres d'Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- des servitudes de mixité sociale mises en place au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme,
- le Droit de Préemption Urbain,
- plusieurs servitudes d'utilité publique.

Cette zone a une vocation résidentielle. Les 3 zones sont situées dans l'enveloppe bâtie ou en continuité immédiate du bourg où sont regroupés les services, commerces et équipements. L'objectif est de renforcer et diversifier l'offre résidentielle pour accueillir une nouvelle population qui participera au maintien de la vie du village. Certains équipements d'intérêt collectif et de services publics sont également autorisés : « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ».

Afin de permettre la réalisation des projets tels que précisés dans les OAP, l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques se fera avec un retrait minimum de 3 mètres. Par rapport aux limites séparatives latérales et de fonds de parcelles, les constructions respecteront un recul de 3 mètres. Ces implantations sont également cohérentes avec les tissus urbains dans lesquels les nouvelles constructions viendront s'implanter.

Des règles différentes sont prévues pour l'implantation des piscines (retrait de 2 mètres) pour faciliter leur implantation tout en évitant les mouvements de terrain en limite qui peuvent conduire à des problèmes. Par ailleurs des règles dérogatoires sont prévues pour l'implantation des équipements d'intérêt collectif.

La hauteur maximum des constructions est fixée à 9 mètres, minorée de 1,50 mètre en cas de toiture-terrasse. La hauteur des constructions annexes est limitée à 4 mètres, minorée de 1 mètre en cas de toiture-terrasse. Des règles dérogatoires sont prévues pour les dépassements ponctuels liés aux exigences fonctionnelles ou techniques.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale, ni de distance minimale entre deux constructions sur un même tènement pour faciliter la densification et laisser une certaine souplesse dans l'élaboration des projets.

Afin de favoriser la création d'espaces végétalisés, il est demandé qu'une part minimale de 40% de la surface total du tènement soit végétalisée. Cela participe à la maîtrise de la densité tout en permettant le renforcement de la trame verte. La plantation d'arbres de haute tige est demandée pour les stationnements (1 arbre pour 3 places) et dans les espaces non bâtis (1 arbre par tranche de 150 m²) afin de lutter contre le réchauffement climatique et renforcer la trame verte.

Dans le cadre de la lutte contre l'imperméabilisation des sols, il est fixé, en plus de la surface d'espaces verts, un coefficient d'imperméabilisation maximum par tènement : les surfaces imperméabilisées ne pourront pas représenter plus de 35% de la surface globale du tènement.

1.3. LES ZONES AGRICOLES "A"

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Peuvent être autorisées en zone A :

- 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Article R.151-22 et R.151-23 du Code de l'Urbanisme

La zone A correspond aux secteurs de la commune à vocation agricole et est destinée à accueillir le développement des exploitations. Sa délimitation est le résultat de l'identification des espaces agricoles à préserver et protéger, et de la prise en compte de l'occupation des sols (parcelles exploitées). Elle se dessine autour des principales parcelles exploitées inscrites au registre parcellaire graphique et identifiées dans le cadre de l'enquête agricole menée avec les agriculteurs du territoire.

La zone A accueille, par ailleurs, certaines habitations existantes qui ont la possibilité d'évoluer (extensions, annexes...) de manière limitée.

La zone A est concernée par :

- les nuisances sonores relatives aux infrastructures de transport terrestre,
- le PPRNi de la Vallée de l'Azergues, approuvé par arrêté préfectoral du 18 mars 2024 et le PPRNi du Morgon et du Nizerand approuvé par arrêté préfectoral du 16 mai 2025,
- les risques cG1 et icG2 de mouvement de terrain et de coulée de boue,
- plusieurs servitudes d'utilité publique.

Afin de protéger et soutenir l'activité, le règlement de la **zone A** en matière de constructibilité est restrictif. Ainsi, toute nouvelle construction est interdite à l'exception :

- des constructions et installations à usage agricole y compris les logements (limitées à 1 logement et à 150 m² de surface de plancher) et leurs compléments fonctionnels (une annexe de 30 m² d'emprise maximum, une piscine) dans le respect du protocole agricole en vigueur,
- des constructions et installations nécessaires à l'entretien de matériel agricole par les Coopératives d'Utilisation de Matériel Agricole,
- des constructions et installations lorsqu'elles sont nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles et que ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale sur le terrain sur lequel elles

sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,

Sont également autorisés :

- les travaux liés aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité de ces secteurs,
- l'évolution des constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol soit au moins égale à 60 m² (surface de plancher limitée à 150 m², extension limitée à 30% de l'emprise initiale et maximum de 40 m², création d'une annexe de 30 m² d'emprise maximum, création d'une piscine).
- les exhaussements de sols et les travaux sur les ouvrages hydrauliques existants à condition d'être liés à l'activité agricole, à la restauration écologique d'une zone humide ou à des travaux de restauration à vocation, hydraulique, écologique et paysagère des cours d'eau.

La zone agricole comprend par ailleurs différents secteurs :

Le secteur Aco

Le secteur Aco correspond aux milieux fonctionnels et aux corridors écologiques (trame verte et bleue) identifiés en zone agricole (vallon du ruisseau de la Galoche et frange Ouest de la commune où sont localisés la majorité des boisements). Ce secteur est complémentaire au secteur Nco (voir partie suivante sur la zone N).

Dans le but de préserver la richesse de ces espaces, le PLU interdit quasiment toute nouvelle construction dans les secteurs Aco. Seuls sont autorisés :

- les travaux liés à l'entretien des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité de ces secteurs,
- les exhaussements de sols et les travaux sur les ouvrages hydrauliques existants à condition d'être liés à l'activité agricole, à la restauration écologique d'une zone humide ou à des travaux de restauration à vocation, hydraulique, écologique et paysagère des cours d'eau,
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés nécessaires à l'exploitation et/ou à la gestion des réseaux (eau, voirie, antenne, etc...) et des services publics dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, des continuités écologiques et des paysages et dès lors qu'il ne s'agit que d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Aucune extension d'une construction existante n'est possible à moins de 10 mètres des berges d'un cours d'eau.

Au-delà de la très forte limitation de la constructibilité, des règles sur les clôtures ont été instaurées pour faciliter le passage et la circulation de la faune.

Le secteur As

Ces secteurs majoritairement inconstructibles sont à préserver au titre de la qualité des paysages (article L151-19 du code de l'urbanisme). Ils correspondent aux glacis agricoles autour du bourg, à l'Ouest et au Sud sur le versant de la Galoche et à l'Est sur le versant de la Saône. Ces espaces mettent en valeur le village.

Dans ces secteurs, seule l'évolution des constructions d'habitation existantes est autorisée (règles identiques à la zone A) ainsi que les abris pour animaux (limité à 30 m² d'emprise, 2,50 m de hauteur, sans dalle ou plancher, ouvert sur un côté et avec obligation d'intégration dans le site) afin de préserver la qualité de l'écrin paysager du bourg. Des exceptions existent pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilées nécessaires à l'exploitation et/ou à la gestion des réseaux (eau, voirie, antenne, etc...) et des services publics dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Le secteur Azh

Le secteur Azh correspond aux zones humides identifiées le long du ruisseau de la Galoche. Ce secteur est complété par le secteur Nzh.

