



Communauté de Communes  
de l'Est Lyonnais

**EPORA**

**NOTICE DE PRÉSENTATION APPLICABLE A  
L'APPEL A PROJETS**

**SUR DU FONCIER CADASTRÉ  
SECTION C SOUS LES NUMEROS 921, 919, 634 et  
946.**

**POUR LA REQUALIFICATION DE BATIMENTS  
EXISTANTS ET DES ESPACES EXTERIEURS**

**« Site des Frères Lumières »  
COMMUNE DE PUSIGNAN - RHONE (69)  
Janvier 2023**

**DATE LIMITE DE RECEPTION  
DES CANDIDATURES – PHASE 1 :**

**Le 14/03/2023 à 17h00**

# SOMMAIRE

<b>A- CONTEXTE</b>	<b>3</b>
<b>B- ENJEU DE REQUALIFICATION DE LA ZONE</b>	<b>4</b>
<b>C- PRESENTATION DU SITE</b>	<b>6</b>
Caractéristiques du tènement	8
Règles d'urbanisme	8
Fiscalité	9
<b>D- OBJECTIFS DU PRESENT APPEL A PROJET</b>	<b>9</b>
Nombre de locaux	10
Qualités architecturales et paysagères	10
Implantation	10
Accès	10
Stationnement	10
<b>E- LA VENTE DU FONCIER</b>	<b>10</b>
Conditions suspensives de l'avant contrat de vente	11
Conditions de la cession	11
Modalités de paiement	11
<b>F- PLANNING PRÉVISIONNEL</b>	<b>11</b>
<b>G – ANNEXES</b>	<b>12</b>

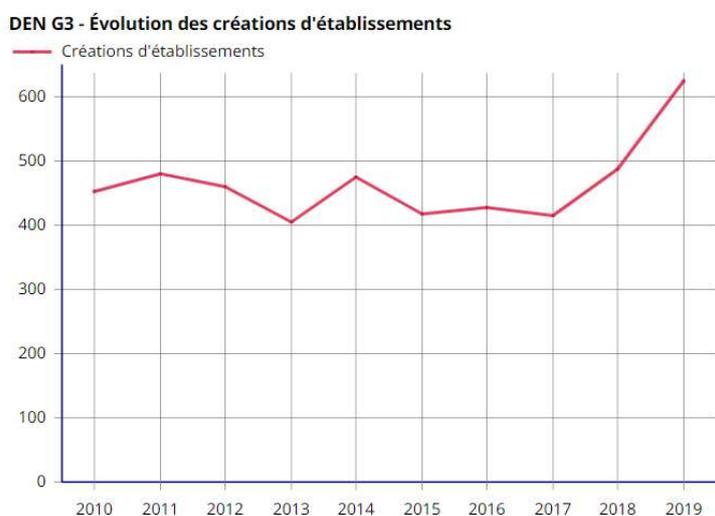
## A- CONTEXTE

---

La CCEL est une intercommunalité créée en 1993, qui regroupe 8 communes et comprend aujourd'hui 40 993 habitants. La CCEL est compétente pour la gestion et l'aménagement des ZAE et sera donc, avec l'EPORA, l'interlocuteur privilégié pour cette étude.

La CCEL est située à proximité immédiate de la Métropole de Lyon et au sein d'un bassin de vie qui intègre de nombreux atouts. En effet, d'après l'Insee la part des ménages fiscaux imposés était, en 2017, de 70,8 % contre 57,5 % sur l'ensemble du département du Rhône. Dans la même logique, le revenu médian disponible par unité de consommation était, toujours en 2017, de 26 510 € contre 22 410 € sur l'ensemble du département du Rhône.

Le tissu économique est très dynamique avec 626 créations d'entreprises en 2019, chiffre en forte croissance depuis 2017. La CCEL bénéficie en effet d'une situation privilégiée avec la présence sur son territoire de l'aéroport Saint-Exupéry, jouant un rôle de locomotive, un accès direct aux grandes infrastructures de transport (A43, A432, gare TGV), ou encore la proximité avec les zones d'activités de l'Est de la métropole de Lyon (ZI Mi-Plaine, ZI Meyzieu, ...).



