

Département du Rhône
Commune de Marcy-sur-Anse



ENQUETE PUBLIQUE

**ayant pour objet le projet de révision
du plan local d'urbanisme de la
commune**

**Conclusions motivées du
commissaire-enquêteur**

Enquête du 07/11 au 08/12/2025

1 GENERALITES

1.1 Cadre général

Située à 27 km de Lyon et à 11 km de Villefranche-sur-Saône, Marcy-sur-Anse appartient à la CCBPD¹ qui compte 32 communes pour 55 120 habitants. La commune s'étend sur 333 ha et compte 805 habitants.

Le PLU² approuvé en 2015 a connu 3 modifications en 2017, 2022 et 2025. Pour répondre aux nouveaux enjeux qui se posent au territoire, la commune a souhaité, par le présent projet de révision, redéfinir ses objectifs d'aménagement et de développement dans un contexte d'augmentation de la pression foncière.

Par arrêté en date du 14/10/2025, la commune de Marcy-sur-Anse a lancé la procédure de révision de son PLU. Elle a demandé les avis réglementaires des PPA³ dont celui de la MRAE⁴. Cette dernière a fourni un avis tacite le 25/10/2025.

Mes commentaires et appréciations apparaissent en caractères orange encadrés

1.2 Objet et enjeux du projet

Les cinq objectifs de la révision sont énumérés ci-dessous :

1. Assurer l'équilibre entre le développement urbain et la préservation des espaces naturels et agricoles et de biodiversité avec l'objectif de modérer l'étalement urbain
2. Assurer la mise en cohérence et la compatibilité du PLU avec les dernières évolutions législatives et réglementaires
3. Conforter l'identité du village et la diversité de l'habitat, la promotion identitaire par la gestion des patrimoines bâtis et paysagers
4. Maintenir une croissance raisonnée et équilibrée de la population en encadrant les zones importantes à urbaniser par l'écriture d'OAP⁵
5. Clarifier ou compléter certaines écritures et formulations de règles qui ont pu susciter des difficultés lors des instructions

Pour répondre à l'objectif n°4 ci-dessus, la commune a défini trois OAP qui se situent dans ou à proximité du centre bourg et dont les principales caractéristiques sont les suivantes :

- Le Bourg – OAP n°1 - Chemin de Grande Terre
 - Superficie : 3550 m²
 - 8 logements intermédiaires ou groupés
 - Accès à partir d'une contre-allée de la route de Charnay
- Le Bourg – OAP n°2 – Route de Anse
 - Superficie : 6320 m²
 - Situé dans le périmètre de protection des monuments historiques de la Tour de Chappe
 - 17 logements intermédiaires ou groupés (15 nouveaux et 2 réhabilités)
 - Accès aménagé pour la sécurité à partir de la route de Charnay
- Les Morgues – OAP n°3 – Route de Villefranche
 - Superficie : 2100 m²
 - Situé dans la continuité d'un aménagement en cours
 - 6 logements intermédiaires ou groupés
 - Accès depuis le chemin des Combes

¹ Communauté de communes Beaujolais Pierres Dorées

² Plan Local d'Urbanisme

³ Personnes Publiques Associées

⁴ Mission Régionale d'Autorité Environnementale

⁵ Orientations d'Aménagement et de Programmation

2 DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

2.1 Concertation préalable et préparation de l'enquête

Dans le cadre de la concertation dont les modalités ont été fixées en octobre 2023, deux réunions publiques ont été organisées les 09/12/2024 et 02/06/2025. Les habitants avaient été informés de ces réunions par des publications sur le site de la commune et Panneau Pocket, ainsi que par un courrier déposé dans toutes les boîtes aux lettres. A la première réunion, 95 personnes ont participé, à la seconde, 65 personnes.

Les éléments notés ci-dessus montrent que le projet a fait l'objet d'une large concertation avec la population communale

Par décision n°E25000164/69 en date du 12/09/2025, Madame la Présidente du TA⁶ de Lyon me désigne en tant que commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet le projet de révision du PLU de la commune de Marcy-sur-Anse.