Ces zones humides jouent également un rôle de continuité écologique et de trame verte et bleue dans la mesure où elles sont localisées aux abords du cours d'eau et de sa ripisylve.

Dans ces secteurs strictement inconstructibles, les exhaussements et affouillements de sol sont limités et soumis au respect de conditions strictes.

1.4. LES ZONES NATURELLES "N"

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Peuvent être autorisées en zone N :

- 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Article R.151-24 et R.151-25 du Code de l'Urbanisme

La zone naturelle N est une zone qu'il convient de protéger en raison d'une part de la présence de la zone forestière et d'autre part de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur caractère écologique. Ainsi elle intègre les espaces naturels inaltérables à valeurs environnementales et hydrologiques à préserver. Elle regroupe également les réservoirs de biodiversité.

Contrairement à la zone A, la zone N n'accueille quasiment pas de constructions. Notamment il n'y a pas d'habitations existantes. La zone N comporte un secteur d'équipements publics où il existe des aménagements (aire de pique-nique, de jeux, ...) et des constructions (cimetière, centre technique communal, local technique lié aux antennes relais).

La zone N est concernée par :

- les nuisances sonores relatives aux infrastructures de transport terrestre,
- le PPRNi de la Vallée de l'Azergues, approuvé par arrêté préfectoral du 18 mars 2024 et le PPRNi du Morgon et du Nizerand approuvé par arrêté préfectoral du 16 mai 2025,
- les risques cG1, cG2 et icG2 de mouvement de terrain et de coulée de boue,
- plusieurs servitudes d'utilité publique.

Afin d'assurer cette protection, toute nouvelle construction est interdite en zone N. Seuls sont autorisés :

- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés nécessaires à l'exploitation et/ou à la gestion des réseaux (eau, voirie, antenne, etc...) et des services publics dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, des continuités écologiques et des paysages.

- les exhaussements de sols et les travaux sur les ouvrages hydrauliques existants à condition d'être liés à l'activité agricole, à la restauration écologique d'une zone humide ou à des travaux de restauration à vocation, hydraulique, écologique et paysagère des cours d'eau.

La zone naturelle comprend également plusieurs secteurs spécifiques :

Le secteur Nco

Le secteur Nco correspond aux milieux fonctionnels et aux corridors écologiques (trame verte et bleue) identifiés en zone agricole (vallon du ruisseau de la Galoche et frange Ouest de la commune où sont localisés la majorité des boisements). Ce secteur est complémentaire au secteur Aco (voir partie précédente sur la zone A).

Dans le but de préserver la richesse de ces espaces, le PLU interdit quasiment toute nouvelle construction dans les secteurs Nco. Seuls sont autorisés :

- les travaux liés à l'entretien des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité de ces secteurs,
- les exhaussements de sols et les travaux sur les ouvrages hydrauliques existants à condition d'être liés à l'activité agricole, à la restauration écologique d'une zone humide ou à des travaux de restauration à vocation, hydraulique, écologique et paysagère des cours d'eau,
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés nécessaires à l'exploitation et/ou à la gestion des réseaux (eau, voirie, antenne, etc...) et des services publics dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, des continuités écologiques et des paysages et dès lors qu'il ne s'agit que d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Aucune extension d'une construction existante n'est possible à moins de 10 mètres des berges d'un cours d'eau.

Au-delà de très fortes limitations de la constructibilité, des règles sur les clôtures ont été instaurées pour faciliter le passage et la circulation de la faune.

Le secteur NI

Le secteur NI correspond au site d'équipements publics à vocation touristiques et de loisirs. Le secteur accueille une aire de pique-nique et une aire de jeux au Nord du cimetière et propose un belvédère sur la vallée de la Saône. Le secteur s'inscrit en continuité du site de la tour Chappe et de la salle des fêtes. Le site accueille également le cimetière, le nouveau centre technique communal et les bâtiments du tailleur de pierre dans l'ancienne carrière au Sud. L'ensemble du secteur est une propriété communale, bâtiments compris.

La commune n'a aucun projet de construction sur ce site. Le centre technique est neuf et les bâtiments du tailleur sont suffisants pour ses besoins. Le règlement laisse uniquement la possibilité de renforcer les locaux techniques (dans l'hypothèse lointaine d'un agrandissement du centre technique ou pour de nouveaux besoins concernant les réseaux) et les aménagements liés au cimetière.

Le secteur Nzh

Le secteur Nzh correspond aux zones humides identifiées le long du ruisseau de la Galoche. Ce secteur est complété par le secteur Azh.

Ces zones humides jouent également un rôle de continuité écologique et de trame verte et bleue dans la mesure où elles sont localisées aux abords du cours d'eau et de sa ripisylve.

Dans ces secteurs strictement inconstructibles, les exhaussements et affouillements de sol sont limités et soumis au respect de conditions strictes.

1.5. LES REGLES COMMUNES A PLUSIEURS ZONES OU SECTEURS

L'implantation des constructions par rapport aux limites de zones A et N

Dans les zones U, il est instauré un retrait minimal de 8 mètres par rapport aux limites des zones A et N. Cette disposition permet de favoriser la création de zones végétalisées en bordures de zones agricoles ou naturelles et d'assurer une meilleure transition entre les espaces bâtis et les espaces agro-naturels. Cette règle ne s'applique qu'aux constructions principales mais pas aux constructions annexes et aux piscines.

Le stationnement des cycles

Le règlement prévoit pour la zone urbaine des règles concernant le stationnement des cycles. Les dispositions prises visent à inciter à l'utilisation des cycles pour les déplacements quotidiens en prévoyant des espaces dédiés pour leur stationnement au sein des constructions. Les règles édictées sont cohérentes avec les dispositions du code de la construction et de l'habitation en la matière. Toutefois les dispositions de ce code ne sont pas totalement transposables dans le PLU (notamment utilisation de terminologies différentes pour les destinations ou renvoi au nombre de personnes occupant la construction).

Les annexes

Définition commune

Le règlement définit une annexe comme étant une « *Construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur la même assiette foncière un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. bûcher, abri de jardin, remise, garage individuel, pool-house ...)* ».

Règles choisies dans les zones U et AU

Cette définition permet d'introduire des règles alternatives en zone U, par rapport aux constructions plus volumineuses. Les annexes sont ainsi limitées à 50 m² de surfaces de plancher ou d'emprise au sol, à 2 annexes par tènement et à 4 mètres de hauteur, minorée de 1 mètre dans le cas de toiture terrasse.

Règles choisies dans les zones A et N

Conformément au code de l'urbanisme, dès lors qu'un PLU autorise les annexes en zone A et N, le règlement doit préciser la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise au sol et de

densité. L'autorisation des annexes en zone A et N n'étant qu'une faculté, le règlement peut comporter une définition propre de la notion. La définition restrictive des annexes donnée dans le règlement du PLU de Marcy a pour effet d'interdire de fait toute construction à usage de complément fonctionnel dépassant 30 m² d'emprise au sol ou de surface de plancher et 4 m de hauteur, minorée de 1 mètre dans le cas de toiture terrasse.

S'agissant de l'implantation et de la densité, le règlement limite :

- la distance entre la construction principale et l'annexe à 20 m,
- le nombre d'annexes à une seule par tènement.

