

# Commune de Chaponnay

Département du Rhône



## PLAN LOCAL D'URBANISME Modification simplifiée n°4

### 1 - RAPPORT DE PRESENTATION

<b>Modification prescrite le :</b>	26 Janvier 2017
<b>Approuvée le :</b>	29 Juin 2017



# SOMMAIRE

<b>CONTEXTE</b>	<b>P 3</b>
<b>1 - LA PRESENTATION DU SITE</b>	<b>P 4</b>
<b>2 - LES RAISONS DE LA MODIFICATION DU PLU</b>	<b>P 7</b>
<b>3 - LES NOUVELLES DISPOSITIONS DE LA MODIFICATION</b>	<b>P 8</b>
<b>4 - LE BILAN DE LA MODIFICATION N°4 DU PLU</b>	<b>P 9</b>

Chaponnay est sous le régime d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 05 juin 2007 et dont la dernière révision simplifiée remonte au 18 septembre 2008.

Depuis, le document d'urbanisme a fait l'objet de **3 modifications**:

**La première**, approuvée le 18 novembre 2010, avait pour objectif principal de valoriser l'attractivité commerciale du Parc d'affaires de la Vallée de l'Ozon, avec une augmentation de la zone Uic1.

**La deuxième**, approuvée le 24 novembre 2011, permettait la réalisation d'une zone à dominante artisanale sur des terrains localisés au coeur de la zone d'activités au lieu-dit "Bourdonnes".

**La troisième**, approuvée le 24 octobre 2013, permettait notamment d'intégrer le zonage du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) autour de la société Interra Log et de modifier l'orientation d'aménagement du secteur d'Aveine.

La présente procédure de **modification n° 4 du PLU** a pour objet de procéder à une **évolution du zonage**, de manière à permettre l'implantation du siège social d'une entreprise sur le secteur de « Grande Terre de Chapotin », actuellement classé en zone Uih.

La zone Uih est située dans le Parc d'Affaires de la Vallée de l'Ozon, aujourd'hui entièrement commercialisé et dont 95% des constructions sont réalisées.

Le règlement de la zone Uih autorise des extensions des constructions existantes, mais ne permet pas la construction nouvelle de bâtiments à usage d'activités.

Or, le renforcement de la capacité d'accueil économique est souhaité par la municipalité, afin de répondre aux demandes d'implantations économiques nouvelles qui restent fortes sur le territoire, d'accompagner la croissance démographique et de procurer de l'emploi localement.

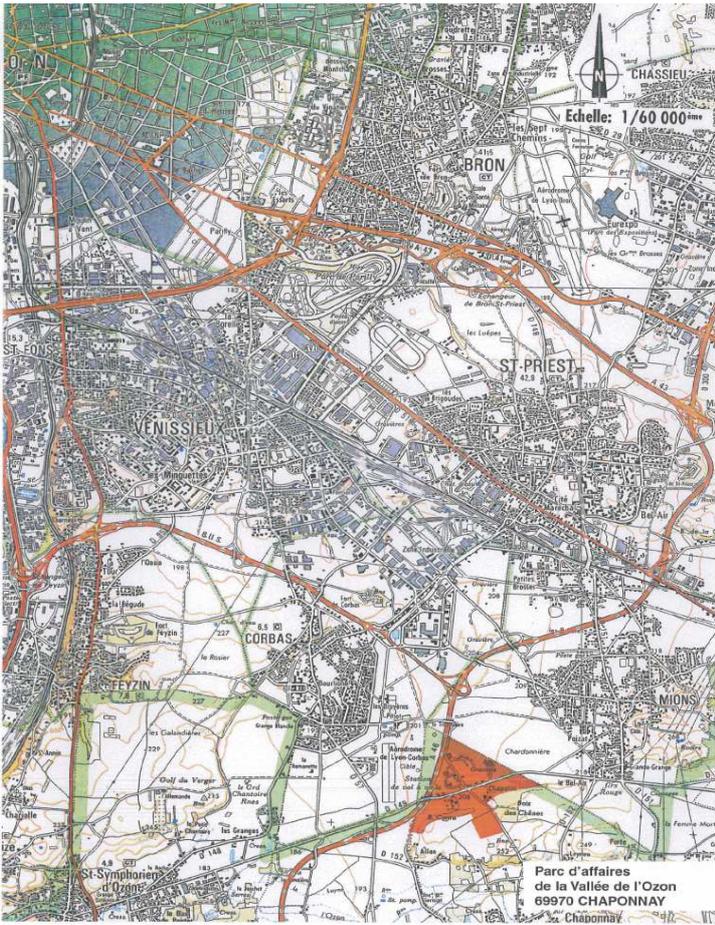
Ce projet s'inscrit en outre pleinement dans les orientations générales du PLU en cours de révision, de son PADD et de son pré zonage notamment. Il correspond à une volonté communale de fixer l'emploi sur le territoire puisque ce futur site créera à terme 70 emplois, et de permettre un renforcement de l'activité économique.

