



MODIFICATION DE DROIT COMMUN N ° 3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE VILLIE-MORGON (69)

Additif au Rapport de présentation



Procédures antérieures

M1 approuvée le 10/10/2019
MS1 approuvée le 03/02/2022
M2 approuvée le 02/02/2023

Approbation

/ /2024

Illustrations de la page de garde : <https://www.commune-villie-morgon.com/>

SOMMAIRE

PRESENTATION GENERALE.....	4
Le contexte territorial.....	4
Le PLU en vigueur sur le territoire de Villié-Morgon.....	7
Les objets de la présente modification simplifiée du PLU	9
Le champ d'application de la présente modification simplifiée du PLU	9
LE CONTEXTE DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE DES MARCELLINS.....	12
Les zones d'activités de la CCSB.....	12
Présentation de la zone des Marcellins	13
La zone dans le PLU de Villié-Morgon.....	15
La zone dans le SCoT du Beaujolais.....	16
Contexte environnemental et agricole	17
Motivations de l'ouverture de la zone à l'urbanisation	19
EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	21
La modification du règlement graphique.....	21
La modification du règlement écrit.....	22
La modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	28
COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN AVEC LE CADRE REGLEMENTAIRE.....	30
Compatibilité interne du projet de modification de droit commun du PLU	30
Compatibilité du projet de modification de droit commun avec le SCoT du Beaujolais	31
Compatibilité du projet de modification de droit commun avec les autres documents supra-communaux.....	31
Compatibilité du projet de modification de droit commun avec l'objectif de réduction de la consommation foncière et de l'artificialisation des sols.....	32
Compatibilité du projet de modification de droit commun avec les dispositions de la loi Montagne	34
L'IMPACT DE LA MODIFICATION SUR LES SURFACES DES ZONES.....	35
L'IMPACT DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT.....	35
ANNEXES.....	36
Annexe 1 : Étude de densification pour les nouvelles ouvertures à l'urbanisation dans le cadre des PLU en application de l'article L. 151- 5 du Code de l'Urbanisme	36
Annexe 2 : Autoévaluation réalisée dans le cadre de l'examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable en application des articles R. 104-33 à R. 104-37 du code de l'urbanisme pour un plan local d'urbanisme	42



PRESENTATION GENERALE

●●● Le présent document a pour objet de présenter les évolutions du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Villié-Morgon (69) à travers sa modification de droit commun n°3.

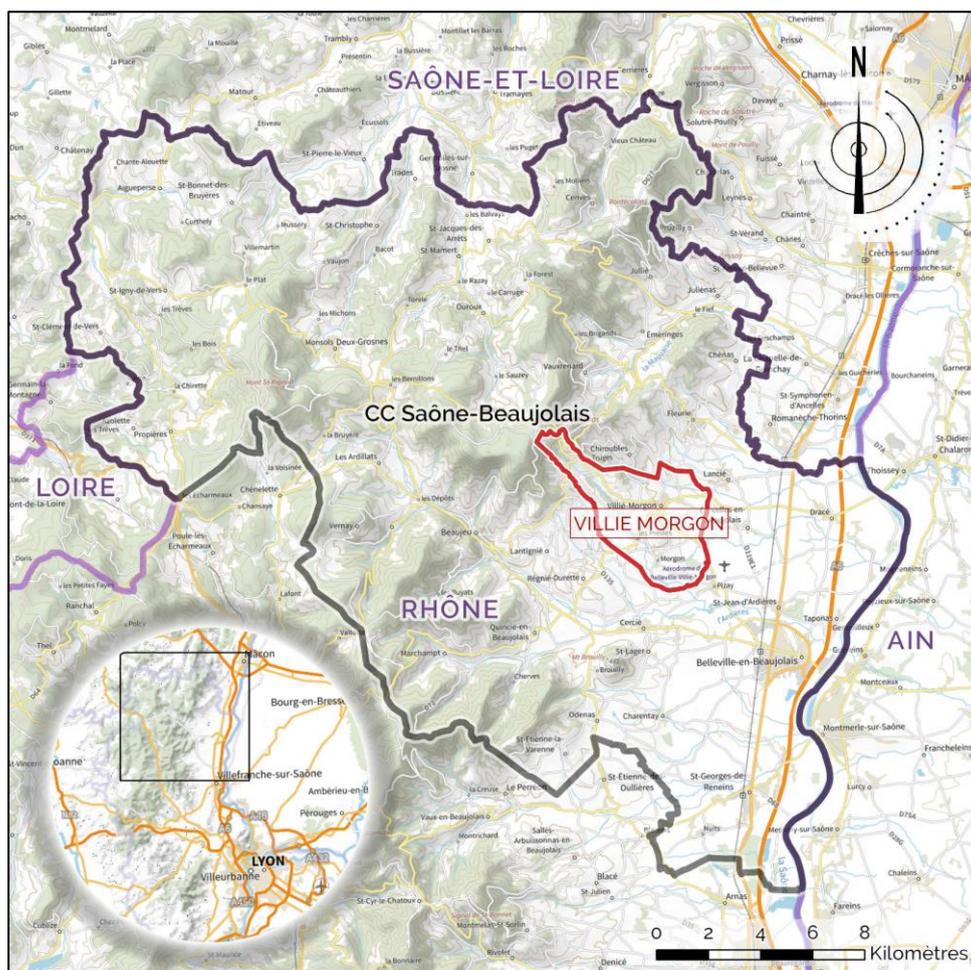
Le contexte territorial

Situation générale

La commune de, d'une superficie de 1874 hectares, se situe au nord du département du Rhône, au cœur du Beaujolais. Le territoire communal s'étend sur la chaîne des collines du Beaujolais. De part et d'autre des reliefs du Py et de Bellevue s'encaissent les dépressions de la Morcille et du Douby. L'altitude moyenne de Villié-Morgon est d'environ 450 m, avec un point culminant à 689 m et le point le plus bas à 212 m.

Les communes limitrophes sont Avenas, Chiroubles, Fleurie, Lancié, Corcelles-en-Beaujolais, Saint-Jean-d'Ardières, Cercié et Régnié-Durette. La vigne représente la composante majeure du territoire communal, couvrant 60 % de la superficie totale.

Ce secteur, situé entre le Rhône et la Saône-et-Loire, est bien desservi par les grands axes de communication de la plaine : l'A6 et la D306. Le centre-bourg de Villié-Morgon est traversé par la D18, reliant la commune à Belleville, et la D9, la reliant à Saint-Didier-sur-Chalaronne.



Situation de la commune de Villié-Morgon (69)

Profil communal

Superficie : 18,74 km²

Population : 2 127 en 2021 (Insee)

Altitude : de 212 à 689 mètres

Commune intégrée au territoire :

- De la Communauté de communes Saône-Beaujolais (CCSB) ;
- Du Syndicat Mixte du Beaujolais.



Syndicat mixte du
BEAUJOLAIS



Limites territoriales de Villié-Morgon (69) avec les communes limitrophes

La hiérarchie des normes

En urbanisme, la hiérarchie des normes désigne l'organisation et la priorisation des différentes réglementations et dispositions législatives qui encadrent l'aménagement du territoire et la planification urbaine.

La commune de Villié-Morgon, est intégrée dans le territoire du Syndicat Mixte du Beaujolais, portant le SCoT du Beaujolais.

Ce dernier a été approuvé le 17 juin 2009, puis modifié en avril 2019. Une révision du document a été engagée en mars 2019, mais n'est pas encore approuvée et n'est donc pas encore opposable.

Ainsi, sur la commune, c'est le SCOT approuvé en 2009 et modifié en 2019, qui continue de s'appliquer.

Ainsi, en date de l'arrêté du Président lançant la présente modification de droit commun, la commune de Villié-Morgon étant intégrée dans le territoire du SCOT du Beaujolais, la procédure relève du seul article L131-4 du Code de l'Urbanisme :

Article L131-4 du Code de l'Urbanisme :

Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :

1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;

2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévue à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 ;

3° Les plans de déplacements urbains prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ;

4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation ;

5° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aéroports conformément à l'article L. 112-4.

Les autres documents supérieurs sont intégrés par le SCOT. Le PLU ne justifie de sa compatibilité avec eux qu'en l'absence de SCOT.

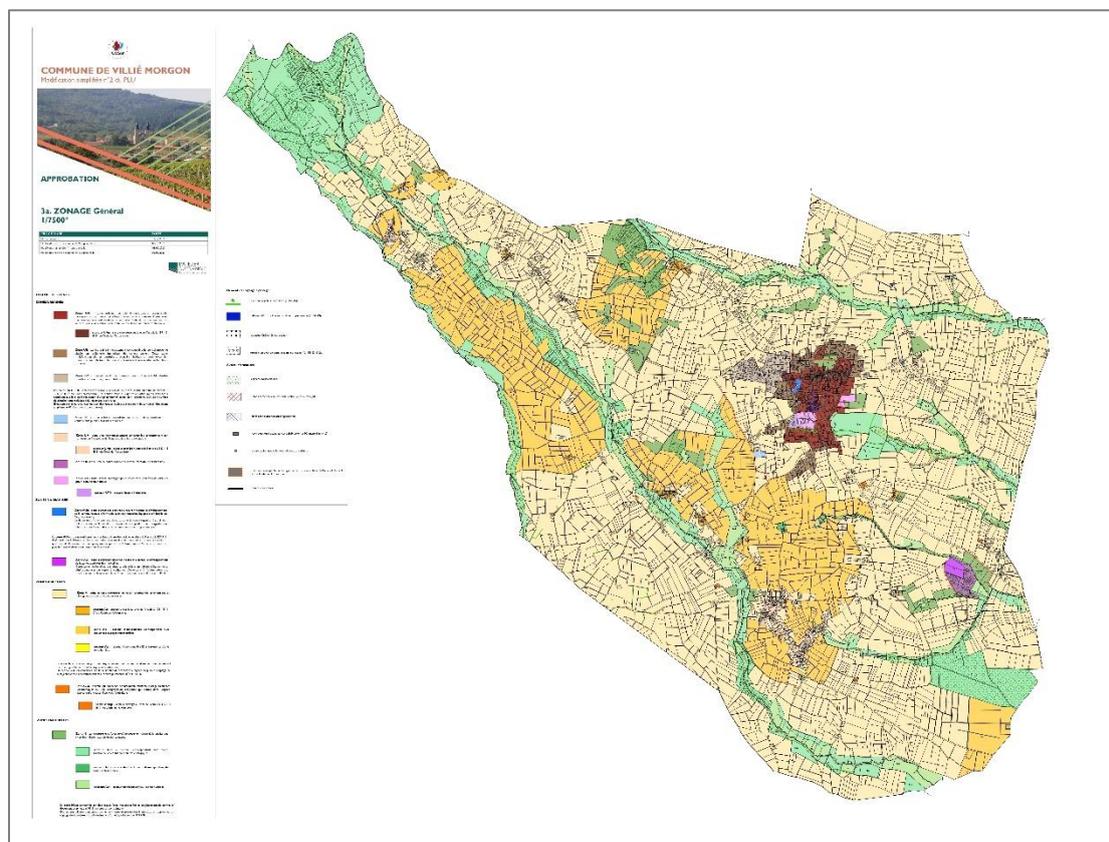
Le PLU en vigueur sur le territoire de Villié-Morgon

Les grandes orientations du PLU

La commune de Villié-Morgon dispose d'un PLU approuvé le 16 décembre 2015.

