

MARCY-L'ETOILE

PROJET DE MODIFICATION N°4 Dossier d'enquête publique 2024



NOTICE D'UTILISATION

Le présent fascicule d'enquête publique, à l'échelle communale ou d'arrondissement, relatif à la modification n° 4 du plan local d'urbanisme et de l'habitat (PLU-H), se compose des pièces écrites et des plans classés selon la nomenclature du PLU-H.

Pour une meilleure lecture du fascicule, chaque pièce impactée par une évolution est présentée en double page : le PLU-H opposable (page paire) face à l'évolution soumise à enquête publique (page impaire).

Le sommaire ci-après présente, sous forme de tableau, les pièces impactées et la pagination correspondante afin d'avoir une vision d'ensemble des évolutions engendrées pour chaque point d'enquête.

Si un point d'enquête impacte une pièce dont l'évolution est déclinée sur plusieurs pages, seul le numéro de la première page est indiqué dans la case correspondante du sommaire.

Un plan de situation par commune/arrondissement des points d'enquête est à disposition dans la pochette de la commune/arrondissement afin d'apporter une vision globale des évolutions.

A noter que ce plan n'est pas exhaustif des évolutions, notamment celles délimitées par un périmètre trop vaste à représenter à l'échelle de l'ensemble du territoire (commune ou arrondissement) ou d'un secteur.

Nomenclature du PLU-H :

C.1 Cahier communal

C.1.1 Rapport de présentation : exposé des motifs des changements apportés

C.1.2 Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Carte de synthèse des orientations du développement territorial

Les outils réglementaires des orientations du développement territorial

Les outils réglementaires des actions du Programme d'Orientations et d'Actions de l'Habitat (POAH)

C.1.3 Programme d'Orientations et d'Actions pour l'Habitat (POAH)

C.1.4 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

C.1.5 Rapport de présentation : Tableau des surfaces de zonages

C.2 Documents graphiques du règlement

C.2.1 à C.2.3 Légendes et plans « Zonages et autres prescriptions »

C.2.4 Légende et plan « Hauteurs »

C.2.5 Légende et plan « Habitat »

C.2.6 Légende et plan « Stationnement »

C.2.7 Légende et plan « Économie »

C.2.8 Légende et plan « Risques naturels et technologiques »

C.3 Documents écrits du règlement

C.3.1 Prescriptions d'urbanisme

Emplacements réservés de voirie (ERV)

Emplacements réservés aux cheminements piétons ou cyclistes

Emplacements réservés aux équipements publics

Emplacements réservés aux espaces verts ou nécessaires aux continuités écologiques

Localisations préférentielles pour équipements (LPE)

Périmètres d'attente de projet (PAP)

Secteurs de mixité fonctionnelle (SMF)

Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) en zone A et N

Espaces boisés classés (EBC) ponctuels (arbres remarquables)

Réservations pour programme de logements

Secteurs de taille minimum de logement (STML)

Secteurs de mixité sociale (SMS)

C.3.2 Périmètres d'Intérêt Patrimonial (PIP)

C.3.3 Éléments Bâti Patrimoniaux (EBP)

SOMMAIRE

N° Point	Pièces écrites et Plans												
	C.1.1 Rapport de présentation : exposé des motifs des changements apportés	C.1.2 Rapport de présentation : outils réglementaires	C.1.3 Programme d'Orientations et d'Actions pour l'Habitat (POAH)	C.1.4 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	C.2.1 à C.2.3 Plans « Zonages et autres prescriptions »	C.2.4 Plan « Hauteurs »	C.2.5 Plan « Habitat »	C.2.6 Plan « Stationnement »	C.2.7 Plan « Économie »	C.2.8 Plan « Risques naturels et technologiques »	C.3.1 Prescriptions d'urbanisme	C.3.2 Périmètres d'Intérêt Patrimonial (PIP)	C.3.3 Éléments Bâti Patrimoniaux (EBP)
30	p. 5				p. 18								
31	p. 5				p. 18								p. 42
122	p. 6	p. 8			p. 20						p. 36		
129	p. 6								p. 34				
158	p. 6				p. 20								p. 40
161	p. 6		p. 10				p. 26				p. 38		
172	p. 6		p. 10										
292	p. 5				p. 22								
299	p. 5				p. 20								

MARCY-L'ETOILE**Rapport de présentation : exposé des motifs des changements apportés***(Art. R151-5 du code de l'urbanisme)***Développer l'agglomération en faisant projet avec la trame verte et bleue et en renforçant la présence de la nature en ville****O Point 30**

Objectif : Renforcer la protection du fond de vallon végétalisé connecté au vallon des Pierres Rouges afin de préserver les milieux naturels présents dans le lotissement des Verchères.

Conséquence : Modification de la zone URi1b en zone N1 sur une partie de la parcelle cadastrée AH 253 située entre la rue des Vernes et la rue du Vallon.

O Point 292

Objectif : Garantir la protection des haies plantées dans le cadre du marathon de la biodiversité, dispositif d'accompagnement technique et financier pour la création et la restauration d'un réseau bocager à l'échelle du territoire métropolitain.

Conséquence : Inscription d'espaces boisés classés (EBC) sur la parcelle cadastrée AD 27 située avenue Bourgelat.

O Point 299

Objectif : Conforter la présence du végétal sur le territoire par la protection des boisements participant à l'identité paysagère et aux continuités écologiques dans le quartier du Bois de l'Etoile et ses abords.

Conséquence : Inscription d'espaces végétalisés à valoriser (EVV) sur certaines parcelles situées chemin des Terres d'Or, route de Sain Bel, allée du Bois, avenue de la Liberté, chemin de l'Etoile et avenue Raoul Servant.

Aménager un cadre de vie de qualité en alliant valeur patrimoniale, nouvelles formes urbaines et offre de services et d'équipements**O Point 31**

Objectif : Compléter l'identification des éléments bâtis de qualités, en cohérence avec l'objectif de préservation du patrimoine identitaire et historique, notamment rural, inscrit dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) de la commune.

Conséquence : Inscription d'un élément bâti patrimonial (EBP) n° 15 sur le corps de ferme implanté sur les parcelles cadastrées AE 41 à 44 situées à l'angle du chemin des Verchères et de l'avenue Marcel Mérieux.

MARCY-L'ETOILE**Rapport de présentation : exposé des motifs des changements apportés***(Art. R151-5 du code de l'urbanisme)***O Point 122**

Objectif : Permettre l'amélioration des conditions d'accueil et d'information des visiteurs du parc Lacroix Laval par une réhabilitation et extension du bâtiment d'accueil existant.

Conséquence : Inscription d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) N2s1 sur la parcelle cadastrée AK 11 située à l'angle de la route de Sain Bel et de l'avenue de Lacroix-Laval.

O Point 158

Objectif : Compléter la protection du patrimoine bâti de la commune en précisant les éléments construits couverts par l'élément bâti patrimonial (EBP) n°3 et en complétant la description des caractéristiques et éléments à préserver.

Conséquence : Modification de l'élément bâti patrimonial (EBP) n° 3 situé 1 135 route de Sain-Bel en incluant le mur de clôture, le portail et le pavillon d'angle.

Améliorer la qualité du parc de logement et du cadre de vie**O Point 161**

Objectif : Éviter, dans les constructions existantes, la surproduction de petits logements au détriment de logements familiaux et lutter contre l'habitat indigne (division excessive).

Conséquence : Inscription d'un secteur de taille minimale de logements (STML) n° 1 avec un seuil d'exigibilité pour opération sur construction existante à destination d'habitation créant 3 logements ou plus et un minimum de 70% de surface de plancher du programme de logements pour les T3 et plus, sur les zones urbaines à vocation d'habitat.

Garantir l'accès au logement à toutes les étapes de la vie**O Point 172**

Objectif : Réviser les objectifs de production de logements locatifs sociaux pour les communes ayant atteint le taux de 25 % de logements locatifs sociaux (article 55 de la loi SRU).

Conséquence : Actualisation du programme d'orientations et d'actions pour l'habitat (POAH).

Organiser un développement commercial équilibré et durable**O Point 129**

Objectif : Pérenniser la présence de commerces animant les rez-de-chaussée du centre bourg, notamment sur l'axe central de l'avenue Jean Colomb.

Conséquence : Inscription d'un linéaire artisanal et commercial au droit de la parcelle cadastrée AH 231 située 904 avenue Jean Colomb.

VEILLER À UN DÉVELOPPEMENT VALORISANT L'IDENTITÉ
ET LES QUALITÉS DU TERRITOIRE

• Conforter le rôle d'accueil d'activités métropolitaines



- > Offrir les conditions de développement de l'activité (optimisation foncière, lisibilité, accessibilité...)
- > Affirmer le rayonnement d'économie d'excellence et la vocation santé de la commune à travers les sites du parc biotechnologique et de Font Vernay.
- > Favoriser une intégration harmonieuse des bâtiments d'activités économiques en termes de gabarits et de hauteurs tout en veillant à une transition respectueuse des vocations environnantes.
- > Maintenir et valoriser la présence d'équipements d'agglomération :
 - parc de Lacroix-Laval (permettre notamment l'évolution du château)
 - campus VetAgro Sup
 - Institut national du travail, de l'emploi et de la formation professionnelle
- > Mettre en valeur la qualité des aspects paysagers et architecturaux au sein des secteurs d'activité et des grands équipements.

- Les secteurs d'activités sont classés en UEi2 garantissant les différentes vocations économiques quelque soit leur niveau de rayonnement. Des hauteurs graphiques à 18 mètres et 10 mètres sur le pôle biotechnologique et à 11 mètres sur les autres secteurs complètent le zonage.
- Le zonage USP permet à la fois d'identifier et de pérenniser la présence de ces grands équipements d'agglomération et de gérer les besoins communaux.
- Le Parc de Lacroix-Laval comporte une partie classée N1 pour la préservation stricte de sa composante naturelle, et un zonage N2 qui permet la gestion du bâti existant et l'accueil du public. Le repérage pour changement de destination des bâtiments du château permet leur évolution dans le respect des caractéristiques patrimoniales et paysagères du site.
- Des outils de préservation du végétal sont inscrits sur les composantes de la trame verte présente sur ces espaces.

• Valoriser le patrimoine communal, fortement marqué par l'élément naturel



- > Limiter l'imperméabilisation des sols et les constructions dans les secteurs de pente, veiller à la qualité des cours d'eau.
- > Tenir les limites à l'urbanisation pour préserver l'intégrité des espaces naturels et agricoles : vallons, parc, plateau agricole.
- > Affirmer les continuités paysagères mettant en réseau le centre-bourg et les grandes entités naturelles :
 - entre le vallon de Cornatel et le parc de Lacroix-Laval, s'appuyer sur la végétation abondante du quartier du Bois de l'Etoile (continuité verte) ;
 - du plateau agricole au Parc de Lacroix-Laval en passant par le centre-bourg, renforcer la trame boisée existante dans le secteur de La Font et préserver le vallon des Pierres Rouges, ses boisements remarquables et son ruisseau.
- > Permettre l'évolution des activités de loisir existantes.
- > Pérenniser les terres agricoles, en tant qu'activité économique à part entière et pour leurs qualités paysagères et de biodiversité:
 - à l'ouest, secteur en partie protégé par les PENAP (Protection des Espaces Naturels et Agricoles Périurbains) et prolongement du plateau agricole de l'Ouest Lyonnais ;
 - à l'est, le secteur de l'Orme, séparé du plateau de Méginand par le ruisseau du Cornatel.
- > Veiller à la qualité des lieux de transition entre le naturel et l'urbain (travailler les zones de lisière).
- > Conserver les qualités paysagères et morphologiques des quartiers du Bois de l'Etoile et des Verchères.
- > Préserver les éléments bâtis de qualité, porteurs de l'identité et de l'histoire de la commune.