Enfin, cette opération présente un caractère d'intérêt général, et les modifications envisagées:

- ne sont pas de nature à porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables du PLU approuvé,
- ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle ou forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- ne comportent pas de graves risque de nuisance,

Cette évolution suppose **une modification simplifiée** du PLU conformément aux modalités définies par les articles L.153-45 du code de l'urbanisme et suivants.

# 1 - LA PRESENTATION DU SITE



Le projet se situe dans le Parc d'Affaires de la Vallée de l'Ozon sur le territoire de la commune de Chaponnay à environ 12 km au Sud-Est de l'agglomération lyonnaise.

La commune est desservie par :

- la RD149 qui traverse le Parc d'Affaires selon une orientation Est – Ouest,
- de grandes infrastructures routières : A46 Sud avec un échangeur tout à proximité,
- une navette en bus reliant le Parc d'Affaires à la station de métro-gare de Vénissieux, en seulement 20 minutes.

**Le Parc d'Affaires de la Vallée de l'Ozon** représente environ **100 hectares** pour une centaine d'entreprises implantées et 3000 emplois.

Localisé à l'extrémité Nord de la commune et de forme triangulaire, le Parc d'Affaires est délimité par :

- A l'Ouest : l'A46 et l'aérodrome de Corbas
- A l'Est : la commune de Mions
- Au Sud : les Espaces Boisés Classés (EBC) des bois de Cornu et des Chênes

## **La compatibilité avec le SCOT**

Le SCOT considère dans son Document d'Orientations Générales (DOG) que le Parc d'affaires est dédié à la conception d'espaces d'économie mixte non spécialisés et de sites dédiés à l'activité économique de grandes dimensions.

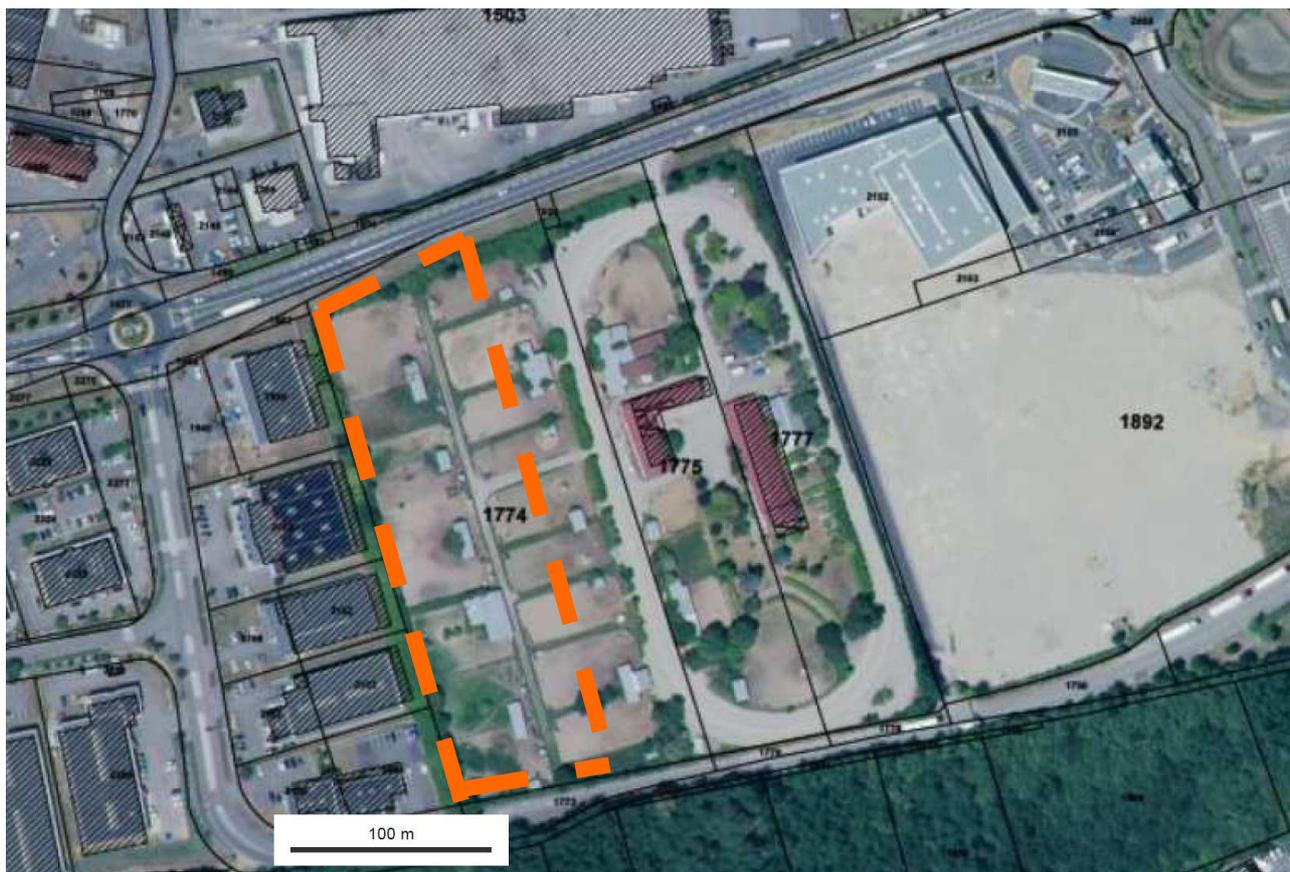
Il présente en outre des **potentiels de mutation** et d'extension importants.

