

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Pusignan relative à la poursuite de l'extension de la ZAE Satolas Green



01 - NOTICE DE PRÉSENTATION

DOSSIER POUR CONSULTATIONS ET ENQUÊTE PUBLIQUE

SOMMAIRE

1. PRESENTATION DE LA PROCEDURE.....	4
1.1. RESUME DE LA PROCEDURE ET ARTICULATION DU DOSSIER	4
1.2. CHOIX DE LA PROCEDURE.....	4
1.3. DESCRIPTION DE LA PROCEDURE.....	5
1.3.1. DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU	5
1.3.2. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	6
1.3.3. CONCERTATION PREALABLE.....	7
1.4. TEXTES REGISSANT LA PROCEDURE	8
2. VOLET DECLARATION DE PROJET	12
2.1. LOCALISATION ET HISTORIQUE DU SITE	12
2.1.1. LOCALISATION DU SITE	12
2.1.2. LOCALISATION DU PROJET	14
2.1.3. HISTORIQUE DU PROJET.....	17
2.1.4. PRESENTATION DE LA ZAE DE SATOLAS GREEN	18
2.1.5. AVANTAGES DU SITE D'EXTENSION RETENU DEPUIS 2015	20
2.2. PRESENTATION DU PROJET.....	22
2.2.1 PRESENTATION DETAILLEE DES PRINCIPES DU PROJET 2023	22
2.3. JUSTIFICATION DU CARACTERE D'INTERET GENERAL	28
2.3.1. POSSIBILITES DE SUBSTITUTION ET CHOIX DU SITE.....	34
2.4. INCIDENCES DU PROJET SUR LE CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL.....	35
2.4.1 CONTEXTE ECOLOGIQUE	35
2.4.2. CONTEXTE PAYSAGER ET PATRIMONIAL	36
2.4.3. CONTEXTE AGRICOLE	37
2.4.4. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE PRESENTES SUR LE SITE DU PROJET	39
3. MISE EN COMPATIBILITE DU PLU.....	40
3.1. SITUATION DU PROJET PAR RAPPORT AU PLU EN VIGUEUR	40
3.1.1. PRESENTATION DU PLU ACTUEL	40
3.1.2. OCCUPATIONS / UTILISATION DES SOLS ET CARACTERISTIQUES DU PROJET	41
3.1.3. PRISE EN COMPTE DES ENJEUX DU PROJET DANS LE PLU	42
3.2. ANALYSE DE COMPATIBILITE DU PROJET D'INTERET GENERAL AVEC LES PIECES DU PLU	44
3.2.1 SITUATION DU PROJET PAR RAPPORT AU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)	
44	
3.2.2 SITUATION DU PROJET PAR RAPPORT AU REGLEMENT ECRIT	46
3.2.3 SITUATION DU PROJET PAR RAPPORT AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)..	59
3.2.4 SYNTHESE DES ADAPTATIONS A APPORTER AUX PIECES DU PLU	59
3.3. CONTENU DE LA MISE EN COMPATIBILITE	60
3.3.1. EVOLUTION DU REGLEMENT ECRIT	60
3.3.2. CORRECTION DE L'ERREUR MATERIELLE.....	72
3.3.3 EVOLUTION DES EMPLACEMENTS RESERVES	77

3.3.4.	EVOLUTION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)	82
3.4.	SITUATION DU PROJET AU REGARD DES DOCUMENTS ET TEXTES CADRES DE L'URBANISME LOCAL	87
3.5.	ANALYSE DE CONSOMMATION FONCIERE	90
3.5.1	RAPPEL DU CADRAGE REGLEMENTAIRE DE LA CONSOMMATION FONCIERE	90
3.5.2	CAPACITE DE CONSOMMATIONS DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (ENAF).....	90

1. PRESENTATION DE LA PROCEDURE

1.1. Résumé de la procédure et articulation du dossier

Le présent document est le complément au rapport de présentation (conformément aux dispositions de l'article R.151-5 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le PLU est mis en compatibilité) du PLU de Pusignan dans le cadre de la procédure de déclaration de projet n°1 relative à la poursuite de l'extension de la ZAE Satolas Green emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Pusignan. Cette procédure a été engagée par arrêté du Président de la Communauté de Communes de l'Est Lyonnais en date du 27 septembre 2024. .

Le dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU se décompose de la manière suivante :

- Un rapport de présentation (le présent document) composé d'un volet lié à la déclaration de projet et d'un volet relatif à la mise en compatibilité du PLU ;
- Le règlement graphique du PLU modifié ;
- Le règlement écrit du PLU modifié ;
- Le cahier des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) modifié,
- La liste des emplacements réservés modifiée.

1.2. Choix de la procédure

La Communauté de Communes de l'Est Lyonnais (CCEL) a souhaité, en accord avec la Commune de Pusignan, poursuivre l'extension de la zone d'activités Satolas Green face au manque de foncier économique sur son territoire et du caractère stratégique et prioritaire de développement de cette zone du fait de sa localisation et de sa programmation. Le site de Satolas Green se situe au sud de l'enveloppe urbaine de Pusignan et à proximité de l'aéroport Lyon Saint Exupéry. Son extension est prévue sur la parcelle ZS143 d'une surface de 3,5 hectares.