Le 23/09/2025, au cours d'une première rencontre préliminaire, en mairie de Marcy-sur-Anse, avec M. Philippe SOLER, maire de la commune, nous avons un échange sur l'historique, le contenu des dossiers et l'organisation de l'enquête.

Le 28/10/2025, au cours d'une seconde rencontre préliminaire avec M. Philippe SOLER accompagné de M. Nicolas TERRIER du cabinet d'études Latitude, nous évoquons plusieurs questions permettant de préciser certains points du dossier et les publications réglementaires et complémentaires. Ce même jour, en leur compagnie, j'effectue une visite des principaux sites concernés par une évolution et en particulier des 3 sites des OAP Chemin de Grande Terre, Route de Anse et Route de Villefranche. Enfin, au cours de cette rencontre, je paraphe le registre et les documents du dossier.

La parution dans les journaux de l'avis d'enquête a été effectuée conformément à la réglementation mais l'avis a été affiché tardivement (29 au lieu du 23/10 réglementaire) en Mairie de Marcy-sur-Anse.

Une publicité complémentaire a été effectuée par la diffusion d'un courrier dans chaque boîte aux lettres des habitants, les informant de la tenue de l'enquête et de ses modalités. Ce courrier a été relayé sur le site de la commune en page d'accueil et le Panneau Pocket avant le début d'enquête.

Bien que l'avis ait été affiché tardivement en Mairie, la distribution d'un courrier dans toutes les boîtes aux lettres des habitants de la commune compense ce retard d'affichage. Je considère que la publicité de l'enquête a été effectuée de manière satisfaisante, comme en témoignent le nombre de personnes reçues en permanence et le nombre d'observations formulées.

2.2 Permanences et contributions

Pendant toute la durée de l'enquête, un registre papier a été mis à la disposition du public. Il permettait au public de déposer ses contributions. Le dossier sous forme numérique était accessible sur le site de la commune et une adresse électronique permettait au public d'adresser une contribution.

J'ai tenu quatre permanences en mairie de Marcy-sur-Anse aux dates suivantes :

- Vendredi 07/11/2025 de 10h00 à 12h00
- Samedi 15/11/2025 de 09h00 à 12h00
- Lundi 01/12/2025 de 16h00 à 19h00
- Lundi 08/12/2025 de 16h00 à 19h00

⁶ Tribunal Administratif

L'enquête s'est déroulée sans incidents. Les services de la commune et les élus se sont montrés disponibles pour que l'enquête se déroule dans les meilleures conditions, en particulier pour l'accueil du public au cours des permanences.

Au cours de l'enquête, j'ai reçu 33 personnes en mairie au cours des permanences. Vingt contributions du public divisibles en 35 observations ont été déposées sous différentes formes. En incluant 6 observations issues des avis des PPA, un total de 41 observations a été recueilli.

2.3 Déroulement post enquête

J'ai clos le registre d'enquête le 08/12/2025 à l'issue de la dernière permanence.

J'ai remis le PV de synthèse le 15/12/2025 à M. Philippe SOLER, maire de la commune et Maître d'Ouvrage en présence de M. Nicolas CHEMINADE, adjoint et MM. Jacques MONTLOY et Jean-Michel MOOS, conseillers municipaux.

Le pétitionnaire a transmis une version dématérialisée du mémoire en réponse par courriel le 29/12/2025. Les réponses apportées par le MO sont intégrées en caractères verts directement en Annexe 4 au Rapport.

J'ai transmis une version numérisée de mon rapport et de mes conclusions à M. Philippe SOLER, Maire de Marcy-sur-Anse, le 08/01/2026. Une version papier du rapport et des conclusions a été transmise au TA de Lyon dans les jours suivants.

3 CONCLUSIONS MOTIVEES

Dans un premier temps, sur la base des observations recueillies et du contenu du dossier, le présent chapitre se propose d'effectuer un bilan des dispositions arrêtées en regard des cinq thèmes que j'ai retenus.