## **La zone Uih concernée par la modification:**

La zone Uih est définie de la manière suivante dans le PLU approuvé: "*Cette zone correspond aux hameaux situés dans le Parc d'Affaires de la Vallée de l'Ozon dans lesquels seules des extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées*".

Le secteur concerné par la modification n° 4 du PLU est situé en zone Uih, d'une emprise totale de 4,83 hectares.

## Description du site :

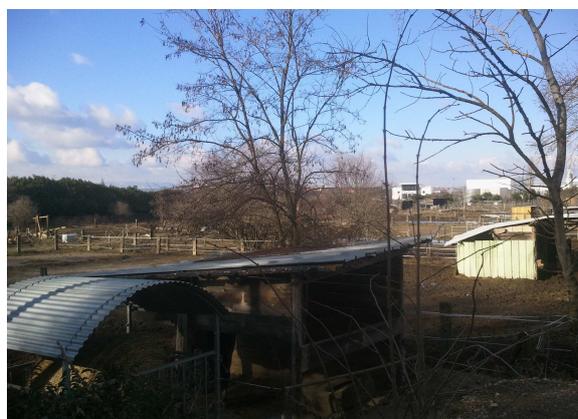


Le site est aujourd'hui occupé dans sa totalité par un centre d'entraînement équestre, avec les écuries, une habitation et un anneau d'entraînement sur les parcelles 1775 et 1777, et la location de box à chevaux sur la parcelle 1774. **C'est le propriétaire exploitant qui est vendeur du terrain.**

La parcelle est accessible depuis la départementale D149 au Nord, ainsi que depuis la rue Juliette Récamier, au Sud;  
Le site est desservi en réseaux.