Ce projet d'extension est prévu depuis au moins 2015 dans le PLU de Pusignan via un classement 2AUi. Puis, le projet a connu une avancée majeure en 2016 via une modification du PLU, laquelle a acté l'ouverture à l'urbanisation de la zone située sur la parcelle ZS143 alors reclassée en 1AUi.

Par ailleurs, la CCEL a décidé d'acquérir le terrain concerné par l'extension par délibération en date du 13 décembre 2022.

La présente procédure ne porte donc pas sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone, laquelle est déjà actée.

Toutefois, dans le cadre des études de maîtrise d'œuvre d'aménagement du site engagée par la CCEL depuis 2023, les réflexions ont amené à redéfinir la programmation précise projetée depuis 2016 ainsi que les partis de composition urbaine, architecturale, paysagère et environnementale. Ce nouveau projet économique, beaucoup plus ambitieux en matière de composition et programmation, ne s'avère plus en adéquation avec les dispositions opposables du PLU de Pusignan. Des adaptations réglementaires sont ainsi nécessaires, tout comme des compléments en matière de programmation et composition s'avèrent pertinents. Ces changements appellent à une évolution du Plan Local d'Urbanisme.

Le projet en question, dans son intention générale définie depuis 2016, et encore plus depuis l'augmentation des exigences dans les précisions apportées au projet en 2023, présente un caractère d'intérêt général certain. En effet, la poursuite de l'extension de la ZAE Satolas Green sur la parcelle ZS143 présente un caractère d'intérêt général en ce qu'elle permet de répondre aux besoins d'accueil d'entreprises sur la Communauté de Communes de l'Est Lyonnais, en cohérence avec SCoT de l'Agglomération lyonnaise, sur un secteur particulièrement privilégié du fait de sa localisation, des équipements structurants situés à sa périphérie (réseau routier, aéroport, Rhônexpress...), de la possibilité de mutualisation des équipements et services spécialisés avec les parties déjà investies de la ZAE Satolas Green, ou encore des opportunités de création de synergies entre les futures entreprises nouvellement implantées et celles déjà installées dans la ZAE.

La Communauté de Communes de l'Est Lyonnais (CCEL) n'est pas compétente en matière de PLU et ne peut procéder directement par une modification du document d'urbanisme. En revanche, le législateur a prévu une possibilité de procédure de déclaration de projet (L.300-6 du code de l'urbanisme). Cette procédure permet à une collectivité ou un groupement de collectivités de déclarer l'intérêt général d'un projet dont elle a la compétence et de faire évoluer le Plan Local d'Urbanisme lorsqu'il n'est pas compatible avec ce projet et ce même sans disposer de la compétence PLU (L.153-54 et suivants).

Ainsi, la présente procédure a pour objet de déclarer l'intérêt général du projet d'extension de la ZAE Satolas Green. Par cette déclaration de projet, la CCEL a pour ambition de renforcer les dispositions opposables du PLU de Pusignan encadrant le développement de la zone 1AU_i et d'apporter des adaptations aux dispositions du règlement concerné afin de prendre en compte les études de programmation urbaine développée depuis 2023 pour l'aménagement du site. En particulier, les objets de la mise en compatibilité sont les suivants :

- Mettre en place des Orientations d'Aménagement et de Programmation assurant la qualité de l'aménagement, sa bonne insertion et la protection des principaux enjeux environnementaux ;
- Adapter les dispositions du règlement de la zone 1AU_i aux partis-pris décidés par la CCEL dans le cadre des études de maîtrise d'œuvre en cours sur le site ;
- Réduire l'emplacement réservé obsolète R1 (au bénéfice de l'Etat pour « extension de l'aéroport de Saint-Exupéry » rendu obsolète avec la caducité de la zone d'aménagement différé de l'aéroport Saint-Exupéry en 2022) interceptant le périmètre de la zone 1AU_i ;
- Corriger une erreur matérielle : lors de la modification simplifiée n°5 du PLU (approuvée le 15 mai 2017), le plan de zonage a fait réapparaître la zone 1AU_i (ouverte à l'urbanisation lors de la modification simplifiée n°4) en 2AU_i. Or, aucune procédure d'évolution du PLU n'a eu pour objet de reclasser cette zone en 2AU.

1.3. Description de la procédure

1.3.1. Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU

La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU est mentionnée aux articles L.300-6, L.153-54 à 59 et R.153-15 à 17 du Code de l'Urbanisme. Cette procédure permet de

déclarer d'intérêt général un projet et de mettre en compatibilité le document d'urbanisme du territoire concerné, ici la commune de Pusignan, avec ce projet.

Ainsi, l'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction.

La procédure de déclaration de projet est ici conduite par l'autorité compétente en matière d'aménagement des zones d'activités économiques sur le territoire, à savoir la Communauté de Communes de l'Est Lyonnais.

Le dossier de cette procédure comprend :

- Une note de présentation du projet faisant l'objet de la déclaration de projet (axe 2) ;
- Un volet relatif à la mise en compatibilité du PLU et les modifications affectant les différents documents composant le PLU (axe 3).