Ces dispositions visent à éviter le mitage de l'espace de l'espace agricole et à préserver la qualité des paysages.

Les piscines

Pour toutes les zones, il est instauré une surface maximale de 50 m² correspondant à la dimension du bassin.

2. LES PRESCRIPTIONS PARTICULIERES D'URBANISME

Le règlement graphique laisse apparaître des trames qui se superposent aux zones présentées précédemment. Ces dernières permettent de définir des règles spécifiques, au-delà des règles affectées à la zone.

2.1 LES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE À PROTÉGER

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration.

Article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Afin de préserver le patrimoine bâti, le PLU instaure une protection au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Ce patrimoine, composé de constructions vernaculaires ou d'édifices remarquables, regroupés sous forme de groupements ou isolées, participe à l'identité de la commune et constitue un rappel de son histoire. L'article 2.2 du règlement du PLU encadrera l'évolution des constructions identifiées. L'objectif est de préserver leurs caractéristiques originelles tout en permettant leur entretien et leur évolution.

Les constructions ou les secteurs bâtis sont présentés dans la partie diagnostic du rapport de présentation. Les constructions isolées sont identifiées par une hachure de couleur orange sur le document graphique. Les secteurs bâtis constitués sont identifiés par l'indice « p » et correspondent à la zone UAp et aux secteurs UBp et UCp.

Des **éléments du petit patrimoine**, tels que les croix, les puits, les fontaines, ont également été identifiés. Ils sont représentés par une étoile orange sur le document graphique.

De même **les murs et les murets en pierre** à préserver sont identifiés par un trait pointillé de couleur violette.

2.2 LES ESPACES BOISES CLASSES

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire couvert par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

Art. L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme

Dans le PLU de 2015, la commune avait identifié les boisements remarquables et de qualité qu'elle souhaitait préserver. Ils correspondaient aux boisements « historiques » qui existaient sur la commune avant les années 1950. Ce repérage a été revu à la marge dans le nouveau PLU. Seules quelques adaptations ont été effectuées afin de faire correspondre le classement aux boisements réellement existants.

Afin de protéger ce réseau boisé d'intérêts écologique et paysager, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

La commune a tenu à conserver les EBC en place afin d'être informée du déroulement de toute volonté de coupe sur ces espaces. En effet l'article R130-1 du code de l'urbanisme impose l'établissement d'une déclaration préalable pour les coupes de bois dans les EBC, à l'exception des interventions suivantes :

- d'enlever des arbres dangereux, des chablis ou des bois morts ;
- de coupe en application du régime forestier ou d'un plan simple de gestion en forêt privée ;
- de coupes banales définies à l'article 3 de l'Arrêté préfectoral du 6 octobre 2009, sauf si le Plan Local d'Urbanisme leur impose la procédure de déclaration ;
- de coupe autorisée par la DDT au titre du code forestier ou du code des impôts.

Les espaces boisés classés dans le PLU couvrent **25,27 hectares** (contre 27,15 ha dans le document précédent).

2.3 LES ÉLÉMENTS VÉGÉTAUX À PRÉSERVER

Le règlement peut identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Art. L151-19 du code de l'urbanisme

Le territoire communal regroupe une trame verte importante que ce soit dans les enveloppes bâties ou dans les espaces agricoles. Ces espaces participent pleinement à la qualité paysagère des sites et à la mise en valeur des constructions qui y sont associées.

Ces éléments de patrimoine ont été identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme afin d'assurer leur préservation.

Ce classement concerne d'une part **les parcs et jardins** qui entourent les secteurs bâtis comme les constructions isolées et qui participent à l'intégration paysagère du bâti et à la trame verte urbaine.

Ces espaces identifiés, au nombre de 404, doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Toutes les installations qui porteraient atteinte à l'unité boisée, au développement de la végétation et à l'ambiance « naturelle » de l'ensemble sont interdites. Toute opération d'aménagement devra s'insérer en maintenant la qualité des espaces paysagers dominants. Seules les extensions limitées, les annexes et les piscines sont tolérées à condition de préserver le caractère de ces espaces. Leur destruction partielle peut être admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain. Ces espaces à préserver sont repérés sur le document graphique par une trame composée de rayures vertes.

Le classement concerne également le réseau de **haies bocagères** qui participent à la fois à la qualité des paysages, à la biodiversité et au maintien des sols et à la limitation du phénomène de ruissellement. Les haies devront être préservées et les linéaires seront remplacés en cas de suppression. Celle-ci sera soumise à une déclaration préalable de travaux. L'autorisation éventuellement délivrée pourra comporter une prescription visant la replantation. Les haies à préserver sont identifiées sur le document graphique par la même trame que pour les jardins et parcs, composée de rayures vertes.

Ont également été identifiés **19 arbres remarquables** qui participent à la qualité des paysages et créent des points de repères visuels dans l'espace agricole. Les éléments repérés sont majoritairement localisés dans le secteur de Grande Terre au Sud de la commune. On en trouve quelques-uns à Champ Fleury et Aux Combes.

Ces arbres sont à conserver et ne pourront être coupés que pour des raisons de sécurité, d'état sanitaire ou de dangerosité. Leur suppression sera alors soumise à une déclaration préalable de travaux. L'autorisation éventuellement délivrée pourra comporter une prescription visant la replantation. Ces arbres sont repérés par une étoile verte sur le document graphique.

2.4 LA PROTECTION DE LA MIXITE FONCTIONNELLE

Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

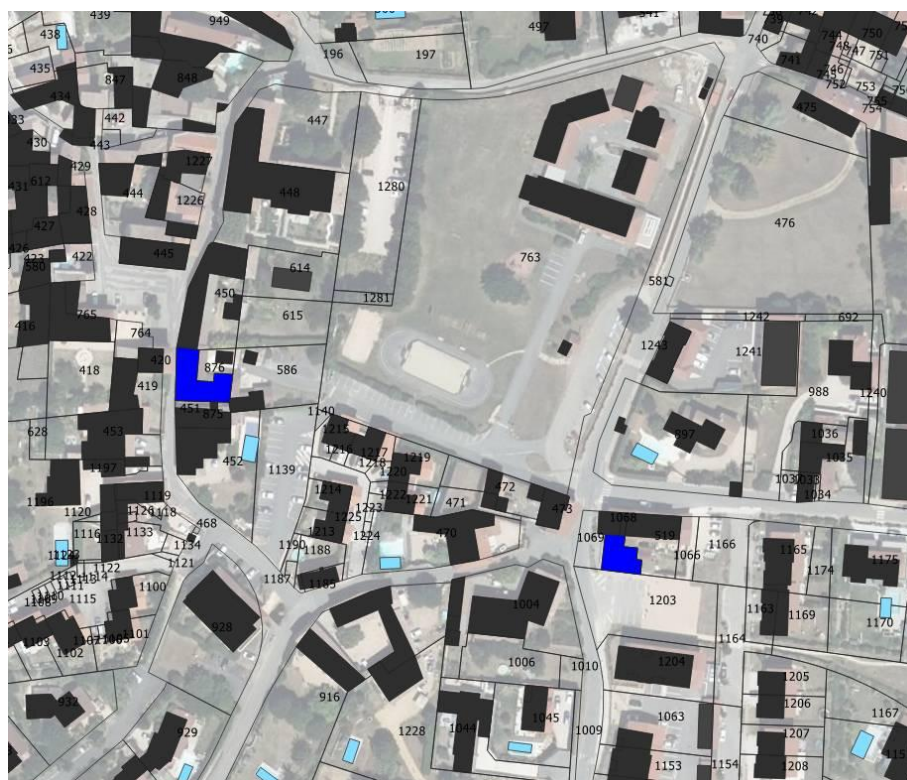
Il peut également délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels la préservation ou le développement d'infrastructures et d'équipements logistiques est nécessaire et définir, le cas échéant, la nature de ces équipements ainsi que les prescriptions permettant d'assurer cet objectif.