Source INSEE - territoire de la CCEL

La commune de Pusignan suit une logique assez similaire puisque son revenu médian disponible par unité de consommation (24 090 €) était en 2017 également supérieur à celui du département du Rhône. La part des ménages fiscaux imposés en 2017 (64 %) reste inférieure à celle de la CCEL mais supérieure à celle du Rhône. La commune connaît par ailleurs une forte croissance démographique annuelle de 2 % entre 2012 et 2017 pour atteindre 4 191 habitants en 2019. Elle bénéficie d'un

positionnement stratégique à proximité immédiate de l'Aéroport de Lyon Saint Exupéry, et à 30 minutes de Lyon via une armature routière développée.

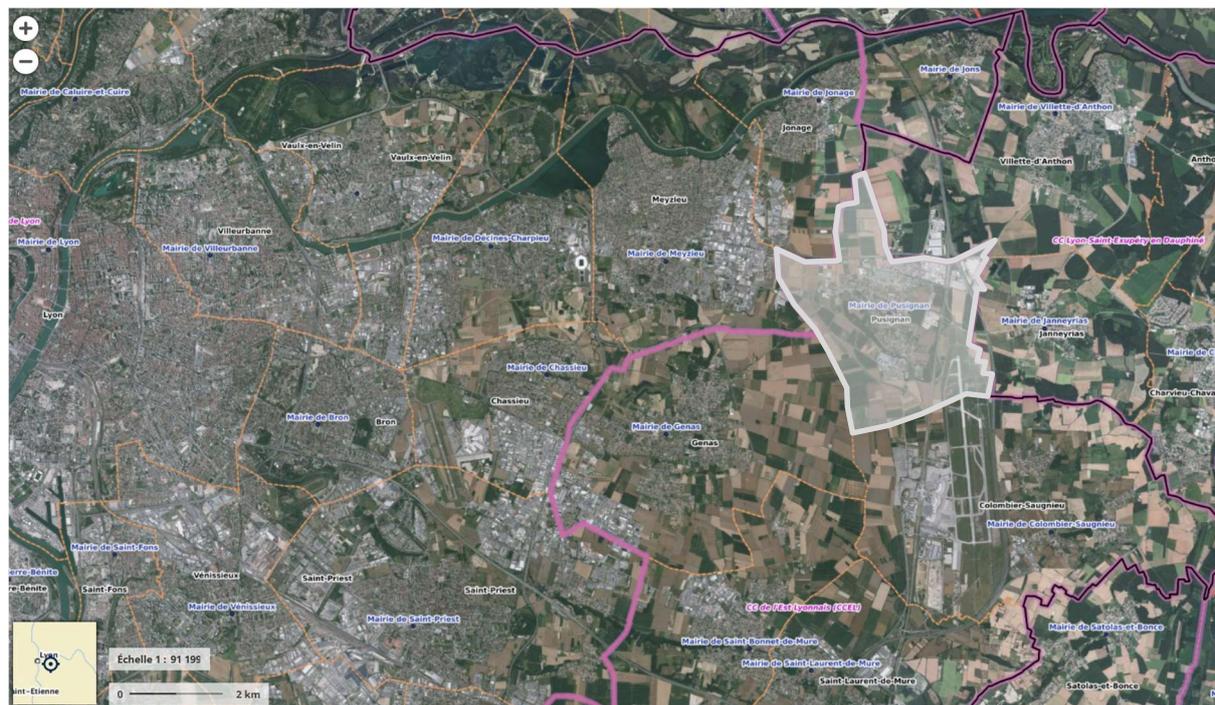


Figure 1 : Plan de situation- commune de Pusignan (source : IGN)

## CADRE CONVENTIONNEL AVEC L'ÉPORA

Par délibération n°2017-06-07 du 20 juin 2017, le Conseil communautaire a décidé de conclure avec l'Établissement Public Foncier de l'Ouest Rhône-Alpes (EPORA) et la commune de Pusignan, une convention d'études et de veille foncière portant sur la ZAE du Mariage pour une durée de 4 ans (prorogation de 18 mois en octobre 2021).

Cette convention permet de mettre en place une stratégie foncière et de mobiliser l'EPORA pour les acquisitions stratégiques. Le périmètre d'intervention, qui représente une superficie de 24 ha et se trouve en zone Ui dans le PLU en vigueur, comporte de nombreux fonciers mutables à mobiliser pour opérer la montée en gamme de la zone.