Une fois la phase d'études terminée et le dossier consolidé, un examen conjoint (L.153-54 2°) regroupant l'ensemble des personnes publiques associées (prévues par les articles L.132-7 et 9 du code de l'urbanisme) est organisé en vue de recueillir leurs avis sur la mise en compatibilité du document d'urbanisme avec la déclaration de projet. Le procès-verbal de cette réunion est joint au dossier d'enquête publique.

Puis, une enquête publique d'une durée d'un mois est organisée : il s'agit pour la population de faire part de ses observations et de ses remarques sur le projet qui lui est soumis. La commune sollicite la désignation d'un commissaire enquêteur auprès du tribunal administratif. Elle organise ensuite l'enquête publique.

À la fin de cette enquête, le commissaire enquêteur dispose d'un délai d'un mois pour remettre son rapport et ses conclusions motivées – favorables ou non - sur la déclaration de projet et la mise en compatibilité du document d'urbanisme.

A l'issue de ces phases administratives de consultation, l'autorité compétente approuve, par la déclaration de projet (L.153-58), la mise en compatibilité du PLU, éventuellement modifiée pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur.

1.3.2. Evaluation environnementale

Conformément aux dispositions de l'article R104-14 du code de l'urbanisme, les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur mise en compatibilité *« s'il est établi que [la mise en compatibilité] est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement »* :

- 1° Après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-28 à R. 104-32, lorsque le plan local d'urbanisme est mis en compatibilité en application du second alinéa de l'article L. 153-51, dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique en application de

l'article L. 153-54, ou dans le cadre d'une déclaration de projet en application des articles R. 153-16 et R. 153-17

- *2° Après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, dans les autres cas. »*

La mise en compatibilité du PLU de Pusignan fera l'objet d'un examen au cas par cas, qui déterminera le besoin de soumettre la procédure à une évaluation environnementale.

1.3.3. Concertation préalable

La procédure n'étant pas soumise à évaluation environnementale systématique, elle n'est pas concernée par les obligations de concertation préalable prévues par l'article L.103-2 du code de l'urbanisme. Néanmoins, la Communauté de Communes de l'Est Lyonnais a pris l'initiative de mettre en place des modalités de concertation, lesquelles ont été définies par arrêté du Président en date du 26 novembre 2024. Les modalités de la concertation retenues pour la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Pusignan sont les suivantes :

- Publication d'un avis dématérialisé sur le site de la Communauté de Communes de l'Est Lyonnais (<https://ccel.fr>) de la commune de Pusignan (<https://www.mairie-pusignan.fr/>) et par voie d'affichage à la mairie ;
- Mise en ligne d'un dossier de concertation complété au fur et à mesure des études sur le site de la Communauté de Communes de l'Est lyonnais (<https://ccel.fr>) accompagné d'une adresse mail afin que le public puisse faire part de ses observations et suggestions éventuelles ;
- Mise à disposition du dossier de concertation complété au fur et à mesure des études et d'un registre papier au siège de la Communauté de Communes de l'Est lyonnais (40 avenue de Norvège, à Colombier-Saugnieu), en mairie de Pusignan (Place Schönwald), où ils pourront être consultés par le public aux jours et heures habituels d'ouverture, en vue de recevoir des observations et suggestions éventuelles.

1.4. Textes régissant la procédure

Code de l'urbanisme

Article L. 300-6 :

L'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction. Les articles L. 143-44 à L. 143-50 et L. 153-54 à L. 153-59 sont applicables sauf si la déclaration de projet adoptée par l'Etat, un de ses établissements publics, un département ou une région a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables du schéma de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme.

Lorsque la déclaration de projet est adoptée par l'Etat, elle peut procéder aux adaptations nécessaires du schéma directeur de la région d'Ile-de-France, d'un schéma d'aménagement régional des régions d'outre-mer, du plan d'aménagement et de développement durables de Corse schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires, d'une charte de parc naturel régional ou de parc national, du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux, du schéma d'aménagement et de gestion des eaux, de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, du schéma régional de cohérence écologique ou du plan climat-air-énergie territorial. Ces adaptations sont effectuées dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables au contenu de ces règlements ou de ces servitudes.

Les adaptations proposées sont présentées dans le cadre des procédures prévues par les articles L. 143-44 à L. 143-50 et L. 153-54 à L. 153-59, auxquelles les autorités ou services compétents pour élaborer les documents mentionnés à l'alinéa précédent sont invités à participer.

Lorsque les adaptations proposées portent sur le schéma directeur de la région d'Ile-de-France, un schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires, un schéma d'aménagement régional des régions d'outre-mer ou le plan d'aménagement et de développement durables de Corse, elles sont soumises pour avis, avant l'enquête publique, au conseil régional ou à l'Assemblée de Corse. Leur avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de trois mois. Cet avis est joint au dossier soumis à enquête publique. En cas d'avis défavorable, la déclaration de projet ne peut être prise que par décret en Conseil d'Etat.

