



DEPARTEMENT DU RHÔNE

COMMUNE DE VILLE-MORGON

(6 9 9 1 0)

MAIRIE
de
VILLIÉ-MORGON
(RHÔNE)



Plan Local d'Urbanisme

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Modification de droit commun n°3

Localisation du secteur

La planification de l'urbanisation des 10 prochaines années, va permettre de venir conforter le centre village de Villié-Morgon. **Un secteur stratégique a été identifié au sein de l'enveloppe urbaine. La maîtrise de son urbanisation par le biais des orientations d'aménagements**, va permettre de diversifier les formes d'habitat, les densités, les implantations des constructions et leurs typologies.

- Le secteur du centre-Bourg (1).



Le choix de ce secteur d'urbanisation a fait l'objet **d'une réflexion globale** qui s'est traduite par la volonté de :

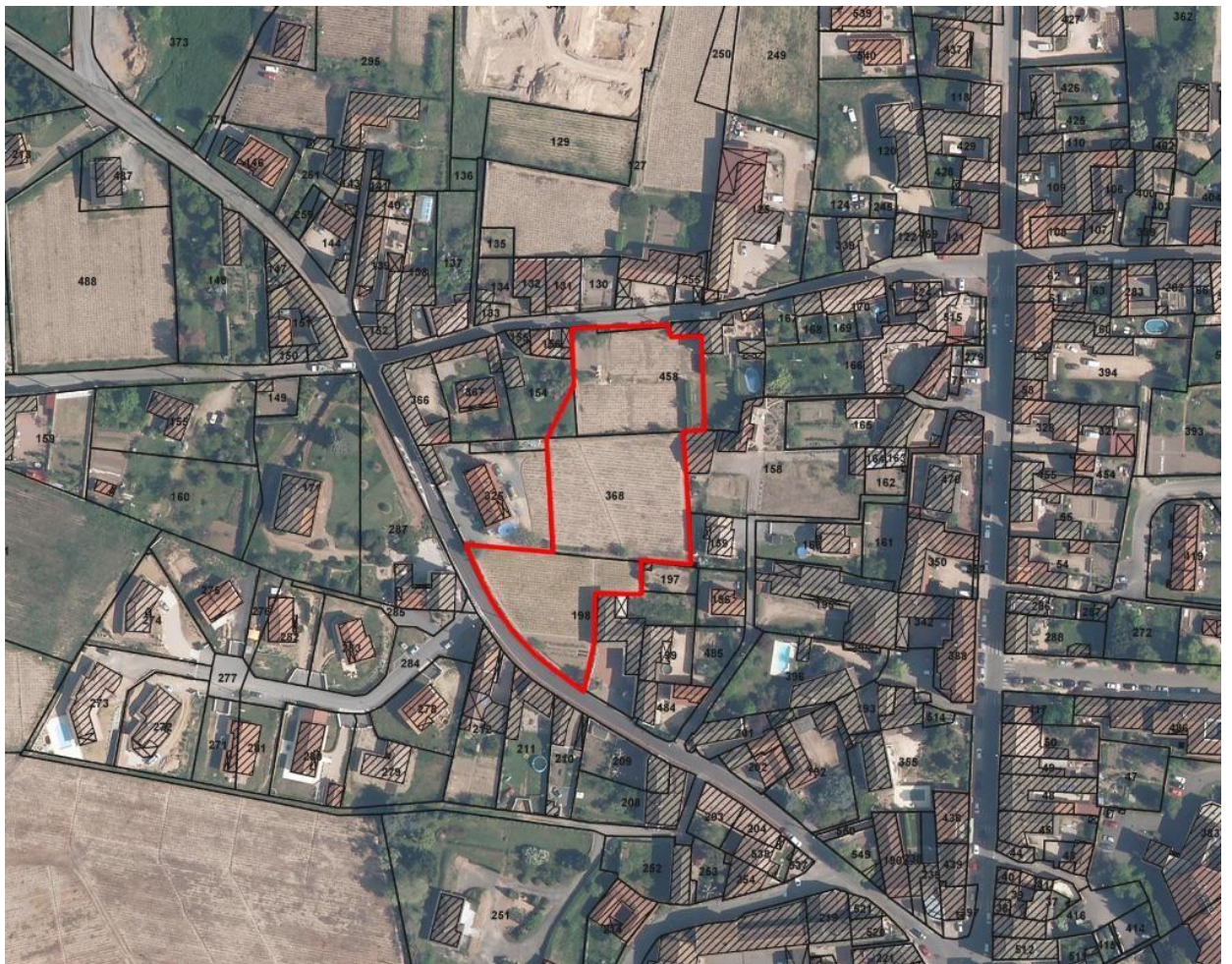
- réorganiser le développement urbain de la commune en renforçant la centralité du bourg,
- anticiper le renouvellement et la densification du tissu urbain tout en prenant en compte la morphologie urbaine existante et en préservant le cadre de vie,
- d'élargir l'offre en terme de typologie d'habitat,
- compléter le maillage viaire existant en optimisant les réseaux et en favorisant le décloisonnement des quartiers par la création de cheminements piétons.