## B- ENJEU DE REQUALIFICATION DE LA ZONE

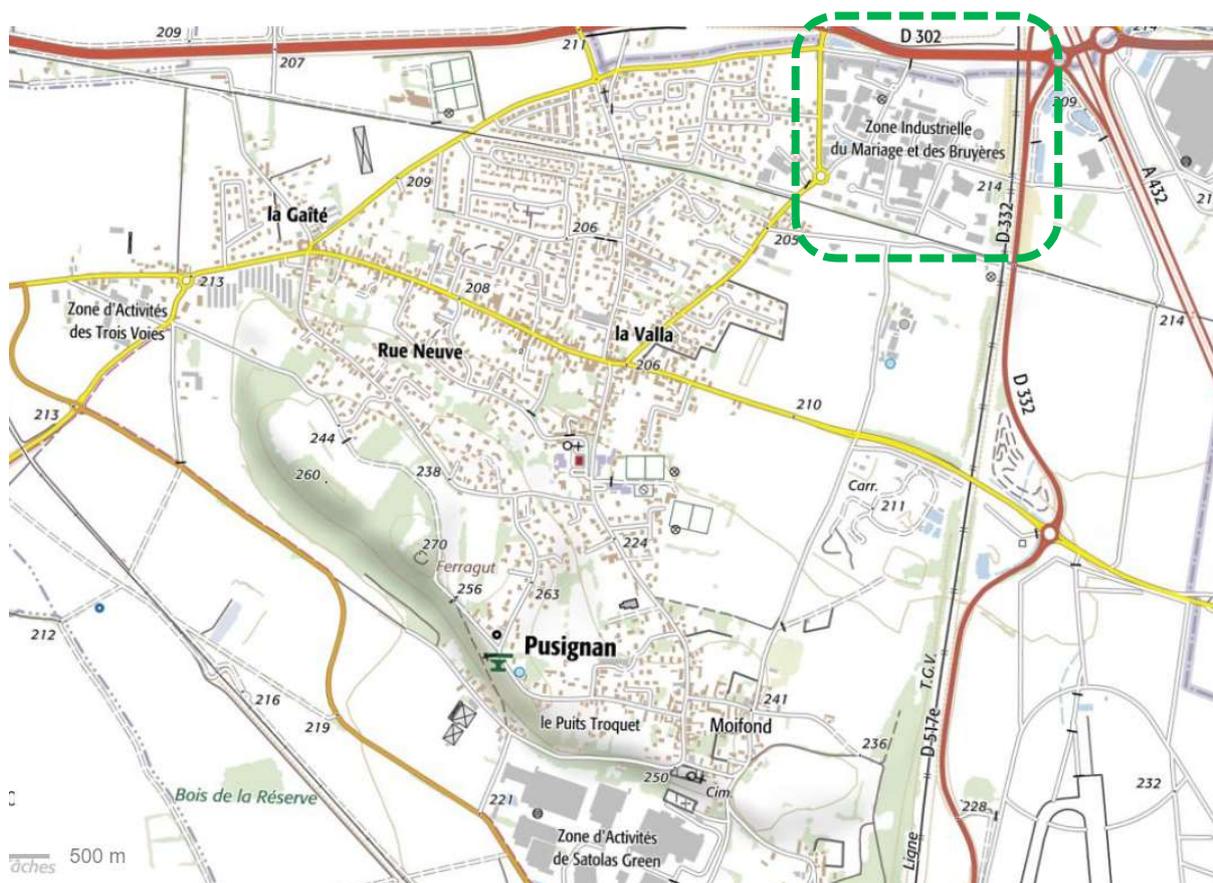
Au sein de cet espace, plusieurs tènements à enjeux étaient en effet susceptibles de muter à court ou moyen terme. La mise en place d'une politique foncière par la CCEL pouvait ainsi compléter ses interventions concernant la requalification des espaces publics au sein de cette ZA.

Elle figure parmi les cinq sites économiques structurants de la CCEL, dont la réhabilitation est étudiée, depuis 2018 dans le cadre d'un programme d'ensemble, qui prévoit à la fois par un traitement qualitatif des aménagements urbains et paysagers et le renouvellement urbain de tènements ciblés dont l'ilot « des frères Lumières », objet du présent appel à projet. Ces orientations permettront une montée en gamme de la zone d'activité du Mariage d'intérêt intercommunal.



