

Département du Rhône

Arrondissement de LYON

Commune de RONTALON

EXTRAIT DU REGISTRE DES
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
44/2021

NOMBRE DE CONSEILLERS :

en exercice : 15

présents : 11

votants : 11

**L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN
LE TREIZE DECEMBRE**

Le Conseil Municipal de la Commune de RONTALON (Rhône) dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la Présidence de Monsieur Christian FROMONT, Maire.

Date de la convocation du conseil municipal : 07 décembre 2021

Présents : Mrs et Mmes Christian FROMONT, Christèle CROZIER, Jean-Yves BOUCHUT, Christelle DIAZ, Anthony CARRA, Michel JOYAUX, Laurence BRAUD, Sandrine BONNIER, Laurent BERTHOLON, Olivier PIECHON, Sébastien GUTTON

Absents excusés : Valérie SALIGNAT, Hervé STANIS, Mélanie LOOS, Géraldine BERNARD

Secrétaire : Laurent BERTHOLON

Objet :

Ouverture à l'urbanisation de la zone à vocation économique 2AUe et prescription d'une procédure de modification avec enquête publique du Plan Local d'Urbanisme

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 26 octobre 2015,
Vu la modification n°1 et la révision allégée n°1 du PLU approuvées le 28 juin 2021,
Vu le SCOT de l'Ouest Lyonnais approuvé le 2 février 2011,
Vu le schéma de développement économique de la COPAMO approuvé le 25 septembre 2018,
Vu l'accord de la COPAMO sur la création d'un hameau d'entreprises à Rontalon en date du 07/12/2021,
Vu le code de l'urbanisme, et notamment les articles L.153-36 et suivants,
Vu le code de l'urbanisme et notamment l'article L153-38 sur la nécessité de prendre une délibération motivée justifiant l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser non opérationnelle,
Considérant les demandes d'artisans locaux recherchant des bâtiments pour leur activité,

Monsieur le Maire rappelle que le PLU de Rontalon a été approuvé en 2015, avec deux procédures de modification et de révision allégée approuvées en 2021. Ce document comporte une zone à urbaniser à vocation économique, 2AUe, qui n'est pas opérationnelle, et nécessite une procédure d'évolution du PLU.

Monsieur le Maire informe de **la nécessité d'ouvrir à l'urbanisation cette zone 2AUe, dans le bourg en direction du secteur des Grandes Bruyères, afin de créer un hameau d'entreprises en lien avec la COPAMO disposant de la compétence économique, pour accueillir des artisans locaux.** En effet, depuis plusieurs années, la commune recense de nombreuses demandes d'artisans souhaitant disposer d'un local artisanal sur Rontalon.

Il est rappelé que l'article L.153-31 du code de l'urbanisme stipule que « *Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque la commune décide :*

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 ».

Or, conformément au II de l'article 199 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, le 4° du présent article n'est pas applicable aux zones à urbaniser délimitées par le

règlement d'un plan local d'urbanisme adopté avant le 1^{er} janvier 2018. Pour ces zones, le 4^e du présent article continue à s'appliquer dans sa rédaction antérieure à la promulgation de ladite loi, à savoir un délai de 9 ans au lieu de 6 ans.

Ainsi, le PLU de Rontalon étant approuvé avant 2018 et depuis moins de 9 ans, une procédure de modification avec enquête publique est suffisante pour ouvrir cette zone 2AUe à l'urbanisation.

L'article L.153-38 du code de l'urbanisme stipule que « *Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, **une délibération motivée du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones*** ».

Justification de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées :

Il est rappelé que **ce projet de développement économique est prévu dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU approuvé**, ne changeant donc en rien les orientations définies.

En effet, le thème 2 du PADD, « *conforter la position de centralité du bourg* », définit l'orientation de « *favoriser l'accueil d'artisans* ». Il est précisé que Rontalon dispose de 2 pôles d'activités, sur le secteur du Faure, à l'extérieur du bourg, rassemblant uniquement une entreprise de salaison, ainsi que le secteur route de Fondrieu au Sud du Bourg, accueillant 2 entreprises. Toutefois, ces 2 sites n'offrent plus de disponibilité et n'ont pas de possibilité d'extension. Le PADD prévoit ainsi, pour répondre aux demandes d'installation d'artisans, de recentrer l'activité artisanale dans le bourg, en direction des Grandes Bruyères, pour conforter la centralité du bourg tout en préservant les habitations des nuisances liées à l'activité artisanale. L'objectif affiché est ainsi de permettre une mixité de fonctions sur le bourg et de permettre l'installation de locaux artisanaux, la création d'un petit pôle artisanal sous la forme d'un hameau d'entreprises, réalisé en collaboration avec la COPAMO.

Le zonage du PLU s'est ainsi traduit par la création d'une zone 2AUe en direction des Grandes Bruyères de 0,39 hectare.