Secteur 1 : centre-bourg

Etat des lieux

Ce secteur est situé entre la Rue Ronsard et la montée des Rochauds à proximité immédiate des commerces et services. Les terrains sont actuellement occupés par la vigne.

D'une superficie de 5 260 m², ce tènement présente une situation rotulienne entre les principaux quartiers du Bourg. Le bâti alentour est composé de constructions anciennes. Seul le lotissement situé de l'autre côté de la rue Ronsard vient dénaturer l'uniformité du bâti avec des maisons individuelles contemporaines implantées en milieu de parcelles.



Enjeux

L'aménagement de ce secteur doit répondre à plusieurs enjeux :

- le développement résidentiel dans le centre bourg avec ses commerces et ses équipements,
- la diversification de l'offre en termes d'habitat,
- la garantie d'une réelle mixité sociale et de fonction,
- la densification raisonnée du bourg,
- le développement du réseau viaire et mode doux,
- le respect de la morphologie urbaine avoisinante.

Principes d'aménagement

- créer une voie de desserte de type voirie partagée (véhicules et piétons sur la même emprise avec priorité à ces derniers) depuis la rue Ronsard jusqu'au cœur du tènement. La partie piétonne sera prolongée jusqu'à la montée des Rochauds pour assurer la connexion avec la partie Nord du bourg. Une aire de retournement en lien avec l'espace public devra être intégrée.
- créer des espaces collectifs de convivialité connectés aux quartiers environnants par les cheminements piétons et cycles,
- permettre l'installation de services de proximité,
- favoriser la diversification du type de logements en proposant de l'intermédiaire et du petit collectif en R+1 (densité de 34 logements/ha). Compte tenu de l'orientation Nord-Sud des constructions, les logements bénéficieront d'une double exposition.

Les logements sociaux

Les secteurs concernés par les orientations d'aménagement et de programmation sont soumis à la servitude de mixité sociale au titre de l'article L123-1-5 II. 4° du code de l'urbanisme. Ainsi les constructions à usage d'habitation seront donc autorisées à condition que lors de la réalisation d'un programme à partir de 4 logements, 20% de la surface de plancher soit affectée à du logement locatif social.

Schéma:

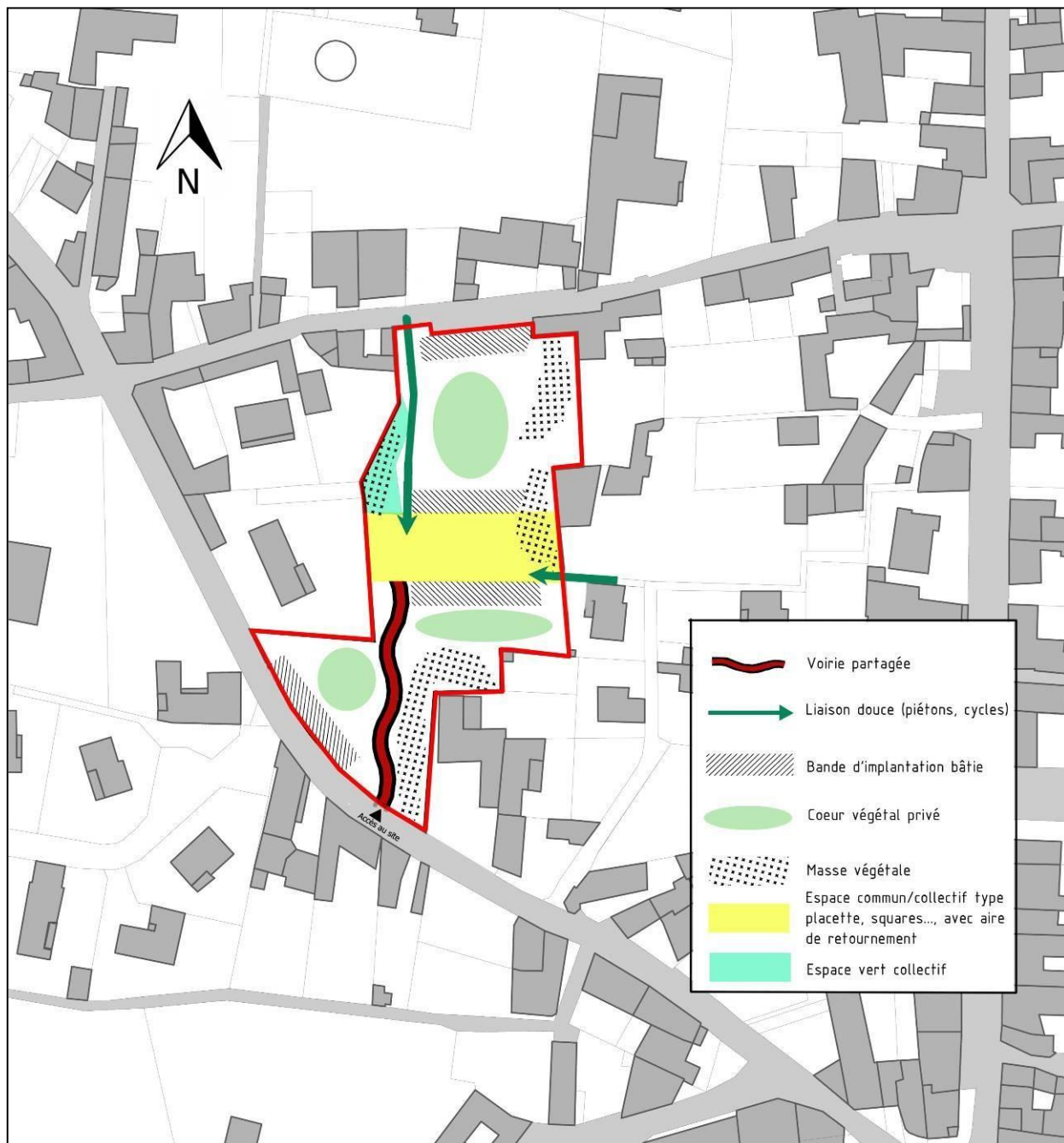
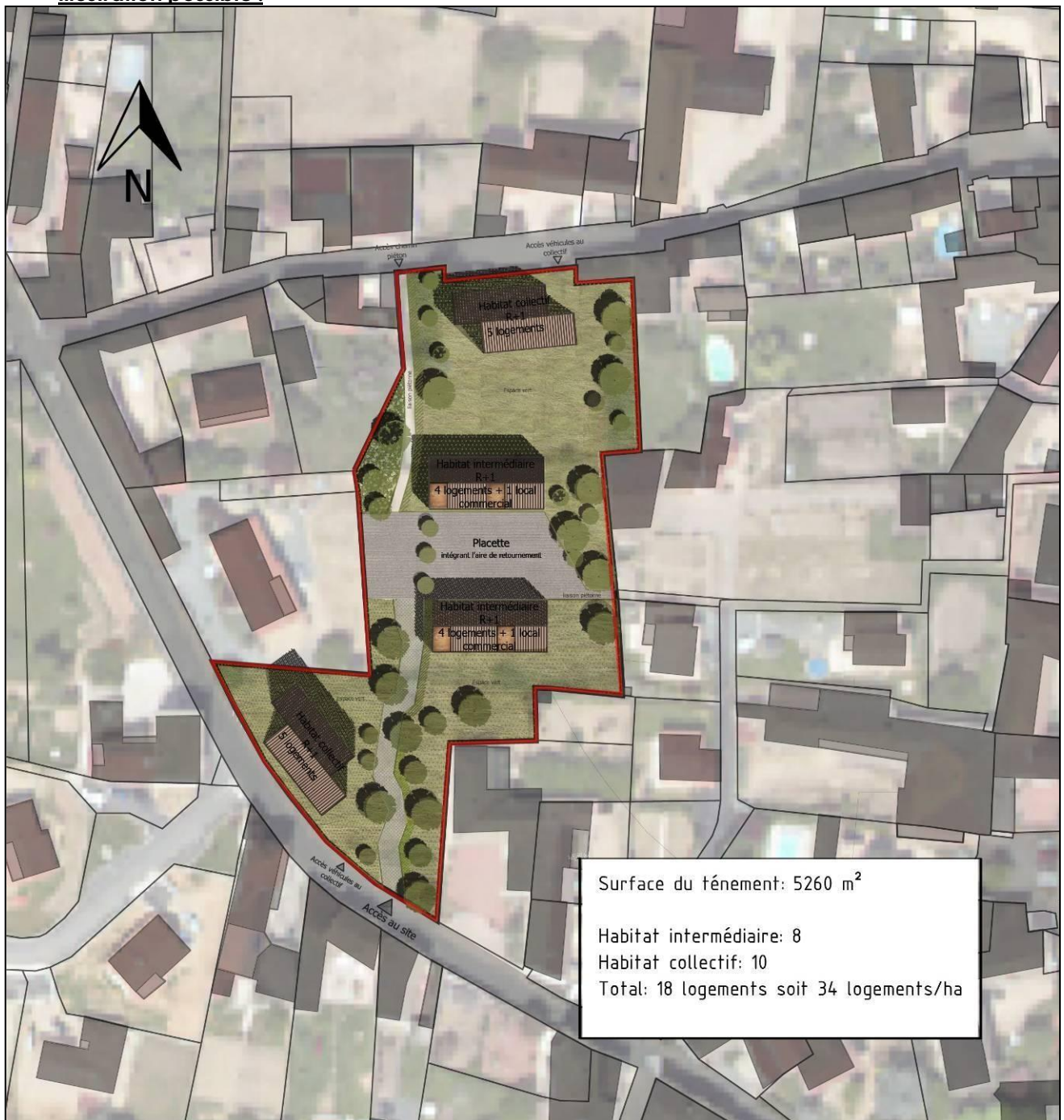