- Des zonages N1 et A2 sont appliqués respectivement sur les vallons et les terres agricoles. Un zonage A1, interdisant toute construction, est inscrit sur le secteur de Font Vernay identifié pour sa qualité paysagère.
- Des zonages N1 et N2 sont appliqués sur le vallon des Pierres Rouges préservant l'intégrité de ce lien naturel au centre.
- Un zonage N2 est appliqué sur le site de tir à l'arc de la Combe au Vers.
- Des outils de préservation du végétal sont notamment inscrits sur la continuité reliant le vallon des Pierres Rouges au plateau agricole et sur le quartier du Bois de l'Etoile préservant la qualité de son ambiance végétale. Ce dernier fait également l'objet d'un zonage URi2d pérennisant la densité actuelle.
- Des éléments bâtis à préserver sont identifiés pour leur valeur historique et architecturale.

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

LES ORIENTATIONS DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

Rapport de présentation
Outils réglementaires

VEILLER À UN DÉVELOPPEMENT VALORISANT L'IDENTITÉ ET LES QUALITÉS DU TERRITOIRE

• Conforter le rôle d'accueil d'activités métropolitaines



- > Offrir les conditions de développement de l'activité (optimisation foncière, lisibilité, accessibilité...)
- > Affirmer le rayonnement d'économie d'excellence et la vocation santé de la commune à travers les sites du parc biotechnologique et de Font Vernay.
- > Favoriser une intégration harmonieuse des bâtiments d'activités économiques en termes de gabarits et de hauteurs tout en veillant à une transition respectueuse des vocations environnantes.
- > Maintenir et valoriser la présence d'équipements d'agglomération :
 - parc de Lacroix-Laval (permettre notamment l'évolution du château)
 - campus VetAgro Sup
 - Institut national du travail, de l'emploi et de la formation professionnelle
- > Mettre en valeur la qualité des aspects paysagers et architecturaux au sein des secteurs d'activité et des grands équipements.

• Valoriser le patrimoine communal, fortement marqué par l'élément naturel



- > Limiter l'imperméabilisation des sols et les constructions dans les secteurs de pente, veiller à la qualité des cours d'eau.
- > Tenir les limites à l'urbanisation pour préserver l'intégrité des espaces naturels et agricoles : vallons, parc, plateau agricole.
- > Affirmer les continuités paysagères mettant en réseau le centre-bourg et les grandes entités naturelles :
 - entre le vallon de Cornatel et le parc de Lacroix-Laval, s'appuyer sur la végétation abondante du quartier du Bois de l'Etoile (continuité verte) ;
 - du plateau agricole au Parc de Lacroix-Laval en passant par le centre-bourg, renforcer la trame boisée existante dans le secteur de La Font et préserver le vallon des Pierres Rouges, ses boisements remarquables et son ruisseau.
- > Permettre l'évolution des activités de loisir existantes.
- > Pérenniser les terres agricoles, en tant qu'activité économique à part entière et pour leurs qualités paysagères et de biodiversité:
 - à l'ouest, secteur en partie protégé par les PENAP (Protection des Espaces Naturels et Agricoles Périurbains) et prolongement du plateau agricole de l'Ouest Lyonnais ;
 - à l'est, le secteur de l'Orme, séparé du plateau de Méginand par le ruisseau du Cornatel.
- > Veiller à la qualité des lieux de transition entre le naturel et l'urbain (travailler les zones de lisière).
- > Conserver les qualités paysagères et morphologiques des quartiers du Bois de l'Etoile et des Verchères.
- > Préserver les éléments bâtis de qualité, porteurs de l'identité et de l'histoire de la commune.

- Les secteurs d'activités sont classés en UEi2 garantissant les différentes vocations économiques quelque soit leur niveau de rayonnement. Des hauteurs graphiques à 18 mètres et 10 mètres sur le pôle biotechnologique et à 11 mètres sur les autres secteurs complètent le zonage.
- Le zonage USP permet à la fois d'identifier et de pérenniser la présence de ces grands équipements d'agglomération et de gérer les besoins communaux.
- Le Parc de Lacroix-Laval comporte une partie classée N1 pour la préservation stricte de sa composante naturelle, et un zonage N2 qui permet la gestion du bâti existant et l'accueil du public. Le repérage pour changement de destination des bâtiments du château permet leur évolution dans le respect des caractéristiques patrimoniales et paysagères du site. Un STECAL N2s1 permet la requalification et l'extension du bâtiment d'accueil du parc.
- Des outils de préservation du végétal sont inscrits sur les composantes de la trame verte présente sur ces espaces.
- Des zonages N1 et A2 sont appliqués respectivement sur les vallons et les terres agricoles. Un zonage A1, interdisant toute construction, est inscrit sur le secteur de Font Vernay identifié pour sa qualité paysagère.
- Des zonages N1 et N2 sont appliqués sur le vallon des Pierres Rouges préservant l'intégrité de ce lien naturel au centre.
- Un zonage N2 est appliqué sur le site de tir à l'arc de la Combe au Vers.
- Des outils de préservation du végétal sont notamment inscrits sur la continuité reliant le vallon des Pierres Rouges au plateau agricole et sur le quartier du Bois de l'Etoile préservant la qualité de son ambiance végétale. Ce dernier fait également l'objet d'un zonage URi2d pérennisant la densité actuelle.
- Des éléments bâtis à préserver sont identifiés pour leur valeur historique et architecturale.

Point 122



Développer l'offre résidentielle

Pour répondre aux besoins croissants en logements de la population actuelle et future de la Métropole et contribuer aux objectifs du Scot, le PLU-H favorise les conditions permettant aux acteurs privés et publics de maintenir un niveau élevé de production privilégiant les formes d'habitat économes d'espace, diversifiées et de qualité.

A l'échelle de la commune, cela se traduit par :

- un objectif de production de 25 logements /an, soit 225 logements en 9 ans entre 2018 et 2026. Il s'agit ici de répondre aux besoins en logements (à moins d'environ 25 logements par an, la commune pourrait perdre des habitants). Cet objectif est réaliste au regard des capacités résidentielles et vise à stabiliser la population,
- des lieux du développement résidentiel à privilégier sur le secteur du centre,
- des formes urbaines privilégiant le renouvellement de la ville sur elle-même, une densification autour des secteurs dotés en équipements, services et commerces et la préservation des quartiers pavillonnaires aux qualités patrimoniales et paysagères reconnues,
- une répartition équilibrée des différentes typologies de logements pour répondre à la diversité des besoins (petits logements pour les jeunes et les seniors et grands logements T4 et +, pour les familles). Des orientations sur la granulométrie des programmes et les surfaces minimum des logements seront définies dans les opérations d'aménagement.



Développer l'offre de logements abordables, selon un principe de mixité sociale

Du fait de son attractivité et de son dynamisme démographique, l'agglomération lyonnaise a vu depuis 15 ans une hausse importante des coûts d'accès au logement, en locatif et en accession. L'écart entre l'évolution des revenus des ménages et l'évolution des coûts d'accès au logement se creuse. La production d'une offre importante de logements sociaux est fondamentale, mais ne peut constituer la seule réponse. C'est pourquoi le PLU-H promeut la notion de « logement abordable » comme segment de marché avec un engagement de prix de vente ou de niveaux de loyers inférieurs aux prix courants (de l'ordre de 20% à 30%) dans les secteurs considérés. Le développement des « logements abordables » peut être un levier pour diversifier l'offre dans les communes fortement pourvues en logements locatifs sociaux.

~~En termes de production de logements locatifs sociaux, les objectifs sont fixés pour chaque commune conformément à la temporalité des périodes triennales SRU.~~

~~Pour les communes déficitaires au sens de l'article 55 de la loi SRU, les objectifs sont fixés par l'Etat en fonction du rattrapage du déficit en logements locatifs sociaux.~~

~~A l'échelle de la commune, cela se traduit par :~~

- ~~■ un objectif de production de logements sociaux phasé dans le temps pour atteindre 25% de logements sociaux en 2025. Conformément à la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013, la commune doit s'engager sur un rattrapage qui a démarré par une première période triennale 2014-2016 qui a défini un objectif correspondant à la réalisation d'au minimum 25% du déficit. Pour la 2eme période triennale 2017-2019, l'objectif de production de logements sociaux correspondait à 33% du déficit :~~

~~- pour la 3^{eme} période triennale en cours sur 2020-2022, la production doit couvrir 50% du déficit, soit un objectif 44 logements locatifs sociaux pour la commune. L'objectif fixé tient compte de l'éventuel excédent produit sur la période 2017-2019. Par ailleurs, la commune est soumise à l'obligation de produire 30% minimum de PLAI et 30 % maximum en PLS sur la période triennale.~~



Développer l'offre résidentielle

Pour répondre aux besoins croissants en logements de la population actuelle et future de la Métropole et contribuer aux objectifs du Scot, le PLU-H favorise les conditions permettant aux acteurs privés et publics de maintenir un niveau élevé de production privilégiant les formes d'habitat économes d'espace, diversifiées et de qualité.

A l'échelle de la commune, cela se traduit par :

- un objectif de production de 25 logements /an, soit 225 logements en 9 ans entre 2018 et 2026. Il s'agit ici de répondre aux besoins en logements (à moins d'environ 25 logements par an, la commune pourrait perdre des habitants). Cet objectif est réaliste au regard des capacités résidentielles et vise à stabiliser la population,
- des lieux du développement résidentiel à privilégier sur le secteur du centre,
- des formes urbaines privilégiant le renouvellement de la ville sur elle-même, une densification autour des secteurs dotés en équipements, services et commerces et la préservation des quartiers pavillonnaires aux qualités patrimoniales et paysagères reconnues,
- une répartition équilibrée des différentes typologies de logements pour répondre à la diversité des besoins (petits logements pour les jeunes et les seniors et grands logements T4 et +, pour les familles). Des orientations sur la granulométrie des programmes et les surfaces minimum des logements seront définies dans les opérations d'aménagement.
- La mise en place d'une servitude de taille minimale de logement sur l'existant (STMLE) permet de limiter les divisions excessives de logements ou maisons, phénomène touchant toute la commune. Cet outil permet de garantir la qualité des logements, de conserver des typologies de grande taille pour accueillir des familles et prévenir les situations d'habitats insalubres. Cette servitude est mise en œuvre sur les zones UCe, URi, URm et URc. La règle est la suivante :
 - Dès la création de 3 logements ou plus, 70% de la surface de plancher du programme doit être composée de T3 et plus en zone UCe, URi, URm et URc.
 - S'agissant de la taille des logements, la collectivité souhaite que les typologies produites s'inscrivent dans la grille de surface (en m² SHAB) consultable dans le POAH d'agglomération.



Développer l'offre de logements abordables, selon un principe de mixité sociale

Du fait de son attractivité et de son dynamisme démographique, l'agglomération lyonnaise a vu depuis 15 ans une hausse importante des coûts d'accès au logement, en locatif et en accession. L'écart entre l'évolution des revenus des ménages et l'évolution des coûts d'accès au logement se creuse. La production d'une offre importante de logements sociaux est fondamentale, mais ne peut constituer la seule réponse. C'est pourquoi le PLU-H promeut la notion de « logement abordable » comme segment de marché avec un engagement de prix de vente ou de niveaux de loyers inférieurs aux prix courants (de l'ordre de 20% à 30%) dans les secteurs considérés. Le développement des « logements abordables » peut être un levier pour diversifier l'offre dans les communes fortement pourvues en logements locatifs sociaux.

En termes de production de logements locatifs sociaux, les objectifs sont fixés pour chaque commune conformément à la temporalité des périodes triennales SRU. A l'échelle de la commune cela se traduit par :

- conformément à la loi MOLLE, un engagement à prendre sur un objectif de production de nouveaux logements locatifs sociaux. Cet objectif est de 8 logements locatifs sociaux par an sur la période triennale 2023-2025. Sur la durée du PLU-H, les objectifs de production de logements locatifs sociaux seront ensuite définis par période triennale 2026-2028 et suivantes. La production de logements locatifs sociaux sera prioritairement orientée sur les quartiers les mieux desservis, les mieux équipés en services et commerces,
- Conformément aux articles L153-28 à 29 du Code de l'urbanisme, un bilan sera réalisé au plus tard tous les trois ans concernant l'application des dispositions relatives à l'habitat. Au vue du bilan, une actualisation des objectifs chiffrés de production de logements dont logements locatifs sociaux sera réalisée ainsi que l'adaptation des outils réglementaires au soutien de la production le cas échéant (ER et SMS notamment).