Une déclaration de projet peut être prise par décision conjointe d'une collectivité territoriale ou d'un groupement de collectivités territoriales et de l'Etat.

Lorsque l'action, l'opération d'aménagement ou le programme de construction est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, les dispositions nécessaires pour mettre en compatibilité les documents d'urbanisme ou pour adapter les règlements et servitudes mentionnés au deuxième alinéa font l'objet d'une évaluation environnementale, au sens de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article.

Article L 153-54

Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ; 2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint.

Article L 153-55

Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :

1° Par l'autorité administrative compétente de l'Etat :

- a) Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise ;*
- b) Lorsqu'une déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;*
- c) Lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;*

2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire dans les autres cas.

Lorsque le projet de mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

Article L 153-57

A l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune :

1° Emet un avis lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, lorsque la déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois ;

2° Décide la mise en compatibilité du plan dans les autres cas.

Article L 153-58

La proposition de mise en compatibilité du plan éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête est approuvée.

1° Par la déclaration d'utilité publique, lorsque celle-ci est requise ;

2° Par la déclaration de projet lorsqu'elle est adoptée par l'Etat ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

3° Par arrêté préfectoral lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat ;

4° Par délibération de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou du conseil municipal dans les autres cas. A défaut de délibération dans un délai de deux mois à compter de la

réception par l'établissement public ou la commune de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, la mise en compatibilité est approuvée par arrêté préfectoral

Article L 153-59

L'acte de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, mettant en compatibilité le plan local d'urbanisme devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L.153-25 et L.153-26.

Dans les autres cas, la décision de mise en compatibilité devient exécutoire dès l'exécution de l'ensemble des formalités de publication et d'affichage.

Lorsqu'une déclaration de projet nécessite à la fois une mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et du schéma de cohérence territoriale, la mise en compatibilité du plan devient exécutoire à la date d'entrée en vigueur de la mise en compatibilité du schéma.

Code de l'environnement

Article L123-1

L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L. 123-2. Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision.

Article L123-2

« I. — Font l'objet d'une enquête publique soumise aux prescriptions du présent chapitre préalablement à leur autorisation, leur approbation ou leur adoption : [...]

4° Les autres documents d'urbanisme et les décisions portant sur des travaux, ouvrages, aménagements, plans, schémas et programmes soumises par les dispositions particulières qui leur sont applicables à une enquête publique dans les conditions du présent chapitre.

Article L123-3

L'enquête publique est ouverte et organisée par l'autorité compétente pour prendre la décision en vue de laquelle l'enquête est requise.

Lorsque l'enquête publique porte sur le projet, plan, programme ou autre document de planification d'une collectivité territoriale, d'un établissement public de coopération intercommunale ou d'un des établissements publics qui leur sont rattachés, elle est ouverte par le président de l'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement. Toutefois, lorsque l'enquête est préalable à une déclaration d'utilité publique, la décision d'ouverture est prise par l'autorité de l'Etat compétente pour déclarer l'utilité publique.

Article L123-12

Le dossier d'enquête publique est mis en ligne pendant toute la durée de l'enquête. Il reste consultable, pendant cette même durée, sur support papier en un ou plusieurs lieux déterminés dès l'ouverture de l'enquête publique. Un accès gratuit au dossier est également garanti par un ou plusieurs postes informatiques dans un lieu ouvert au public.

Si le projet, plan ou programme a fait l'objet d'une procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L. 121-8 à L. 121-15, ou d'une concertation préalable organisée dans les

conditions définies aux articles L. 121-16 et L. 121-16-1, ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision, le dossier comporte le bilan de cette procédure ainsi que la synthèse des observations et propositions formulées par le public. Lorsqu'aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne.