Art. L151-16 du code de l'urbanisme

Dans le but de maintenir la diversité des fonctions urbaines dans le centre-bourg, le PLU instaure une servitude de mixité fonctionnelle au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme.

Cet outil vise à protéger certains rez-de-chaussée de toute transformation, notamment en logement, et de préserver leur vocation actuelle (restaurant, commerce) ou de leur permettre d'évoluer vers du service. On notera que les deux locaux concernés appartiennent à la commune.

Ainsi les articles UAp 1.3 et UB 1.3 du règlement écrit précisent que les rez-de-chaussée des constructions repérées sur le document graphique comme « diversité commerciale à préserver » doivent être obligatoirement affecté à un usage d'artisanat et de commerce de détail, d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou de restauration. Les bâtiments concernés sont repérés par une couleur bleue sur le document graphique.

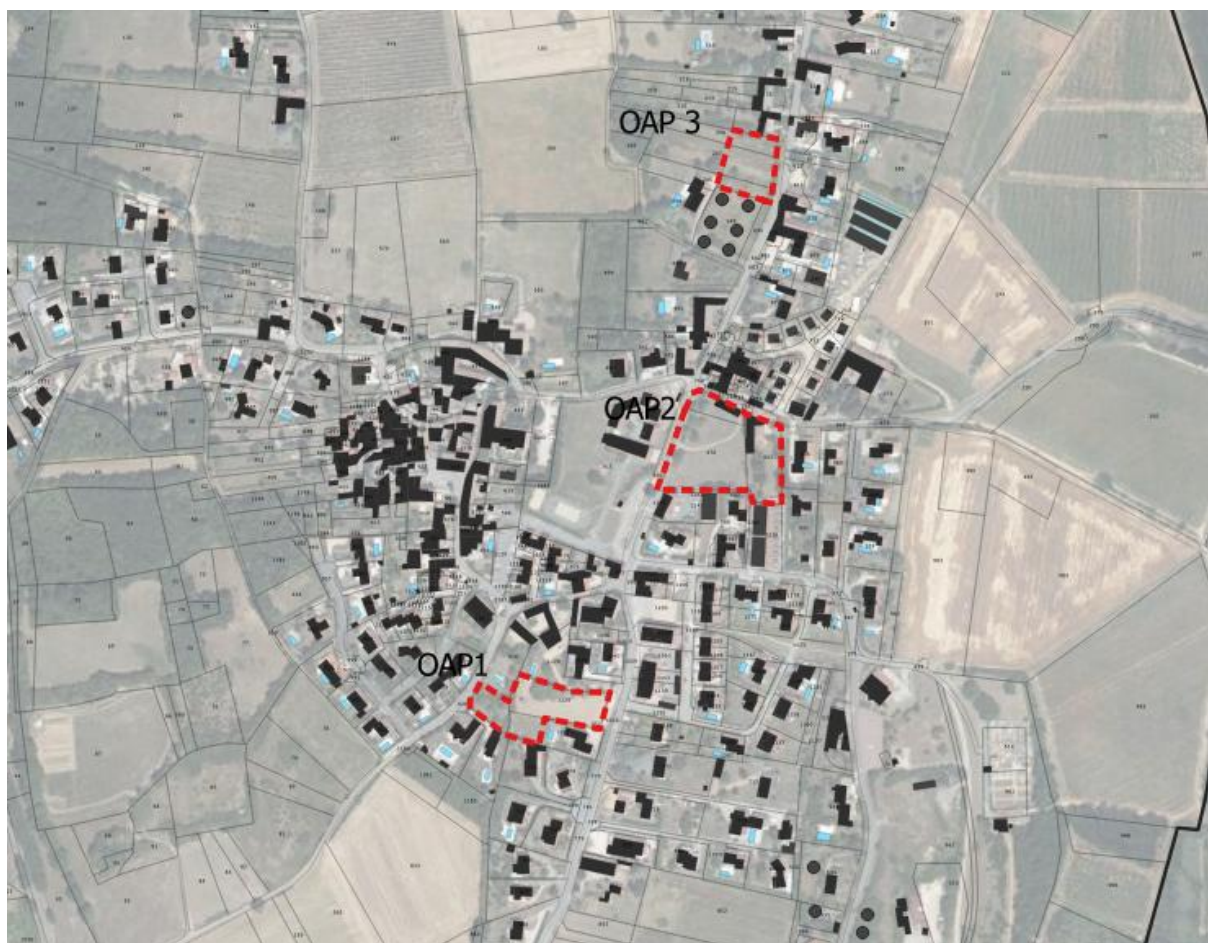


2.5 LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le PLU de Marcy prévoit des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles, encadrant l'aménagement de secteurs précis, et des OAP thématiques dont les prescriptions s'appliquent à tout projet sur le territoire communal.

Les **OAP sectorielles concernent 3 secteurs à vocation résidentielle** situés dans et en greffe du bourg (OAP 1 à 3).

L'ensemble des secteurs d'OAP est situé dans un rayon de moins de 350 mètres par rapport à la place de l'Amitié, point central de la nouvelle polarité à renforcer.



Le choix des secteurs résidentiels découle d'une réflexion sur le développement urbain de la commune pour les 12 prochaines années. En effet, ces secteurs permettent à la fois de répondre aux objectifs du SCoT en matière de densification, d'économie de foncier et de diversification du parc de logements et d'encadrer le développement résidentiel de la commune dans le bourg, en ayant un impact limité et maîtrisé sur les espaces agro-naturels et sur le paysage.

La dimension sociale est également prise en compte dans le cadre de ces Orientations d'Aménagement et de Programmation dans la mesure où une mixité des typologies d'habitat est attendue (logements individuels, groupés et intermédiaires). De plus une servitude de mixité sociale est instaurée sur l'ensemble des zones AUA afin d'imposer la création de logements aidés.

Pour l'OAP n°1 « chemin de Grande Terre », l'objectif est de permettre l'optimisation de l'utilisation du foncier disponible dans l'enveloppe bâtie. L'aménagement devra permettre d'assurer une densité acceptable et compatible avec le SCoT tout en assurant une bonne intégration des constructions dans leur contexte bâti et paysager et en préservant les éléments de patrimoine et les masses végétalisées présents sur le site. Le site porte un potentiel d'une petite dizaine de logements groupés ou intermédiaires qui viendront renforcer l'offre résidentielle avec des logements plus abordables (une part des logements sera obligatoirement attribuée à des logements aidés). Les prescriptions définies dans l'OAP permettront d'atteindre l'équilibre entre la densification et la préservation du cadre local. Le site permettra par ailleurs la création d'une liaison modes doux qui complétera le maillage du bourg.