Points 161 et 172

3. Programme d'orientations et d'actions pour l'habitat (POAH)

- ~~■ Pour les périodes triennales à compter de 2023-2025, le rythme de rattrapage est établi au regard des nouvelles dispositions énoncées par la loi 3DS soit :~~
 - ~~- pour les communes disposant de moins de 21 % de logements locatifs sociaux au 1er janvier de l'année précédant la triennale, un rythme de rattrapage de 33 % du déficit constaté à la même date,~~
 - ~~- pour les communes disposant de 21 % à 23 % de logements locatifs sociaux au 1er janvier de l'année précédant la triennale, un rythme de rattrapage de 50 % du déficit constaté à la même date,~~
 - ~~- pour les communes disposant d'au moins 23 % de logements locatifs sociaux au 1er janvier de l'année précédant la triennale, un rythme de rattrapage de 100 % du déficit constaté à la même date.~~
- ~~- Les rythmes de rattrapage susmentionnés pourront faire l'objet de dérogations prévues par la loi, par la conclusion d'un contrat de mixité sociale entre l'État, la commune et la Métropole de Lyon.~~
- ~~- Conformément aux articles L153-28 à 29 du Code de l'urbanisme, un bilan sera réalisé au plus tard tous les trois ans concernant l'application des dispositions relatives à l'habitat. Au regard du bilan, une actualisation des objectifs chiffrés de production de logements dont logements locatifs sociaux sera réalisée ainsi que l'adaptation des outils réglementaires au soutien de la production le cas échéant (ER et SMS notamment).~~
- la mise en place de règles et de périmètres de secteurs de mixité sociale,
- le conventionnement des logements municipaux,
- l'incitation au conventionnement des logements locatifs privés par la mobilisation des aides accordées dans le cadre du PIG Loyers Maîtrisés de la Métropole et l'abondement des aides par la ville de Marcy l'Etoile,
- la mise en œuvre d'une action foncière reposant sur des acquisitions amiables, des préemptions de biens, des Déclarations d'Utilité Publique (DUP) et des acquisitions auprès de l'État et des institutionnels. Le patrimoine privé de la Métropole pouvant répondre à cet objectif de production peut également être mobilisé. Les biens acquis sont rétrocédés aux opérateurs sociaux à des conditions permettant d'assurer l'équilibre financier des opérations,
- afin de mettre en œuvre des préemptions, le maintien du Droit de Préemption Urbain sur l'ensemble de la commune est nécessaire. Il se justifie au regard de l'objectif de production de logements sociaux. Ainsi, les biens préemptés pourront permettre la réalisation de logements sociaux (prioritairement PLUS-PLAi et éventuellement PLS) ou, le cas échéant, de programmes en accession abordable. Les programmes développés pourront concerner du logement familial, étudiant ou de l'habitat spécifique (résidences sociales...),

- l'application d'un principe de mixité dans les opérations d'aménagement, opérations sur fonciers maîtrisés et secteurs de projet nécessitant une intervention des collectivités territoriales,
- l'amélioration de l'attractivité et de la rotation du parc locatif social existant pour capter l'offre existante.



Améliorer la qualité du parc

Le parc actuel de logements représente, par la rotation de ses occupants, plus de 80% de l'offre disponible chaque année. Le PLU-H veille donc à adapter, par différentes modalités d'intervention, ce parc à l'évolution de la demande des ménages (prise en compte du vieillissement, suppression progressive de l'inconfort et de l'indignité) et aux enjeux majeurs de développement durable (prise en compte du plan climat). Cela concerne tous les logements qu'ils soient occupés par les propriétaires ou mis en location.

A l'échelle de la commune, cela se traduit par :

- l'amélioration de l'accueil, de l'orientation et de l'accompagnement des propriétaires via la plateforme d'éco-rénovation mise en œuvre par la Métropole,
- la mobilisation des aides financières existantes pour l'amélioration du parc public et privé.

3. Programme d'orientations et d'actions pour l'habitat (POAH)

- la mise en place de règles et de périmètres de secteurs de mixité sociale,
- le conventionnement des logements municipaux,
- l'incitation au conventionnement des logements locatifs privés par la mobilisation des aides accordées dans le cadre du PIG Loyers Maîtrisés de la Métropole et l'abondement des aides par la ville de Marcy l'Etoile,
- la mise en œuvre d'une action foncière reposant sur des acquisitions amiables, des préemptions de biens, des Déclarations d'Utilité Publique (DUP) et des acquisitions auprès de l'État et des institutionnels. Le patrimoine privé de la Métropole pouvant répondre à cet objectif de production peut également être mobilisé. Les biens acquis sont rétrocédés aux opérateurs sociaux à des conditions permettant d'assurer l'équilibre financier des opérations,
- afin de mettre en œuvre des préemptions, le maintien du Droit de Préemption Urbain sur l'ensemble de la commune est nécessaire. Il se justifie au regard de l'objectif de production de logements sociaux. Ainsi, les biens préemptés pourront permettre la réalisation de logements sociaux (prioritairement PLUS-PLAI et éventuellement PLS) ou, le cas échéant, de programmes en accession abordable. Les programmes développés pourront concerner du logement familial, étudiant ou de l'habitat spécifique (résidences sociales...),
- l'application d'un principe de mixité dans les opérations d'aménagement, opérations sur fonciers maîtrisés et secteurs de projet nécessitant une intervention des collectivités territoriales,
- l'amélioration de l'attractivité et de la rotation du parc locatif social existant pour capter l'offre existante.



Améliorer la qualité du parc

Le parc actuel de logements représente, par la rotation de ses occupants, plus de 80% de l'offre disponible chaque année. Le PLU-H veille donc à adapter, par différentes modalités d'intervention, ce parc à l'évolution de la demande des ménages (prise en compte du vieillissement, suppression progressive de l'inconfort et de l'indignité) et aux enjeux majeurs de développement durable (prise en compte du plan climat). Cela concerne tous les logements qu'ils soient occupés par les propriétaires ou mis en location.

A l'échelle de la commune, cela se traduit par :

- l'amélioration de l'accueil, de l'orientation et de l'accompagnement des propriétaires via la plateforme d'éco-rénovation mise en œuvre par la Métropole,
- la mobilisation des aides financières existantes pour l'amélioration du parc public et privé.

Rapport de présentation

Tableau des surfaces de zonages

MARCY-L'ETOILE

Surface communale..... 536,56 ha

Superficie des zones au PLU-H (en ha)

Zones urbaines	Av.M4*	Ap.M4*
Zones mixtes		
Centralités multifonctionnelles		
UCe1		
UCe2		
UCe3		
UCe4	7,51	7,51
Mixtes de formes compactes		
URm1		
URm2	8,04	8,04
A dominante résidentielle d'habitat collectif, de formes discontinues		
URc1		
URc2	0,62	0,62
A dominante résidentielle d'habitat individuel		
URi1	27,36	27,28
URi2	86,55	86,55
Zones de projet		
UPr		
Zones spécialisées		
Activités économiques productives et logistiques		
UEi1		
UEi2	70,47	70,47
UEa		
UEp		
Activités marchandes		
UEc		
UEI		
Equipements d'intérêt collectif et services publics		
USP	46,63	46,63
Zones de prise en compte du paysage et de l'environnement		
UPp - UPpa		
UL		
TOTAL	247,18	247,10

Zones à urbaniser	Av.M4	Ap.M4
Ouvertes à l'urbanisation sous conditions		
AUCe1		
AUCe2		
AUCe3		
AUCe4		
AURm1		
AURm2		
AURc1		
AURc2		
AURi1		
AURi2		
AUPr		
AUEi1		
AUEi2		
AUEa		
AUEp		
AUEc		
AUEI		
AUSP		
AUL		
A urbanisation différée		
AU1		
AU2		
AU3		
TOTAL	0,00	0,00

Zones naturelles et agricoles	Av.M4	Ap.M4
Zones naturelles		
N1	139,32	139,40
N2	42,21	42,21
Zones agricoles		
A1	8,98	8,98
A2	98,87	98,87
TOTAL	289,38	289,46

Superficie des protections des espaces végétalisés (en ha)

Protection des boisements et espaces végétalisés	Av.M4	Ap.M4
Espaces Boisés Classés	120,03	120,47
Espaces Végétalisés à Valoriser	24,24	24,95
Plantations sur domaine public	1,65	1,65
Terrains urbains cultivés et continuité écologique		
TOTAL	145,92	147,07

* Av.M4 : avant modification n° 4 - Ap.M4 : après modification n° 4

LEGENDE DES PLANS












C.2.1 – Zonages et autres prescriptions

1/5000^e







LES ZONES

Urbaines

Pour une meilleure lisibilité des plans la couleur du zonage n'est pas appliquée sur les voies et places

 UCe	 URm	 URc	 Contour de zone
 USP	 UEa UEp UEi UEi	 UEc	 URi
 UPr	 UL	 UPp	


A urbaniser

 AUCe AURm AURc AURi	 AUEa AUEp AUEi AUEi	 AUEc	 AUSP
 AUL	 AU1-2 ou 3		

Agricoles



 A

Naturelles









 N

AUTRES PRESCRIPTIONS


Equipements réseaux et emplacements réservés

 Emplacements réservés pour ouvrage public ou installation d'intérêt général	 Emplacements réservés pour espace vert ou Continuité Ecologique	 Emplacements réservés pour voirie	 Emplacements réservés pour cheminement piéton ou cycliste
 Périmètre d'attente de projet	 Localisation préférentielle pour équipement art.L.151-41		







Prescriptions relatives à la qualité du cadre de vie

 Espace Boisé Classé	 Espace Boisé Classé Ponctuel Arbre remarquable	 Plantation sur domaine public	 Espace Végétalisé à Valoriser
 Terrain Urbain Cultivé et Continuité Ecologique	 Délimitation d'Espace de Pleine Terre		
 Elément Bâti Patrimonial	 Périmètre d'Intérêt Patrimonial		




Prescriptions relatives à l'affectation des sols et la destination des constructions

 Richesse du sol et sous-sol	 Secteur de Mixité Fonctionnelle	 Bâtiments avec changement de destination possible
---	---	---