2. VOLET DECLARATION DE PROJET

2.1. Localisation et historique du site

2.1.1. Localisation du site

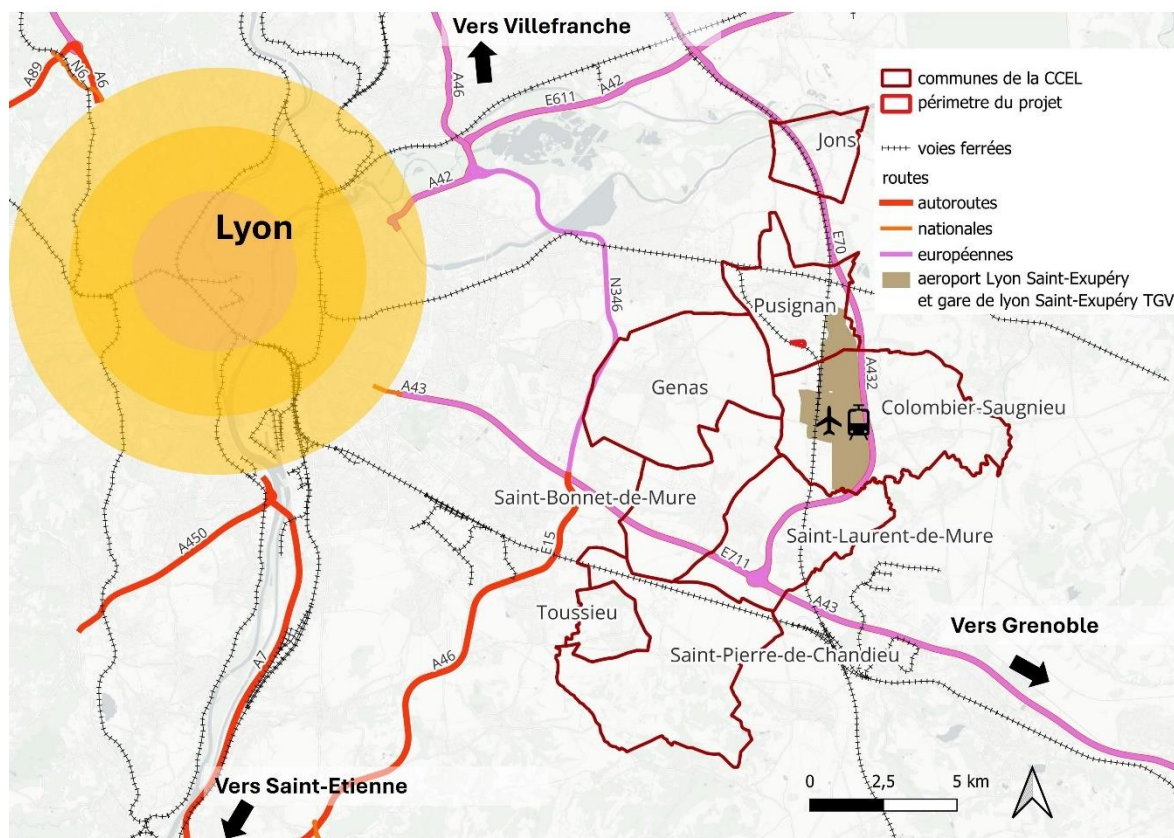
Le projet se situe au sud de la commune de Pusignan, sur le territoire de la Communauté de Communes de l'Est Lyonnais (CCEL).

La **Communauté de Communes de l'Est Lyonnais** dans le département du Rhône, est entourée à l'ouest par la Métropole de Lyon et à l'est par le département de l'Isère.

La CCEL regroupe 42 276 habitants (Insee, 2021) répartis sur 8 communes (Colombier-Saugnieu, Genas, Jons, Pusignan, Saint-Bonnet-de-Mure, Saint-Laurent-de-Mure, Saint-Pierre-de-Chandieu et Toussieu). Son siège se trouve dans la ville de Colombier-Saugnieu.

Elle est un acteur majeur du développement économique de l'Aire Métropolitaine Lyonnaise (au sens de la Directive Territoriale d'Aménagement approuvée par l'Etat en 2007). Son territoire regroupe 18 zones d'activités économiques, plus de 4 000 entreprises et environ 25 000 emplois.

La CCEL est une porte d'entrée internationale et nationale du territoire par la présence de l'aéroport Lyon-Saint-Exupéry et la gare Lyon-Saint-Exupéry TGV. Ce territoire bien connecté est aussi traversé par l'A43 et par de grands axes routiers qui le relient aux grandes villes de la région : Lyon (30 minutes), Villefranche (45 minutes), Saint-Etienne et Grenoble (55 minutes).



Territoire de la Communauté de Communes de l'Est Lyonnais

La commune de Pusignan compte 4 172 habitants en 2021 (INSEE). Sa superficie est de 13,04 km². La commune se trouve à 18 kilomètres de la ville Lyon et fait partie de la deuxième couronne de l'agglomération lyonnaise.