*Figure 2 : Localisation du périmètre de la convention (source : EPORA)*

## C- PRESENTATION DU SITE



La ZAE du Mariage se situe au Nord-Est de Pusignan, à proximité de l'échangeur de l'A432, de la D332 et de la D302. Ainsi, son positionnement, bien que moins prisé que celui de la ZA de Satolas Green par exemple, reste pour autant très stratégique pour les entreprises.

Le site s'est développé dans les années 1960-1970 sur une superficie d'environ 56 hectares, comptant actuellement environ 70 établissements pour 800 emplois. Les entreprises présentes sont plutôt des PME avec une majorité d'entreprises de moins de 10 salariés.

Cette zone d'activité souffre actuellement d'un déficit d'image tant au niveau des espaces publics (voirie dégradé, suroccupation du domaine public par le stationnement, etc.), que de la qualité architecturale et paysagère.

Par conséquent, les enjeux pour les collectivités sont de :

- Valoriser l'image de la ZAE du Mariage par l'installation de nouveaux établissements de qualité ;
- Compléter l'offre économique sur la ZAE du Mariage en cohérence avec le tissu existant ;
- Déterminer une stratégie de reconversion des tènements déjà maîtrisés en les cédant à des porteurs de projet pertinents ;
- Renforcer l'attractivité économique de la CCEL en croisant la stratégie adoptée sur la ZAE du Mariage avec celle qui porte sur l'ensemble de l'intercommunalité ;
- Requalifier et optimiser le foncier dans une démarche de sobriété foncière (ZAN).

Une étude de programmation et de requalification des espaces publics a été menée sur le périmètre de la ZAE du mariage. Actuellement ce programme est dans l'attente d'arbitrage sur le positionnement de

la station CFEL au droit de la zone. (Chemin de fer de l'Est Lyonnais entre Meyzieu et Cremieu, sur sa limite sud)

L'EPORA a effectué l'acquisition de plusieurs parcelles, dont certaines par voie de préemption. A ce jour, le stock foncier (voir plan ci-dessous) représente une superficie totale de 3503 m<sup>2</sup>, desservis à partir de la rue des Frères Lumière.



Figure 3 : Présentation du contexte (source : IGN)

**Le présent appel à projet concerne l'îlot « site des Frères Lumières »** qui pourra faire l'objet d'une requalification, sans démolition-reconstruction (qui ne s'impose pas techniquement et ne permettrait pas d'optimiser la surface de plancher) afin de créer des locaux du type parc d'activités. A noter qu'une parcelle de 800 m<sup>2</sup> cadastrée section C n° 945, située dans l'emprise du tènement, n'est pas maîtrisée par l'EPORA.

Une opération de réhabilitation intégrant ou non cette parcelle s'avère viable sur les plans technique et financier.

Il s'agira pour le candidat retenu de prendre attache auprès du propriétaire de la parcelle C 945 afin d'étudier son intégration éventuelle dans l'opération de requalification de l'îlot.

## CARACTERISTIQUES DU TENEMENT



Figure 4 : plan cadastral du site (source : cadastre.gouv.fr)

Le périmètre de projet est constitué des parcelles ci-après cadastrées sur la commune de Pusignan :

Section	Références parcellaires	Surface (m <sup>2</sup> )
C	921	669
	919	714
	634	1351
	946	769
<b>TOTAL</b>		<b>3503 m<sup>2</sup></b>

Tableau 1 : Tableau parcellaire du site (source : cadastre.gouv.fr)

## RÈGLES D'URBANISME

La commune de PUSIGNAN est régie par un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 17 mai 2017.

La ZAE du Mariage est classée en zone Ui, zone d'activité à vocation industrielle et artisanale.

Les candidats doivent prendre en compte les règles d'urbanisme applicables et s'y conformer afin de présenter leur projet.