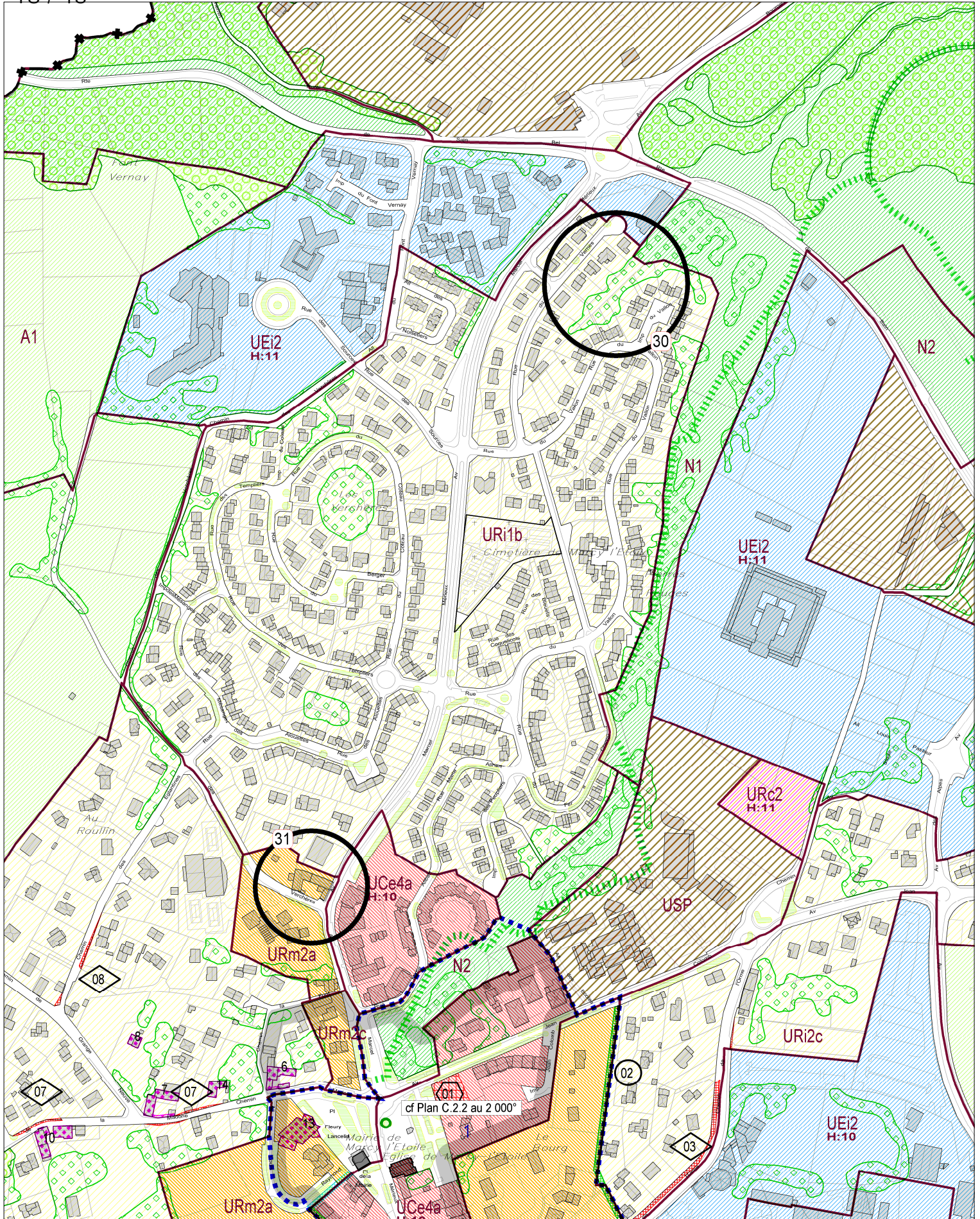
Prescriptions relatives à l'implantation des constructions

 Espace non aedificandi	 Marge de recul	 Ligne d'implantation	 Polygone d'implantation
 Continuité Obligatoire	 Discontinuité Obligatoire		

Prescriptions relatives aux déplacements

 Débouché piétonnier	 Débouché de voirie	 Cheminement à préserver
---	--	---

 Commune	 Arrondissement	 Voir plan 2 000° ou plan masse	 Voir orientations d'aménagement et de programmation
---	--	--	---



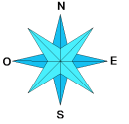
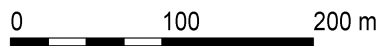
cf Plan C.2.2 au 2 000°