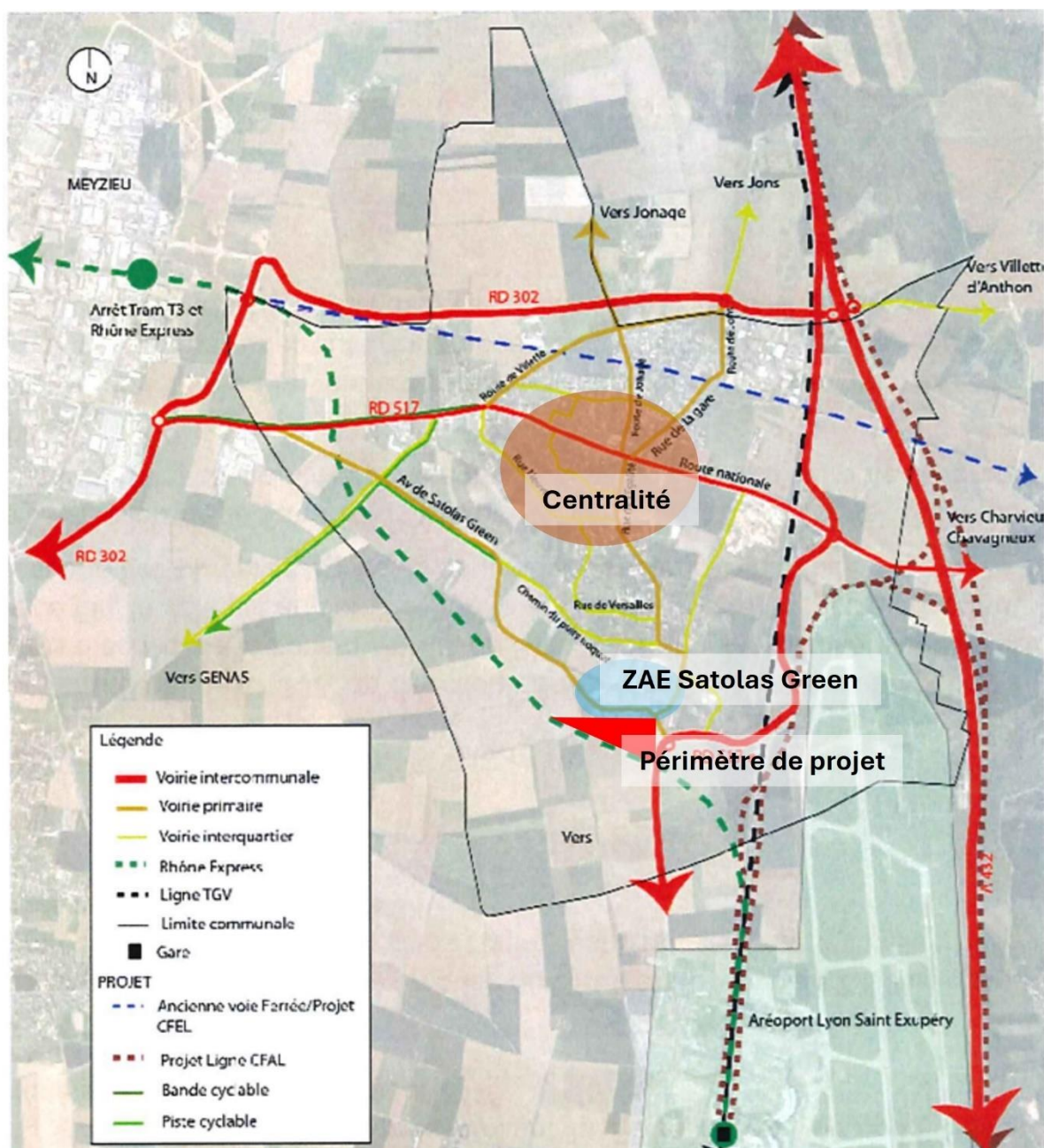
Ce territoire au caractère rural, est constitué d'espaces majoritairement dédiés à l'agriculture, d'une unité urbaine et de deux principales zones économiques dont la ZAE Satolas Green au sud.

La commune comprend deux axes routiers structurants :

- La RD 302 joignant l'Isère à la métropole de Lyon ;
- La RD 517 puis RD 517E reliant une partie est de la métropole de Lyon à l'aéroport Lyon-Saint-Exupéry au nord.

Le territoire est aussi traversé par la ligne ferroviaire du Rhône Express, sans que le Rhône Express ne s'arrête dans la commune.

Enfin, la commune se trouve à proximité de l'aéroport Lyon-Saint-Exupéry, dont elle accueille une partie des pistes. Elle est desservie par la ligne de bus 47, qui relie l'aéroport, à l'arrêt de tram de la ligne 3 (en direction du centre de Lyon) de la zone industrielle de Meyzieu.