Ce dernier s'articule autour des grands objectifs suivants :

- I. **La gestion du développement de Villié-Morgon liée à une forme urbaine héritée de son histoire**
 - Objectif 1. Optimiser l'enveloppe urbaine existante et renforcer la centralité
 - Objectif 2. Conforter les principaux hameaux et maintenir leur mixité fonctionnelle
 - Objectif 3. Poursuivre la diversification de l'habitat
 - Objectif 4. Gérer les déplacements et favoriser les modes doux
 - Objectif 5. Qualifier et renforcer le cadre de vie
- II. **L'affirmation de l'identité locale par la préservation de son patrimoine**
 - Objectif 1. Encadrer l'évolution du patrimoine bâti
 - Objectif 2. Préserver les séquences paysagères remarquables et le patrimoine végétal
- III. **La protection de l'environnement naturel et humain**
 - Objectif 1. Protéger les continuums écologiques
 - Objectif 2. Tenir compte de la nature ordinaire
 - Objectif 3. Prévenir les risques et respecter le cycle de l'eau
- IV. **L'organisation de l'activité économique**
 - Objectif 1. Garantir et renforcer la dynamique viticole
 - Objectif 2. Prévoir le devenir de la ZAE des Marcellins
 - Objectif 3. Maintenir l'attractivité commerciale du Bourg
 - Objectif 4. Renforcer l'activité touristique



Plan de zonage du PLU actuellement en vigueur sur la commune de Villié-Morgon

L'évolution du PLU depuis son approbation

Depuis son approbation le 16 décembre 2015, le PLU de Villié-Morgon a connu plusieurs évolutions :

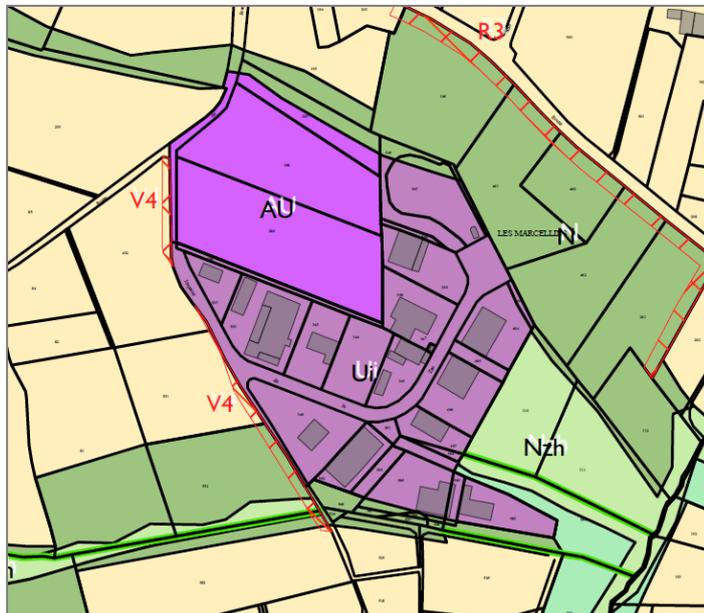
PROCEDURE	OBJETS
LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1 APPROUVEE LE 10 DECEMBRE 2018	<ul style="list-style-type: none">• La modification du règlement des zones naturelles et agricoles afin de prendre en compte la « loi Macron ».• La mise à jour de la liste identifiant des changements de destination.• La modification du règlement de la zone A afin de mieux encadrer les règles actuelles. En effet, le règlement actuel ne limite pas la hauteur maximale des constructions.• La modification du règlement de la zone N afin de corriger une incohérence entre les articles N1 et N2. En effet, le règlement actuel interdit les piscines dans l'article N1 et les autorise sous conditions dans l'article N2. La présente modification supprime l'interdiction des piscines dans l'article N1 afin de rendre cohérente la réglementation avec l'article N2.• La modification du règlement sur les clôtures : donner la possibilité dans toutes les zones du PLU d'édifier un mur de clôture de 1m80 (identique aux zones U).• La modification du règlement sur la construction des annexes (dans toutes les zones). L'objectif est d'assouplir les possibilités d'implantation en autorisation la construction en limite de propriété ou avec un retrait minimum de 1m.
LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 APPROUVEE LE 03 FEVRIER 2022	<ul style="list-style-type: none">• La suppression d'un emplacement réservé pour la réalisation d'un équipement sportif et le basculement de son emprise de la zone Nt vers la zone N.
LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°2 APPROUVEE LE 02 FEVRIER 2023	<ul style="list-style-type: none">• Modification du règlement de la zone AS et plus précisément son article 2• Suppression de l'Emplacement Réservé N°6 de la liste des ER et du plan de zonage• Modification du règlement des zones Ua et Ub, notamment sur les règles de bandes de constructibilité prescrites aux articles 6 et 7

Objets des procédures d'évolution antérieure à la présente modification de droit commun

Les objets de la présente modification simplifiée du PLU

Pour faire suite à la volonté de faire évoluer le document d'urbanisme de la commune de Villié-Morgon, la CCSB a décidé par l'arrêté n°016-2024 du 24/06/2024 de lancer la procédure de modification de droit commun n°3 du PLU de Villié-Morgon.

L'unique objet de cette modification de droit commun est d'ouvrir à l'urbanisation la zone AU des Marcellins.



La zone des Marcellins sur le règlement graphique du PLU de Villié-Morgon.

Cette modification du PLU va induire la modification du règlement graphique afin de **faire passer cette zone à urbaniser d'une zone fermée à l'urbanisation** « destinée à assurer à terme le développement de la zone d'activités des Marcellins » (AU) à **une zone ouverte à l'urbanisation** à vocation d'activités économiques. Elle nécessitera également d'instaurer un règlement écrit à cette nouvelle zone.

De plus, l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU fermée à l'urbanisation entraîne l'intégration de principes et orientations d'aménagement dans le PLU en application de l'article R151-20 du Code de l'Urbanisme.

Article R151-20 du Code de l'Urbanisme

[...]

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.

Le champ d'application de la présente modification simplifiée du PLU

Comme exposé dans le titre précédent, la présente évolution du PLU de Villié-Morgon porte uniquement sur des modifications du règlement écrit et du règlement graphique du PLU (ouverture d'une à urbaniser à vocation d'activités économiques).

Comme il sera démontré au fil du présent document, ces adaptations ne porteront pas atteinte à l'économie générale du document et du PADD. De plus il n'est pas question de procéder à la réduction d'un Espace Boisé Classé (EBC) au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme, d'une zone agricole ou naturelle ou d'une protection « environnementale ».

Article L153-31 du Code de l'Urbanisme

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Article 199 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets

[...]

I. 2° Au 4° de l'article L. 153-31, le mot : « neuf » est remplacé par le mot : « six ».

[...]

Le 2° du même I n'est pas applicable aux zones à urbaniser délimitées par le règlement d'un plan local d'urbanisme adopté avant le 1er janvier 2018. Pour ces zones, le 4° de l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme continue à s'appliquer dans sa rédaction antérieure à la promulgation de la présente loi.

→ D'après les modalités de l'article L153-31 du CU et de l'article 199 de la Loi Climat et Résilience exposés ci-dessus, les évolutions envisagées du PLU de Villié-Morgon n'entrent donc pas dans le champ d'application d'une révision du PLU.

De plus, la zone des Marcellins ayant été instauré à l'élaboration du PLU approuvée le 16 décembre 2015, et donc avant le 1^{er} janvier 2018, le délai de 9 ans continue de s'appliquer.

Article L153-36 du Code de l'Urbanisme

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

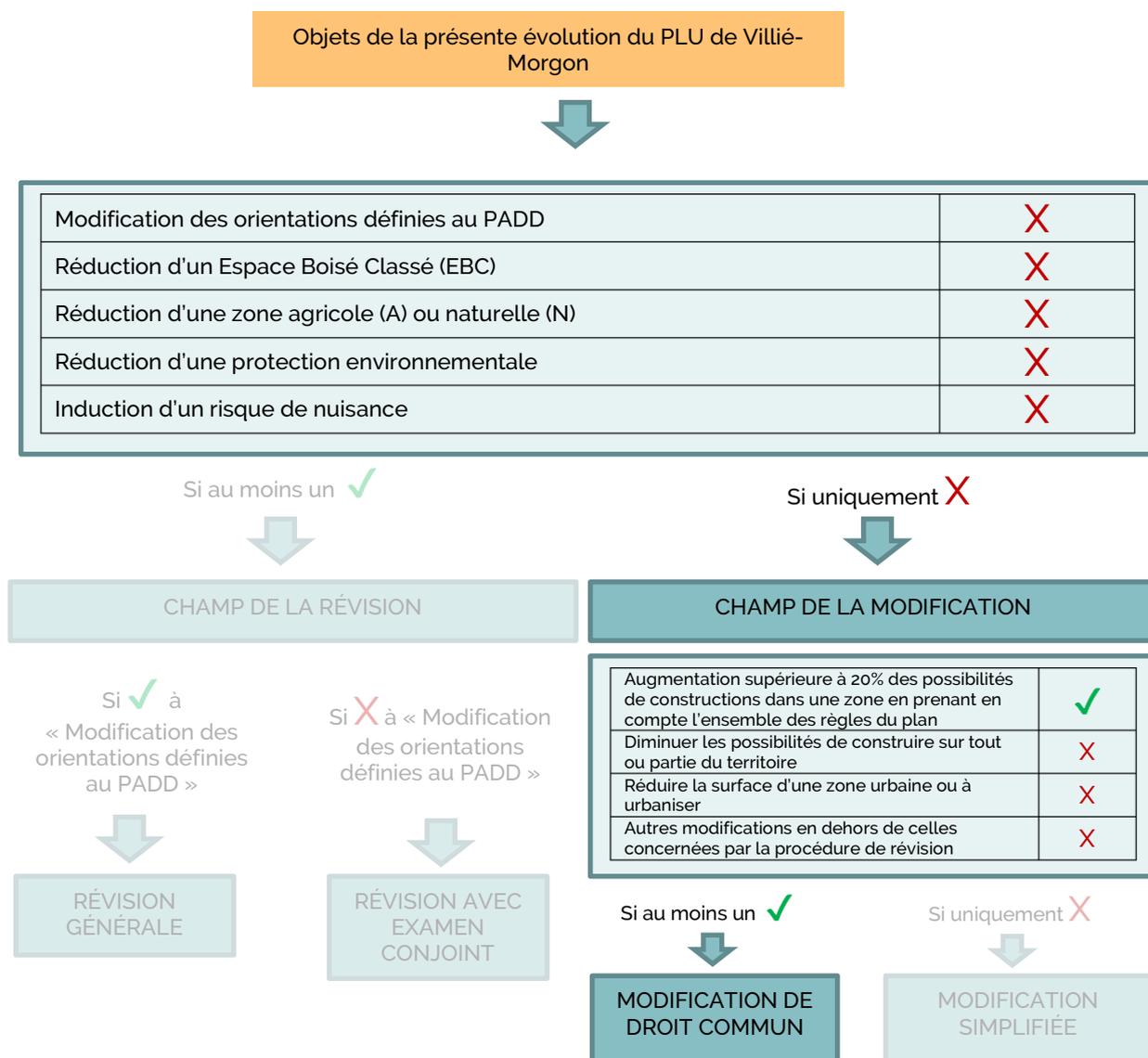
→ D'après les modalités de l'article L151-36 du CU exposé ci-dessus, les adaptations du PLU de Villié-Morgon entrent donc dans le champ d'application de la procédure de modification.

Article L153-41 du Code de l'Urbanisme

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction, résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article [L. 131-9](#) du présent code.

→ Ainsi, en majorant de plus de 20% les possibilités de construire dans la zone AU des Marcellins, le projet d'ouverture entre dans les cas mentionnés à l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme. Une procédure de modification de droit commun peut donc être engagée en application de l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme. A ce titre, le projet d'évolution du PLU de Villié-Morgon sera soumis à enquête publique.



LE CONTEXTE DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE DES MARCELLINS

Les zones d'activités de la CCSB

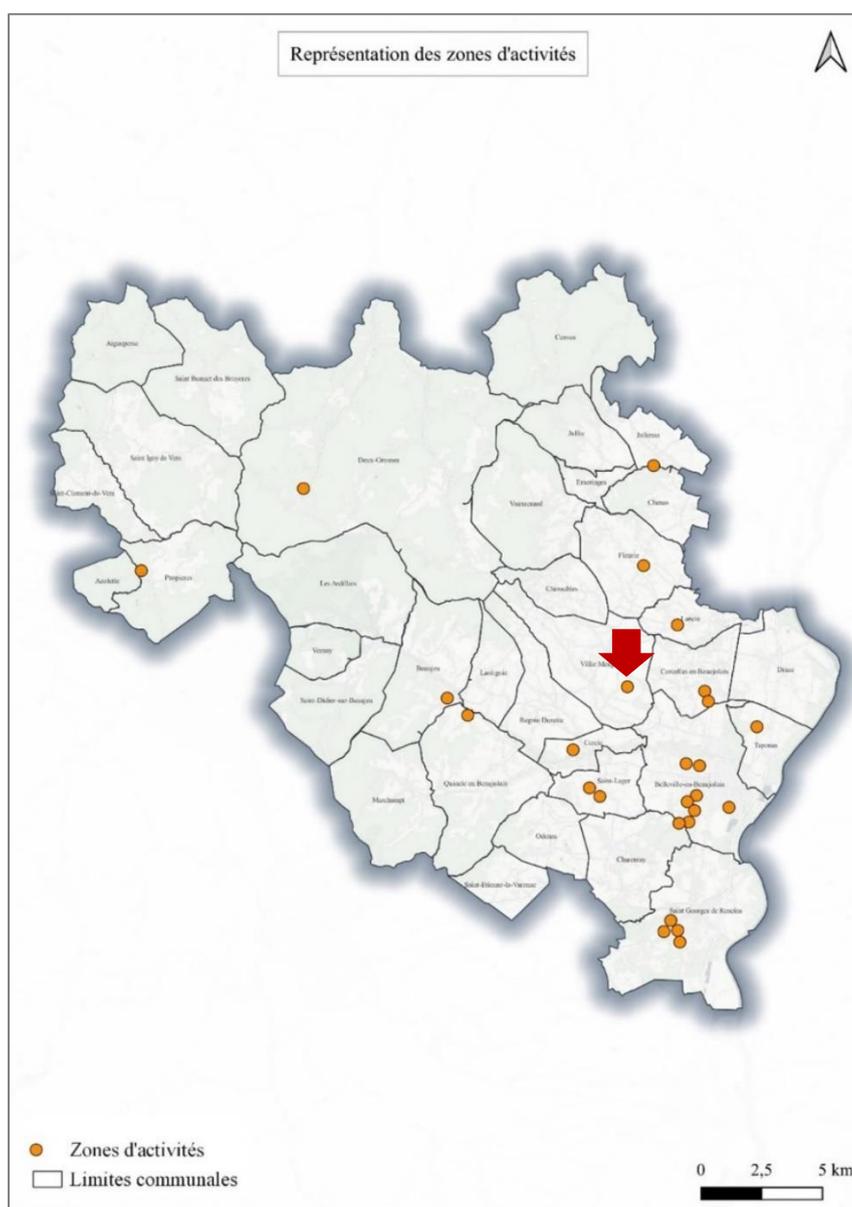
Dans le cadre de ses compétences, la Communauté de Commune Saône-Beaujolais gère l'aménagement et l'entretien des zones d'activités industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale ou touristique d'intérêt communautaire.