L'OAP n°2 « route de Anse » correspond à un secteur de mutation identifié au cœur du bourg. L'objectif est d'encadrer son évolution en organisant la densification sur les espaces libres et la réhabilitation du bâti existant. Le projet communal porte sur un renforcement de l'offre résidentielle dans le bourg tout en préservant le cadre remarquable : présence de masses végétales et de bâtis remarquables. Le site porte un potentiel d'une quinzaine de nouveaux logements, groupés ou intermédiaires, en plus de la réhabilitation des 2 logements présents dans les 2 bâtiments existants. L'OAP prévoit une part des logements aidés afin de répondre aux besoins en logements à coût limité. Les dispositions de l'OAP permettront d'assurer l'intégration paysagère et urbaine des nouvelles constructions et la préservation du site remarquable. Le site servira lui aussi de support pour des liaisons modes doux qui viendront renforcer le réseau existant et permettre de connecter de nouveaux quartiers au centre bourg.

L'OAP n°3 « route de Villefranche » constitue le prolongement d'une opération récemment autorisée. Le terrain s'apparente à une grosse « dent creuse » et son urbanisation permettra de finaliser le front bâti Ouest du bourg. Le site porte un potentiel d'environ 6 logements groupés ou intermédiaires. Ici aussi une part de logements aidés sera demandée. Les prescriptions de l'OAP permettront son insertion dans le contexte urbain et paysager, notamment par la prise en compte des constructions anciennes présentes autour du tènement. La présence d'ouvrage de gestion des eaux pluviales est également intégrée dans le projet.

Chaque OAP sectorielle comporte également des prescriptions concernant la mise en valeur des continuités écologiques conformément à l'article L151-6-2 du code de l'urbanisme.

Le PLU intègre par ailleurs des **Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques** qui ont pour vocation d'exposer la volonté de la commune de Marcy en matière de qualité attendue dans le cadre des aménagement et des opérations ainsi qu'en matière de développement durable. Afin d'assurer une cohérence globale à l'échelle du territoire de la commune, les OAP thématiques précisent les objectifs de développement et d'aménagement attendus.

Ces OAP portent sur des thématiques transversales suivantes :

- le bioclimatisme et l'énergie,

- la mise en valeur des continuités écologiques au sens de l'article L151-2-2 via des dispositions sur les franges urbaines, sur la qualité des espaces libres, sur la gestion intégrée des eaux pluviales, sur la réduction de la pollution lumineuse.

2.6 LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

6° Des emplacements réservés à la relocalisation d'équipements, de constructions et d'installations exposés au recul du trait de côte, en dehors des zones touchées par ce recul.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

Article L.151-41 du Code de l'Urbanisme

Le PLU de 2015 avait instauré un certain nombre d'emplacements réservés, notamment pour des aménagements de voirie ou la réalisation d'ouvrage de gestion des eaux pluviales. Une partie de ces emplacements a été supprimée dans le cadre des trois procédures de modification simplifiée réalisées depuis 2015. Les emplacements réservés restant ont été analysés afin de vérifier l'utilité de leur maintien en fonction des projets de la commune.

Liste des emplacements réservés pour voiries dans PLU de 2015 (version modification simplifiée n°3 de 2025) :

N°	Désignation	Largeur	Bénéficiaire
V1	RD 70	10 mètres	Commune
V2	RD 608 (route d'Anse)	10 mètres	Commune
V3	VC 3 (route des Bois)	8 mètres	Commune
V4	VC 1 (chemin Neuf)	8 mètres	Commune
V5	Chemin entre RD 70 et chemin Neuf	8 mètres	Commune

Liste des emplacements réservés pour équipements publics dans PLU de 2015 (version modification simplifiée n°3 de 2025) :

N°	Désignation	Superficie	Parcelles	Bénéficiaire
R1	Bassin de récupération des eaux pluviales	119 m ²	A 196	Commune
R3	Aménagement carrefour et parking	138 m ²	B 437	Commune
R4	Voie piétonne	261 m ²	A 615 – A 450	Commune
R5	Création de voirie et cheminement piéton	1 143 m ²	A 400 – A 401 – A 409 – A 410 – A 412 – A 617 – A 887 – A 457 – A458	Commune
R6	Création d'un accès sécurisé et d'un cheminement piéton	312 m ²	A 476 – A 692 – A 693	Commune
R7	Création d'un cheminement piéton	200 m ²	A 78	Commune

Les emplacements pour aménagements de voirie V1, V4 et V5 sont supprimés. L'emplacement V2 (nouveau V1) est réduit et ne concernera que l'élargissement du carrefour entre la route de Charnay (RD70) et la route de Anse (RD608). L'emplacement V3 (nouveau V2) est réduit et concernera uniquement l'élargissement d'un virage sur la route des Bois.

L'emplacement pour équipements publics R5 est supprimé, la création d'une voie de bouclage sous le bourg n'étant plus d'actualité.

Les emplacements R1, R3, R4 et R8 (nouveau R5) sont maintenus. Concernant la création de stationnement public, le bourg ancien ne dispose que de peu de possibilité. Certains habitants n'ont pas de possibilité sur leur tènement et la commune a décidé de compléter l'offre. Par ailleurs, l'éventuelle requalification de la place de l'église entrainera certainement la suppression d'un certain nombre de places existantes, qu'il faudra compenser.

Un emplacement réservé (nouveau R2) sera créé sur les parcelles A497 et A540 pour la création d'un bassin de récupération des eaux pluviales, en complément de l'emplacement R1. Le nouvel emplacement récupérera les eaux pluviales venant de la partie Est du bourg ancien, le R1 les eaux venant de la partie Ouest. L'exutoire sera le vallon au Nord du bourg.

L'emplacement R6 est remplacé par le nouvel emplacement R5 au coin Sud-Ouest du secteur d'OAP 2 afin d'aménager un carrefour qui permettra à la fois une meilleure circulation autour de l'ancienne école, d'accéder au site d'OAP et de sécuriser les liaisons piétonnes existantes et à créer dans ce secteur, notamment au niveau de la traversée de la route de Charnay.

Un nouvel emplacement est créé (R7) sur les parcelles à l'Ouest de la mairie. Le projet est de pouvoir connecter les bâtiments contigus à la mairie dans le cadre d'un projet de réhabilitation global.

Enfin un nouvel emplacement est créé (R8) entre la rue du Centre et le jardin de la mairie (fontaine de l'Ours) afin de l'agrandir et d'en améliorer l'accès. La construction située sur la parcelle serait démolie.