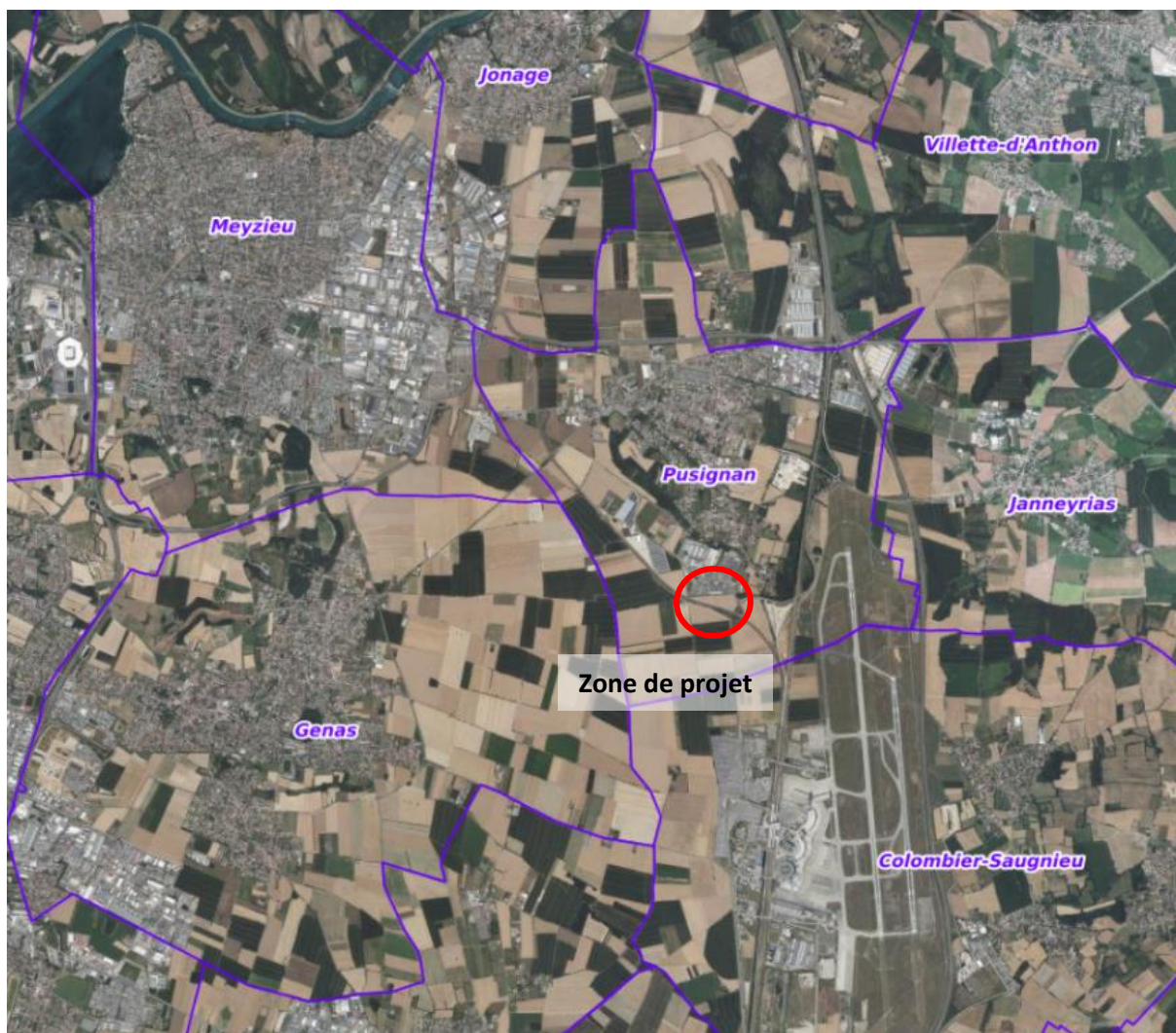
Carte des réseaux routiers et ferrés de la commune de Pusignan