Les éléments de ce bilan reprennent, en les résumant, les observations recueillies. Ces dernières sont traitées de façon détaillée dans le rapport. Le lecteur est invité à s'y reporter, si nécessaire, pour plus de précisions.

Dans un deuxième temps, j'effectue une synthèse pour dégager mon avis personnel.

3.1 Bilan des dispositions arrêtées en regard des enjeux du projet

3.1.1 Modification du zonage et cohérence de l'enveloppe urbaine

3.1.1.1 Observations demandant une modification de la limite urbaine

Dix des onze observations recensées pour ce thème émanent de propriétaires dont les parcelles sont classées, entièrement ou partiellement, en zones agricoles ou naturelles. Ces administrés, dont les terrains se trouvent à la limite urbaine ou en bordure de celle-ci telle que définie par le projet de PLU, formulent des demandes visant à obtenir un reclassement total ou partiel de leurs propriétés en zone urbanisable.

En réponse, le MO a apporté une réponse collective à ces dix sollicitations. Il indique qu'aucune de ces demandes ne justifie une modification du statut des parcelles dans le cadre du projet de révision du PLU. Sa décision s'appuie sur le respect des lois, des règles et des préconisations de l'État ainsi que du SCOT, assurant ainsi que le projet de zonage est élaboré dans l'intérêt général de la commune.

J'ai constaté que la réponse apportée par le MO est cohérente avec l'avis formulé par la Préfecture et que l'examen du dossier montre que les zones urbanisables définies dans le projet de PLU permettent le respect de la réglementation supra-communale.

J'en conclus que la limite urbaine définie dans le projet est justifiée, qu'elle répond à l'intérêt général et qu'elle n'a pas lieu d'être modifiée pour répondre à des demandes de particuliers et donc que le projet est satisfaisant sur ce point.

3.1.1.2 Cas particulier de l'observation PCE02

Cette demande correspond à un projet à venir de démolition et déplacement d'un bâtiment à caractère fonctionnel pour mise en valeur du patrimoine sur la parcelle d'un couple d'administrés.

Le porteur de projet n'a pas répondu spécifiquement à cette demande que les administrés justifient par un projet ne demandant qu'une faible extension de la zone urbanisable.

Compte tenu que le projet de ces administrés n'est pas encore concrétisé par un document d'urbanisme, il me semble prématuré de donner une suite positive à la demande.

La position de la commune est donc satisfaisante actuellement mais la prise en compte de la demande dans une modification future du PLU est recommandée si les administrés l'ont matérialisée dans un document d'urbanisme.

3.1.1.3 PCE22 - Demande de modification

Cette observation entre dans le cas général. Cependant une justification apportée par une administrée mérite un examen plus approfondi.

Cette administrée souligne que la parcelle où se trouve sa maison, est enclavée et que l'accès en voiture n'est possible qu'à travers les parcelles communales. Pour désenclaver sa propriété, elle sollicite des modifications de zonage.

Le porteur de projet a répondu que l'habitation de cette parcelle est desservie par l'impasse du vieux bourg et comporte un accès par véhicule et précise que cette impasse est une voie en enrobé du domaine public.

Au vu des éléments disponibles sur Internet, je considère que cette propriété n'est pas enclavée et qu'il n'est pas justifié de prévoir un accès par d'autres parcelles. La position du MO sur ce sujet est jugée satisfaisante.

3.1.1.4 Bilan du thème

Pour les trois points de ce thème examinés ci-dessus, il ressort que le projet est satisfaisant. Il pourra être amélioré lors d'une modification à venir par la prise en compte des demandes PCE01 et PCE02 si elles se sont concrétisées.

3.1.2 Préservation et réglementation du foncier agricole et viticole (zones A, AS, AZH)

3.1.2.1 PCE06 et PCP04 – Contraintes nouvelles sur le secteur agricole

Deux propriétaires de terres agricoles expriment leurs inquiétudes concernant l'extension des zones agricoles inconstructibles. L'un estime que l'élargissement des zones Azh, Aco et As (protection des zones humides, du réseau écologique et des paysages) n'est pas justifié et qu'il limite le développement de l'agriculture, notamment pour la création de retenues d'irrigation. Il craint que l'agriculture soit réduite à un simple rôle paysager. L'autre s'oppose au reclassement d'une zone A en AS inconstructible, redoutant que cela empêche l'installation de nouveaux agriculteurs.