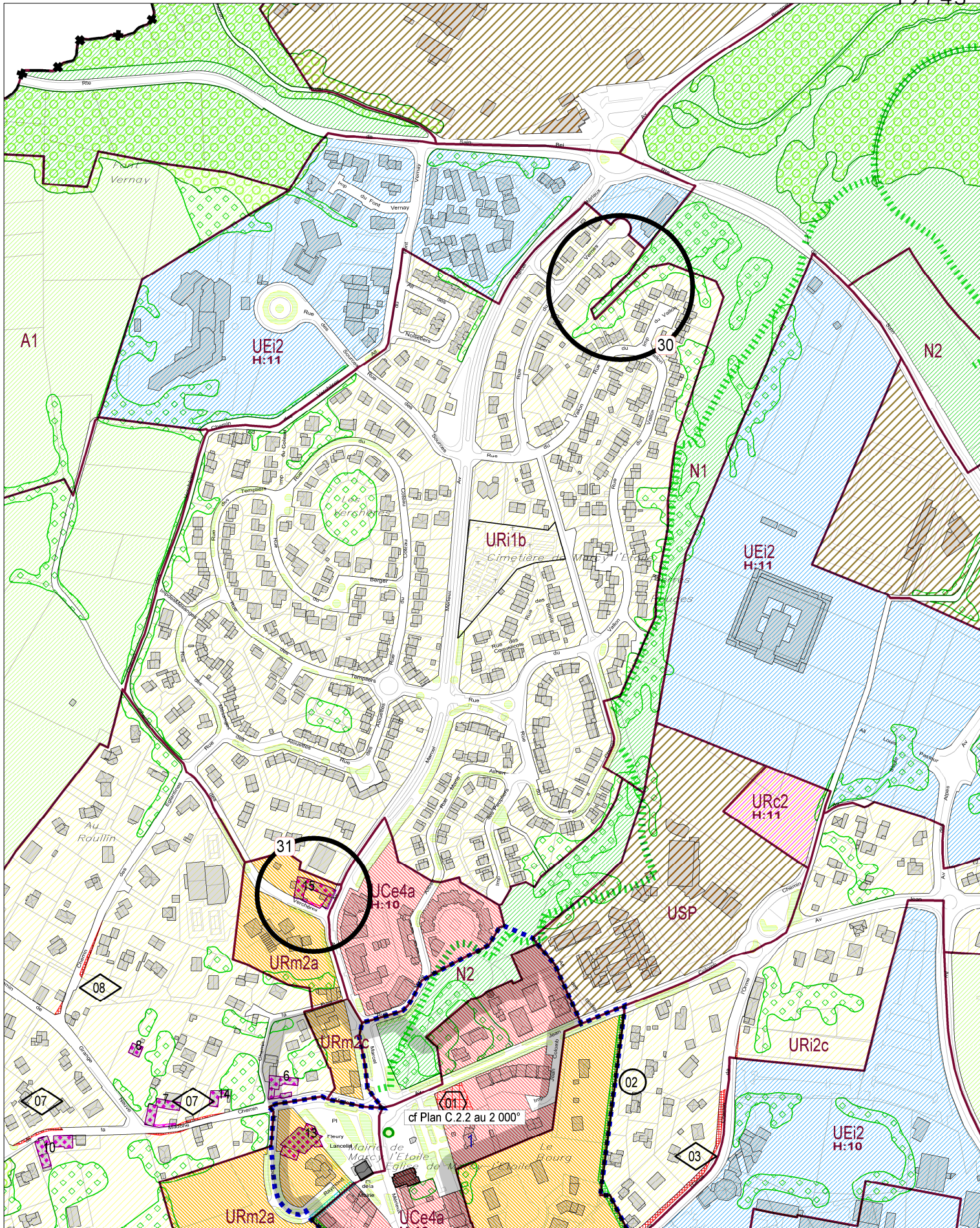
PLU-H OPPOSABLE

Commune de MARCY-L'ETOILE

C.2.1 - Zonages et autres prescriptions

Points n° 30 31





cf Plan C.2.2 au 2 000°

EVOLUTION DU PLU-H

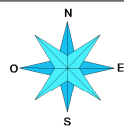
MODIFICATION N°4 - ENQUETE PUBLIQUE

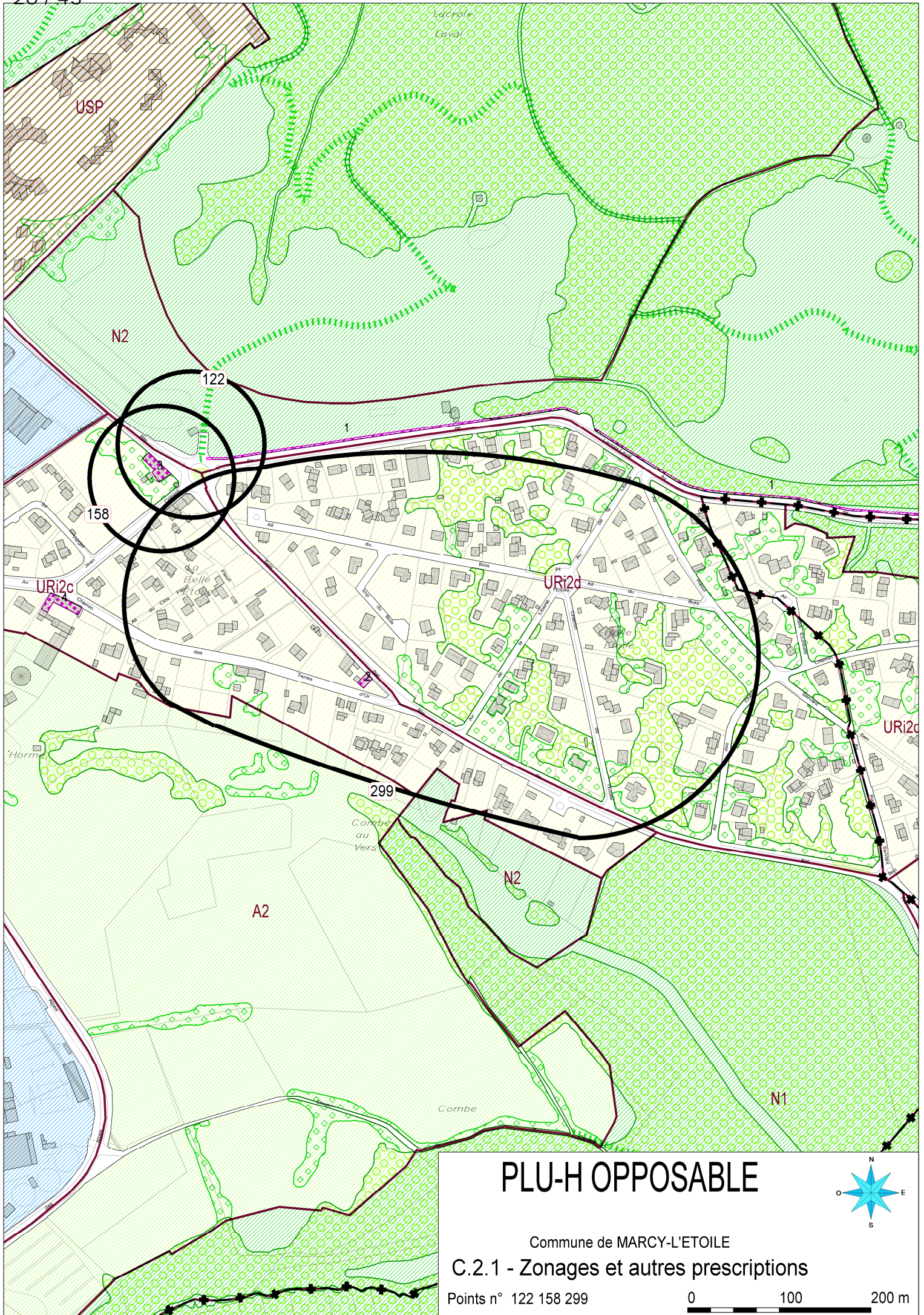
Commune de MARCY-L'ETOILE

C.2.1 - Zonages et autres prescriptions

Points n° 30 31

0 100 200 m





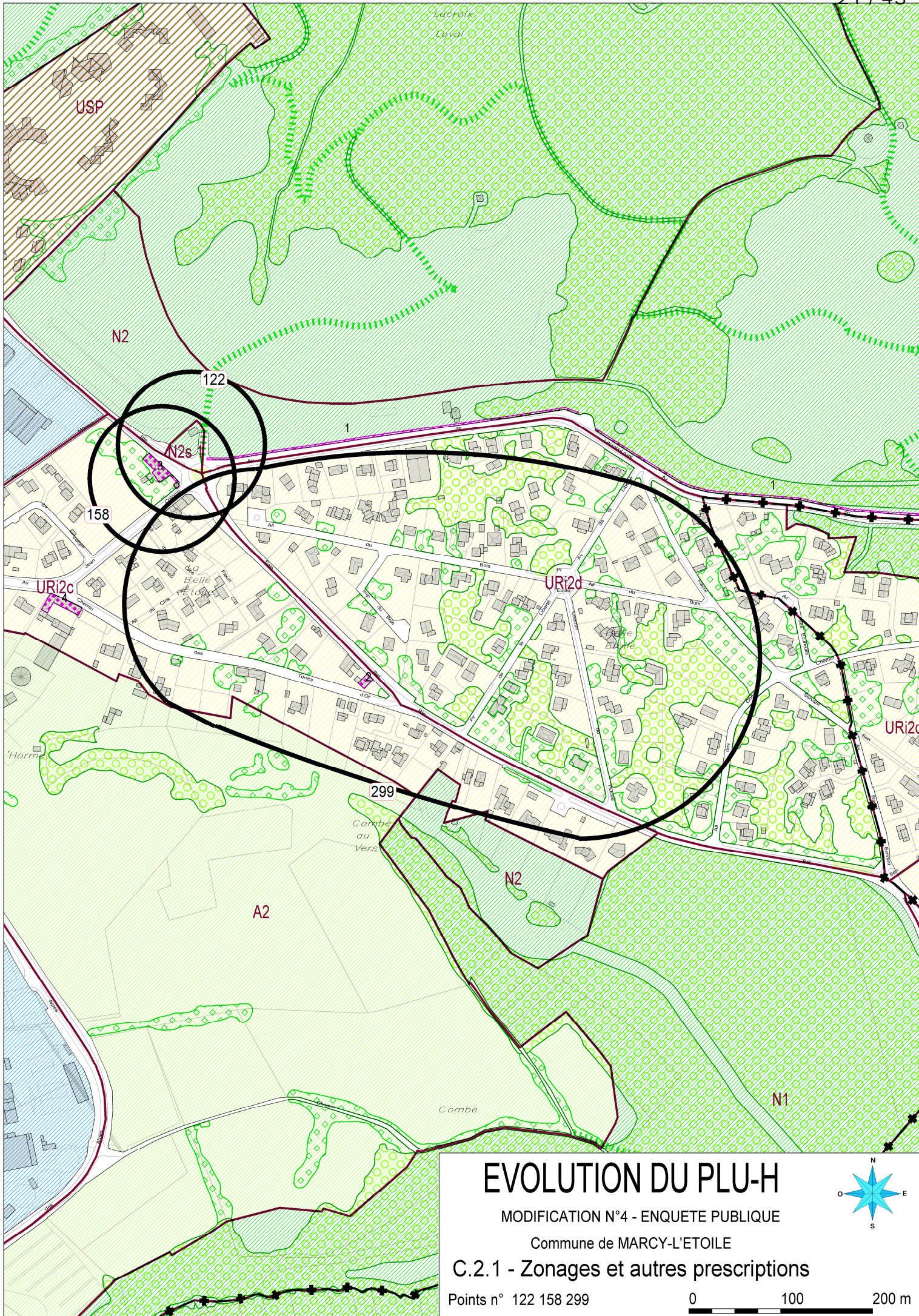
PLU-H OPPOSABLE

Commune de MARCY-L'ETOILE

C.2.1 - Zonages et autres prescriptions

Points n° 122 158 299

0 100 200 m



EVOLUTION DU PLU-H

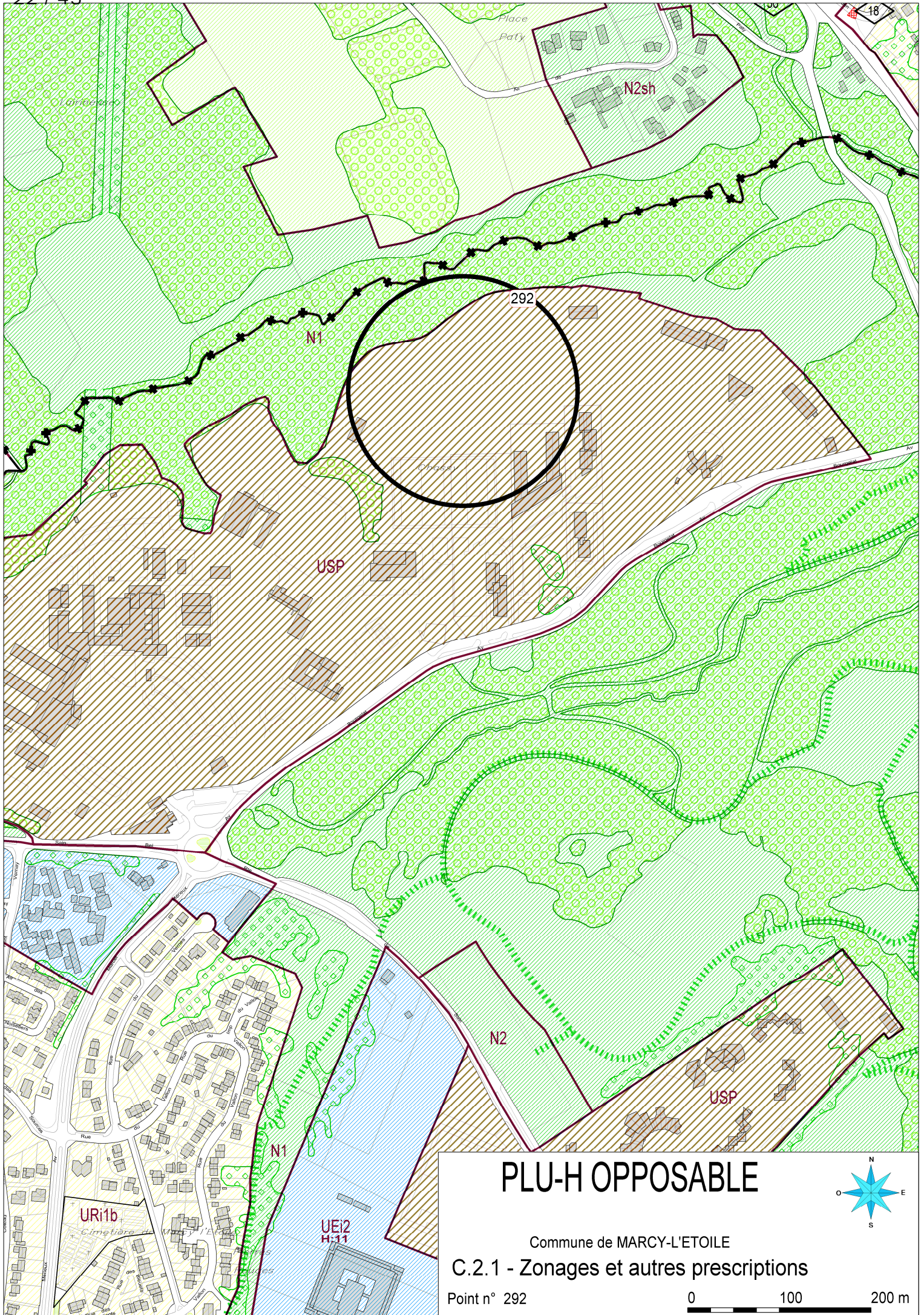
MODIFICATION N°4 - ENQUETE PUBLIQUE

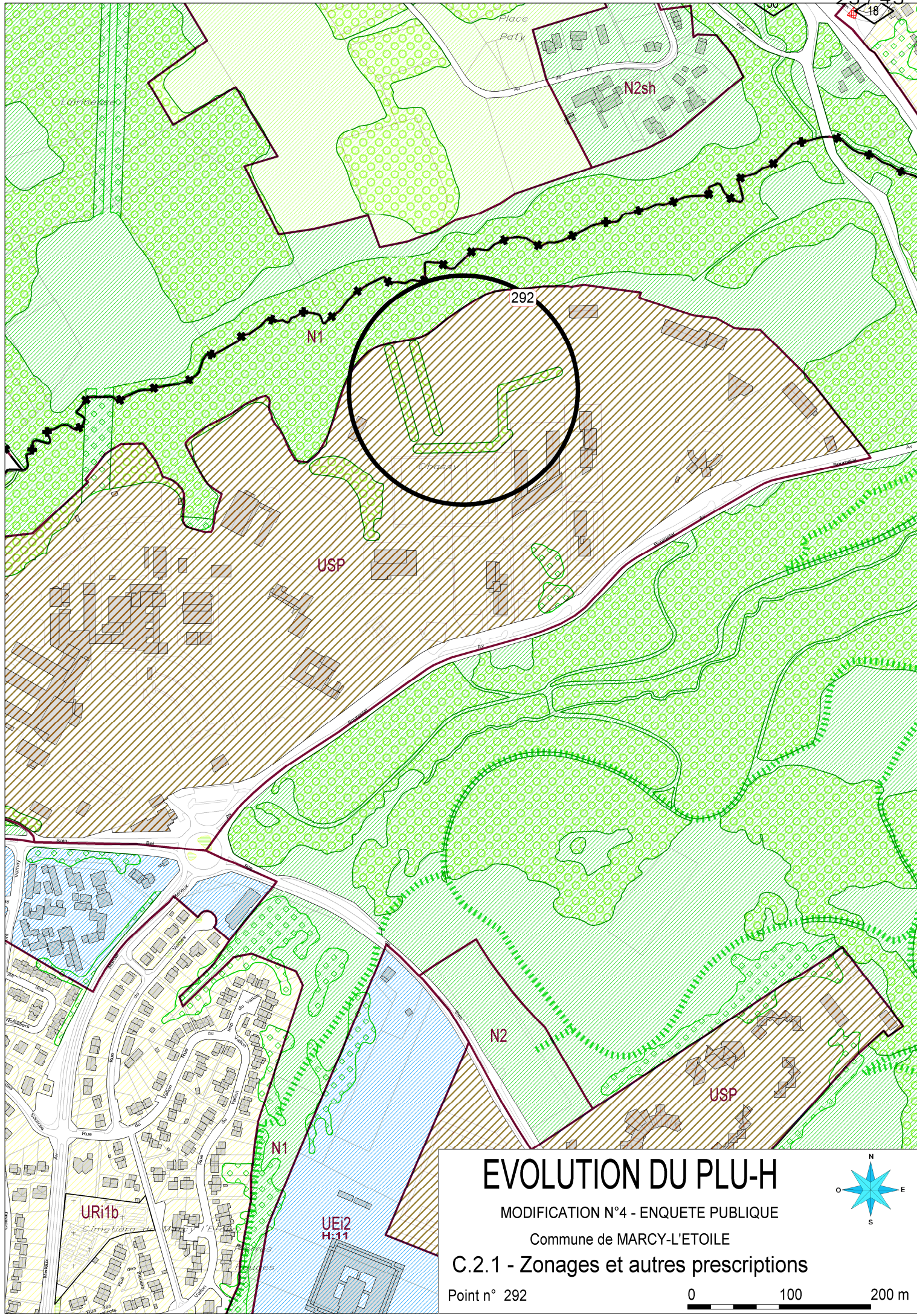