Le territoire est composé de 24 zones d'activités économiques qui accueillent plus de 500 entreprises sur une surface totale de plus de 420 hectares. Plusieurs projets d'aménagement sont en cours dans différentes communes du territoire dont celui de Lybertec, projet d'aménagement phare du territoire.

La zone des Marcellins fait partie de ces 24 ZAE.

En plus de ces zones d'activités économiques, plus de 70 espaces économiques sont identifiés sur le territoire.

A noter que la CCSB est en train d'élaborer une stratégie d'accueil des entreprises.

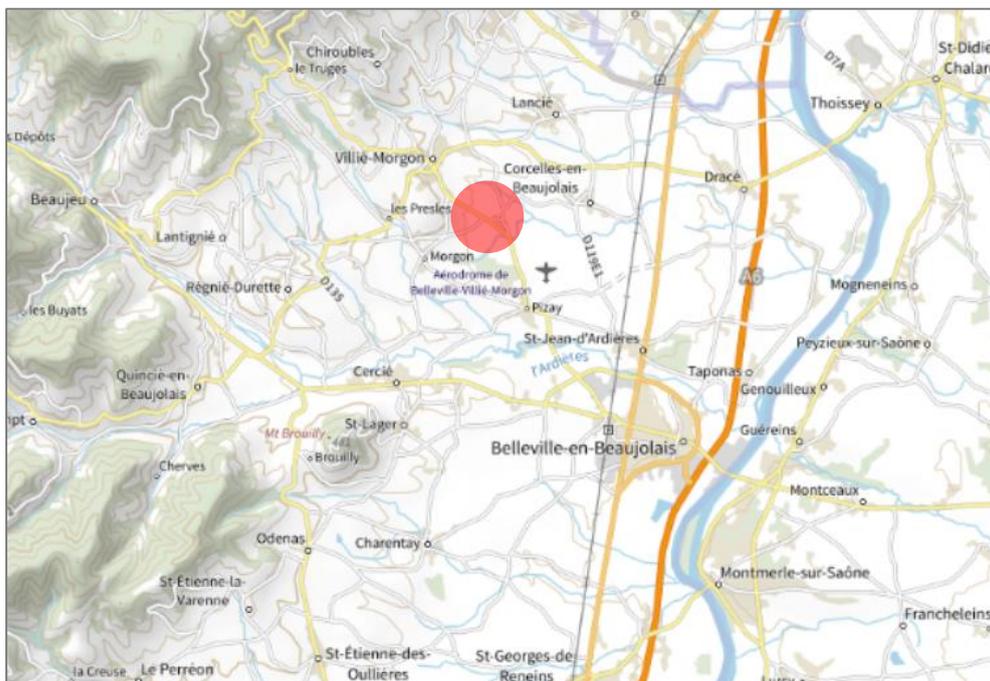


Localisation des zones d'activités du territoire de la CCSB. Source : CCSB

Présentation de la zone des Marcellins

Localisation

Cette zone est située à proximité de la route départementale D18 reliant Villié-Morgon à Belleville, vers le hameau des Marcellins. On retrouve une grande diversité d'activités : carrossier, plomberie, fabrication d'éléments en polyester, transporteur de fuel, déchèterie intercommunale...



Localisation de la zone des Marcellins
Source : IGN



Vues aériennes du site. Source : IGN.

Description

Disposition générale

La zone est composée de plusieurs bâtiments industriels et commerciaux, répartis autour de voies d'accès internes qui forment une boucle centrale. Ces routes permettent une circulation fluide des véhicules à travers la zone.

Accessibilité

La zone est desservie par la route départementale D18 à l'Est.

Voies internes

Les voies internes sont larges et adaptées à la circulation des véhicules de grande taille.

Bâtiments de la zone

Les structures sont majoritairement des bâtiments industriels avec des toits rouges. Ces bâtiments sont de tailles variées, indiquant une mixité d'usages, de l'entreposage à la production.

Végétalisation

Une zone boisée est présente à l'est, ainsi que des parcelles agricoles autour de la zone.

Parkings et zones de stockage

Les espaces autour des bâtiments sont utilisés pour le stationnement de véhicules, y compris des camions, et pour le stockage de matériaux ou d'équipements.

La propriété foncière

La communauté de communes maîtrise entièrement les parcelles comprises dans la zone à la suite des acquisitions foncières réalisées en 2022.

La zone dans le PLU de Villié-Morgon

Le rapport de présentation

Description des objectifs

Le futur de la zone des Marcellins et de ses potentielles extensions est un des objectifs qui a prévalu à l'élaboration du PLU :

La communauté de communes propose plusieurs zones d'activités aux entreprises et artisans implantés sur le territoire. Cependant force est de constater que le nombre de terrains disponibles est à ce jour relativement limité. Pourtant la zone agricole et les hameaux accueillent de nombreuses entreprises pour l'essentiel artisanales et leur possibilité d'évolution est compromise. Les élus ont donc décidé d'offrir de nouvelles possibilités d'implantation aux entreprises locales en prévoyant l'extension de la zone d'activité des Marcellins, totalement investie à ce jour. Le projet d'extension sera lié à un projet intercommunal et sera accompagné d'une amélioration de l'intégration paysagère et environnementale de la zone, de la sécurisation de ses accès tout en protégeant la zone humide située à proximité.

Description des zones

Les principes de zonage qui ont prévalu à la mise en place des zones Ui et AU sont décrits dans le rapport de présentation :

La zone Ui

Elle correspond à une zone urbaine dont la vocation principale est l'activité artisanale. Il s'agit de la zone des Marcellins. La distance de retrait par rapport aux voies et emprises publiques est réduite à 3 m afin de favoriser l'évolution du bâti existant (anciennement 4m) et de permettre une densification de cette zone d'activité.

De même le retrait par rapport aux limites séparatives est porté à 3 m (au lieu de 4). La construction sur limite est autorisée à condition que cette implantation ne concerne qu'une des limites séparatives et qu'il ne s'agisse pas d'une limite de la zone Ui. La distance entre deux constructions sur un même tènement est supprimée. Le CES est maintenu à 70% en cas d'extension. La hauteur maximum est fixée à 10 m pour toutes les constructions (anciennement 12m pour l'activité et 9 m pour les bureaux). Une surface non bâtie de 10% devra faire l'objet de plantations afin de lutter contre l'imperméabilisation du sol (pas de surface minimum dans le POS) et d'assurer une meilleure intégration paysagère des constructions.

La zone AU

La commune a prévu une zone AU (stricte) destinée à assurer, à terme, le développement d'une zone dédiée aux activités industrielles et artisanales dans le prolongement de la zone d'activité des Marcellins. La zone AU ne bénéficie pas dans sa périphérie immédiate d'équipements, d'infrastructures de capacité suffisante. Toutes les actions de développement économique sont de la compétence de la Communauté de Communes Saône Beaujolais. Elle aménage et gère des zones d'activité (Taponas, Saint Lager, Lancié, Quincié-en-Beaujolais, Dracé et Corcelles-en-Beaujolais, Saint Jean d'Ardières), ainsi que le Parc Lybertec, en partenariat avec la communauté voisine, le Département et la Chambre de commerce et d'industrie Villefranche Beaujolais. L'extension de la zone des Marcellins s'inscrit dans la démarche intercommunale de proposition de terrains aux entreprises de petite taille et aux artisans pour conserver un tissu local d'activités. L'ouverture à l'urbanisation de la zone est toutefois conditionnée à la mise en place d'une procédure de modification du PLU et à la définition d'un projet au niveau de l'intercommunalité. Dans le cadre de cette procédure, il sera mis en place des orientations d'aménagement et de programmation permettant d'assurer une intégration paysagère.

Le PADD

Le PADD inscrit pleinement la zone et ses potentiels extensions dans le projet communal :

IV. L'organisation de l'activité économique

Objetif 2 : Prévoir le devenir de la ZAE des Marcellins

Le territoire de la Communauté de Communes Saône Beaujolais (qui regroupe les anciennes Communautés de Communes de la Région de Beaujeu, du Val de Saône et la commune de Cerves) accueille 13 zones artisanales ou espaces d'accueil pour les entreprises et les artisans. Dans le secteur proche de Villié-Morgon seule la ZA de Quincié-en-Beaujolais a été créée par l'ancienne intercommunalité. Globalement le foncier disponible est assez rare, limitant ainsi les possibilités d'implantation. Les petites entreprises et artisans sont souvent localisés dans les hameaux agricoles et sont ainsi limités quant à leur évolution.

A ce jour, il ne reste aucune possibilité d'implantation dans la ZA des Marcellins qui par ailleurs accueille la

déchèterie gérée par la Communauté de Communes Saône Beaujolais.

Le SCOT prévoit la possibilité de créer de nouvelles zones d'activités de 5 ha maximum ou d'étendre celles existantes pour répondre aux besoins des petites entreprises, des services, des commerces, de l'artisanat, de l'extension d'entreprises en place et des projets liés aux productions du territoire à condition que ces projets soient planifiés en lien avec les politiques globales d'aménagement de la communauté de communes.

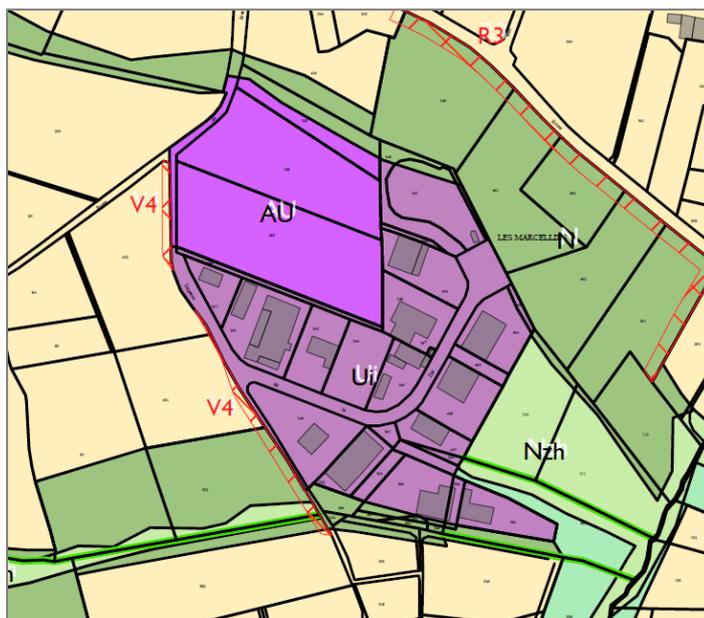
Afin d'assurer le devenir de la zone d'activités des Marcellins, de répondre aux besoins futurs des petites entreprises locales et des artisans, les élus ont souhaité :

- conditionner l'extension des Marcellins à un projet communautaire,
- optimiser les accès, notamment en tenant compte des flux vers la déchèterie ;
- prévoir la requalification paysagère de ce secteur situé en contrebas de la route départementale n°18 en tenant compte de la proximité d'un hameau résidentiel et agricole ;
- mutualiser les équipements, notamment en terme de stationnement ;
- veiller à la protection de la zone humide située en aval.

Le règlement

La zone des Marcellins est classée dans le PLU de Villié-Morgon, comme « zone urbaine correspondant à la zone d'activité des Marcellins. » (zone Ui) et « zone à urbaniser destinée à assurer à terme le développement de la zone d'activités des Marcellins. » (zone AU).

C'est cette zone AU qui fait l'objet de l'ouverture à l'urbanisation présentée dans le présent document.



La zone des Marcellins sur le règlement graphique du PLU de Villié-Morgon.