Le porteur de projet répond que l'élargissement de la zone humide se fonde sur l'avis d'un écologue, pour préserver le vallon de la Galoche selon les réglementations environnementales. Il précise que l'exploitation agricole reste possible malgré les limitations sur les nouvelles constructions et que des secteurs constructibles sont maintenus autour des exploitations existantes. Il rappelle également que la chambre d'agriculture n'a pas émis d'objection majeure, et

souligne la volonté de trouver un équilibre entre protection de l'environnement, paysage et activité agricole dans le PLU.

Je considère qu'il est justifié de rendre inconstructible le secteur sud de la commune pour agir dans le sens d'un bon compromis entre qualité paysagère et activité agricole. De même, j'estime que la prolongation de la zone humide contribue à un bon équilibre entre protection de l'environnement et activité agricole.

Je juge donc que le projet de PLU est satisfaisant en ce qui concerne les protections apportées à certaines zones agricoles.

3.1.2.2 PPA03 – Réserve et recommandation de la Préfecture

Dans son avis, la Préfecture demande le retrait de la disposition autorisant l'extension des constructions à usage d'habitation dans le volume d'un bâtiment existant, et souhaite que le règlement agricole fixe une limite d'emprise au sol pour les piscines.

Je considère que les deux points soulevés par la Préfecture et la CDPENAF sont fondés et que :

- d'une part, l'extension des bâtiments à usage d'habitation en zone agricole relève bien d'un changement de destination et doit être retirée du règlement et,*
- d'autre part, une limite d'emprise au sol des piscines est souhaitable dans la zone agricole.*

Sur ce point, le projet ne deviendra satisfaisant que si les demandes de la Préfecture sont intégrées dans les documents du PLU.

3.1.2.3 Bilan du thème

Concernant ce thème, le bilan ne pourra être considéré satisfaisant que dans la mesure où l'extension des bâtiments à usage d'habitation en zone agricole est retirée du règlement. Ce bilan pourra aussi être rendu plus satisfaisant en introduisant dans les documents une limite d'emprise au sol des piscines.

3.1.3 Protection des espaces naturels, boisés et éléments paysagers (EVP⁷)

3.1.3.1 PCE05, PCE07 et PPA01 – Réserves concernant les EVP en zone agricole

Les agriculteurs, soutenus par la Chambre d'agriculture, ont souligné l'importance de réexaminer les linéaires d'espaces verts à préserver dans les zones agricoles. Ils recommandent de s'assurer que ces prescriptions ne gênent pas l'exploitation des parcelles, demandant la suppression des linéaires qui entraveraient l'activité agricole.

En réponse, le pétitionnaire s'engage à supprimer les linéaires spécifiquement identifiés comme problématiques lorsqu'ils se trouvent au centre de tenements agricoles. Une règle dérogatoire sera intégrée au règlement de la zone agricole pour permettre que la compensation ne soit pas exigée lorsque le maintien de l'élément identifié limiterait ou empêcherait l'exploitation de la parcelle.

Je juge que cet engagement du porteur de projet apporte une réponse satisfaisante aux observations formulées si, et seulement si, les deux points mentionnés sont bien pris en compte dans le projet final de la commune tant dans le plan de zonage que le Règlement.

⁷ Espace Vert à Préserver

3.1.3.2 PCE09 et PCE21 – Contestation de classements en EVP dans des zones urbaines.

Plusieurs administrés contestent la présence d'EVP sur leurs parcelles. Ils exposent que ces prescriptions constituent une entrave à toute évolution future de leurs propriétés, telles que des divisions ou des aménagements, et soulignent que la localisation et l'état des parcelles répondent aux objectifs d'une urbanisation maîtrisée, conforme au PADD. Selon eux, le classement en EVP d'une partie de leur bien entraînerait une dépréciation importante de la valeur patrimoniale et représenterait une atteinte excessive à leur droit de propriété.