Commune de MARCY-L'ETOILE

C.2.1 - Zonages et autres prescriptions

Points n° 122 158 299

0 100 200 m





EVOLUTION DU PLU-H

MODIFICATION N°4 - ENQUETE PUBLIQUE

Commune de MARCY-L'ETOILE

C.2.1 - Zonages et autres prescriptions

Point n° 292

0 100 200 m

LEGENDE DES PLANS

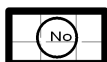
C.2.5 Habitat

1/5000^e

HABITAT



Réservation pour
programme de
logements
art L151-41 4°



Secteur de mixité sociale
art L151-15



Taille minimale de logement
art L151-14

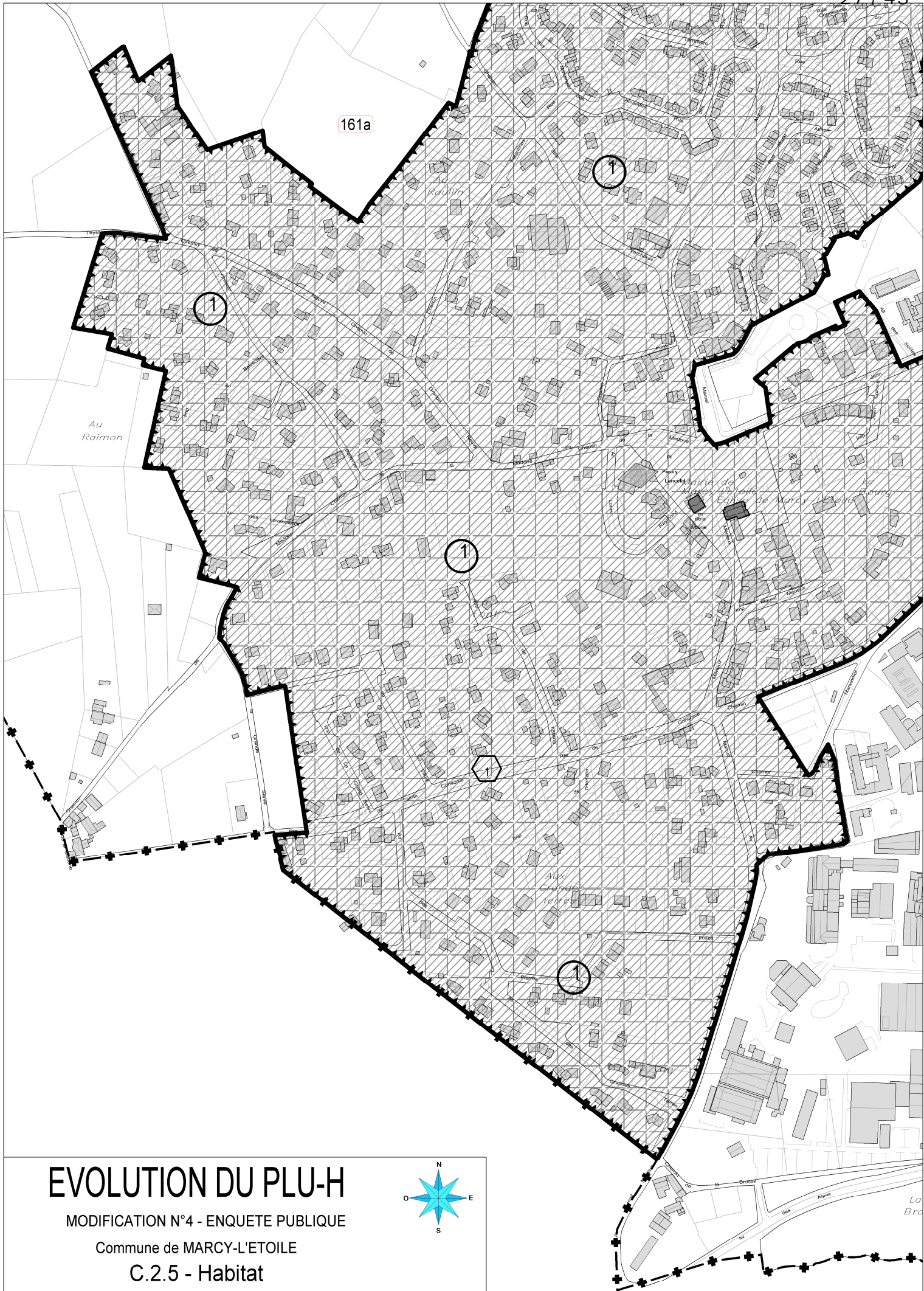
En cas de superposition d'une réservation pour programme de logements et d'un secteur de mixité sociale ce sont les règles de l'article L151-41 4° qui s'appliquent.