Liste des emplacements réservés pour voiries dans le nouveau PLU :

N°	Désignation	Largeur ou superficie	Bénéficiaire
V1	Aménagement du carrefour entre la route de Charnay (RD70) et la route d'Anse (RD608)	65 m ²	Commune
V2	Elargissement d'un virage sur la route des Bois (VC 3)	165 m ²	Commune

Liste des emplacements réservés pour équipements publics dans le nouveau PLU :

N°	Désignation	Superficie	Parcelles	Bénéficiaire
R1	Création d'un bassin de récupération des eaux pluviales	125 m ²	A 196	Commune
R2	Création d'un bassin de récupération des eaux pluviales	425 m ²	A 497 – A540	Commune
R3	Aménagement carrefour et parking	140 m ²	B 437	Commune
R4	Création d'un cheminement piéton	260 m ²	A 615 – A 450	Commune
R5	Création d'une sortie et aménagement du carrefour	175 m ²	A 476 – B 1242	Commune
R6	Création d'un cheminement piéton	180 m ²	A 78	Commune
R7	Extension de la mairie	320 m ²	B415 – B416	Commune
R8	Accès et extension du jardin de la mairie	306 m ²	B419	Commune

2.7 LES SERVITUDES DE MIXITÉ SOCIALE

Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Article L.151-15 du Code de l'Urbanisme

La commune veut continuer à proposer une offre adaptée aux ménages aux ressources modestes pour maintenir sa dynamique démographique mais également l'animation de son village. En effet les jeunes ménages participent grandement au fonctionnement des équipements et particulièrement de l'école et des associations. Une offre en logements abordables permet aussi de répondre aux besoins des personnes vieillissantes mais encore autonomes.

Pour répondre à cet objectif, il est instauré une servitude de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme sur l'ensemble des zones AUa : pour toute opération de 4 logements (ou 4 lots), 20% minimum des logements ou de la surface de plancher seront affectés à des logements aidés.

La même servitude est également instaurée dans les zones UA, UB et UC pour toute opération à partir de 4 logements (ou 4 lots) où il est demandé qu'au moins 20 % des logements ou de la surface de plancher soient affectés à des logements aidés.

Les logements aidés sont définis comme suit :

- Les logements sociaux (définition loi SRU et plus précisément par le code de la construction et de l'habitation) ;
- Les logements privés conventionnés (à loyers maîtrisés) ;
- Les logements communaux, sous réserve qu'ils remplissent 3 conditions :
 - Un loyer dont le montant équivaut au maximum au « loyer Plus » ;
 - Une attribution gérée dans le cadre d'une commission d'attribution ;
 - Une attribution effectuée au profit d'un ménage inscrit comme demandeur de logement social.
- Les logements en accession aidée : logements conventionnés ou avec tout autre dispositif permettant un coût d'acquisition inférieur au marché (bail réel solidaire, ...).

Bilan prévisionnel du nombre de logements sociaux

Secteurs	Nombre de logements aidés attendus
Zone AUa / OAP1 chemin de Grande Terre	2 logts
Zone AUa / OAP2 route de Anse	3 logts
Zone AUa / OAP3 route de Villefranche	1 logts
TOTAL	6 logts

Le nombre de logements aidés prévus est en adéquation avec les prescriptions du SCoT du Beaujolais qui demandent 10% de logements aidés dans la production nouvelle, soit 4 à 5 logements pour la commune.

3. DISPOSITIONS ÉDICTÉES PAR LE RÈGLEMENT ET LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

PADD	AXE 1 : PROPOSER UN DEVELOPPEMENT URBAIN COHERENT ET SOUTENABLE						
	ORGANISER ET MAITRISER L'ARRIVEE DES NOUVEAUX HABITANTS				AMELIORER LES DEPLACEMENTS ET FAVORISER LES MOBILITES ACTIVES		LUTTER CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE
	POURSUIVRE LA DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE	MODERER LA CONSOMMATION FONCIERE ET LIMITER L'ETALEMENT URBAIN	MAÎTRISER L'URBANISATION DES NOUVEAUX SECTEURS DE DEVELOPPEMENT EN COHERENCE AVEC LES CAPACITES DES INFRASTRUCTURES ET DES RESEAUX	ENCADRER L'EVOLUTION DES SECTEURS PAVILLONNAIRES	AMELIORER LA CIRCULATION DANS LE BOURG ET RENFORCER LA SECURITE LORS DES DEPLACEMENTS	AMELIORER L'ACCES AUX TRANSPORTS EN COMMUN ET COMPLETER LE MAILLAGE DES CHEMINEMENTS MODES ACTIFS	PRENDRE EN COMPTE LES EFFETS DU CHANGEMENT CLIMATIQUE DANS LES CHOIX D'AMENAGEMENT ET LA CONSTRUCTION
OAP	Programmation de 62% des logements dans les OAP sectorielles.	Encadrement des secteurs de développement pour assurer une optimisation du foncier et l'atteinte des densités requises.	Principe d'aménagement encadrant l'urbanisation des 3 secteurs stratégiques. OAP thématique sur l'aménagement des franges urbaines, des espaces libres, la gestion des eaux et la limitation des nuisances lumineuses.	OAP thématique sur l'aménagement des franges urbaines, des espaces libres, la gestion des eaux et la limitation des nuisances lumineuses.	Organisation de la desserte et intégration des nouveaux secteurs dans le réseau viaire du bourg. Dispositions pour améliorer certains carrefours dans le cadre de l'aménagement des sites d'OAP.	Mise en place de liaison modes doux au travers de certains secteurs d'OAP.	Imposition de typologies de logements moins consommatrices d'énergie dans les OAP sectorielles. OAP thématique sur les constructions bioclimatiques. Création de liaisons modes doux.
ZONAGE	Dimensionnement des enveloppes constructibles permettant d'atteindre l'objectif démographique.	Définition d'une enveloppe constructible ajustée aux besoins pour 12 ans.	Localisation des secteurs d'OAP dans et en greffe du bourg. Zones urbaines raccordées à l'assainissement collectif. Zones AU raccordables à l'assainissement collectif. Instauration d'emplacements réservés pour la création d'ouvrages de gestion des eaux pluviales.	Création d'une zone UC correspondant aux secteurs excentrés majoritairement pavillonnaires qui n'ont pas vocation à se densifier.	Instauration d'emplacements réservés pour du stationnement public et pour l'aménagement de carrefours et de voies.	Création d'emplacements réservés pour la création de liaisons modes doux, complétant le maillage global.	
REGLEMENT	Dispositions réglementaires permettant la réalisation du nombre de logements attendus.	Mise en place de règles d'implantation, d'emprise au sol, d'imperméabilisation et de coefficient de pleine terre permettant une optimisation du foncier en fonction des zones.	Mise en place de règles d'implantation, d'emprise au sol, d'imperméabilisation et de coefficient de pleine terre permettant de maîtriser l'urbanisation des zones AU. Obligation de raccordement à l'assainissement collectif lorsqu'il existe en zone U et AU.	Mise en place de règles d'implantation, d'emprise au sol, d'imperméabilisation et de coefficient de pleine terre permettant de maîtriser la densité dans la zone UC.	Règles imposant la création de stationnement pour toutes les constructions, notamment de stationnements pour les cycles.		Mise en place de règles concernant la prise en compte du bioclimatisme, la gestion des eaux pluviales, la limitation de l'imperméabilisation et la végétalisation pour chaque projet. Possibilité d'installation d'équipements liés aux énergies renouvelables sous conditions.