En réponse, le MO précise que les EVP ont été sélectionnés selon leur qualité et densité, en mettant en avant leur rôle fondamental pour la trame verte, la biodiversité, la gestion des eaux pluviales et l'intégration paysagère des constructions. Il rappelle l'importance de préserver et de développer ces espaces conformément au règlement et aux orientations d'aménagement. Enfin, le MO s'engage à procéder à une vérification afin d'ajuster les périmètres des EVP en zone urbaine, dans le but de limiter leur impact sur la constructibilité des parcelles concernées.

La vérification prévue par le porteur de projet me semble insuffisante car j'ai constaté de fortes incohérences entre la présence ou l'absence d'éléments végétaux à préserver sur les différentes propriétés des zones U. Dans ce contexte, je considère que le pétitionnaire doit revoir la cohérence des EVP sur les parcelles des particuliers situées en zones urbaines (excepté les OAP) pour rendre son projet satisfaisant.

Pour ramener cette cohérence, je suggère la démarche suivante :

- *dans un premier temps, supprimer toutes les EVP et,*
- *dans un deuxième temps, n'y faire figurer que les EVP indispensables à la trame verte et à la prévention de la covisibilité entre les propriétés.*

3.1.3.3 PCE11 - Prise en compte d'éléments naturels

Un administré formule deux observations concernant un petit bosquet et la zone humide de la Galoche.

Le pétitionnaire répond qu'il prendra en compte les deux observations.

Je considère que la prise en compte par la commune des éléments relevés par cet administré rendra le projet satisfaisant sur ce point.

3.1.3.4 PCE23 – Demande de restitution de parcelles

Une administrée sollicite la restitution de parcelles, estimant que la commune, qui les a préemptées avec la SAFER lors de l'achat de sa propriété, n'a pas les moyens de les entretenir.

Compte tenu que la préemption de parcelles a été effectuée dans un cadre réglementaire qui ne relève pas de la révision du PLU, je considère que cette demande ne peut pas être traitée dans le cadre de la présente enquête.

3.1.3.5 Bilan du thème

Sur ce thème, le projet n'est pas satisfaisant en l'état. Les modifications suivantes sont nécessaires pour que le bilan devienne positif :

- supprimer dans le plan de zonage les linéaires spécifiquement identifiés comme problématiques lorsqu'ils se trouvent au centre de tenements agricoles,
- introduire au Règlement la dérogation mentionnée au &3.1.3.1,
- réviser les EVP sur les parcelles des particuliers en zone U, pour leur rendre une totale cohérence.

Au-delà, le projet pourra être amélioré si la démarche de mise en cohérence mentionnée au &3.1.3.2 est appliquée.

3.1.4 Impact des Orientations OAP et densification

3.1.4.1 PCE14 et PCE16 – OAP n°2 - Perte d'espaces verts protégés et garanties pour préserver l'intimité

Deux administrés déplorent le reclassement de parcelles anciennement protégées (EVP) en zone AUa pour des projets de logements, estimant cela contradictoire avec la préservation paysagère et patrimoniale initialement prévue. Ces mêmes administrés demandent que le projet prévoie un recul minimal et une frange végétale en limite sud pour préserver leur intimité, leur ensoleillement et la qualité paysagère de leur propriété.

Sur le premier point, le MO répond que la révision du PLU vise à adapter l'aménagement au contexte actuel, à limiter l'étalement urbain et à intégrer la préservation des espaces végétalisés dans les nouveaux secteurs urbains. Sur le second point, le porteur de projet affirme que l'OAP garantit le maintien des espaces végétalisés et un éloignement des constructions, tout en précisant que la gestion de l'intimité et de l'ensoleillement relève du code civil.

Je considère que les dispositions arrêtées pour l'OAP sont positives car elles sont conformes aux prescriptions des documents supra-communaux et préservent de façon satisfaisante le cadre de vie des propriétés situées à proximité.