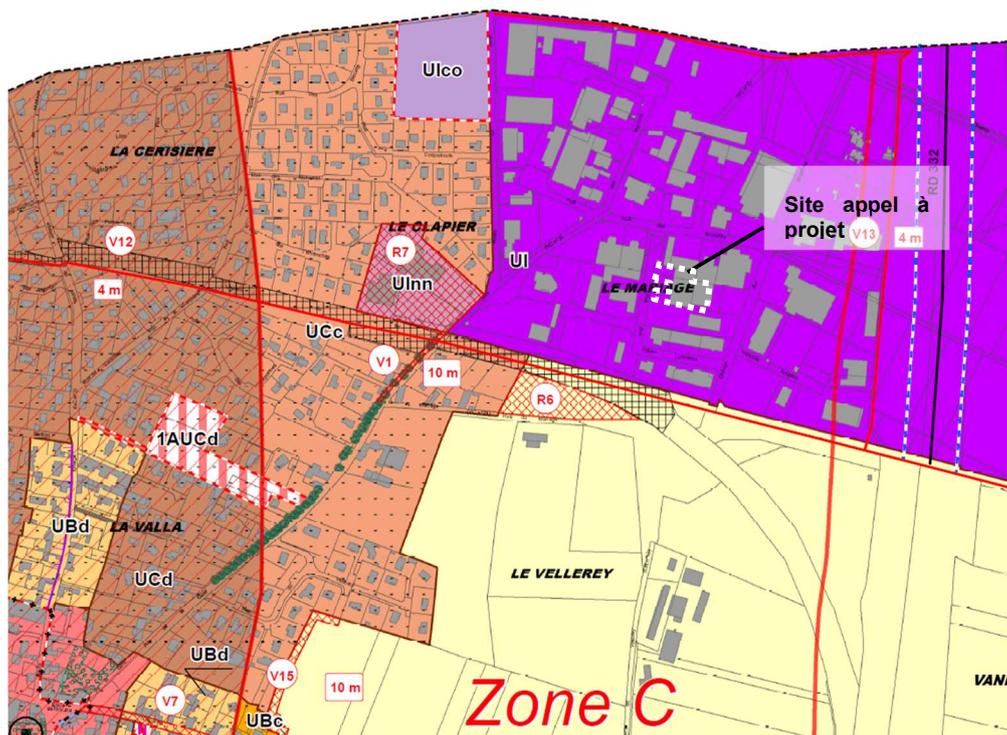


Figure 5 : Extrait du PLU

Le secteur est concerné par la RD 332- route classée en catégorie 3 en application de l'arrêté préfectoral du 24 mars 2022 de classement des infrastructures de transports terrestres bruyantes.

Au regard de ce dernier, aucun dispositif d'affaiblissement acoustique sur les bureaux et locaux d'activités n'est imposé réglementairement. Toutefois la norme NF 531-080 devra être prise en compte dans le projet de requalification de l'îlot.

Ces éléments ne sont pas exhaustifs et il appartient aux candidats de lever l'ensemble des contraintes réglementaires du secteur.

## FISCALITE

Le taux de la Taxe d'Aménagement est de l'ordre de 4 % pour la part communale, 2.5 % pour la part départementale et 0.4 % pour l'archéologie (Redevance Archéologie Préventive).

La Participation Financière à l'Assainissement Collectif (PFAC) est de 1405 €

Ces éléments sont donnés à titre indicatif et ne se veulent pas exhaustifs ou définitifs.

## D- OBJECTIFS DU PRESENT APPEL A PROJET

Outre l'accompagnement d'investissements sur les voiries et les espaces publics, cette démarche vise au développement et au renouvellement de cette zone économique en exploitant des potentiels au sein du tissu urbanisé, qui vont se généraliser à l'avenir, compte tenu de la limitation des consommations foncières (trajectoire ZAN) et des incitations à renforcer la densité du bâti existant.

Il s'agit pour l'îlot « des frères Lumières », d'effectuer une réhabilitation des bâtiments existants tant au niveau de l'aspect architectural que du traitement paysager tout en gardant l'emprise existante du bâti et ce dans l'objectif d'une montée en gamme architecturale et urbaine de la zone, propice à l'attractivité de la zone.

## **NOMBRE DE LOCAUX**

---

Le nombre de locaux est laissé à la libre appréciation des candidats. Les candidats devront faire une proposition en fonction de tous les critères réunis.

Le nombre de locaux proposé par le candidat devra être au service d'un projet de qualité, tant du point de vue architectural, paysager que fonctionnel (mutualisation du stationnement).

## **QUALITES ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES**

---

Les bâtiments réhabilités devront présenter une unité architecturale sur toutes les façades, et le choix des matériaux y participera.

Au-delà des prescriptions du PLU actuellement en vigueur sur la commune de Pusignan, il est demandé un traitement architectural de qualité tout en conservant la simplicité des volumes tout en permettant une qualité environnementale (confort climatique des locaux, économies d'énergie, etc.)