Il est confirmé que **la commune de Rontalon ne dispose plus d'aucune disponibilité pour accueillir des artisans** (zone Ne au Faure remplie pour une entreprise et le secteur de Fondrieu, greffe du bourg entièrement construit et reclassé en zone UB au PLU). **La commune ne possède également aucune friche économique ou bâtiment pouvant être reconverti.**

La commune recense plusieurs demandes d'artisans locaux, qui disposent aujourd'hui de leur local artisanal au sein de leur habitation, posant des problèmes de surface, de fonctionnement, de desserte et donc de développement. Il s'agit notamment d'un maçon, d'un menuisier, d'un menuisier-plâtrier-peintre...

Il est rappelé que **ce projet est très important pour la commune pour maintenir une dynamique économique et d'emplois, mais également une vie communale dynamique, attractive pour de nouveaux habitants.** En effet, depuis l'approbation du PLU, la croissance démographique a chuté et la commune perd désormais des habitants (*taux annuel de 2,5 % par an entre 1990 et 2008, baissé à 1,4 % de 2008 et 2013 et devenu négatif à -0,7 % depuis 2013*). L'opération d'habitat groupé social en cours va permettre d'accueillir de nouveaux habitants,

mais il est indispensable de maintenir également des artisans sur la commune et retrouver une dynamique et attractivité.

La compétence économique est du ressort de la communauté de communes du Pays Mornantais (COPAMO), qui a réalisé son schéma de développement économique approuvé en 2018. Les objectifs de ce schéma sont de :

- Soutenir l'entrepreneuriat
- Développer le tourisme
- Consolider les filières d'excellence du territoire, dont la filière agricole
- Renforcer l'économie de proximité
- Poursuivre les aménagements engagés
- Favoriser les nouvelles formes d'économie
- Développer les partenariats économiques.

Ce schéma est axé sur 3 orientations :

- Créer les conditions favorables à l'accueil et au développement des entreprises : structurer le parcours résidentiel des entreprises, accompagner les entreprises et les porteurs de projet, coordonner et animer les actions sur le territoire
- Renforcer et développer l'économie présente du territoire : renforcer les services et commerces en cœurs de village, développer les activités artisanales qui permettent de répondre aux objectifs du projet de territoire, améliorer les retombées économiques du tourisme
- Accompagner le développement des filières stratégiques du territoire : accompagner le développement de la filière agricole et agro-alimentaire, consolider une filière industrielle en lien avec les bassins économiques et de proximité

Dans ce cadre, le schéma de développement économique prévoit de « *requalifier les ZAE de proximité et accompagner la création d'offres immobilières adaptées aux besoins des TPE/PME* ».

Le Schéma de Cohérence de l'Ouest Lyonnais (SCOT) de l'Ouest Lyonnais, approuvé en 2011, se donne pour objectif de renforcer l'activité économique du territoire en créant environ 12 000 emplois supplémentaires d'ici 2020, accueillir environ 7 000 emplois en dehors des zones d'activités et 5 000 emplois dans les 176 hectares de zones d'activités nouvelles à horizon du SCOT. Ce document est aujourd'hui en cours de révision.

Concernant les parcs d'activités, le document différencie le pôle majeur de l'Ouest Rhodanien, les zones d'activités structurantes à rayonnement intercommunal, les zones d'activités de proximité, et les hameaux d'entreprises. Seul le territoire de la COPAMO peut comporter un hameau d'entreprises. Il est défini comme rassemblant des entreprises de petites tailles (artisanales, services...), conçu sous forme de greffe par rapport aux bourgs et s'intégrant par leur volumétrie et aspect dans la trame urbaine existante, avec une desserte et accessibilité par les modes doux recherchés, et une assiette foncière maximale de 1,5 ha. Au total, la surface allouée et mutualisée pour les hameaux d'entreprises se limite à 9,3 hectares. Il est précisé que les communes souhaitant s'engager dans ce type d'opération devront présenter une candidature auprès de la COPAMO qui répartira alors les hectares prévus en fonction des prescriptions du SCOT et de sa politique économique intercommunale. Par ailleurs, toute nouvelle opération ne pourra être engagée qu'après la réalisation et commercialisation complète de l'opération précédente.

A ce jour, le seul hameau d'entreprises envisagé et inscrit au SCOT était celui situé à Sainte Catherine pour une surface de 0,7 hectare. Or, depuis cette commune a quitté le territoire de la COPAMO et par la même le périmètre du SCOT de l'Ouest Lyonnais. Ne faisant plus partie de l'intercommunalité et du SCOT, **aucun hameau d'entreprises n'a été réalisé et aucune autre demande ou projet n'est en cours.**

Le projet sur Rontalon s'inscrit pleinement dans ce contexte de création d'un hameau d'entreprises.

La COPAMO a ainsi accordé cette demande de création d'un hameau d'entreprises sur la commune de Rontalon en date du 07/12/2021 remplissant les différents critères du fait des demandes d'artisans recensées, de la réalisation en greffe du bourg, de la desserte en modes doux et d'une faible superficie adaptée au territoire de 0,39 hectare.