La zone dans le SCoT du Beaujolais

La zone des Marcellins n'est pas expressément citée dans le SCoT du Beaujolais. Cependant, celui-ci prévoit la possibilité de créer de nouvelles zones d'activités de 5 ha maximum ou d'étendre celles existantes pour répondre aux besoins des petites entreprises, des services, des commerces, de l'artisanat, de l'extension d'entreprises en place et des projets liés aux productions du territoire à condition que ces projets soient planifiés en lien avec les politiques globales d'aménagement de la communauté de communes.

Contexte environnemental et agricole

Contexte environnemental

La zone d'activités est située à proximité immédiate du ruisseau de Morgon, qui traverse la région du nord-est au sud-ouest, apportant une source d'eau naturelle à proximité. Ce ruisseau, ainsi que les espaces verts qui l'entourent, contribue à la biodiversité locale et à la qualité environnementale du secteur.

À l'est de la zone, une zone boisée constitue un tampon naturel entre les installations industrielles et les autres usages du sol. Cette zone verte joue un rôle important dans la préservation de l'équilibre écologique.

La zone n'est ni dans ni à proximité, d'un site Natura 2000, d'une ZNIEFF, d'une réserve naturelle, d'un espace naturel sensible ou d'un espace concerné par un arrêté de protection de biotope.

Avec pour objectif de réaliser l'extension de la zone sur le foncier lui appartenant, la CCSB a fait réaliser des études pédologiques sur la zone afin de voir si la zone faisait l'objet de zones humides. Dans ce cadre, une zone humide a été identifiée sur une emprise d'environ 2000 m² sur la zone.



Localisation de la zone humide. Source : Ecotope.

Contexte agricole

Dans le reste des espaces limitrophes de la zone d'activités, le paysage est dominé par des parcelles agricoles, indiquant une utilisation mixte du territoire, où l'agriculture reste une activité majeure. Ces terres agricoles sont essentielles pour maintenir la vocation viticole et agricole traditionnelle du Beaujolais.

La zone est composée de parcelles concernées par une AOC viticole :



Représentation des délimitations parcellaires des appellations d'origine contrôlée (AOC) viticoles

Cependant, les parcelles concernées par l'extension de la zone d'activités ne sont plus plantées de vignes. Elles ne sont d'ailleurs pas déclarées par les exploitants, tout comme la majorité des espaces viticoles du secteur.



Registre parcellaire graphique. En violet : zones de cultures (vignes) déclarées par les exploitants en 2022.

Motivations de l'ouverture de la zone à l'urbanisation

Concernant le besoin en termes de développement économique local

La zone des Marcellins à Villié-Morgon fait face à une forte pression foncière en raison de la demande croissante des entreprises pour des terrains industriels et commerciaux sur le territoire de la CCSB. Actuellement, la zone est totalement saturée, sans aucune disponibilité foncière pour de nouvelles implantations ou l'extension des activités existantes. Cette saturation démontre un besoin de nouvelles surfaces pour répondre aux exigences des entreprises locales et attirer de nouveaux acteurs économiques.

A l'échelle des zones d'activités de la CCSB, les disponibilités foncières sont peu nombreuses sur les ZAE comparables et situées à proximité de Villié-Morgon :

- Un seul un lot est disponible à Lancié et la CCSB est en contact avec plusieurs prospects en vue de sa commercialisation ;
- Il existe des disponibilités foncières sur la ZAC Lybertec mais celle-ci ne répond pas à la même demande : terrain de grande surface (5000 m² minimum) pour accueillir des PME et des ETI locales ou des activités industrielles. De plus, sa localisation ne convient pas aux entreprises du Beaujolais "viticole".
- Sur les autres ZAE, il n'y a aucune disponibilité foncière.

A noter également, qu'un schéma d'accueil des entreprises est en cours de réalisation à l'échelle de la CCSB mais que celui n'est pas assez avancé : début de la phase diagnostic. Aucune donnée n'a été transmise à la CCSB.

Ainsi, l'extension de la zone d'activités répondra à la demande des artisans et des entreprises du territoire qui cherchent à s'implanter ou à se développer. Elle accueillera des entreprises dont les secteurs d'activités sont principalement le BTP et le service aux entreprises.

Cet aménagement créera des externalités positives pour la commune de Villié-Morgon car l'implantation de ces entreprises amènera de nouveaux salariés (installations de nouveaux ménages, utilisation des équipements publics, consommation dans les commerces locaux).

Concernant la localisation de l'extension sur la zone des Marcellins sur la commune

L'implantation de cette zone d'activités est cohérente avec la zone d'activités des Marcellins, aménagée dans les années 80, qui ne possède plus de disponibilités foncières pour l'installation de nouvelles entreprises. L'extension de cette zone d'activités a fait l'objet de plusieurs études sur les terrains autour du site actuel.

Concernant les disponibilités foncières dans la zone des Marcellins et dans les zones d'activités similaires de la CCSB

La zone d'activités des Marcellins à Villié-Morgon a atteint sa capacité maximale et ne présente plus de disponibilités foncières au sein de son emprise actuelle. Cette saturation empêche toute possibilité d'extension des activités existantes ainsi que l'implantation de nouvelles entreprises.

Une étude de densification pour les nouvelles ouvertures à l'urbanisation, réalisée conformément à l'article L. 151-5 du Code de l'Urbanisme, est incluse en annexe de ce présent additif. Cette étude analyse en détail les capacités restantes de la zone des Marcellins ainsi que des zones à proximité, évaluant les possibilités de densification et d'optimisation de l'utilisation des sols. Elle prend en compte les potentiels de réaménagement, les limitations actuelles, et propose des solutions pour une urbanisation durable et cohérente avec les objectifs de réduction de la consommation foncière et de l'artificialisation des sols.

Concernant le potentiel impact environnemental de l'extension induite par l'ouverture de la zone à l'urbanisation

L'impact de la zone projetée sera limité. Son emplacement a été choisi en fonction des résultats des sondages pédologiques réalisés autour de la zone pour impacter le moins possible l'environnement existant.

Dans le cadre de la présence d'une zone humide dans la zone, la CCSB indique qu'une séquence ERC sera étudiée dans le cadre du dossier loi sur l'eau à venir au moment du projet.

Concernant l'adéquation des infrastructures avec l'extension de la zone

Les infrastructures actuelles sont suffisantes et seront améliorées pour supporter l'augmentation des flux grâce à la création d'une nouvelle desserte, en lien avec l'extension de la déchèterie qui doit être réaménagée pour répondre à la réglementation.

L'aménagement de cette zone d'activités permettra également une requalification de la Départementale D18, en lien avec le Département, pour sécuriser cet axe. Les travaux auront un effet positif car ils permettront de régulariser le traitement des eaux usées qui est actuellement non-conforme (rejet dans le ruisseau du Morgon).

EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES DU PLAN LOCAL D'URBANISME

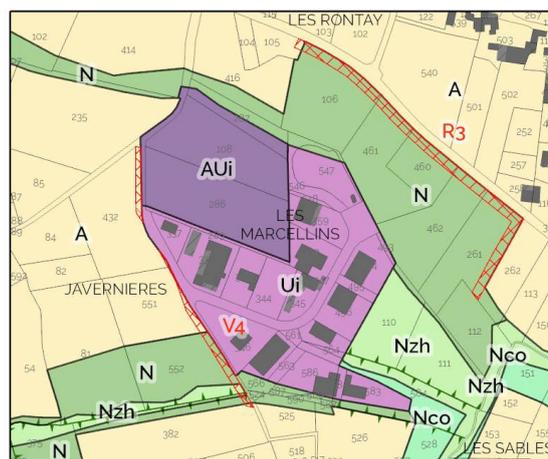
La modification du règlement graphique

Le règlement graphique est modifié pour passer la zone AU dans une nouvelle zone AUi sur le site de la zone des Marcellins

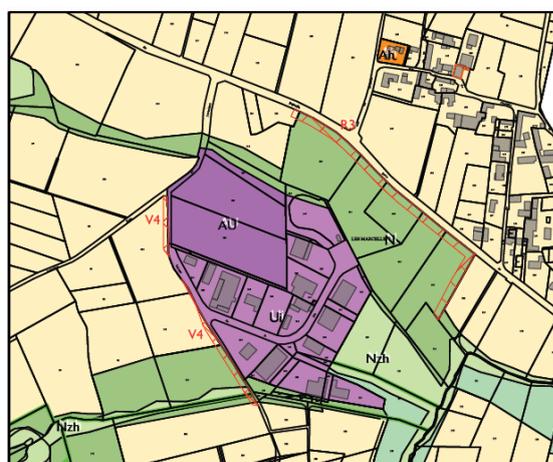
La zone AUi est instauré à la place de la zone AU, sur une surface de 18 750 m², soit 1,9 ha. La zone AU est réduite de cette même surface.



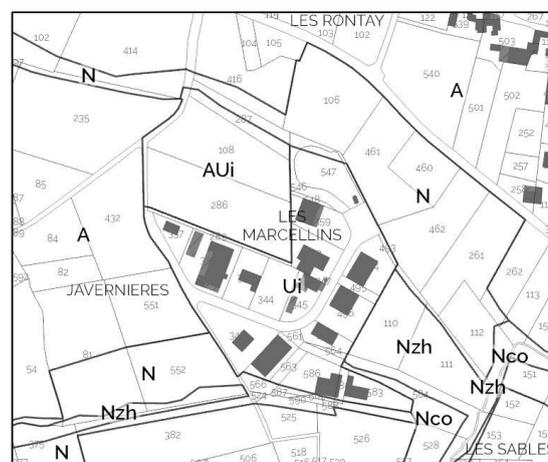
Photographie aérienne



Règlement graphique 1/2 **après** la présente modification



Règlement graphique **avant** la présente modification



Règlement graphique 2/2 **après** la présente modification

La modification du règlement écrit

Le règlement écrit est modifié afin d'intégrer des règles applicables à la zone 1AU_i permettant l'urbanisation de la zone des Marcellins. Le règlement écrit est modifié à l'emplacement suivant : *Titre 3 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser dites « zones AU »*. Un chapitre pour la zone AU_i est ajouté, celui-ci reprend les règles de la zone U_i qui d'applique déjà sur la zone des Marcellins, afin de conserver une cohérence globale à l'échelle de la zone existante et de son extension.

! Les dispositions supprimées par la présente modification simplifiée sont en rouge barré.

! Les dispositions ajoutées par la présente modification simplifiée sont en vert.

Zone AU_i

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone à urbaniser destinée à assurer, à terme, le développement de la zone d'activités des Marcellins.

Cette zone bénéficie dans sa périphérie immédiate d'équipements, d'infrastructures de capacité suffisante urbanisable à court ou moyen terme. L'urbanisation du secteur est admise au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et à la réadaptation des voies existantes nécessaires à son aménagement.

La desserte et l'aménagement de ces secteurs doivent s'organiser à partir des indications de voirie et des principes de composition et d'organisation définis dans « Les Orientations d'aménagement et de programmation ».

Dans les zones à urbaniser, l'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable, par délibération du Conseil Municipal du 02/08/2011 et conformément à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone AU_i sauf stipulations contraires.

Article AU_a1

Occupation et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

a) les constructions neuves et travaux sur constructions existantes à usage :

- d'habitation,

- agricole,

- de piscine

- hôtelier

- de commerce si elles ne remplissent pas les conditions de l'article U_i 2

b) le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes*, et des habitations légères de loisirs*.*

c) les autres occupations et utilisations du sol suivantes :

*- les garages collectifs de caravanes**

- les aires de jeux et de sports ouvertes au public

- les parcs d'attractions ouverts au public

*d) l'ouverture de carrières**

Article AU_i2

Occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

a) les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone;*

b) les affouillements et exhaussements de sol *, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone et ne portant pas atteinte au caractère des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti et ne gênant pas l'écoulement des eaux;

c) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone;

d) les annexes* lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite de 50 m² d'emprise au sol et d'une annexe* par tènement;

e) les constructions neuves à usage de commerces à condition d'être directement liées à une activité de production existante sur le même tènement et à condition que la surface commerciale n'excède pas 50% de la surface de plancher* du local de production et dans la limite de 150 m² de surface de plancher*.

Article AUi3

Desserte des terrains par les voies publiques et privées

Accès*

Les dispositions qui suivent ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.

Ces dispositions sont cependant applicables en cas de changement d'affectation de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation ou de sécurité.

a) Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération ou la construction,

- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),

- le type de trafic généré par la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...);

- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Voirie*

a) Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

En outre, les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des flux automobiles et modes doux, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants).

b) Les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Article AUi4

Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel

Eau potable

Toute construction à usage d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées :

Toute construction à usage d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Celui-ci doit être en mesure de recevoir les activités projetées : conformité en équipement et en performance.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout.

Eaux pluviales :

Les rejets supplémentaires d'eaux pluviales et de ruissellement créés par l'aménagement ou la construction doivent être absorbés en totalité sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention avant d'être dirigés vers un déversoir apte à les accueillir.