Les enseignes lorsqu'elles se situent sur les constructions devront faire partie intégrante du projet architectural tant dans la composition de la façade que dans les couleurs. Elles doivent figurer de ce fait dans le dossier d'autorisation d'urbanisme.

Les espaces extérieurs devront avoir une unité de traitement en termes de clôture (les éléments techniques et les boîtes aux lettres devront être intégrés à la clôture), de revêtement de stationnement et intégrer un traitement paysager incluant les 3 strates de végétation (herbacée, arbustive, arborée) et ce en privilégiant le recours aux essences locales peu consommatrices en eau.

## **IMPLANTATION**

---

Sans objet

## **ACCES**

---

L'accès à la parcelle CO946 sera maintenu. Les parcelles C921 et C919 devront disposer d'un accès mutualisé.

## **STATIONNEMENT**

---

L'intervention sur les espaces extérieurs ayant pour objectif d'améliorer la qualité paysagère du site sur l'îlot « Les Frères Lumières », les places de stationnement seront réduites tout en répondant aux obligations réglementaires au titre du document de planification en vigueur sur Pusignan.

Les revêtements poreux seront à privilégier afin de garantir une infiltration optimale des eaux pluviales

## **E- LA VENTE DU FONCIER**

---

Les conditions et modalités de la vente sont les suivantes :

Signature d'un avant-contrat de vente sous conditions suspensives dans un délai de 90 jours à compter de la désignation du lauréat pour l'acquisition des terrains, le tout sous réserve que les parties arrivent à un accord sur le prix de vente hors taxe.

La charge foncière minimale attendue est de 1 456 000 € HT.

## **CONDITIONS SUSPENSIVES DE L'AVANT CONTRAT DE VENTE**

---

- Obtention d'une autorisation d'urbanisme purgée de tout recours et délai de retrait.
- Obtention des financements nécessaires au projet.
- Obtention de l'accord des instances décisionnelles des candidats sur le projet (passage en CA, etc..).

Toute autre condition suspensive devra faire l'objet d'un accord préalable entre les parties.

## **CONDITIONS DE LA CESSION**

---

L'avant contrat sera signé entre le porteur du projet lauréat et l'EPORA dans la mesure où un accord sur les conditions de la vente et notamment sur le prix seront actés, et dans la mesure où la CCEL aura délibéré pour autoriser l'EPORA à céder le foncier.

L'obtention éventuelle de droits à construire supplémentaires par rapport au programme lauréat (augmentant notamment la surface de plancher développée) induira le versement d'un complément de prix. Ce complément sera calculé sur la base du prix du foncier proposé selon la nature de surfaces de planchers complémentaires concernées.

## **MODALITES DE PAIEMENT**

---

- 10% à la signature de l'avant contrat sous conditions suspensives.
- Le solde à la signature de l'acte authentique après réalisation des conditions suspensives.

Caution bancaire pour garantir le paiement du solde du prix à produire à la signature de l'avant contrat de cession sous conditions suspensives.

Les frais d'acquisition seront à la charge de l'acquéreur.

## **F- PLANNING PRÉVISIONNEL**

---

- Publication de l'appel à candidature : 20/01/2023
- Une visite aura lieu le 02/02/2023 matin – merci de prendre RDV auprès Perrine DEMOULE BARIAL (coordonnées dans le document de règlement).
- Remise des candidatures – phase 1 - Le 14/03/2023 à 17h00
- Si nécessaire, phase de discussion et de négociation avec les candidats.
- Remise des offres – phase 2
- La date de remise des offres sera communiquée aux candidats autorisés à participer à la phase 2.
- Auditions des candidats : courant 2nd trimestre 2023
- Phase de discussion et de négociation.
- Choix du lauréat : courant du 2nd trimestre 2023

- Signature de l'avant contrat de vente : 90 jours à compter de la notification du lauréat
- Dépôt du dossier de la ou des demande(s) d'autorisation de construire :
  - 30 jours à compter de la signature de l'avant contrat de vente

Les échéances ci-dessus sont données à titre indicatif, et l'EPORA ou la commune restent libres de les modifier. Les jours s'entendent en jours calendaires.

## **G – ANNEXES**

---

- **Annexe 1** : Formulaire de présentation des références
- **Annexe 2** : Règlement du PLU