PADD	AXE 2 : APPORTER UNE REPONSE ADAPTEE AUX BESOINS IDENTIFIES EN MATIERE D'EQUIPEMENTS, D'ACTIVITES ET D'HABITAT						
	AMELIORER LES EQUIPEMENTS ET LES ESPACES PUBLICS		MAINTENIR LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE LOCALE			POURSUIVRE LA DIVERSIFICATION ET L'AMELIORATION DU PARC DE LOGEMENTS	
	MENER A BIEN LES PROJETS EN COURS ET ANTICIPER LES BESOINS FUTURS EN MATIERE D'EQUIPEMENTS	VALORISER LES ESPACES PUBLICS CENTRAUX	MAINTENIR L'OFFRE COMMERCIALE ET DE SERVICES DE PROXIMITE ET FAVORISER L'ACCUEIL DE NOUVELLES ACTIVITES	SOUTENIR L'ACTIVITE AGRICOLE	ENCADRER LES ACTIVITES TOURISTIQUES	PROPOSER UN PARCOURS RESIDENTIEL COMPLET	PROPOSER UNE OFFRE EN LOGEMENTS ABORDABLES
OAP		Création d'espaces collectifs de vie de quartier au sein des OAP. OAP thématique sur l'aménagement des espaces libres.				Programmation de typologies de logements permettant la production de logements adaptés aux jeunes ménages et aux personnes âgées.	Programmation de typologies de logements permettant la production de logements plus petits et à coût plus faible.
ZONAGE	Instauration d'emplacements réservés pour la création ou l'évolution d'équipements publics. Secteur NI dédié aux équipements publics à vocation sportive et de loisirs.	Instauration d'emplacements réservés pour l'agrandissement d'espaces publics.	Identification des locaux pour préserver la diversité commerciale dans le bourg.	Classement en zone agricole de l'ensemble des terrains exploités et exploitables.	Identification des éléments de patrimoines à préserver. Identification des secteurs paysagers à préserver.	Zones AU définies pour accueillir les opérations supports de la diversification des typologies de logements.	Zones AU définies pour accueillir les opérations proposant des logements plus abordables.
REGLEMENT	Règlement des zones U autorisant les équipements publics. Règlement du secteur NI autorisant les équipements sous conditions.		Possibilité de création de commerces et de services dans les zones centrales UAp et UB. Règle limitant le changement de destination des locaux d'activité identifiés. Autorisation de l'industrie sous conditions dans la zone UC.	Autorisation des constructions agricoles et celles liées à l'activité (CUMA, locaux de transformation, ...) dans la zone A. Possibilité d'évolution des exploitations existantes dans les zones U.	Dispositions particulières pour la préservation des éléments de patrimoine repérés (L151-19 du CU). Autorisation des hôtels en zone UAp et UB et des autres hébergements touristiques en zone UAp.	Règlement permettant la réalisation d'opérations de logements de petite taille et de typologies variées dans les zones AU.	Règlement permettant la réalisation d'opérations de logements abordables dans les zones AU. Servitude de mixité sociale sur les zones UAp, UB, UC et AUa.

PADD	AXE 3 : MAINTENIR LA QUALITE DU CADRE DE VIE ET L'IDENTITE COMMUNALE								
	PRESERVER LE CADRE PAYSAGER			METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE BATI			PRESERVER LES FONCTIONNALITES ECOLOGIQUES DE LA COMMUNE		
	MAINTENIR LES CARACTERISTIQUES QUI FONT LA QUALITE DU PAYSAGE	ASSURER LA QUALITE DES FRANGES URBAINES	PRESERVER ET RENFORCER LA TRAME VERTE URBAIN	PRESERVER LES SECTEURS DE BATIS ANCIENS	PROTEGER LES BATIMENTS REMARQUABLES ET LEURS CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES	TRANSMETTRE LES ELEMENTS DU PETIT PATRIMOINE	PROTEGER LES SECTEURS A FORTS ENJEUX ECOLOGIQUES	MAINTENIR LES CONTINUITES ECOLOGIQUES ET LES ESPACES DE PERMEABILITE	FAVORISER LA NATURE ORDINAIRE
OAP	Préservation d'éléments de la trame verte existante dans les OAP sectorielles.	Préservation d'éléments de la trame verte existante dans les OAP sectorielles. OAP thématique sur le traitement des franges.	Préservation d'éléments de la trame verte existante dans les OAP sectorielles. OAP thématique sur la végétalisation des espaces libres.	Prise en compte du patrimoine dans les OAP (intégration des nouvelles constructions).	Prise en compte des bâtiments patrimoniaux dans les OAP sectorielles.	Prise en compte du patrimoine dans les OAP (préservation des éléments patrimoniaux).	Prise en compte des sensibilités environnementales dans les OAP.	Prise en compte des continuités écologiques dans les OAP.	Préservation d'éléments de la trame verte existante dans les OAP sectorielles.
ZONAGE	Identification des éléments végétaux qui participent à la qualité du paysage (boisements, haies, trame verte, arbres, ...).	Identification des éléments végétaux remarquables.	Identification des éléments végétaux remarquables à préserver.	Création de la zone UAp et des secteurs UBp et UCp correspondant au bourg et aux secteurs anciens.	Repérage des secteurs et des bâtiments patrimoniaux.	Repérage des éléments de petit patrimoine.	Création de secteurs spécifiques « co » pour les réservoirs de biodiversité et « zh » pour les secteurs de zones humides.	Maintien des coupures d'urbanisation par un zonage adapté (A ou N). Préservation des espaces agricoles.	Identification des éléments végétaux qui participent à la biodiversité (boisements, haies, trame verte, arbres, ...). Maintien des boisements en zone N.
REGLEMENT	Règles de préservation des éléments identifiés.	Règles de préservation des éléments identifiés.	Dispositions imposant une part d'espaces verts et la plantation d'arbres de haute tige pour toute opération.	Définition de règles encadrant la volumétrie et les implantations dans la zone UAp et les secteurs UBp et UCp afin de préserver le tissu bâti ancien.	Dispositions particulières pour les bâtiments patrimoniaux repérés (L151-19 du CU).	Dispositions particulières pour la préservation des éléments du petit patrimoine repérés (L151-19 du CU).	Très forte limitation de la constructibilité dans les secteurs Aco et Nco. Inconstructibilité des secteurs Azh et Nzh.	Très forte limitation de la constructibilité dans les secteurs Aco et Nco. Inconstructibilité des secteurs Azh et Nzh.	Règles de préservation des éléments identifiés. Dispositions imposant une part d'espaces verts et la plantation d'arbres de haute tige pour toute opération.