Eaux non domestiques (eaux industrielles)

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

Nota : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les dispositifs d'assainissement individuel doivent être conçus en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Article AUi5

Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article AUi6

Implantation des constructions par rapport aux voies privées ou publiques et emprises publiques

Modalité de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

Sont compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les toitures, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,50 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est inférieure ou égale à 0,50 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Règle d'implantation générale

Le long des voies, les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 3 m par rapport à l'alignement*.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 1 m.

Article AUi7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Définition

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Règles d'implantation

La construction en limite est autorisée à condition :

- que cette implantation ne concerne qu'une des limites séparatives,
- qu'il ne s'agisse pas d'une limite de la zone Ui.

Si la construction n'est pas réalisée sur la limite séparative, la distance entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres.

Les constructions et ouvrages ci-après s'implanteront soit à l'alignement* soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les aménagements*, extensions* de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés différemment de la règle générale sans aggravation de la règle existante,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.
- Les annexes à l'habitation.

Article AUi8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

Non réglementé.

Article AUi9

Emprise au sol

L'emprise au sol totale des constructions ne doit pas excéder 60 % de la superficie du terrain*

En cas d'extension, l'emprise au sol peut être majorée à 70%

Article AUi10

Hauteur maximum des constructions

La hauteur* maximale des constructions est fixée à 10 m.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 4 m.

Règles particulières

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- les aménagements* et extensions* des constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*

Article AUi11

Aspect extérieur des constructions

En référence à l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti, doit être assurée conformément aux dispositions du présent article.

11-1 Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel

L'aspect et l'implantation des constructions doivent s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti en respectant la morphologie des lieux.

L'harmonie doit être recherchée à l'échelle de la zone pour l'implantation, la conception et l'aspect des constructions.

L'orientation et la conception des constructions tiendront compte de la nécessité d'implanter une façade principale sur rue pour participer à son animation (entrée principale, porche, baie vitrée, etc...).

Les mouvements de sols (déblais, remblais) susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

11-2 Aspect général des bâtiments et autres éléments

11-2-1- Conditions générales

Les superstructures, les plantations et les parties libres de chaque parcelle doivent être aménagées et entretenues de telle sorte que l'aspect et la tenue de la zone n'en soit pas altérée.

11-2-2 – La volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume tout en témoignant d'une recherche architecturale. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

11-2-3 - Façades

Les façades arrières et latérales de chaque bâtiment doivent être traitées avec autant de soin que la façade principale et en harmonie avec elle.

Les ouvertures doivent s'inscrire en harmonie dans les façades (disposition, dimensions, proportions, ...).

Les bardages d'un aspect brillant sont interdits.

11-2-4 Les matériaux

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, ...).

L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en oeuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

11-2-5 Toitures

Dans le cas d'une toiture à un pan, la pente sera limitée à 20% maximum.

Tous les éléments techniques (climatisation, panneaux..) sur les toitures devront être masqués pour qu'ils soient le moins visible possible, surtout depuis le domaine public.

Dans le cas des extensions et des restaurations, la toiture devra être en harmonie avec l'existant.

Les couleurs claires et vives sont interdites.

11-2-6 Les clôtures

Par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes.

L'harmonie doit être recherchée :

- dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes ;
- dans leur aspect (couleur, matériaux, etc.) avec la construction principale.

Les clôtures doivent être constituées par des haies vives composées avec des espèces locales pouvant être éventuellement doublées par un grillage ou un treillis soudé n'excédant pas 1,80 m.

Cette disposition s'applique aux clôtures séparatifs des terrains comme à celle édifiées en bordure des voies.

Toutefois, des clôtures de nature et de hauteur différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités techniques ou de sécurité liées à l'activité autorisée dans la zone. Dans ce cas, une intégration de la clôture dans son environnement et en harmonie avec les clôtures existantes sera recherchée.

Les portails doivent être simples, en adéquation avec les clôtures environnantes.

Sont interdits pour les clôtures sur rue et en limites séparatives :

- les associations de matériaux hétéroclites,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaing, fibrociment, enduit ciment gris...

11-2-7 Les éléments techniques

Les ouvrages techniques et les éléments architecturaux situés en toiture doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

Article AU12

Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies

publiques.

Les normes minima suivantes sont notamment exigées :

Pour les constructions à usage industriel, artisanal et d'entrepôt

1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher*.

Pour les constructions à usage de commerce et de bureau

1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher*.

Règle relative au stationnement deux roues

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* et les bureaux. Leur dimension minimale pour cet usage est de 4 m² de local par tranche de 150 m² de surface de plancher* pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* et les bureaux.

Article AU13

Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

En outre, ils intégreront les caractéristiques suivantes :

- La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres), de préférence indigène dans la proportion d'au moins 10 % de la surface du terrain.

- La composition paysagère doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération.

Ces normes ne sont pas applicables dans le cas :

- lorsque les caractéristiques particulières du terrain d'assiette de la construction (superficie, configuration, topographie, localisation à l'angle de deux ou plusieurs voies), ne permettent pas la réalisation d'espaces libres suffisants.

Article AU14

Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé

Article AU15

Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article AU16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

La modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

L'ouverture de la zone des Marcellins à l'urbanisation dans le PLU nécessite la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Cette OAP est essentielle pour définir les principes et les objectifs d'aménagement spécifiques à cette zone, en veillant à une utilisation optimale des sols et à une intégration harmonieuse des nouvelles constructions dans l'environnement existant. Elle permettra également de planifier les infrastructures nécessaires, telles que les réseaux de transport, tout en assurant la cohérence avec les objectifs de développement durable et de réduction de l'artificialisation des sols.

Les principes suivants sont donc intégrés au cahier des OAP :

Secteur 2 : La zone des Marcellins

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.



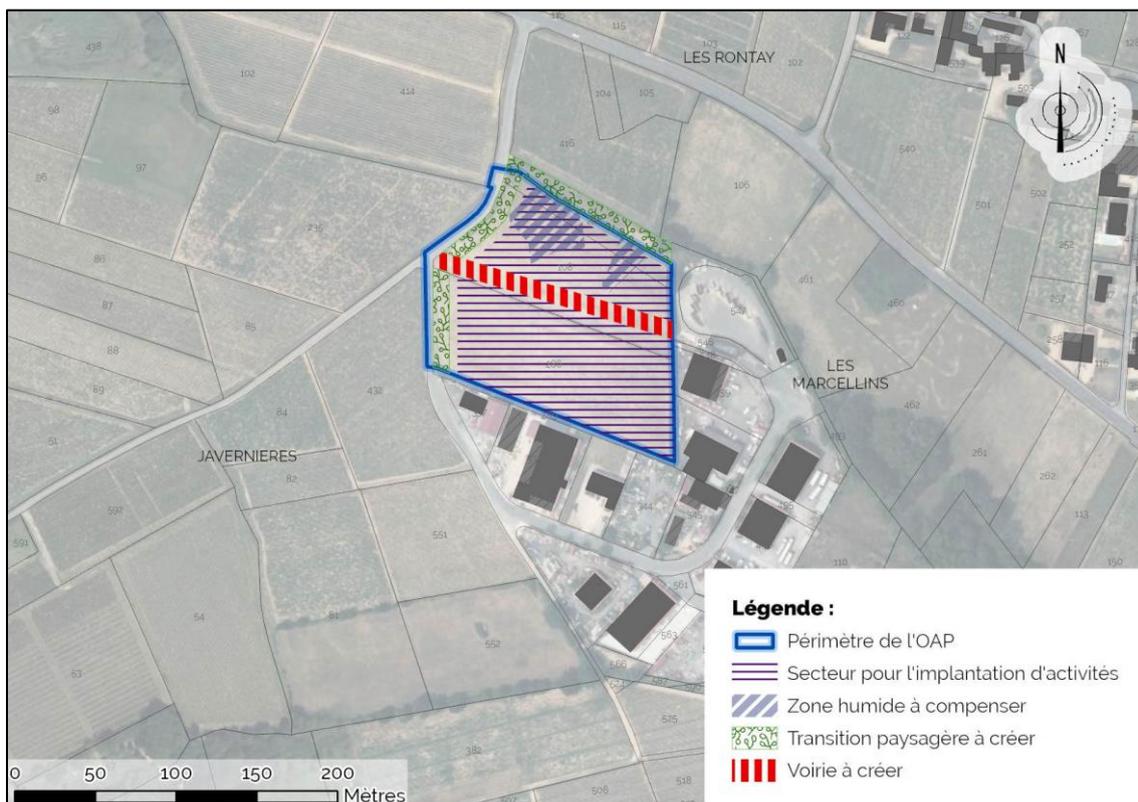
Enjeux

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 aux besoins croissants en gestion des déchets. Cette extension sera intégrée au secteur d'implantation d'activités.



COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN AVEC LE CADRE REGLEMENTAIRE

La modification de droit commun n°3 du PLU de Villié-Morgon est compatible avec les différents éléments du cadre réglementaire existant, comme exposé ci-dessous.

Compatibilité interne du projet de modification de droit commun du PLU

Comme expliqué précédemment, le PADD du PLU de Villié-Morgon mentionne explicitement le développement de la zone comme un des objectifs du PLU.

Pour évaluer la compatibilité de la modification de droit commun n°3 du PLU visant à ouvrir à l'urbanisation de la zone des Marcellins avec le PADD du PLU de Villié-Morgon, il est important de se référer aux objectifs et aux orientations présentés dans le document.

Saturation actuelle et besoin d'expansion

Le PADD reconnaît que la zone des Marcellins est actuellement saturée et qu'il n'y a plus de possibilité d'implantation. La modification du PLU pour ouvrir à l'urbanisation répond directement à ce constat en offrant des solutions d'expansion pour les entreprises locales.

Conditionner l'extension à un projet communautaire

Le PADD souligne l'importance de conditionner l'extension de la zone des Marcellins à un projet communautaire. Étant donné que la modification est à l'initiative de la communauté de communes, cette condition est pleinement respectée, garantissant que toute nouvelle urbanisation est en harmonie avec les objectifs communautaires.

La communauté de communes, propriétaire des terrains, est à l'initiative de cette modification du PLU. Elle réalise actuellement un schéma d'accueil des entreprises, ce qui montre une planification stratégique cohérente avec les objectifs du PADD. L'initiative de la communauté de communes assure que l'expansion est alignée avec les priorités et les besoins de son territoire.

Optimisation des accès et flux

Le PADD mentionne la nécessité d'optimiser les accès, en particulier en tenant compte des flux vers la déchèterie. L'ouverture de la zone à l'urbanisation est conditionnée à la mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui traitera spécifiquement de ces sujets. Cela garantira une planification détaillée pour améliorer les infrastructures routières et gérer efficacement le trafic.

Requalification paysagère et mutualisation des équipements

Le PADD prévoit la requalification paysagère du secteur et la mutualisation des équipements, notamment en termes de stationnement. La mise en place de l'OAP abordera ces aspects, assurant que le projet respecte les directives du PADD et améliore l'esthétique et la fonctionnalité de la zone. La mutualisation des équipements sera optimisée pour maximiser l'utilisation des espaces disponibles.

Protection de la zone humide

La protection de la zone humide en aval est un point crucial. La mise en place de l'OAP permettra de gérer cette protection de manière intégrée. Une séquence Éviter, Réduire, Compenser (ERC) sera étudiée dans le cadre du dossier de la loi sur l'eau à venir, particulièrement pour la zone humide identifiée sur une emprise d'environ 2000 m². Ces mesures garantiront la compatibilité avec les objectifs environnementaux du PADD, assurant la préservation des zones écologiques sensibles.

Compatibilité du projet de modification de droit commun avec le SCoT du Beaujolais

La commune de Villié-Morgon est couverte par le SCoT du Beaujolais approuvé le 17 juin 2009.

Ainsi, dans son DOO, le SCoT affiche : « *Pour les petites entreprises, les services, les commerces, l'artisanat et les extensions d'entreprises en place, les projets liés aux productions du territoire. Ces zones devront nécessairement être planifiées en lien avec les politiques globales d'aménagement des communautés de communes dans une limite de 5 hectares. Des exceptions pourront être envisagées pour des zones liées aux ressources locales (scieries). Elles seront accompagnées des équipements et de l'habitat nécessaires à leur mise en place.* ».

L'ouverture de la zone des Marcellins à l'urbanisation est compatible avec les directives du DOO du SCoT de la manière suivante :

Typologie des entreprises concernées

Le DOO du SCoT mentionne que les zones d'activités doivent être destinées aux petites entreprises, aux services, aux commerces, à l'artisanat et aux extensions d'entreprises en place. La zone des Marcellins est principalement destinée à accueillir ces types d'activités, répondant ainsi directement à cette orientation.