Commune



Arrondissement

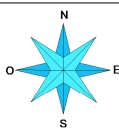


EVOLUTION DU PLU-H

MODIFICATION N°4 - ENQUETE PUBLIQUE

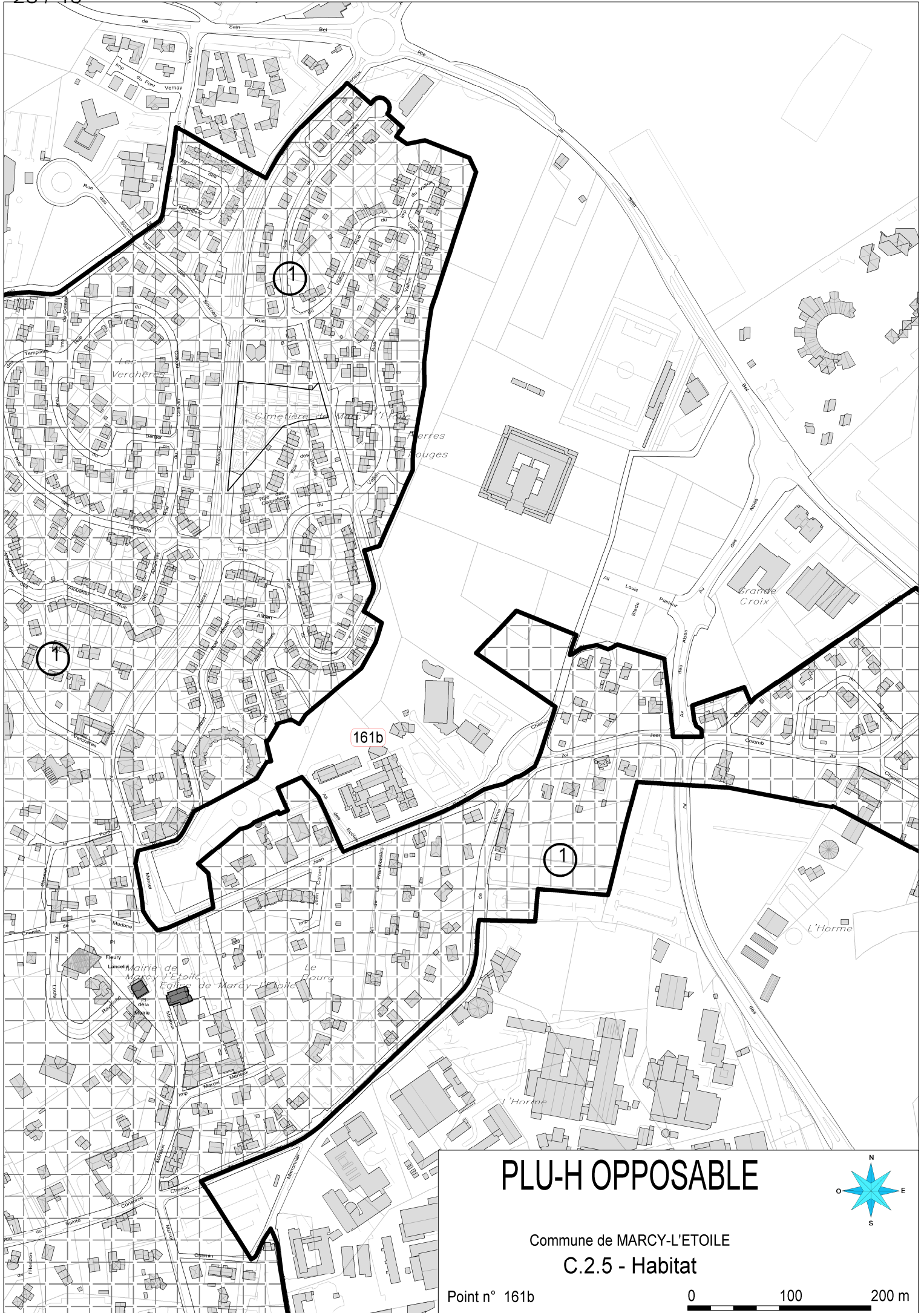
Commune de MARCY-L'ETOILE

C.2.5 - Habitat



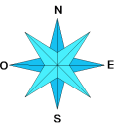
Point n° 161a

0 100 200 m

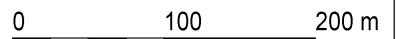


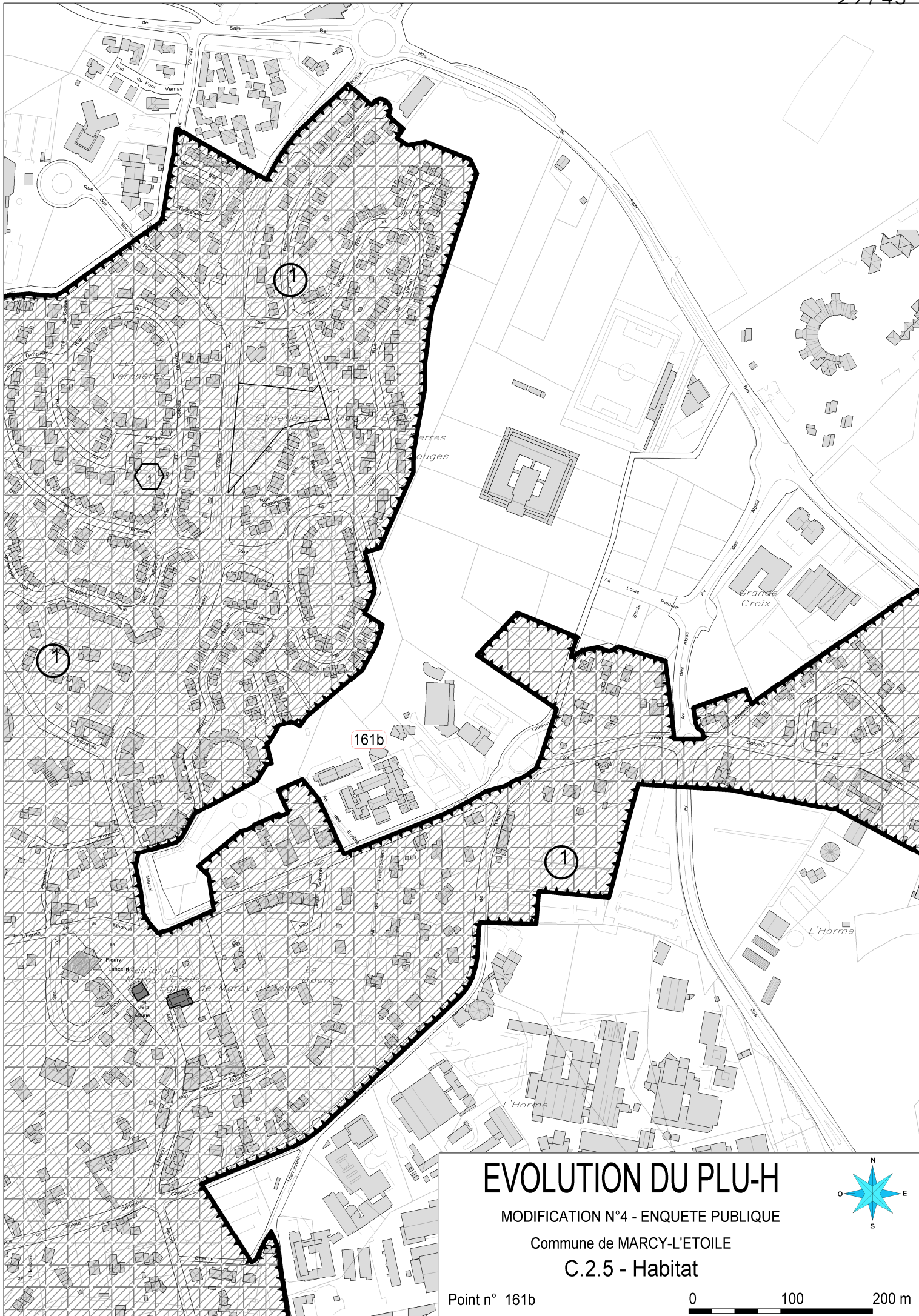
PLU-H OPPOSABLE

Commune de MARCY-L'ETOILE
C.2.5 - Habitat



Point n° 161b



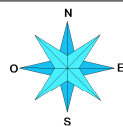


EVOLUTION DU PLU-H

MODIFICATION N°4 - ENQUETE PUBLIQUE

Commune de MARCY-L'ETOILE

C.2.5 - Habitat



Point n° 161b

0 100 200 m

Lacroix
Laval

161c

1

1

Combe
au
Vers

Combe

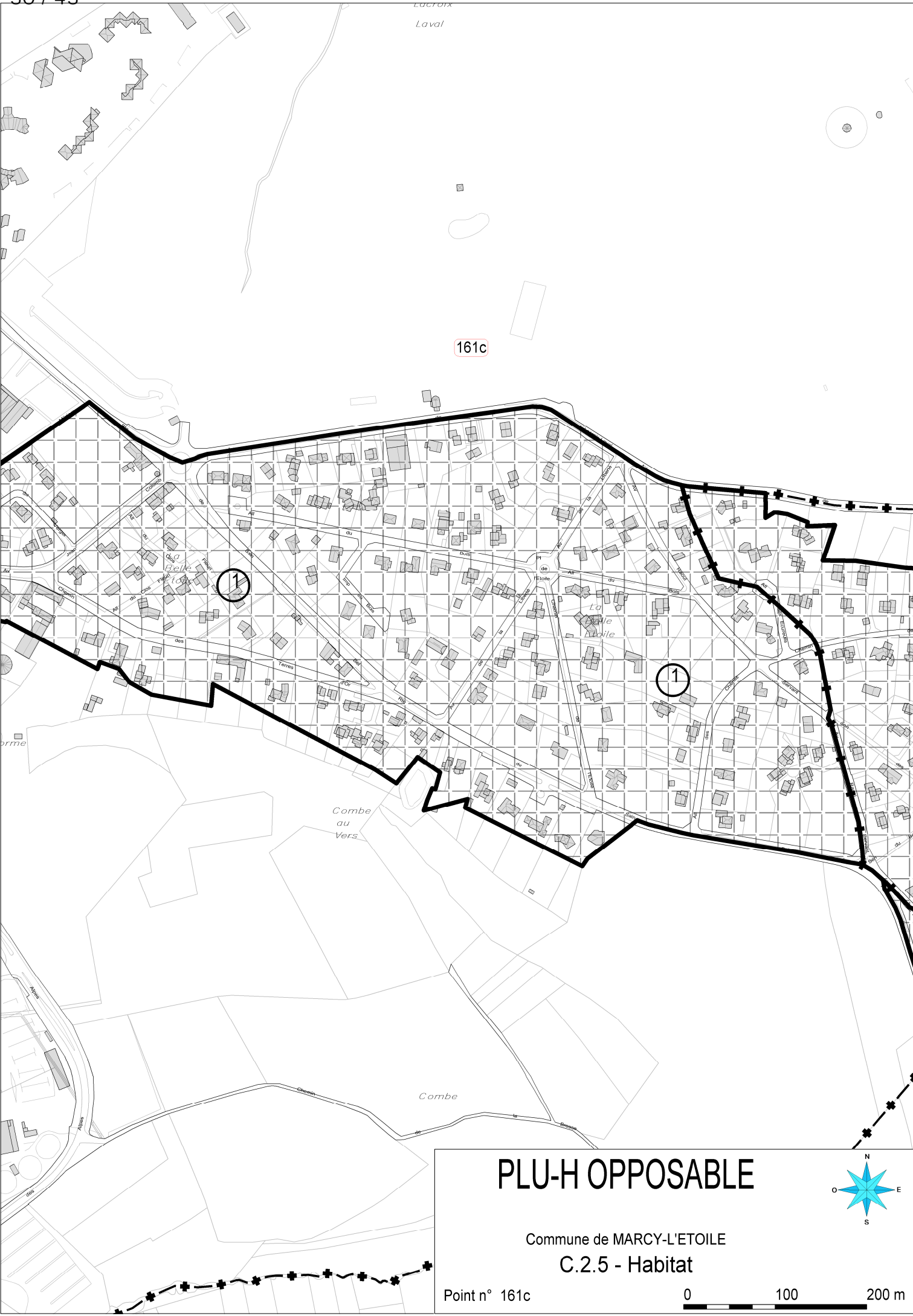
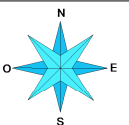
PLU-H OPPOSABLE