3.1.4.2 PCE18, PCE19 et PCP06 – OAP n°1 - Observations concernant les dispositions prévues

3.1.4.2.1 Observations

Un couple d'administrés propose de regrouper deux zones vertes afin de créer une coupure d'urbanisation et préserver les espaces naturels, tout en demandant des mesures de protection spécifiques pour leur propriété à valeur patrimoniale. Ce même couple énonce les questions suivantes :

- Ils s'interrogent sur la possibilité, pour les futurs projets, de s'écarter des principes d'aménagement présentés dans les schémas de l'OAP n°1.
- Ils souhaitent savoir si la commune garantit le respect des prescriptions contenues dans les OAP pour les projets à venir.

Un autre couple d'administrés s'oppose au projet d'OAP concernant leur parcelle, estimant que la surface prévue est insuffisante pour deux logements en R+1 et que le chemin piétonnier ainsi que la zone de stationnement porteraient atteinte à leur intimité.

3.1.4.2.2 Réponses du MO

Sur le premier point, le porteur de projet répond que, faute de végétation existante en limite nord de l'OAP, la création d'une frange végétalisée est prévue et que l'espace collectif sera aménagé à environ 10 mètres de leur parcelle limitant ainsi les risques de covisibilité avec leur piscine.

Sur le deuxième point, le pétitionnaire indique que les projets doivent respecter les principes des OAP, mais en visant une compatibilité et non une conformité stricte. Sur certains éléments spécifiques (emplacements des constructions, leur hauteur maximale, le maintien et la compensation des éléments végétaux, le nombre de logements), il indique les dispositions qui doivent être respectées dans le cadre de l'OAP.

Sur le troisième point, le MO répond que le projet respecte la densité du secteur, favorise les déplacements piétonniers et garantit l'intimité des riverains grâce à la préservation des masses végétales et à l'éloignement des nouvelles constructions.

Je considère que les dispositions définies dans l'OAP sont satisfaisantes car elles sont suffisantes pour apporter une bonne coupure entre les propriétés dans une secteur urbanisé ancien.

3.1.4.3 PCP07 – Demande d'accès direct à une parcelle de l'OAP n°3

Un couple d'administrés demande la création d'un accès direct à leur parcelle, souhaitant une solution alternative en raison du refus de cession des parcelles voisines. La commune leur répond que l'accès direct à la route de Villefranche est impossible, la seule option restant le passage par le projet d'aménagement en cours, conformément à l'accord existant entre propriétaires.

J'estime que les dispositions prévues par l'OAP n°3 sont positives car elles garantissent l'accès à la parcelle des administrés sans réaliser un accès à partir de la départementale qui serait très difficile à réaliser pour répondre aux contraintes réglementaires imposées par le département.

3.1.4.4 PCP09 – Demande de révision de l'OAP n°1

L'administré conteste la division parcellaire (incohérences sur les surfaces, manque de transparence), s'inquiète du risque lié au sol argileux, critique la hauteur des constructions, demande de préserver la zone AUa en espace vert, et craint une aggravation des nuisances.

Le porteur de projet répond que l'intégration est réglementaire, que les différences de surfaces proviennent d'analyses différentes, que la construction est possible avec des précautions, que le PLU impose une densification raisonnable, et que l'aménagement existant facilite déjà l'accès au site.

Je considère que les éléments prévus par l'OAP sont satisfaisants car la partie de la parcelle appartenant à l'administré peut être réglementairement intégrée au projet d'OAP, tout en rappelant qu'une urbanisation de cette partie ne pourra être effectuée que si le propriétaire décide de vendre son terrain.

3.1.4.5 PRP03 – Utilisation d'une parcelle de l'OAP n°2

Une administrée propose de préserver l'identité du village en favorisant un projet de faible hauteur associant habitat partagé et pôle multiservices, tout en conservant la végétation sur la parcelle de l'OAP. Le MO répond que le PLU impose une densification respectueuse du cadre local, que l'OAP protège et renforce la végétation, et que la construction de bâtiments de faible hauteur ne serait pas adaptée au tissu urbain ni à une utilisation optimale du foncier.