Justification de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation au regard de la faisabilité opérationnelle d'un projet :

Ce projet de hameau d'entreprises est envisagé en direction du quartier des Grandes Bruyères, à moins de 500 mètres du centre bourg, dans un contexte urbanisé, non loin d'une opération d'habitat groupé social.

Ce projet, d'une petite superficie de 3 900 m², est entourée de la Montée de la Chapelle au Nord et de la RD 75 au Sud. **L'accès principal de la zone est prévu depuis la RD 75 au Sud, avec une amorce de voirie existante ;** le Département ayant donné son accord pour cette desserte de la zone, via une décision en date du 20 février 2015.

La desserte en réseaux est présente sur le site au niveau de l'électricité et de l'eau potable, et nécessite une légère extension du réseau d'assainissement sur quelques mètres linéaires le long de la RD 75. La station d'épuration dispose des capacités suffisantes pour accueillir ce projet (*avec 50 équivalents habitants pour une capacité nominale de 1 200 EH*). La gestion des eaux pluviales respectera le zonage pluvial en vigueur.

Un itinéraire modes doux est en cours de réalisation via l'opération d'habitat à proximité, entre la Montée des Grandes Bruyères et le chemin de la Roche, rejoignant ensuite le centre bourg. Un élargissement pour sécuriser les modes doux est envisagé sur la poursuite au niveau de la Montée des Grandes Bruyères. Ces aménagements seront définis par le règlement de zone.

Ce projet n'impacte pas l'agriculture, n'étant pas un terrain déclaré à la PAC et hors périmètre de Protection des Espaces Naturels et Agricoles Périurbains (PENAP).

De même, la commune de Rontalon ne concentre pas de forts enjeux environnementaux (*absence d'inventaires de protection environnementale recensée sur la commune*).

La zone 2AUe se situe en dehors de tout secteur de risques.

Au vu de ces éléments, Monsieur le Maire souligne l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone à vocation économique 2AUe et invite le conseil municipal à délibérer dans ce sens.

Monsieur le Maire propose ainsi de lancer une procédure de modification du PLU avec enquête publique, dans les conditions prévues par les articles L.153-36 et suivants du code de l'urbanisme.

Pour rappel, la modification du PLU fera l'objet d'un examen au cas par cas auprès de l'Autorité environnementale, d'une notification aux personnes publiques associées et d'une enquête publique. La procédure sera approuvée en conseil municipal.

La procédure de modification portera uniquement sur cet objet, à savoir l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUe pour créer un petit pôle artisanal sous forme de hameau d'entreprises, dans le bourg en direction des Grandes Bruyères.

Considérant qu'il y a lieu de modifier le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Rontalon afin d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUe du bourg, en direction des Grandes Bruyères.

Après avoir entendu l'exposé du Maire et en avoir délibéré, le Conseil municipal décide :

- **D'affirmer la nécessité d'une ouverture à l'urbanisation de la zone à vocation économique 2AUe du bourg, en direction des Grandes Bruyères.**
- De justifier cette utilité en lien avec les orientations du SCOT de l'Ouest Lyonnais offrant la possibilité de créer un hameau d'entreprises sur le territoire de la COPAMO, et avec l'accord de la COPAMO, compétente en matière économique, ne disposant à ce jour d'aucun hameau existant ni de projet en cours, permettant de répondre aux demandes d'artisans locaux, sur un site équipé en voirie et réseaux.

Il est également demandé au conseil municipal de bien vouloir :

- **Prescrire la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune portant sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone à vocation économique 2AUe**
- Charger monsieur le Maire de la réalisation de l'ensemble des modalités s'y rapportant et à signer tous les documents nécessaires à la mise en œuvre de la délibération
- Définir les modalités de concertation.

La présente délibération sera transmise en préfecture et affichée pendant un mois en mairie de Rontalon. Un avis de cette délibération sera publié dans un journal diffusé dans le département.

La présente délibération sera transmise en préfecture et affichée pendant un mois en mairie de Rontalon.

LE CONSEIL MUNICIPAL, ouï cet exposé et après en avoir délibéré à dix voix pour et une abstention,

PRESCRIT la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune portant sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone à vocation économique 2AUe,

CHARGE Monsieur le Maire de la réalisation de l'ensemble des modalités s'y rapportant et à signer tous les documents nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération,

DEFINIT les modalités de concertation comme suit :

- Mise à disposition à l'accueil de la mairie au fur et à mesure de l'avancement de la procédure, notamment la délibération du conseil

- municipal du 13 décembre 2021 et l'arrêté du maire aux jours et heures d'ouverture du secrétariat et sur le site internet : www.rontalon.fr
- Mise à disposition d'un registre aux jours et heures d'ouverture du secrétariat de la mairie pour faire part des observations exclusivement sur l'objet présenté ci-dessus de la modification
- Un bilan de la concertation sera tiré par délibération du conseil municipal avant l'enquête publique.

Ainsi fait et délibéré, les jour, mois et an susdits.

Pour copie certifiée conforme,

Le Maire, Christian FROMONT



Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte

Vu sa transmission en Préfecture le 15/12/2021

Et son affichage le

