

COMMUNE DE GREZIEU LA VARENNE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU TREIZE SEPTEMBRE DEUX MIL VINGT ET UN

L'AN DEUX MIL VINGT ET UN

Le 13 SEPTEMBRE à 20h30

Sous la présidence de M. Bernard ROMIER

Ont siégé : Mesdames Monia FAYOLLE, Nadine MAZZA, Anne-Virginie POUSSE, Fabienne TOURAINE, Fanny LEBAYLE, Isabelle SEIGLE-FERRAND, Virginie BLAISON, Christel DECATOIRE, Anne-Marie MATHIEU et Messieurs Laurent FOUGEROUX, Pierre GRATALOUP, Jean-Claude JAUNEAU, Olivier BAREILLE, Emeric MOREL, Michel LAGIER, Robert NICOLETTI, Gilbert BERTRAND, Hugues JEANTET, Jacques MEILHON, Clément PERRIER

Pouvoirs :

Jean-Claude CORBIN donne pouvoir à Bernard ROMIER

Béatrice BOULANGE donne pouvoir à Monia FAYOLLE

Elodie RELING donne pouvoir à Monia FAYOLLE

Laurence MEUNIER donne pouvoir à Pierre GRATALOUP

Renée TORRES donne pouvoir à Clément PERRIER

Eliane BERTIN donne pouvoir à Jacques MEILHON

Jean-Marc CHAPPAZ donne pouvoir à Fabienne TOURAINE

Marc ZIOLKOWSKI donne pouvoir à Hugues JEANTET

Secrétaire de séance : M. Michel LAGIER

NOMBRE DE CONSEILLERS MUNICIPAUX élus : 29

NOMBRE DE CONSEILLERS MUNICIPAUX présents : 21

NOMBRE DE CONSEILLERS MUNICIPAUX représentés : 8

CONVOCATION EN DATE : 7 septembre 2021

DATE D’AFFICHAGE : 17 septembre 2021

OBJET : Justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU de la Morellière dans le cadre de la procédure de modification n° 3 du PLU

-----n° 2021/070

Monsieur le Maire rappelle que la commune dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 12 octobre 2012 et que ce document d'urbanisme a fait l'objet de deux procédures de modification, dont la dernière approuvée le 19 octobre 2018.

Il ajoute qu'une troisième procédure de modification de droit commun du PLU va être engagée et précise que les évolutions envisagées dans le cadre de cette procédure de modification sont les suivantes :

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU de la Morellière, réservée aux équipements d'intérêt collectif et aux activités économiques (bureau, artisanat) justifiée dans la suite de cette délibération ;
- La modification à la marge des six orientations d'aménagement et de programmation définies pour les secteurs Centre Nord, Lucien Blanc, Grande Rue, du Crest, des Pierres Blanches et Benoît Launay, pour supprimer les règles d'alignement, de hauteur et les caractéristiques architecturales, en application de l'arrêt de la Cour administrative d'appel de Lyon n° 20LY02357 en date du 15 juin 2021 ;

Les évolutions envisagées entrent bien dans le champ d'application de l'article L. 153-36 du Code de l'urbanisme qui prévoit que « 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

Ces évolutions ne font d'ailleurs pas partie de celles qui peuvent faire l'objet d'une modification simplifiée dès lors qu'il est prévu l'ouverture d'une zone à l'urbanisation.

En application des dispositions de l'article L.153-38 du Code de l'urbanisme, toute modification du Plan Local d'Urbanisme ayant pour objet l'ouverture à l'urbanisation d'une zone doit donner lieu à une délibération motivée du Conseil municipal qui « *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'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU de la Morellière :

▪ Au regard des capacités d'urbanisation

La Communauté de Communes des Vallons du Lyonnais (CCVL), compétente en matière de développement économique mène, dans le cadre de sa stratégie d'accueil d'entreprises, une politique foncière visant à limiter le déséquilibre entre l'offre et la demande de terrains à vocation économique dans un contexte de tension foncière très soutenue.

La CCVL reçoit aujourd'hui de très nombreuses candidatures pour s'installer sur les parcs d'activités nouvellement aménagés sur son territoire depuis 2017 (3 aménagements à vocation artisanale et industrielle entre 2017 et 2021). Plus de 205 candidatures ont ainsi été reçues pour ces 3 parcs, dont seuls 39 % ont pu être satisfaits faute de parcelles disponibles.