**Depuis la RD 149**

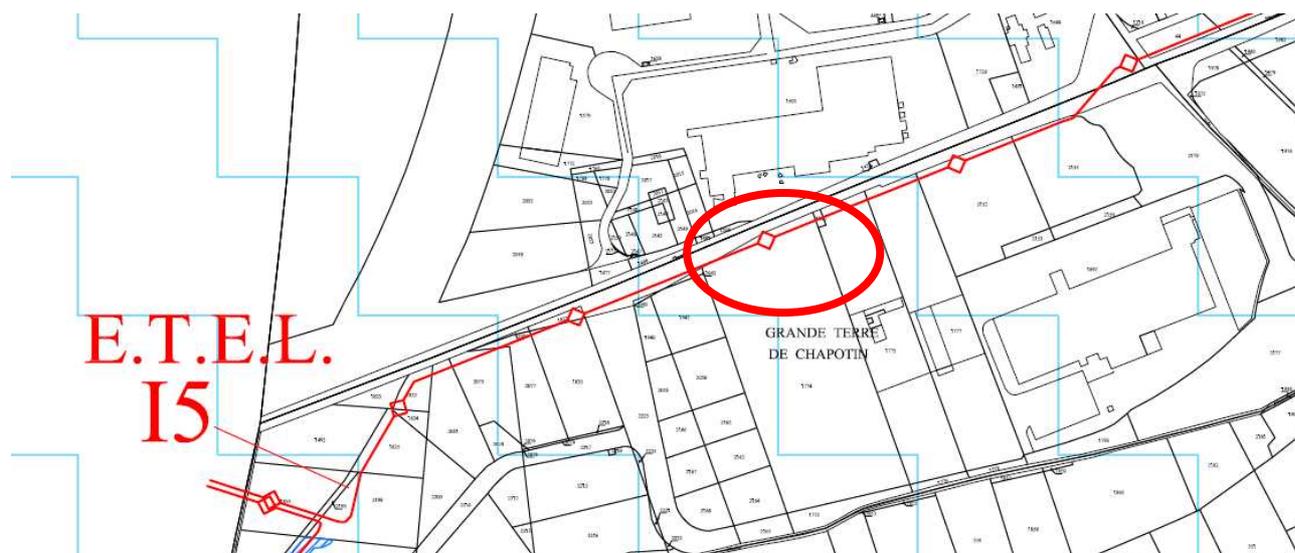


**Depuis la rue Juliette Récamier**

Mais, seule une bande de 75 m de la parcelle cadastrée N° 1774 est nécessaire pour le projet d'implantation d'un siège social d'une entreprise, sur environ 1,66 hectare.



## b - La Servitude d'Utilité Publique I5



La Servitude I5 est relative aux canalisations de transport de produits chimiques déclarée d'intérêt général en 1965.

Elle borde la RD 149 et empiète le Nord de la parcelle.

Cependant, cette bande est en dehors de la limite du projet et n'impacte pas la destination future d'activités économiques.

Un accès libre est cependant demandé sur une largeur de 12 m en zone non forestière, et le projet devra faire l'objet d'une consultation des services de la DREAL.

## c - Le Plan de Prévention des risques d'inondation de la Vallée de l'Ozon

La parcelle, tout comme l'ensemble de la ZA de Chapotin est située en zone blanche (zone d'apport en eaux pluviales) du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation approuvé le 09/07/2008.

La prescription essentielle est une gestion des eaux pluviales à la parcelle.

---

## 2 - LES RAISONS DE LA MODIFICATION DU PLU

L'objectif principal de cette modification est de permettre le maintien de l'emploi et le développement d'entreprises présentes sur la commune.

Il s'agit aussi de renforcer la capacité d'accueil économique sur le territoire et d'accompagner la mutation économique d'un site aujourd'hui à vocation équestre .

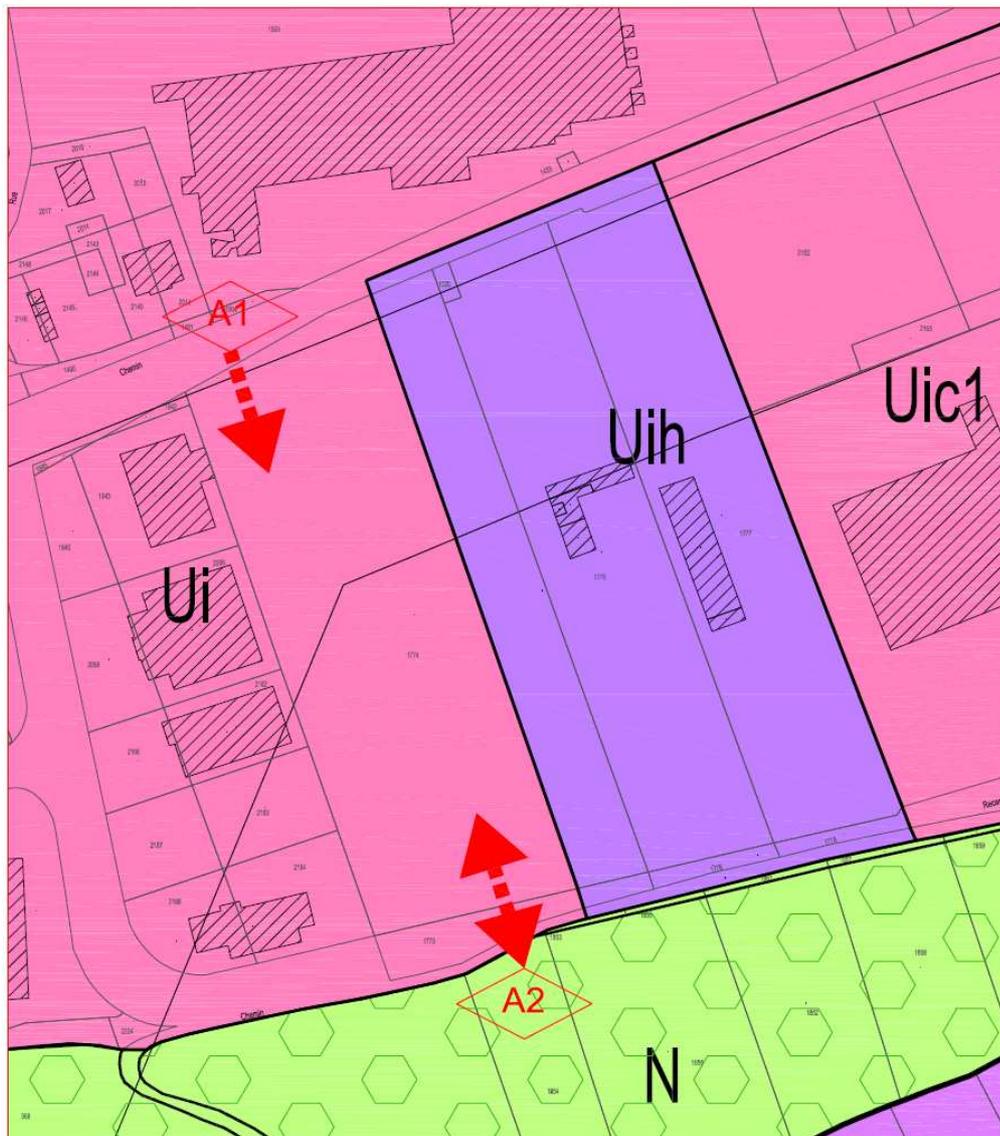
Cet ensemble est en "dent creuse" dans la zone Ui et constitue un potentiel de développement pour une activité de bureau en adéquation avec la vocation du parc d'affaire et en compatibilité avec le SCot.