J'estime que les orientations d'aménagement en conformité avec le PADD garantissent positivement l'identité du village.

3.1.4.6 Bilan du thème

De l'examen des observations formulées sur ce thème et des réponses apportées par la commune, il ressort un bilan satisfaisant et positif pour les dispositions prévues dans les OAP.

3.1.5 Réglementation spécifique, bâti patrimonial et servitudes

Les observations PCE03 et PCE17 ne relevant pas de la révision du PLU sont citées dans le rapport mais ne sont pas prises en compte dans les présentes conclusions.

3.1.5.1 Observations concernant la dangerosité des conditions de circulation

Les observations PCE10 et PCP09 (cette dernière a aussi été traitée sous le thème précédent) font ressortir des conditions de circulation jugées dangereuses à l'entrée sud du village. La commune répond qu'elle a mis en place plusieurs aménagements pour renforcer la sécurité sur la portion concernée.

Les aménagements existants vont bien dans le sens du renforcement de la sécurité. Cependant, la sortie principale de l'OAP n°1 qui desservira environ vingt logements débouche sur la départementale en sortie d'une courbe au nord et à l'entrée d'une chicane au sud.

J'estime que l'existant ne permet pas une circulation apaisée des véhicules, des cyclistes et des piétons et que le projet mériterait d'être revu avec des aménagements au droit du débouché de l'OAP sur la départementale.

3.1.5.2 PCE12 et PCE13– Contestation de classement et de dispositions réglementaires

Un administré conteste le classement de sa maison en bâtiment patrimonial à préserver craignant des contraintes pour des travaux futurs ; la hauteur maximale imposée pour les portails, jugée trop basse par rapport à certains portails anciens ; l'interdiction des dispositifs occultants trop contraignante.

Le MO répond que les règles de préservation servent à conserver les caractéristiques des habitations à préserver sans générer de surcoût pour les remises en état ; qu'une hauteur supérieure de portail est possible dans les secteurs patrimoniaux ; et que l'interdiction des dispositifs occultants vise à limiter leur impact paysager et leur usage potentiellement permanent.

Les réponses apportées par le porteur de projet justifient les dispositions réglementaires du PLU qui s'appliquent à cette habitation et je les juge satisfaisantes.

3.1.5.3 PCE15 – OAP n°2 Erreurs sur les documents

Deux erreurs ont été relevées par des administrés : une surestimation de la surface du secteur dans l'OAP et l'identification erronée de « murs à préserver » qui n'existent pas sur le terrain. Le MO justifie l'écart de surface par l'utilisation de systèmes de projection différents et s'engage à corriger l'erreur concernant les murs.

Je constate que les dispositions du PLU sont positives car elles sont ouvertes aux ajustements nécessaires pour garantir la fiabilité des informations et la prise en compte des observations formulées par les administrés.

3.1.5.4 PPA04 - Mobilité et stationnement

La Préfecture s'interroge sur la nécessité de créer de nouveaux parkings publics sur la route de Frontenas et la RD70, et demande des justifications supplémentaires pour appuyer ce besoin. Le porteur de projet répond que le bourg ancien offre peu de solutions de stationnement, et que l'augmentation de l'offre est nécessaire, surtout dans l'optique d'une requalification de la place de l'église.

Les explications fournies pour ces nouvelles places de parking à proximité du centre prouvent qu'elles sont justifiées, ce qui montre que les dispositions prévues par le projet sont satisfaisantes.

3.1.5.5 PPA05 et PPA06 - Remarques sur le règlement des zones U, AU, A et N

La Préfecture dans son annexe à son avis a énoncé une série de sept remarques qui sont résumées dans le rapport. Le pétitionnaire répond que ces remarques seront prises en compte lorsqu'elles semblent justifiées.