Planification en lien avec les politiques globales

La communauté de communes de Saône Beaujolais, en tant que propriétaire et initiatrice de la modification du PLU, assure que l'urbanisation de la zone des Marcellins est planifiée en cohérence avec les politiques globales d'aménagement. Cela garantit que le développement de la zone est intégré dans une vision stratégique régionale.

Limitation de la surface à 5 hectares

Le DOO stipule une limite de 5 hectares pour ces zones. L'extension prévue pour la zone des Marcellins, d'une surface de 1,9 ha respecte cette limite, alignant le projet avec les directives du SCoT.

Exceptions pour des zones liées aux ressources locales

La zone des Marcellins n'est pas spécifiquement liée aux ressources locales.

Accompagnement des équipements nécessaires

Le DOO exige que les nouvelles zones soient accompagnées des équipements nécessaires à leur mise en place. La mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour la zone des Marcellins garantira la planification et l'intégration des équipements nécessaires, comme les infrastructures routières, les espaces de stationnement.

Protection et gestion de l'environnement

L'OAP inclura des mesures pour la protection de l'environnement, notamment la gestion de la zone humide identifiée. Une séquence Éviter, Réduire, Compenser (ERC) sera étudiée dans le cadre du dossier de la loi sur l'eau, conformément aux exigences de protection environnementale du SCoT.

Compatibilité du projet de modification de droit commun avec les autres documents supra-communaux

Les autres documents supra-communaux de rang supérieurs sont intégrés par le SCoT du Beaujolais. Le PLU ne justifie de sa compatibilité avec eux qu'en l'absence de SCOT.

En conclusion, l'évolution du PLU de Villié-Morgon ne justifie pas de sa compatibilité avec les autres documents supra-communaux de rang supérieurs car la commune est couverte par un SCoT.

Compatibilité du projet de modification de droit commun avec l'objectif de réduction de la consommation foncière et de l'artificialisation des sols

Généralités

La Loi Climat et Résilience du 21 août 2021 introduit plusieurs dispositions majeures concernant la gestion du foncier, avec pour objectif de promouvoir un aménagement du territoire plus durable et respectueux de l'environnement. La loi fixe un objectif ambitieux de réduction de l'artificialisation des sols, visant à atteindre le "zéro artificialisation nette" (ZAN) d'ici 2050. Cela implique de limiter la consommation de terres naturelles, agricoles et forestières pour privilégier le renouvellement urbain et la densification des espaces déjà urbanisés.

Ainsi les documents d'urbanisme, tels que les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) et les Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT), doivent intégrer des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols. Ils doivent également définir des stratégies locales pour atteindre le ZAN, en identifiant des secteurs à densifier et en favorisant la réhabilitation des friches.

La loi prévoit plusieurs périodes pour arriver à ce ZAN. Pour la première, entre 2021 et 2031, les documents d'urbanisme doivent définir la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers enregistrés entre 2011 et 2021 et prévoir, dans l'attente de la déclinaison de cet objectif dans les documents supra-communaux (SRADDET, SCOT), une réduction de 50% minimum. Cette répartition ne sera pas la même pour chaque commune, une fois l'intégration traduite dans les documents supra-communaux.

Pour la 2ème période, entre 2031 et 2034, la consommation foncière devra être au maximum de 25% de celle enregistrée entre 2011 et 2021. À partir de 2034, les PLU devront évaluer l'artificialisation des sols en utilisant une base commune mise en place par l'État (base OCSGE). Cette base n'est pas encore finalisée et comporte encore des erreurs d'appréciation importantes.

L'ouverture de la zone des Marcellins dans ce contexte

Bien que la modification du PLU pour l'ouverture de la zone des Marcellins à l'urbanisation entraîne une consommation foncière supplémentaire et l'artificialisation des sols, elle reste compatible avec l'objectif global de réduction de ces phénomènes. Cette compatibilité est assurée par plusieurs mesures stratégiques.

D'abord, l'extension est limitée à 1,9 hectares, respectant ainsi les directives du SCoT pour minimiser l'emprise au sol. Ensuite, la mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) garantira une utilisation optimale et raisonnée des terrains disponibles, incluant des dispositifs de mutualisation des équipements et des infrastructures pour maximiser l'efficacité foncière.

Ainsi, malgré les impacts initiaux, cette modification est conçue pour aligner le développement économique avec les impératifs de durabilité et de préservation des sols, contribuant à un équilibre entre urbanisation nécessaire et protection de l'environnement.

Au regard du calcul de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Méthode de calcul

Article 194 de la Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets

[...] la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers est entendue comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné.

Au regard de la méthodologie du CEREMA, qui est l'établissement public qui s'occupe de quantifier la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) sur le territoire national, et dont les données sont disponibles sur le site du Portail de l'artificialisation ; la zone d'extension des Marcellins est vraisemblablement considérée comme « non consommée ».

Ainsi, cette extension de la zone des Marcellins sera donc compatible comme de la consommation d'ENAF.

A noter également, que le PLU avait déjà pris en compte l'extension de la zone des Marcellins dans son analyse de la consommation foncière.

Contexte dans la CCSB

Même si l'urbanisation de la zone des Marcellins aura des impacts sur la consommation foncière, cette consommation sera intégrée dans le futur Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes Saône Beaujolais (CCSB).

Les premières études ont indiqué qu'une réduction de 50% de la consommation foncière à vocation économique amènerait le territoire à consommer environ 25 hectares sur la période 2021-2031. Bien que les détails précis du PLUi ne soient pas encore finalisés, les réflexions actuelles montrent que, pour répondre aux besoins économiques, la consommation foncière nécessaire sera en deçà de cette projection.

Au regard du calcul de l'artificialisation

Généralités

Article L101-2-1 du Code de l'Urbanisme

L'artificialisation est définie comme l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage

L'extension de la zone des Marcellins sera considérée comme de l'artificialisation au sens de l'article L101-2-1 du Code de l'Urbanisme, car elle entraînera une altération durable des fonctions écologiques du sol. Cette extension impliquera l'occupation et l'usage des terres pour des activités économiques, ce qui affectera les fonctions biologiques en réduisant les habitats naturels et les fonctions climatiques en augmentant les surfaces imperméables. De plus, le potentiel agronomique des sols sera compromis par cette nouvelle occupation, empêchant leur utilisation pour des activités agricoles. Ainsi, cette extension correspond pleinement à la définition légale de l'artificialisation.

L'artificialisation en 2020

Au niveau national, l'artificialisation nette est mesurée par l'occupation des sols à grande échelle (OCSGE), en cours de production par l'IGN. L'OCSGE est une base de données de référence pour la description de l'occupation du sol de l'ensemble du territoire. Elle s'appuie sur un modèle ouvert séparant la couverture du sol et l'usage du sol (appelé modèle en 2 dimensions) avec une précision géométrique calquée sur les données socles et une cohérence temporelle (notion de millésime) qui, par le biais de mises à jour à venir, permettra de quantifier et de qualifier les évolutions des espaces.

Dans le département du Rhône deux millésimes ont déjà été produits (2017 et 2020) nous permettant notamment de voir ce qui est considéré comme déjà artificialisé en 2020.

D'après le référentiel de l'OCSGE et la nomenclature permettant de considérer une surface comme artificialisée ou non, la zone d'extension des Marcellins est considérée comme non artificialisée :



Surfaces artificialisées en 2020 sur la zone des Marcellins. Source : Mon Diagnostic Artificialisation

Cet extrait de carte est réalisé sur la base du décret n° 2023-1096 du 27 novembre 2023 relatif à l'évaluation et au suivi de l'artificialisation des sols, qui définit, selon les types d'espaces, leur classement en artificialisé ou en non-artificialisé. Le lien avec les modes d'occupation des sols est donc facilité. En particulier, il est possible de définir les espaces artificialisés à partir de l'OCSGE, notamment via une matrice de correspondance entre la nomenclature de l'OCSGE et le décret.

Compatibilité du projet de modification de droit commun avec les dispositions de la loi Montagne

La modification de droit commun n°3 du PLU de Villié-Morgon est compatible avec les dispositions de la loi Montagne, qui impose que l'urbanisation soit réalisée en continuité avec les bourgs, villages et hameaux existants. Le projet prévoit une extension limitée de la zone des Marcellins, respectant la continuité avec les constructions existantes.

L'IMPACT DE LA MODIFICATION SUR LES SURFACES DES ZONES

Ainsi, la présente modification simplifiée du PLU de Villié-Morgon modifie la délimitation des zones du PLU à travers son unique objet, l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU des Marcellins.

En effet, une zone AU_i est instauré à la place de la zone AU, sur une surface de 18 750 m², soit 1,9 ha. La zone AU est réduite de cette même surface.

Aucune modification de délimitation de zone n'est effectuée sur les zones urbaines, agricoles et naturelles.

L'IMPACT DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

La modification de droit commun n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Villié-Morgon a un impact limité sur l'environnement.

Elle n'implique aucune réduction des protections accordées aux espaces agricoles et naturels, ni de celles applicables aux boisements ou aux milieux naturels remarquables. La zone concernée par cette modification, la zone des Marcellins, est principalement destinée à l'urbanisation à vocation d'activités économiques, sans toucher aux espaces classés comme boisés, agricoles ou naturels.

De plus, une attention particulière est portée à la prise en compte des zones humides identifiées, avec la mise en place de mesures compensatoires conformes à la réglementation environnementale en vigueur.

Ainsi, la modification du PLU respecte les objectifs de réduction de la consommation foncière et de l'artificialisation des sols, tout en soutenant le développement économique local de manière durable et respectueuse de l'environnement.

Pour plus de détails sur les impacts environnementaux, l'autoévaluation réalisée dans le cadre de l'examen au cas par cas par la personne publique responsable, conformément aux articles R. 104-33 à R. 104-37 du code de l'urbanisme, est incluse en annexe du rapport.

ANNEXES

Annexe 1 : Étude de densification pour les nouvelles ouvertures à l'urbanisation dans le cadre des PLU en application de l'article L. 151-5 du Code de l'Urbanisme

Préambule

Dans le cadre de l'ouverture de la zone des Marcellins à l'urbanisation, cette étude de densification vise à évaluer et optimiser l'utilisation des terrains disponibles conformément aux dispositions de l'article L. 151-5 du Code de l'Urbanisme. Cet article met en avant la nécessité de limiter la consommation foncière et l'artificialisation des sols en favorisant des projets d'urbanisation denses et durables.

Article L151-5 du Code de l'Urbanisme

L1

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.

Portée de l'étude de densification

Comme la zone ouverte à l'urbanisation des Marcellins est exclusivement à vocation économique, cette étude de densification se concentrera uniquement sur le foncier destiné à des usages économiques tel que fléché dans le PLU.

Elle n'abordera pas les aspects résidentiels ou mixtes, mais se focalisera sur les pratiques pour optimiser l'utilisation des terrains à des fins économiques. Cette approche spécifique permettra de formuler des recommandations précises pour maximiser l'efficacité foncière, soutenir le développement économique local et répondre aux besoins des entreprises tout en respectant les objectifs de réduction de la consommation foncière et de l'artificialisation des sols.