Pourtant, le règlement de la **zone Uih** n'autorise pas l'implantation de bureaux ou de bâtiment d'activités.

### 3 - LES NOUVELLES DISPOSITIONS DE LA MODIFICATION

La présente modification consiste à à reclasser **en zone Ui** une bande de 75 m de la parcelle n°1774 concernée par la nouvelle implanta tion.

Le reste demeurant en zone Uih dans le cadre de la présente modification.



**Zonage du PLU après modification**

**A1** ← Prescriptions d'accès et sortie

En complément, **2 prescriptions d'accès** sont proposées au plan de zonage, afin de régler la gestion des flux.

Elles sont proposées en accord avec le Conseil général dans le but de ne pas surcharger le trafic sur la départementale:

A1: Seuls les accès au site sont autorisés depuis la RD 149.

A2: Les entrées et sorties sont autorisées sur la rue Juliette Récamier.

## 4 - LE BILAN DE LA MODIFICATION N °4 DU PLU

---

Le dossier de modification simplifiée n°4 du PLU n'apporte une évolution que sur le :

- Document graphique et autres prescriptions joint au présent rapport.

### Evolution du règlement :

Il n'est prévu aucune évolution du règlement dans la mesure où celui de la zone Ui correspond permet la réalisation du projet projeté.

### Evolution de la liste des emplacements réservés :

La liste des emplacements réservés n'est pas affectée par la modification

### Bilan des surfaces:

La seule modification apportée au document concerne la répartition des surfaces entre zones Ui et Uih. Ainsi:

- La zone Uih est réduite de **1,66 hectare** et passe de **4,83 à 3,17 hectares**.
- La zone Ui augmente de **1,66 hectare** et passe de **104,20 à 105,86 hectares**.

### Bilan environnemental:

Comme déjà précisé, aucune modification apportée au présent PLU. :

- ne réduit un espace boisé classé (EBC),
- ne porte atteinte à l'intégrité d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière,
- ne réduit une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- ne comporte de graves risques de nuisances.

### Bilan de la consultation et des avis des Personnes publiques associées:

Le dossier n'a fait l'objet d'aucune remarque de la part du public.

Seuls deux avis ont été émis par les personnes publiques associées :

- L'Avis du département du Rhône constate que le secteur concerné par la modification simplifiée se trouve en bordure de la route départementale 149 et que l'opération prévoit une entrée par la RD. Le département demande à être contacté lors de la demande d'autorisation afin de préciser l'emplacement et les caractéristiques définitifs de l'accès.
- L'avis de la Chambre d'agriculture remarque que la zone concernée par cette modification est un site à vocation équestre enclavé dans le Parc d'Affaires de la Vallée de l'Ozon. Elle demande que la commune s'assure de la cession effective et définitive de cette activité (location de boxes) auprès de l'exploitant agricole.

La commune a pris note de ses observations et précise que terrain concerné par la modification appartient à l'exploitant du centre équestre, vendeur de cette emprise.

Aucune autre modification n'est portée au PLU lors de la modification simplifiée n°4.