Dans ce contexte local très tendu, où la majeure partie des parcs économiques sont à vocation artisanale ou industrielle, la CCVL souhaite pouvoir développer des terrains dédiés à l'activité tertiaire, afin :

- D'aider à la création et à l'accueil de nouvelles entreprises et favoriser le développement des entreprises locales,
- De diversifier le tissu économique et dynamiser le développement local,
- De permettre la création de nouveaux emplois notamment tertiaires sur le territoire et favoriser le maintien sur le territoire de la main d'œuvre déjà présente,
- De limiter les flux de déplacements domicile/travail à l'extérieur du territoire CCVL.

Il devient donc impératif d'ouvrir à l'urbanisation de nouveaux espaces à vocation économique. Si quelques projets de parcs d'activités artisanaux et industriels sont encore en études sur le territoire, les secteurs strictement dédiés à de l'activité tertiaire sont très limités. Après le projet de Maison Blanche à Vaugneray dont l'aménagement sur 1.6 ha se réalisera sur 2021/2022, le secteur de la Morellière est le dernier site de projet pleinement dédié à de l'activité tertiaire à l'échelle de la CCVL, ce qui justifie son ouverture à l'urbanisation.

D'un point de vue communal, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU de la Morellière répond à l'enjeu « de confortement et de structuration des pôles d'activités communaux » (orientation n°2 du PADD), visant à « bâtir un territoire équilibré entre développements économique, résidentiel et diversité sociale ... ».

Ainsi, l'aménagement du secteur de la Morellière devra s'attacher à :

- Maîtriser la vocation future du secteur : accueil d'activités économique non commerciales et principalement orientées vers les services,
- Développer une offre d'accueil qualitative d'un point de vue environnemental et paysager,
- Respecter les enjeux écologiques tels que définis dans le PADD,
- Mutualiser les infrastructures avec les futurs équipements collectifs qui s'inscriront sur le site,
- Relier ce secteur au centre de Grézieu-la-Varenne et aux transports en commun, notamment en modes doux.

▪ Au regard de la faisabilité opérationnelle

Le secteur de la Morellière porte sur une emprise d'environ 2.5 hectares. Compte tenu de sa localisation à proximité de quartiers préexistants (résidentiel et équipement), de sa proximité du centre bourg et des réseaux divers et d'une bonne desserte via un axe structurant, des voiries, des réseaux modes doux nouvellement aménagés et un réseau de transport en commun, il est aujourd'hui envisageable d'ouvrir cette zone à l'urbanisation.

Une étude de faisabilité pré-opérationnelle à réaliser par la CCVL en parallèle de la modification n° 3 du PLU, permettra de préciser les enjeux d'aménagement de ce projet et de les retranscrire dans le PLU.

Par ailleurs ce site est situé en dehors des zones de risques naturels et des secteurs de protection environnementale.

Sa localisation au cœur de l'ouest lyonnais, à une grande proximité de la métropole lyonnaise, permet de garantir l'intérêt de ce secteur pour de nombreuses entreprises souhaitant s'installer sur le territoire.

VU le Code général des collectivités territoriales,

VU le Code de l'urbanisme et notamment les articles L. 153-36 à L. 153-44,

VU la délibération du Conseil Municipal de GREZIEU-LA-VARENNE en date du 12 octobre 2012 approuvant le Plan Local d'urbanisme,

VU la délibération du Conseil Municipal de GREZIEU-LA-VARENNE en date du 19 octobre 2018 approuvant la modification n° 2 du Plan Local d'urbanisme,

LE CONSEIL MUNICIPAL, APRES EN AVOIR DELIBERE PAR :

29 VOIX	POUR
0 VOIX	CONTRE
0 VOIX	ABSTENTION

- **APPROUVE** les justifications de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU de la Morellière, au regard de la motivation exposée ci-avant quant aux capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à effectuer les démarches et à signer tous documents afférents à la présente délibération.

FAIT LES : JOUR, MOIS ET AN QUE CI-DESSUS
ONT SIGNE AU REGISTRE LES MEMBRES PRESENTS
POUR COPIE CERTIFIEE CONFORME

Bernard ROMIER
Maire de Grézieu-la-Varenne

The image shows a blue circular official stamp of the Municipality of Grézieu-la-Varenne, with the text 'Mairie de Grézieu-la-Varenne' and 'Rhône' visible. Overlaid on the stamp is a large, stylized signature in black ink.