Commune de MARCY-L'ETOILE

C.2.5 - Habitat

Point n° 161c

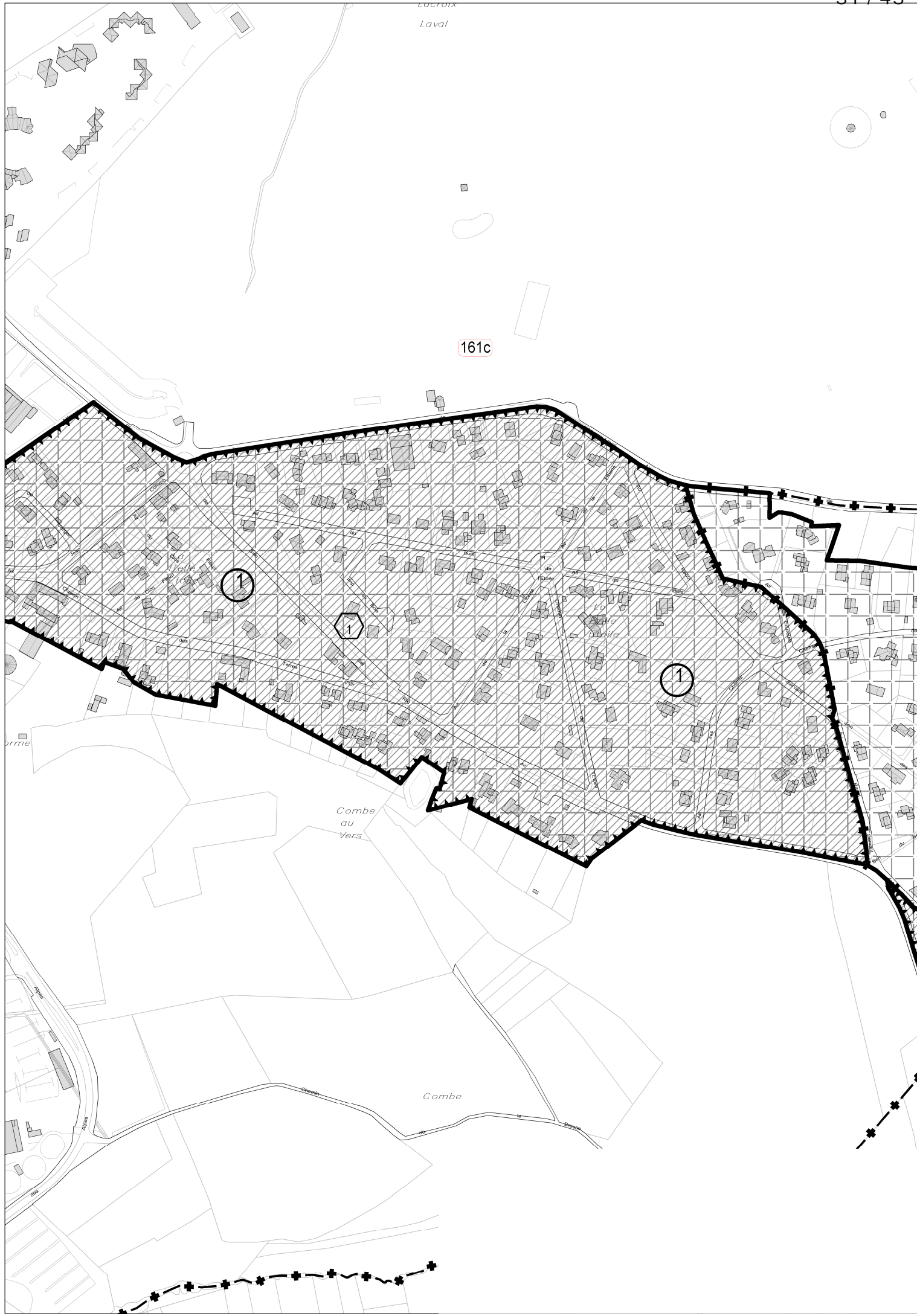
0 100 200 m



Lacroix

Laval

161c



1

1

1

Combe
au
Vers

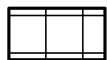
Combe

LEGENDE DES PLANS

C.2.7 Economie

1/5000^e

LES POLARITES COMMERCIALES



Polarité commerciale sans plafond



Polarité commerciale plafond 3500m2



Polarité commerciale plafond 2000m2



Polarité commerciale plafond 1500m2



Polarité commerciale plafond 1000m2



Polarité commerciale plafond 300m2



Polarité commerciale plafond 100m2



En l'absence de plafond indiqué au plan se reporter au règlement de la zone

xxxxxxxxx
Linéaire
Toutes Activités

.....
Linéaire artisanal
et commercial

LES POLARITES D'HEBERGEMENT HOTELIER ET TOURISTIQUE



Polarité hôtelière
plafond 100chb



Polarité hôtelière
sans plafond

LES POLARITES BUREAU



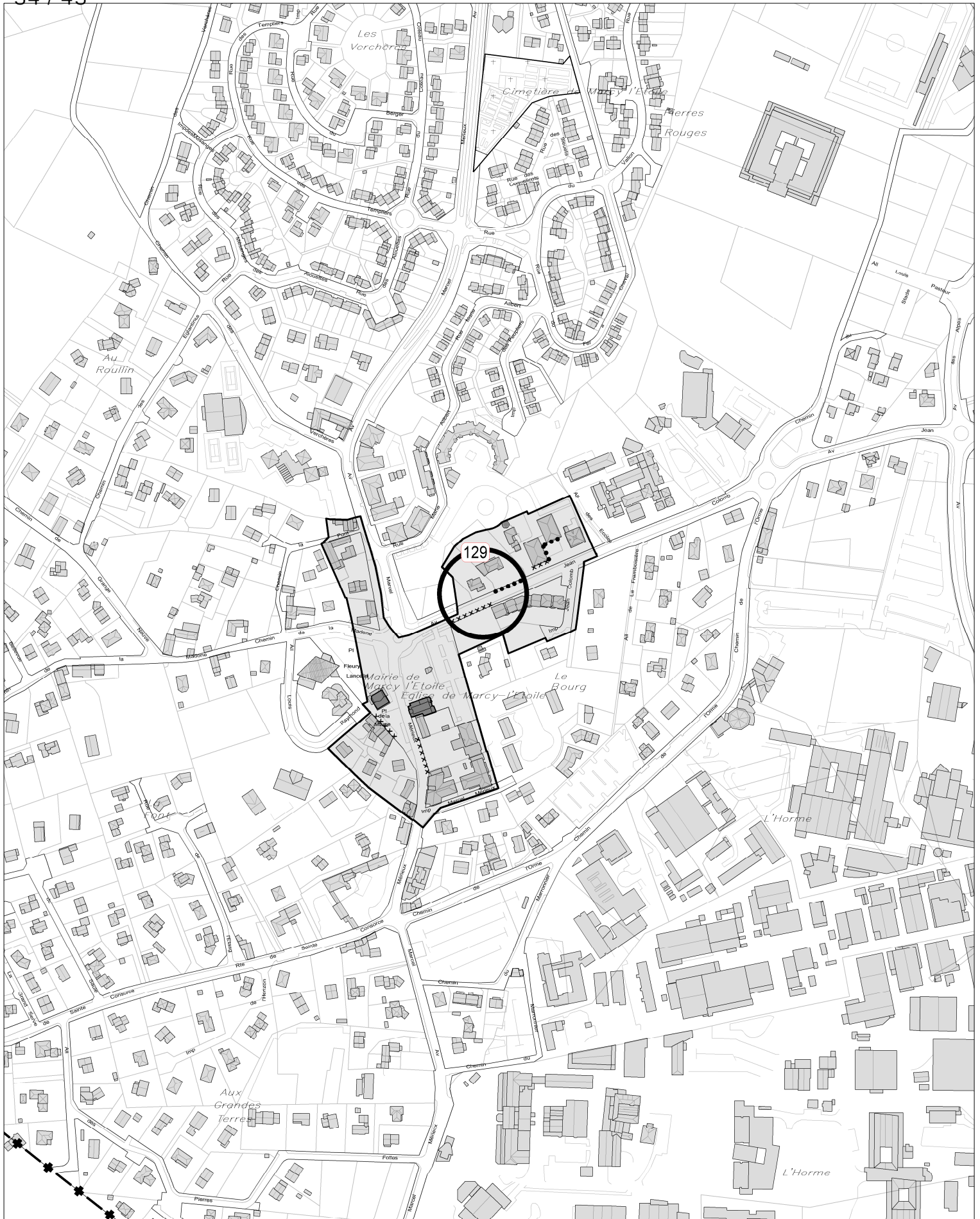
Polarité tertiaire
sans plafond



Commune

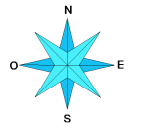


Arrondissement

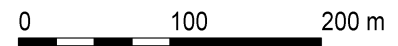


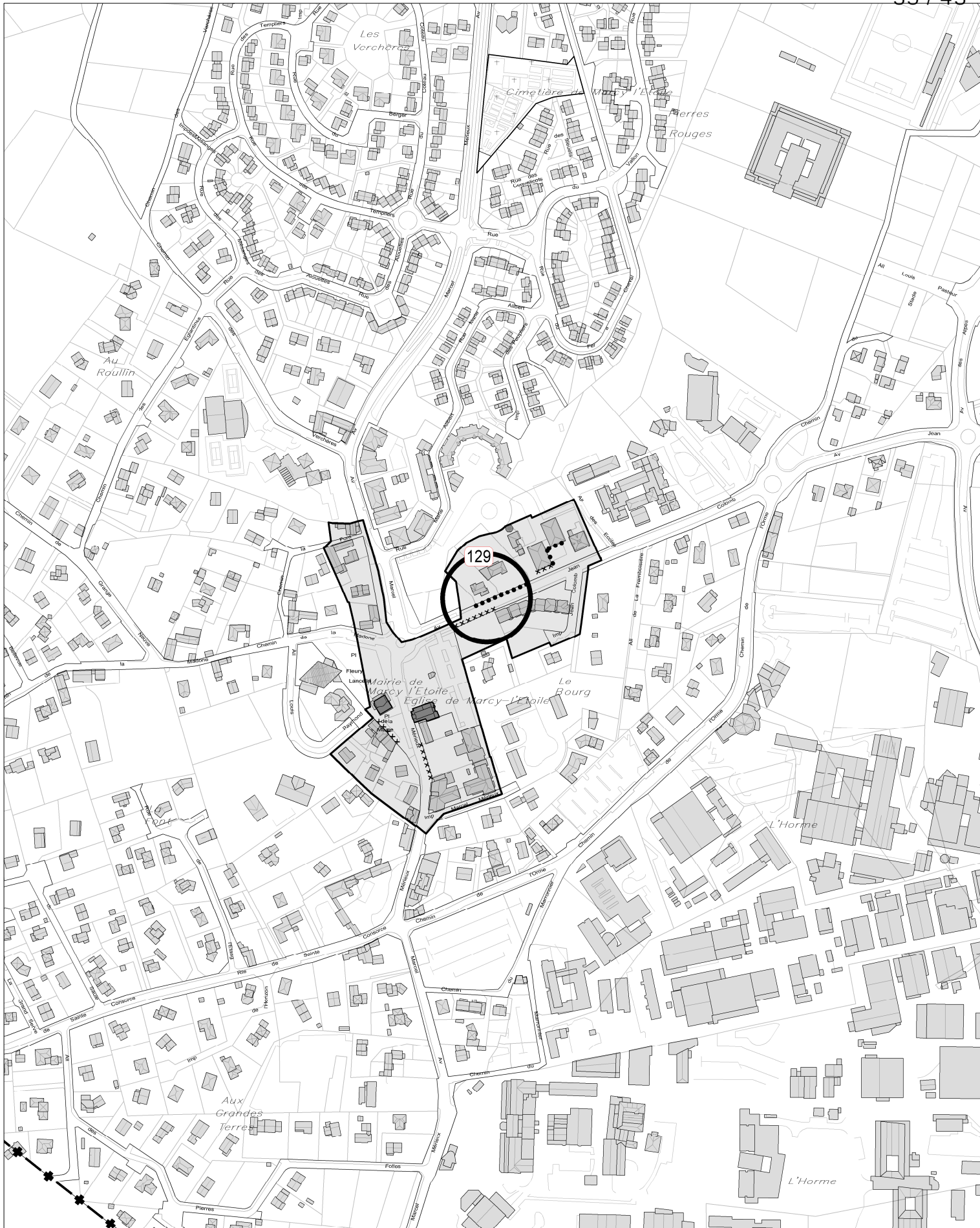
PLU-H OPPOSABLE

Commune de MARCY-L'ETOILE
C.2.7 - Economie



Point n° 129



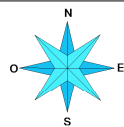


EVOLUTION DU PLU-H

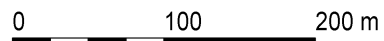
MODIFICATION N°4 - ENQUETE PUBLIQUE

Commune de MARCY-L'ETOILE

C.2.7 - Economie



Point n° 129



NEANT

**SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES EN ZONE A et N
Marcy-l'Etoile**

Numéro de secteur	Localisation	Destination	Hauteur, Implantation, Densité	Raccordement aux réseaux publics et Conditions d'hygiène et de sécurité
N2s1	Angle route de Sain Bel et avenue de Lacroix-Laval	Seuls sont autorisés les constructions, travaux, ouvrages ou installations suivantes : - Équipements d'intérêt collectif et services publics : Bâtiment d'accueil du parc de Lacroix-Laval (guichet d'accueil et bureau administratif)	<u>Implantation</u> : se reporter au chapitre 2 du règlement de la zone N2.	<u>Raccordement aux réseaux publics existants</u> :
			<u>Densité</u> : le Coefficient d'Emprise au Sol est limité à 30 %.	Présence d'un réseau d'eau potable situé route de Sain Bel et avenue de Lacroix Laval: se reporter au chapitre 6 de la partie I du règlement
			<u>Hauteur</u> : se reporter au chapitre 2 du règlement de la zone N2	Défense et lutte contre l'incendie : se reporter au chapitre 6 de la partie I du règlement.
				Présence de réseaux d'assainissement situés route de Sain Bel et avenue de Lacroix Laval: se reporter au chapitre 6 de la partie I du règlement
				Présence de réseaux électriques route de Sain Bel et avenue de Lacroix Laval

Point 122

NEANT

SECTEURS DE TAILLE MINIMALE DE LOGEMENTS
Marcy-l'Étoile

N° de secteur	Seuil d'exigibilité	Pourcentage minimal de la surface de plancher du programme de logements soumise à la servitude de taille ou de typologie	Taille minimale ou typologie des logements
1	Construction existante à destination d habitation, opération de plus de 3 logements créés	70%	T3 et plus

Point 161

Élément Bâti Patrimonial

1135, route de Sain-Bel

Références

Typologie : Grande-Propriété avec bâti ayant un rapport à la rue

Valeurs :

- Urbaine
- Paysagère



Caractéristiques à retenir

- ~~Maison de maître implantée en front de rue, constituée de trois corps de logis juxtaposés ; deux sont implantés perpendiculairement à la rue, avec deux travées sur rue, et le troisième implanté parallèlement, avec six travées sur rue ;~~
- ~~Mur bahut avec pavillon d'angle ;~~
- ~~Le corps de logis au sud a pour particularité d'avoir des encadrements de baies moulurés en bois.~~

Prescriptions

Élément à préserver : maison



3

Elément Bâti Patrimonial

1135, route de Sain-Bel

Références

Typologie : Grande propriété avec bâti principal ayant un rapport à la rue

Valeurs :

- Urbaine
- Paysagère



Caractéristiques à retenir

Cet ensemble bâti d'origine rurale est implanté en front de rue et composé de trois bâtiments accolés : un bâtiment au nord, implanté parallèlement à la voie, et deux autres bâtiments jumeaux plus étroits, orientés perpendiculairement à la route de Saint-Bel.

Le bâtiment au nord s'élève sur deux niveaux et se développe sur six travées régulières. Il est couvert d'un toit à quatre pans en tuiles de couleur rouge et possède une architecture simple, sans élément de modénature. Ce bâtiment est relié au corps central par un pan coupé en façade arrière.

Les deux autres bâtiments se démarquent par leur orientation inversée par rapport au premier bâtiment, et par la ligne qu'ils dessinent avec leur faitage en peigne sur rue. Ils s'élèvent sur deux niveaux, sont couverts d'une toiture en tuiles de couleur rouge et s'implantent plus en profondeur de parcelle que le premier bâtiment au nord. Bien que de même gabarit, ces deux bâtiments présentent quelques différences dans leur composition de façade nord-est :

- Le corps central possède trois travées et des ouvertures à arc surbaissé. La façade était, au départ, percée en son centre d'un porche à arc surbaissé qui donnait accès à la cour, cet accès a été par la suite transformé au profit d'une baie à trois vantaux.
- Le bâtiment le plus au sud, toujours sur la façade nord-est, possède deux travées et des baies rectangulaires.

L'ensemble était accompagné à l'origine de terres agricoles, au sud et à l'ouest, désormais loties au profit d'immeubles d'habitat collectif. La parcelle est close à l'est par un mur bahut bas surmonté d'une grille en ferronnerie ouvragée. Il est percé dans sa partie nord d'un portail de même facture, cadré par une pile en pierre au sud.

Un pavillon d'angle à pan coupé est présent au sud et possède des baies à vitraux colorés sur trois de ses façades. Il est couvert d'une toiture octogonale.

La parcelle est largement plantée et végétalisée ; des arbres d'agrément ponctuent la cour face au bâtiment au nord.

Prescriptions

Elément à préserver : maison, mur avec clôture, portail et pavillon



Point 158

NEANT

15

Elément Bâti Patrimonial

1, chemin des Verchères

Références

Typologie : Corps de ferme

Valeurs :

- Paysagère
- Historique



Caractéristiques à retenir

Cet ensemble rural possède un caractère historique. Sa présence est attestée sur le cadastre napoléonien de 1824. Il était originellement entouré de terres agricoles bien que d'autres bâtiments étaient présents également au niveau du carrefour du chemin des Verchères et de l'avenue Marcel Mérieux (anciennement route de Marcy à Latour). Cette situation stratégique lui confère un caractère structurant et un rôle de repère dans le paysage urbain.

Ce corps de ferme possède une physionomie typique des bâtiments agricoles à l'architecture fonctionnelle. Les bâtiments, composés d'un corps de logis et de dépendances s'organisent en U autour d'une cour commune, close sur rue par un mur plein. Un portail à deux vantaux offre des vues sur la cour et inversement dans cet ensemble clos, une respiration depuis la cour vers l'extérieur. Il est cadré par des piles en pierre de taille. Une bouteroue en partie détruite est encore présente sur la pile sud.

Construit en pisé sur un soubassement en pierre, ce corps de ferme présente une logique fonctionnelle et une architecture simple sans ornementation ni décor. Les volumes sont simples et compacts. Ils suivent une logique bioclimatique, avec des façades nord peu ajourées et permettant l'accès aux anciennes terres agricoles et des pièces de vie et de travail plutôt tournées vers la cour intérieure, le corps de logis étant le bâtiment le plus à l'ouest.

La cour est un élément important dans l'organisation du corps de ferme qui tient à sa délimitation de tout côté par des éléments bâtis.

Cet ensemble bâti témoigne ainsi des anciens modes d'habiter et anciens usages caractéristiques de l'identité agricole de Marcy-l'Etoile.

Prescriptions

Le corps de ferme en U, le mur de clôture et le portail.



Point 31