Ainsi, dans le PLU, il n'y a pas d'autres fonciers à vocation économique que la zone des Marcellins. L'analyse qui suit se concentre strictement sur les limites de la zone telles qu'inscrites au PLU de Villié-Morgon et dans l'Observatoire des Zones d'Activités Économiques du Rhône (OZAR) :



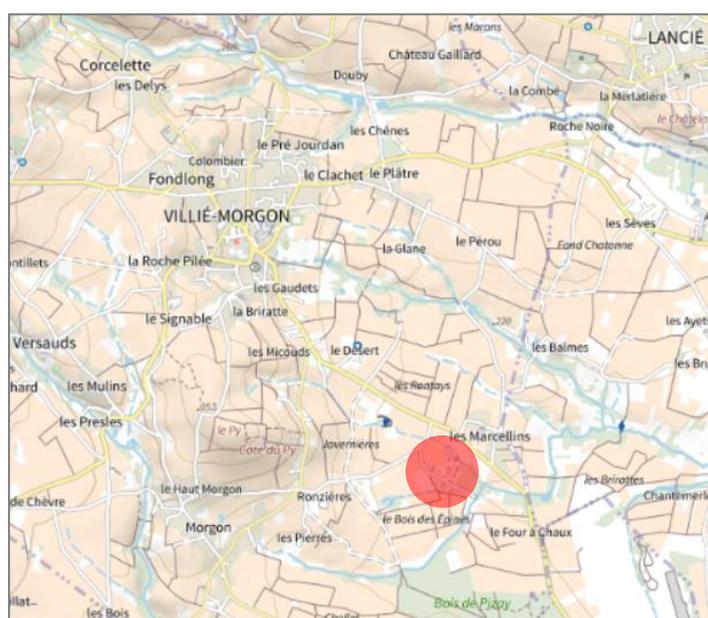
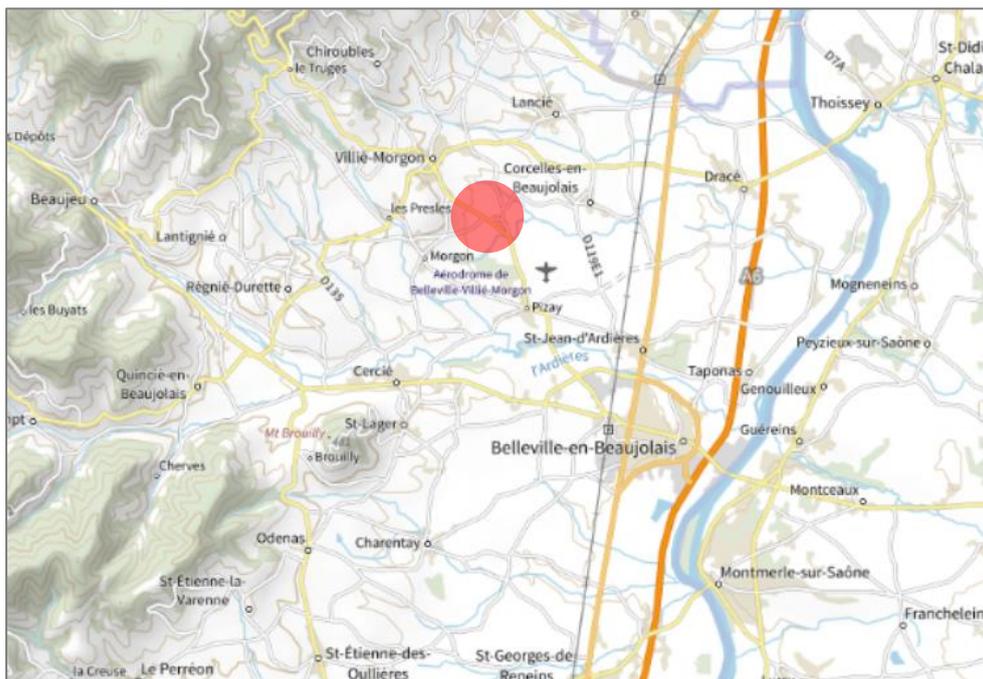
Délimitation de la zone des Marcellins dans l'OZAR (en violet). Source : Préfecture du Rhône.

Pour élargir le champ de vision et contextualiser l'étude de densification de la zone des Marcellins, une brève analyse globale du foncier économique sur le territoire de la Communauté de Communes Saône Beaujolais (CCSB) est nécessaire. Cette analyse inclura un inventaire succinct des zones d'activités économiques, leur taux d'occupation. Elle examinera rapidement les tendances de la demande en foncier économique et évaluera les infrastructures existantes et leur capacité à soutenir le développement.

Analyse diagnostique de la zone des Marcellins

Localisation

Cette zone est située à proximité de la route départementale D18 reliant Villié-Morgon à Belleville, vers le hameau des Marcellins. On retrouve une grande diversité d'activités : carrossier, plomberie, fabrication d'éléments en polyester, transporteur de fuel, déchèterie intercommunale...



Localisation de la zone des Marcellins

Source : IGN



Vues aériennes du site. Source : IGN.

Description

Disposition générale

La zone est composée de plusieurs bâtiments industriels et commerciaux, répartis autour de voies d'accès internes qui forment une boucle centrale. Ces routes permettent une circulation fluide des véhicules à travers la zone.

Accessibilité

La zone est desservie par la route départementale D18 à l'Est.

Voies internes

Les voies internes sont larges et adaptées à la circulation des véhicules de grande taille.

Bâtiments de la zone

Les structures sont majoritairement des bâtiments industriels avec des toits rouges. Ces bâtiments sont de tailles variées, indiquant une mixité d'usages, de l'entreposage à la production.

Végétalisation

Une zone boisée est présente à l'est, ainsi que des parcelles agricoles autour de la zone.

Parkings et zones de stockage

Les espaces autour des bâtiments sont utilisés pour le stationnement de véhicules, y compris des camions, et pour le stockage de matériaux ou d'équipements.

Etude des potentiels de densification de la zone des Marcellins

Inventaire des locaux vacants et friches

Il n'y a actuellement aucun local vacant ou friche dans la zone des Marcellins. Tous les bâtiments et espaces disponibles sont déjà occupés par des activités économiques en cours.

Par conséquent, les locaux vacants ne constituent pas un potentiel de densification pour cette zone.

Analyse de la capacité actuelle en foncier nu

Parcelles libres et indépendantes directement urbanisables

Il n'existe actuellement aucune parcelle entière libre et indépendante directement urbanisable dans la partie actuellement urbanisée de la zone des Marcellins. Toutes les parcelles disponibles sont déjà utilisées pour des activités industrielles, commerciales ou artisanales, ou ne sont pas adéquates pour un développement immédiat sans réaménagement significatif.

Composantes d'unités foncières déjà bâties

Il existe une partie d'une unité foncière déjà bâtie qui pourrait constituer un potentiel limité de densification. Cette unité foncière, appartenant à une entreprise de service de réparation hydraulique, comprend une superficie d'environ 360 m² susceptible d'être densifiée (en rouge sur l'extrait ci-dessous).

Cependant, ce potentiel est restreint et ne suffirait pas à répondre aux besoins de développement économique à plus grande échelle dans la zone des Marcellins. L'exploitation de cette petite superficie peut offrir une légère augmentation de la capacité d'accueil, mais ne permet pas une expansion significative des activités économiques.



Localisation de la partie de l'unité foncière déjà bâtie qui pourrait constituer un potentiel limité de densification.

Analyse de la capacité actuelle de mutabilité

L'analyse de la capacité actuelle de mutabilité de la zone des Marcellins révèle que, bien qu'un potentiel de réaménagement et de densification existe, il reste limité et non quantifiable de manière précise. Les activités présentes sont bien installées et stables, ce qui réduit la probabilité de regroupement de parcelles ou de réaménagement à court terme.

De plus, les parcelles de la zone sont déjà bien remplies, avec des coefficients d'emprise au sol des bâtiments assez élevés, limitant ainsi les possibilités d'extension ou de réaménagement sans une refonte majeure. La densification par élévation des bâtiments est également restreinte, car la structure légère de nombreuses

constructions nécessiterait une démolition et une reconstruction pour permettre des extensions verticales.

D'autres options de mutabilité, telles que l'extension sur les espaces de stationnement existants ou la réorganisation des aménagements extérieurs, présentent également des défis. Par exemple, la conversion des zones de stationnement en espaces bâtis pourrait impacter négativement la logistique et l'accessibilité des entreprises. De même, la restructuration interne des parcelles pour optimiser l'espace est limitée par les configurations actuelles des bâtiments et des infrastructures.

En résumé, bien que des possibilités de mutabilité existent par le biais de regroupement de parcelles, de densification par élévation, et d'extension sur les espaces de stationnement, ces options sont fortement contraintes par des facteurs pratiques et structurels, rendant leur mise en œuvre complexe et réduisant ainsi le potentiel global de densification de la zone des Marcellins.

Etude des potentiels de densification des zones d'activités de la CCSB

Pour ce qui est des disponibilités foncières à l'échelle des zones d'activités comparables de la CCSB et ayant les mêmes vocations, elles sont peu nombreuses :

- Un seul un lot est disponible à Lancié et la CCSB est en contact avec plusieurs prospects en vue de sa commercialisation ;
- Il existe des disponibilités foncières sur la ZAC Lybertec mais celle-ci ne répond pas à la même demande : terrain de grande surface (5000 m² minimum) pour accueillir des PME et des ETI locales ou des activités industrielles. De plus, sa localisation ne convient pas aux entreprises du Beaujolais "viticole".
- Sur les autres ZAE, il n'y a aucune disponibilité foncière.

A noter également, qu'un schéma d'accueil des entreprises est en cours de réalisation à l'échelle de la CCSB mais que celui n'est pas assez avancé : début de la phase diagnostic. Aucune donnée n'a été transmise à la CCSB.

ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES SAÔNE BEAUJOLAIS

Territoire de 53829 ha peuplé de 43868 habitants

53

Zones
d'Activités Économiques
(46 en 2017)

18 Zones d'Activités
projetées (18 en 2017)

216 ha
(218 ha en 2017)

393

Établissements en Zone
d'Activités Économiques

290 ha

de Zone d'Activités Économiques
(284 ha en 2017)

5 ha

surface moyenne d'une ZAE

19%

densité bâtie moyenne

354525 m²

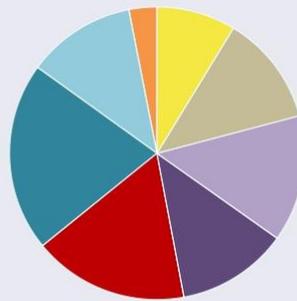
surface de locaux d'activités en ZAE*

20821 m²

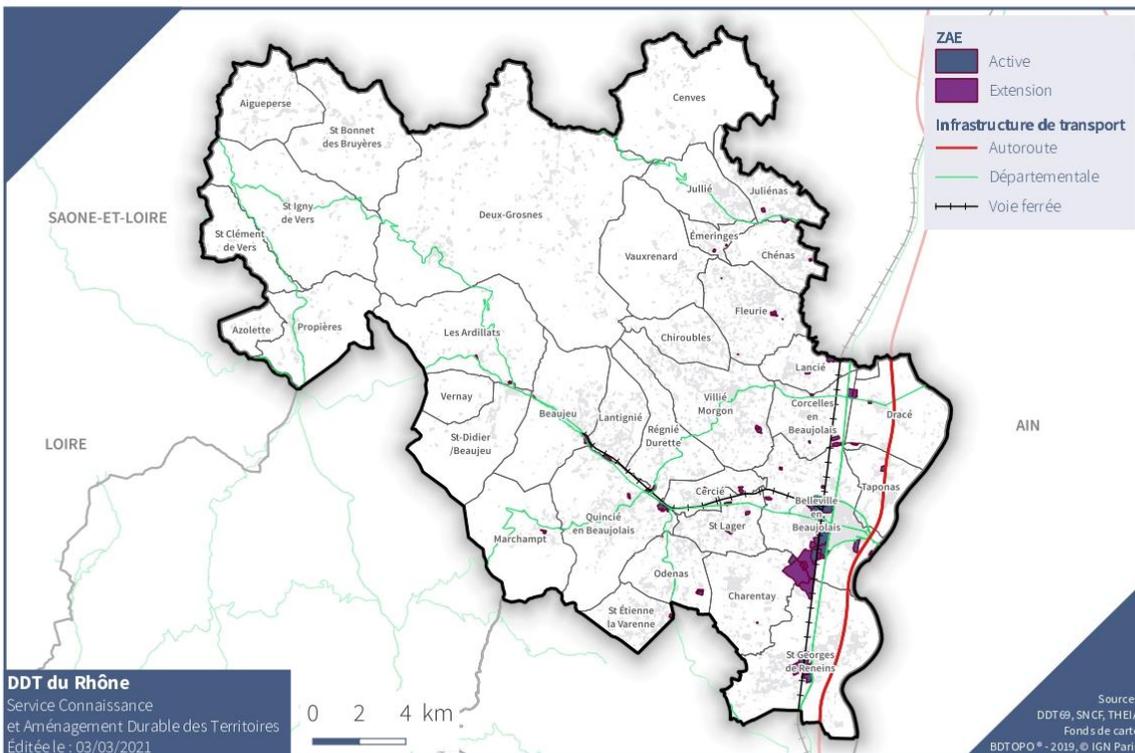
surface de locaux d'activités vacants en ZAE*

> Etablissements par secteur d'activités

Source : INSEE



- Agriculture (34)
- BTP (48)
- Commerce de détail (55)
- Commerce de gros (48)
- Industrie, Énergie, Environnement (67)
- Services aux entreprises, Finance, Immobilier (82)
- Service public et à la personne (47)
- Transport, Logistique (12)



* Valeur indicative selon source fiscale

** Le territoire est susceptible d'avoir évolué entre 2017 et 2020.

Fiches de synthèse territoriales de la CCSB de l'Observatoire des Zones d'Activités Économiques du Rhône (OZAR. Source : Préfecture du Rhône

Annexe 2 : Autoévaluation réalisée dans le cadre de l'examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable en application des articles R. 104-33 à R. 104-37 du code de l'urbanisme pour un plan local d'urbanisme