Illustration possible :



Localisation du secteur

Etat des lieux

La zone des Marcellins est située à proximité de la route départementale D18 reliant Villié-Morgon à Belleville, vers le hameau des Marcellins. Ce secteur, d'une superficie de 1,9 ha, est actuellement occupé par une diversité d'activités industrielles et artisanales. Les terrains sont principalement composés de bâtiments industriels entourés de voies d'accès internes qui forment une boucle centrale. Les structures présentes sont majoritairement des bâtiments industriels avec des toits rouges, variés en taille. Une zone boisée à l'est et des parcelles agricoles autour de la zone ajoutent à la diversité paysagère de ce secteur. La zone au Nord-Est est une zone d'extension de la ZAE. Les parcelles qui composent cette extension sont entourées par des terres agricoles et des espaces naturels, créant ainsi une interface entre l'urbanisation existante et le paysage rural environnant. Une zone humide est présente dans la partie nord de l'extension, nécessitant des mesures de compensation spécifiques. De plus, un fossé est présent au nord de la zone, qui pourrait être aménagé pour servir de transition paysagère entre les nouvelles constructions et le paysage rural environnant. La déchèterie, limitrophe à cette zone d'extension, pourrait également être considérée pour une future extension dans le cadre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Actuellement, la zone d'extension est entièrement maîtrisée par la communauté de communes, suite à des acquisitions foncières réalisées en 2022.



Enjeux

L'extension de la zone d'activités économiques des Marcellins doit répondre à plusieurs enjeux :

- la satisfaction de la demande croissante des entreprises locales en terrains industriels et commerciaux,
- le soutien au développement économique local en attirant de nouvelles entreprises et en favorisant l'implantation d'artisans,
- permettre de répondre aux besoins croissants en gestion des déchets tout en intégrant les nouveaux aménagements dans une planification cohérente et durable.
- l'optimisation des accès routiers, en particulier en améliorant les infrastructures pour gérer les flux vers la déchèterie,
- la gestion durable de l'eau et la protection de la zone humide identifiée, en mettant en place des mesures de compensation écologique,
- l'amélioration de la qualité urbaine et paysagère du secteur, en assurant une cohérence esthétique et fonctionnelle avec les constructions existantes.

Principes d'aménagement

- Créer une nouvelle voie de desserte permettant de boucler la desserte du secteur des Marcellins. Cette voie sera adaptée à la circulation qu'elle supporte tout en assurant la sécurité des piétons par l'aménagement de trottoirs séparés.
- Compenser la zone humide identifiée au nord du périmètre en mettant en place une séquence de compensation. Une attention particulière sera accordée à la gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'OAP.
- Aménager une transition paysagère le long des limites est et nord du périmètre, le long du fossé existant, pour assurer une intégration harmonieuse avec les terrains agricoles et les espaces boisés avoisinants. Cette transition comprendra des plantations d'arbres et d'arbustes.
- Implanter des espaces d'activités en veillant à ce qu'ils respectent une densité adaptée à l'environnement rural de la commune. Les constructions seront conçues pour s'intégrer esthétiquement au paysage tout en offrant des espaces fonctionnels pour les entreprises locales.
- Prévoir l'extension de la déchèterie limitrophe à la zone d'extension pour répondre

Schéma