LES SURFACES DES ZONES

PLU 2025 (base RG 2015)			PLU 2026			variation 2025/2026
zone	surface en hectare	%	zone	surface en hectare	%	
zones agricoles			zones A			
A	191,8 ha	57,5%	A	142,2 ha	42,6%	
Aco	16,8 ha	5,0%	Aco	24,9 ha	7,47%	
As	15,1 ha	4,5%	As	64,4 ha	19,3%	
			Azh	1,1 ha	0,3%	
Total zones A	223,7 ha	67,0%	Total zones A	232,6 ha	69,7%	8,9 ha
zones naturelles			zones N			
N	23,8 ha	7,1%	N	24,1 ha	7,2%	
Nco	35,6 ha	10,7%	Nco	28,3 ha	8,5%	
Nl	3,0 ha	0,9%	Nl	3,0 ha	0,90%	
Nzh	1,5 ha	0,4%	Nzh	1,4 ha	0,41%	
Total zones N	64,0 ha	19,2%	Total zones N	56,7 ha	17,0%	-7,2 ha
zones urbaines et à urbaniser			zones U et AU			
UAp	3,0 ha	0,9%	UAp	3,0 ha	0,89%	
UB	7,7 ha	2,32%	UB	6,9 ha	2,1%	
UBp	1,9 ha	0,57%	UBh	2,6 ha	0,8%	
			UBp	1,2 ha	0,4%	
UC	26,2 ha	7,86%	UC	22,6 ha	6,8%	
UCa	6,3 ha	1,90%	UCa	6,1 ha	1,8%	
UCp	0,9 ha	0,26%	UCp	0,8 ha	0,2%	
			AUa	1,2 ha	0,4%	
Total zones U et AU	46,0 ha	13,8%	Total zones U et AU	44,3 ha	13,3%	-1,7 ha
TOTAL	333,7 ha	100%	TOTAL	333,7 ha	100%	

Le bilan foncier du nouveau PLU montre de très faibles variations dans la répartition des surfaces. On retiendra une très légère baisse des surfaces urbanisables au profit des zones agricoles et naturelles.

Les zones U et AU sont en baisse de 3,5 %, passant de 46,0 ha à 44,3 ha dans le présent PLU. Le PLU de 2015, dont les surfaces n'ont pas évolué au travers des différentes procédures, avait déjà largement limité l'étendue des zones urbanisables par rapport au document précédent (POS). Le potentiel constructible se localisait uniquement dans les zones U, correspondant à l'enveloppe bâtie de l'époque. En 10 ans, ce potentiel a été totalement utilisé. Le nouveau PLU prévoit une diminution de 6% de la surface des zones U, en réduisant leurs emprises sur les franges et en reclassant deux secteurs stratégiques en zone AU. Ceux-ci, avec un troisième secteur situé en extension, assureront le développement de la commune. La surface du secteur en extension reste très limitée et son urbanisation permet de finaliser l'enveloppe bâtie. Les surfaces mobilisées répondent aux stricts besoins pour atteindre les objectifs de la commune. Les secteurs stratégiques sont localisés dans le centre bourg ou à proximité immédiate et leur urbanisation est encadrée par des orientations

d'aménagement et de programmation. Dans le nouveau PLU les zones urbaines et à urbaniser représentent 13,3% du territoire communal contre 13,8% dans le PLU précédent.

Les zones naturelles diminuent légèrement dans le nouveau PLU (-11,4%), du fait notamment du classement en zone A de l'ensemble des terrains exploités et exploitables par l'activité agricole (dont les éventuels secteurs de déprise). Dans le nouveau PLU les zones classées naturelles correspondent aux boisements, aux ripisylves, aux bosquets, etc... La zone N couvre à présent 17,0% de la commune contre 19,2% dans le PLU précédent.

Les zones agricoles couvrent à présent près de 69,7% du territoire communal. Elles augmentent très légèrement (+4,0%). Ainsi les surfaces agricoles productives sont préservées.

LES INDICATEURS DE SUIVI

« Six ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur ou sa modification en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, après avoir sollicité l'avis de ses communes membres, ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

L'analyse des résultats porte également, le cas échéant, sur les unités touristiques nouvelles mentionnées à l'article L. 122-16 du présent code. Dans les communes mentionnées à l'article L. 121-22-1, cette analyse porte en outre sur la projection du recul du trait de côte.

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant après que celui-ci a sollicité l'avis de ses communes membres ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.

L'analyse des résultats peut inclure le rapport relatif à l'artificialisation des sols mentionné à l'article L. 2231-1 du code général des collectivités territoriales. Dans ce cas, la délibération prévue au troisième alinéa du présent article vaut débat et vote au titre du troisième alinéa de l'article L. 2231-1 du code général des collectivités territoriales. Dans les communes mentionnées au même article L. 121-22-1, cet avis porte sur l'opportunité de réviser ou de modifier ce plan.

Art. L153-27 du code de l'urbanisme

Les indicateurs permettant de faciliter la réalisation de ce débat en conseil municipal sont explicités ci-après. Pour rappel, les objectifs et orientations retenus dans le PLU en matière d'habitat sont les suivants :

- **Un potentiel d'environ 47 logements entre 2025 et 2037,**
- **Renforcer la centralité du village et sa mixité de fonction,**
- **Adapter les équipements et les espaces publics,**
- **Diversifier la typologie d'habitat en introduisant des logements de types groupé et intermédiaire,**
- **Favoriser les logements en location et/ou accession à la propriété de façon à répondre aux demandes des ménages à revenus modestes, des jeunes et des couples cherchant à acquérir un premier logement et aux personnes âgées souhaitant rester sur la commune.**
- **Varier les typologies de logements grâce à la programmation des OAP (groupé et intermédiaire).**
- **Favoriser un habitat durable et l'utilisation des énergies renouvelables**

Objectif à atteindre	Indicateurs	Commentaires
47 logements entre 2025 et 2037	Nombre de permis de construire délivrés et de déclarations d'ouverture de chantier déposées.	<ul style="list-style-type: none"> - Doivent être pris en compte les permis pour la réalisation de constructions neuves, les permis ou déclarations de travaux issus des réhabilitations d'un bâtiment existant en vue de l'affecter à de l'habitation. - Un nombre moins important que l'objectif doit pousser la collectivité à rechercher les raisons du rythme de construction faible (rétention foncière, perte d'attractivité, offre ne correspondant pas à la demande...). - un nombre moyen plus important doit conduire les élus à réfléchir aux moyens à mettre en œuvre pour mieux échelonner et réguler l'urbanisation dans le temps (échéancier).
Renforcer la centralité du village global	Localisation des nouvelles constructions.	- un bilan peut être dressé sur la localisation des nouveaux logements par rapport aux prévisions du PLU
Diversifier les typologies d'habitat	<p>Typologies des constructions mises en place et surface moyenne de terrain consommée par logement.</p> <p>Comparaison entre les objectifs de programmation établis dans les orientations d'aménagement et de programmation, le nombre et le type de logements réalisés.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - il s'agit de dresser un bilan sur la part des logements individuels, la part des logements groupés, la part des logements intermédiaires. - une analyse de surface moyenne de terrain par logement permet de vérifier la baisse de consommation foncière.
Création de logements abordables	Nombre de permis de construire délivrés pour la création de logements aidés ou à tarif abordable.	- un bilan peut être dressé sur la part de logements aidés dans l'offre globale et sur le prix de vente des logements construits.

<p>Encouragement en faveur de la création d'un habitat durable</p>	<p>Inventaire de l'ensemble des règles et prescriptions ayant pu gêner la mise en œuvre d'un habitat durable.</p>	<p>Cet inventaire doit permettre d'établir si certaines règles sont trop strictes et doivent être adaptées (recul obligatoire d'une construction ne permettant pas d'optimiser l'implantation de la construction par rapport au soleil, article sur l'aspect des constructions, prescriptions trop restrictives pour l'implantation des dispositifs de production d'énergie renouvelable, ...).</p>
---	---	---