Préambule

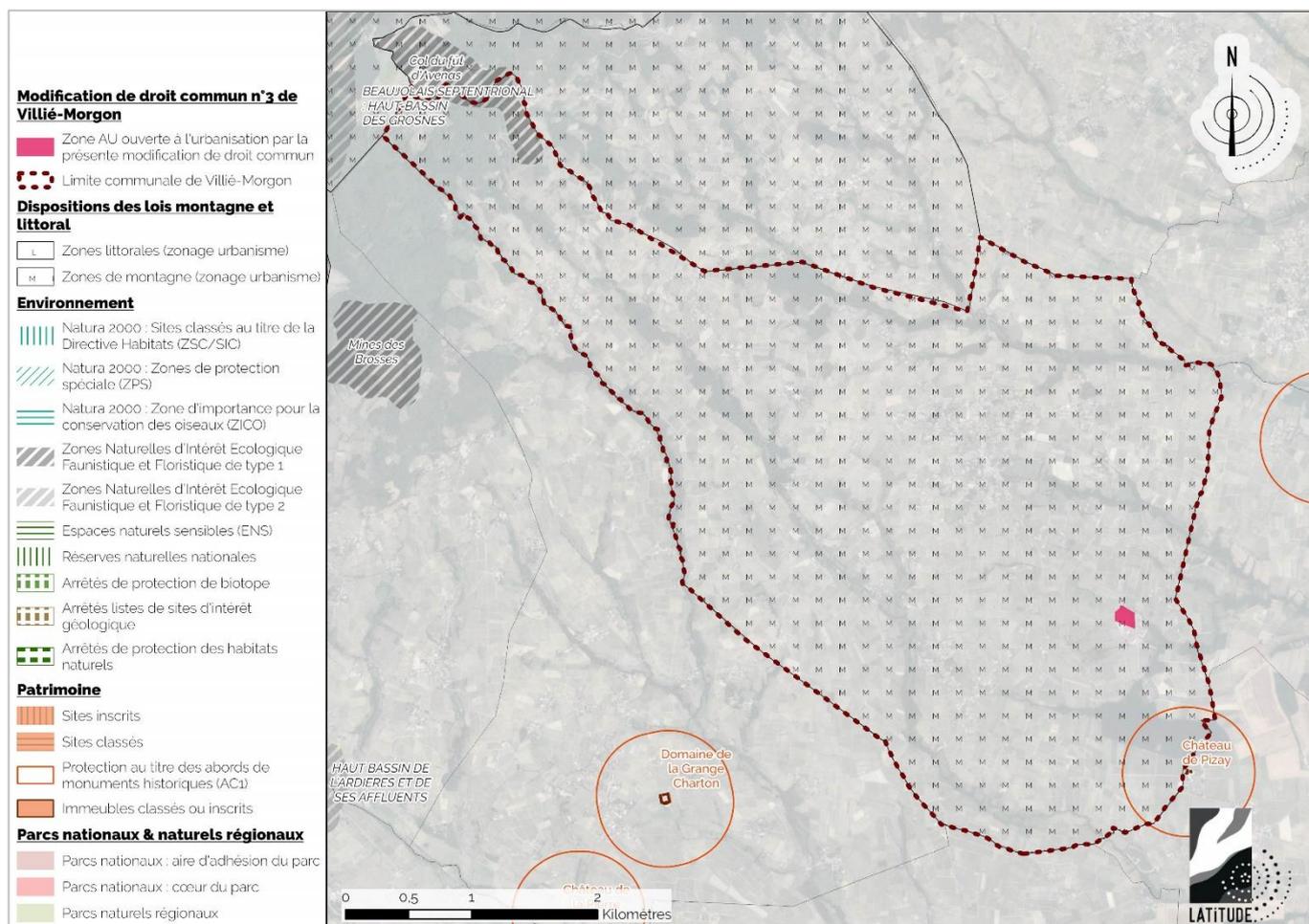
La présente auto-évaluation s'inscrit dans le cadre de la procédure d'examen au cas par cas conduite par la communauté de communes Saône-Beaujolais en charge de la procédure d'évolution du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Villié-Morgon.

Elle vise à établir l'existence ou non d'incidences notables de la procédure d'évolution du PLU sur l'environnement et notamment sur la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs.

Cette auto-évaluation est établie conformément à l'article R104-34 du code de l'urbanisme et est transmise à l'Autorité environnementale dans le cadre du dossier de saisine.

L'unique objet de cette modification de droit commun est l'ouverture de la zone AU correspondant à l'extension à la zone d'activités économiques des Marcellins.

Cartographie du contexte



Les milieux naturels et la biodiversité

La modification de droit commun n°3 du PLU de Villié-Morgon a été conçue pour minimiser son impact sur les milieux naturels et la biodiversité. L'extension de la zone des Marcellins, destinée à accueillir des activités économiques, a été planifiée en tenant compte des caractéristiques environnementales du site. Une zone humide a été identifiée dans le secteur, et des mesures de compensation écologique seront prévues pour protéger et préserver cette ressource précieuse. La séquence Éviter, Réduire, Compenser (ERC) sera mise en

œuvre dans le cadre du dossier de la loi sur l'eau.

Les OAP incluent également la création de zones tampons végétalisées pour maintenir la connectivité écologique et offrir des refuges pour la biodiversité. Les aménagements paysagers intégreront des plantations locales pour renforcer la biodiversité et améliorer l'intégration paysagère des nouvelles constructions. En conclusion, la modification du PLU est conçue pour promouvoir un développement économique durable tout en protégeant les milieux naturels et la biodiversité de Villié-Morgon.

En conclusion, la modification de droit commun n°3 du PLU de Villié-Morgon a un impact limité sur les milieux naturels et la biodiversité.

Les espaces boisés

La modification de droit commun n°3 du PLU de Villié-Morgon ne touchent pas les boisements existants et n'entraîne aucune réduction des espaces boisés classés ou protégés.

En conclusion, la modification de droit commun n°3 du PLU de Villié-Morgon n'a aucun impact sur les espaces boisés.

La consommation d'espaces naturels, agricoles, ou forestiers

Bien que la modification du PLU pour l'ouverture de la zone des Marcellins à l'urbanisation entraîne une consommation foncière supplémentaire et l'artificialisation des sols, elle reste compatible avec l'objectif global de réduction de ces phénomènes. Cette compatibilité est assurée par plusieurs mesures stratégiques.

D'abord, l'extension est limitée à 1,9 hectares, respectant ainsi les directives du SCoT pour minimiser l'emprise au sol. Ensuite, la mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) garantira une utilisation optimale et raisonnée des terrains disponibles, incluant des dispositifs de mutualisation des équipements et des infrastructures pour maximiser l'efficacité foncière.

Au regard de la méthodologie du CEREMA, qui est l'établissement public qui s'occupe de quantifier la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) sur le territoire national, la zone d'extension des Marcellins est vraisemblablement considérée comme « non consommée ».

Ainsi, cette extension de la zone des Marcellins sera donc compatible comme de la consommation d'ENAF.

A noter cependant, que le PLU avait déjà pris en compte l'extension de la zone des Marcellins dans son analyse de la consommation foncière.

En conclusion, la modification de droit commun n°3 du PLU de Villié-Morgon a un impact sur la consommation d'espaces naturels, agricoles, ou forestiers mais que celle-ci est conçue, notamment avec la nouvelle OAP et son règlement écrit, pour aligner le développement économique avec les impératifs de durabilité et de préservation des sols.

L'activité agricole

La modification de droit commun n°3 du PLU de Villié-Morgon présente des impacts limités sur l'activité agricole. La zone concernée par l'extension de la zone des Marcellins n'affecte pas directement les terres actuellement cultivées ou utilisées pour des activités agricoles. Les parcelles ciblées pour le développement économique ne sont plus plantées de vignes et ne sont plus déclarées à la PAC par les exploitants agricoles.



Registre parcellaire graphique. En violet : zones de cultures (vignes) déclarées par les exploitants en 2022.

En conclusion, la modification de droit commun n°3 du PLU de Villié-Morgon n'a pas d'impact significatif sur l'activité agricole.

L'eau potable

La modification de droit commun n°3 du PLU de Villié-Morgon a été élaborée en tenant compte des infrastructures existantes, y compris celles relatives à l'eau potable, cependant aucun impact négatif n'est relevé ici. La zone des Marcellins, destinée à l'extension pour des activités économiques, bénéficiera d'un raccordement adéquat au réseau public d'eau potable. Les nouvelles constructions et installations seront obligatoirement raccordées à ce réseau.

La gestion des eaux pluviales

La modification de droit commun n°3 du PLU de Villié-Morgon introduit des dispositions spécifiques dans le règlement écrit afin d'assurer dans la nouvelle zone AUi une gestion rigoureuse des eaux pluviales.

Les règles définies dans le règlement écrit stipulent que les rejets supplémentaires d'eaux pluviales et de ruissellement créés par les nouvelles constructions doivent être entièrement absorbés sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention avant d'être dirigés vers un déversoir adapté (article AUi4). Cette mesure vise à éviter la surcharge des réseaux d'évacuation et à prévenir les risques d'inondation en aval.

Le règlement impose également que les aménagements paysagers incluent des espaces verts et des zones tampons végétalisées pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales et réduire l'impact environnemental. Une proportion minimale de 10 % de la surface non bâtie doit être dédiée à des plantations, renforçant ainsi la capacité du sol à absorber et filtrer les eaux pluviales (article AUi13).

En conclusion, la modification de droit commun n°3 du PLU de Villié-Morgon, notamment à travers son règlement écrit, impose des mesures strictes pour la gestion des eaux pluviales, assurant ainsi que les nouvelles constructions et aménagements respectent les normes environnementales et contribuent à la durabilité de l'infrastructure hydrologique locale.

L'assainissement

La modification de droit commun n°3 du PLU de Villié-Morgon prévoit des impacts limités sur l'assainissement, notamment parce que la zone des Marcellins n'est actuellement pas reliée au système d'assainissement collectif.

Une étude est en cours pour déterminer la meilleure manière de gérer à la fois l'extension et l'existant.

Deux scénarios sont envisagés : la création d'une micro-station d'épuration sur la zone ou le raccordement au système d'assainissement collectif vers la station de traitement des eaux usées (STEP) de Villié-Morgon. Quel que soit le scénario retenu, un réseau d'assainissement sera mis en place.

Conformément au règlement écrit du PLU, toutes les nouvelles constructions devront obligatoirement être raccordées à ce réseau public d'assainissement. Cela garantira une gestion adéquate et conforme aux normes des eaux usées, évitant toute contamination et assurant une protection environnementale optimale.

En conclusion, la modification de droit commun n°3 du PLU de Villié-Morgon inclut des mesures strictes pour l'assainissement, assurant que toutes les nouvelles constructions seront raccordées à un réseau public d'assainissement, que ce soit via une micro-station ou un raccordement au système collectif existant.

Le paysage ou le patrimoine bâti

La modification de droit commun n°3 du PLU de Villié-Morgon aura un impact contrôlé sur le paysage et le patrimoine bâti.

Les nouvelles constructions dans la zone des Marcellins devront respecter les critères d'intégration paysagère et architecturale définis par le règlement écrit. Cela inclut des retraits minimaux par rapport aux voies et aux limites séparatives, ainsi que des règles sur l'aspect extérieur des bâtiments et les hauteurs maximales. En compatibilité avec l'OAP, les aménagements paysagers devront inclure des plantations pour assurer une meilleure intégration visuelle et préserver l'esthétique du cadre rural environnant.

Les sols pollués, les déchets

La modification de droit commun n°3 du PLU de Villié-Morgon inclut des mesures visant à gérer et à minimiser les impacts sur les sols pollués et les déchets.

D'abord, les normes en vigueur (hors PLU) imposent que les nouvelles constructions et aménagements mettent en place des dispositifs adéquats pour la gestion et l'élimination des déchets. **De plus, l'extension de la déchèterie intercommunale, située à proximité de la zone d'extension des Marcellins, facilitera la gestion des déchets à l'échelle de la CCSB.** Cette extension permettra de répondre efficacement aux besoins accrus en matière de traitement des déchets générés par les nouvelles activités économiques.

En conclusion, la modification de droit commun n°3 du PLU de Villié-Morgon a un impact positif pour la gestion des sols pollués et des déchets, notamment avec l'extension de la déchèterie intercommunale qui améliorera significativement la gestion des déchets à l'échelle de la CC.

L'air, l'énergie et le climat

La modification de droit commun n°3 du PLU de Villié-Morgon aura des impacts mesurés sur l'air, l'énergie et le climat. Bien que l'extension de la zone des Marcellins puisse potentiellement accentuer les déplacements motorisés, plusieurs mesures atténueront ces effets.

Les nouvelles constructions dans la zone des Marcellins devront respecter les normes de performance énergétique (hors PLU).

De plus, des mesures de végétalisation et de création de zones tampons végétales amélioreront la qualité de l'air en capturant les particules fines et en augmentant les espaces verts (article AUI13 du règlement écrit et OAP).

En conclusion, la modification de droit commun n°3 du PLU de Villié-Morgon vise à limiter les impacts négatifs sur l'air, l'énergie et le climat, en intégrant des pratiques durables et respectueuses de l'environnement dans le développement de la zone des Marcellins.