J'estime qu'il est nécessaire que le MO améliore son projet en modifiant son règlement pour prendre en compte le détail de chaque remarque contenue dans l'annexe à l'avis de la Préfecture.

3.1.5.6 PCE20 – Opposition à un emplacement réservé

Une administrée s'oppose à l'emplacement réservé R7, principalement pour les trois raisons énoncées dans le rapport.

Le porteur de projet affirme que l'emplacement réservé ne porte pas préjudice au propriétaire, mais offre à la commune l'opportunité d'acquérir le bien pour des aménagements essentiels à son développement.

Les éléments apportés par la commune justifient l'ER7 et je considère que les dispositions du PLU concernant cet emplacement sont satisfaisantes

3.1.5.7 Bilan du thème

De façon générale, les dispositions contenues dans la projet de révision sont positives en ce qui concerne les observations énoncées sous ce thème. Seules deux observations amènent des propositions d'amélioration, l'une concernant la dangerosité de la circulation au droit de la sortie de l'OAP n°1, l'autre pour la prise en compte dans le règlement des remarques de la Préfecture.

3.2 Synthèse dégageant l'avis personnel

Après :

- avoir déroulé la procédure comme décrit au § 2,
- avoir pris connaissance des observations,
- avoir rédigé et remis le procès-verbal de synthèse des observations au Maire de Marcy-sur-Anse,
- avoir pris connaissance et tenu compte des réponses du porteur de projet,

J'ai constaté :

- que l'enquête s'est déroulée dans le respect de la réglementation,
- qu'aucun incident susceptible de remettre en cause la légalité ne s'est produit dans la préparation et le déroulement de l'enquête,
- que le dossier a été mis à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête sous forme papier et dématérialisée,
- que les mesures réglementaires et une publicité complémentaire ont été mises en œuvre pour informer le public sur le contenu du projet et la possibilité de formuler des observations,
- que l'affichage tardif de l'avis en Mairie n'a pas nui à la publicité de l'enquête,
- qu'un nombre important de personnes s'est présenté aux permanences,
- qu'un nombre important d'observations a été formulé.

Étant rappelés au paragraphe 1 ci-dessus les objectifs et enjeux du projet,

Ayant effectué au paragraphe 3.1 ci-dessus, un bilan des dispositions arrêtées par rapport aux cinq thèmes,

Je constate que les dispositions arrêtées sont globalement satisfaisantes. Seuls quelques points nécessitent d'être modifiés ou pourront faire l'objet d'améliorations.

Ce qui me conduit à donner un **avis favorable** au projet de révision du PLU de Marcy-sur-Anse **assorti des 4 réserves et 5 recommandations qui suivent :**

RESERVES

n°1 – Retirer du Règlement l'extension des bâtiments à usage d'habitation en zone agricole

n°2 – Supprimer du plan de zonage les linéaires EVP identifiés comme problématiques en zone agricole

n°3 – Introduire au Règlement de la zone agricole une dérogation permettant de ne pas exiger la compensation lorsque le maintien d'un élément EVP limiterait ou empêcherait l'exploitation de la parcelle

n°4 – Revoir totalement la cohérence des EVP sur les parcelles de particuliers en zone urbaine (hors OAP)

RECOMMANDATIONS

n°1 - Prendre en compte la demande PCE02 d'ajustement de la limite urbaine, dans une modification future du PLU, si les administrés l'ont matérialisée dans un document d'urbanisme

n°2 – Limiter l'emprise au sol des piscines en zone agricole

n° 3 – Mettre en œuvre une démarche de mise en cohérence des parcelles des particuliers en zone urbaine comme suit : supprimer toutes les EVP puis ne faire figurer que les EVP indispensables à la trame verte et à la prévention de la covisibilité entre les propriétés

n°4 – Revoir les aménagements de circulation de la départementale au droit de la sortie de l'OAP n°1 pour améliorer la sécurité

n°5 – Prendre en compte dans le Règlement les remarques contenues dans l'annexe à l'avis de la Préfecture

Fait à Cublize le 08/01/2026
Maurice GIROUDON,
commissaire-enquêteur