Source : Atelier Anne Gardoni

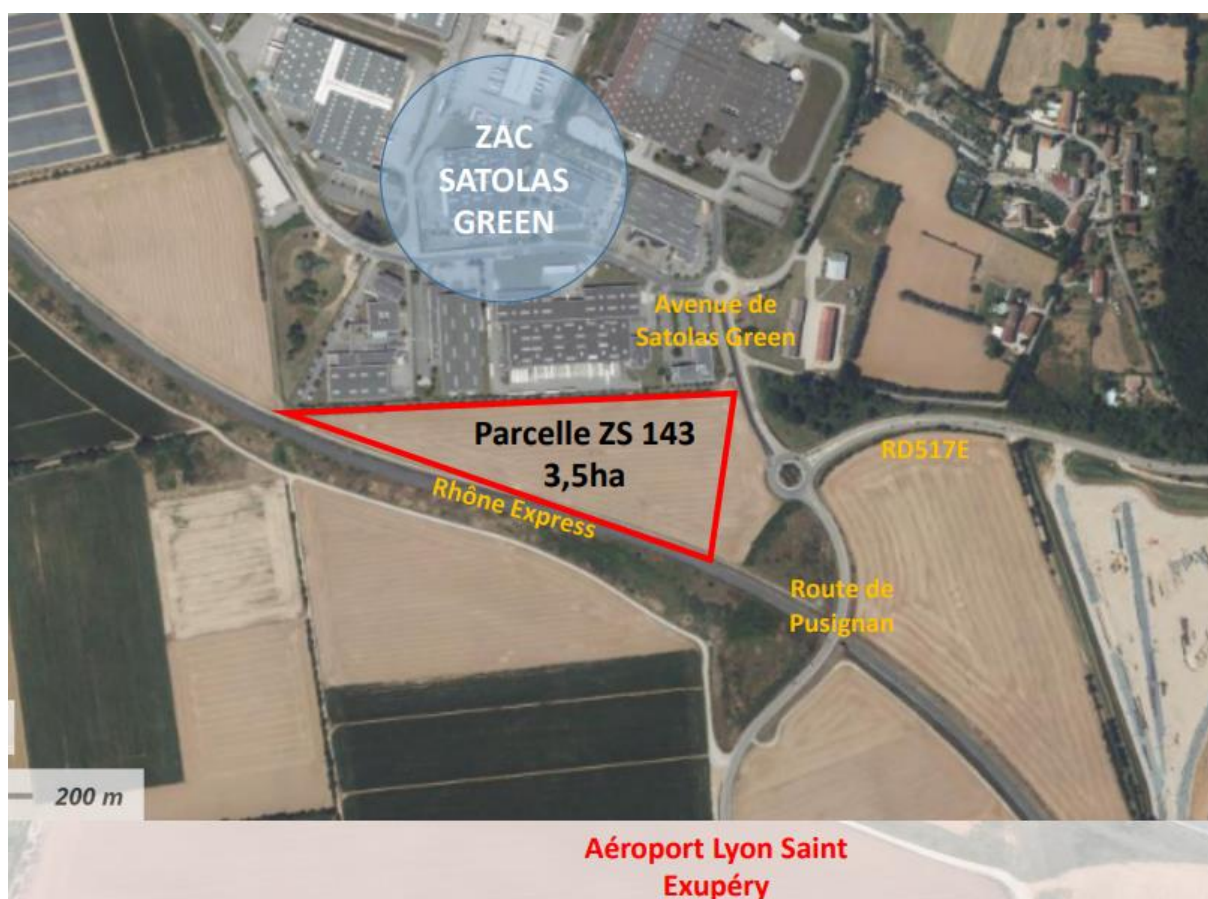
2.1.2. Localisation du projet

Le projet se situe au sud de l'unité urbaine de Pusignan, dans la continuité de la ZAE Satolas Green existante. Il est situé le long de la voie ferrée du Rhône Express.

Le site est accessible par la route depuis l'avenue de Satolas Green, connectée à la RD 517 et la route de Pusignan reliant l'aéroport Lyon-Saint-Exupéry. La ligne de bus 47 assure la liaison du site à l'aéroport. Enfin, cette zone est facilement accessible par voie routière : elle se situe à 12 kilomètres de l'autoroute A432.



Localisation de la zone de projet sur la commune de Pusignan



Localisation de la parcelle ZS143

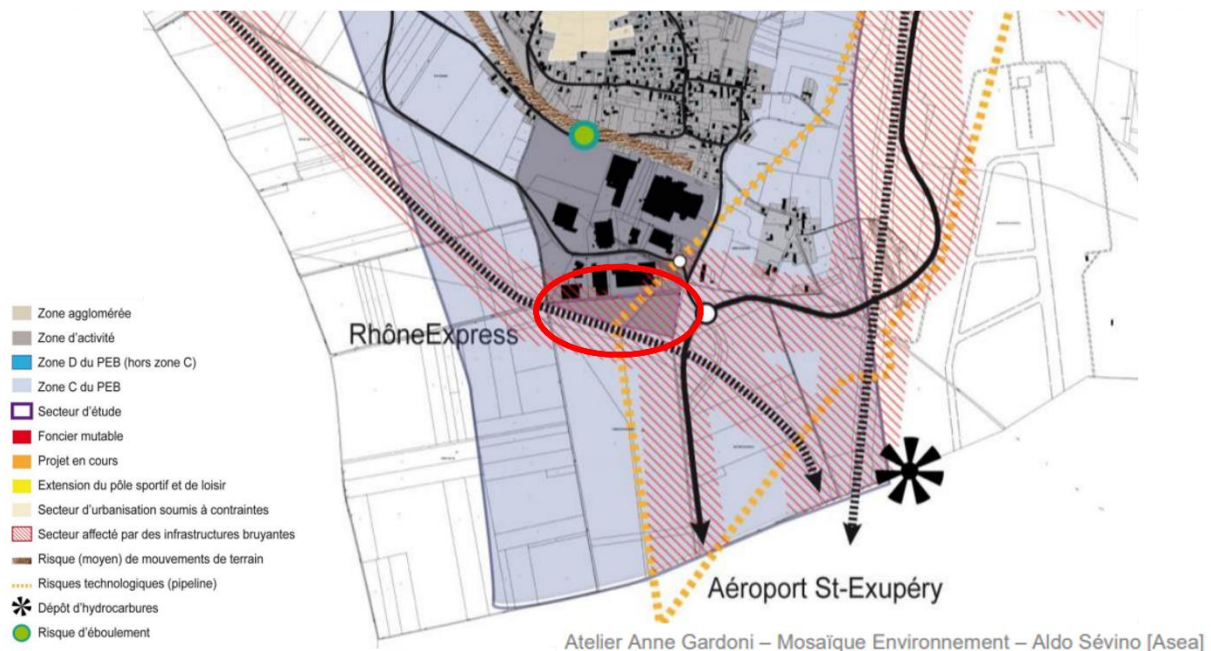
Le projet s'implante sur la parcelle ZS 143 d'une superficie de 3,5 hectares. Ce tènement appartient à la CCEL qui en a fait l'acquisition en 2023.

2.1.3. Historique du projet

Le site du projet est ciblé par le SCoT de l'Agglomération Lyonnaise comme un site à caractère économique de la zone, approuvé en 2010 applicable jusqu'en 2030. Il est intégré dans les sites économiques identifiés par le DOO du SCoT.

Cette vocation est aussi inscrite dans le PADD du PLU approuvé le 9 novembre 2015.

Dès 2015, le PADD du PLU de Pusignan identifie le site en tant que zone d'activité (affectée par des infrastructures bruyantes). L'aménagement territorial du site est intégré dans la stratégie de développement économique prévue par le PADD de la commune. (L'aménagement territorial du site est mentionné dans l'axe 1.2 « conforter le développement économique et les équipements structurants »). Le PADD prévoit l'extension de la zone d'activité Satolas Green au Sud à long terme.



Les secteurs d'urbanisation et de renouvellement urbain et les contraintes territoriales

Le site du projet a fait l'objet de la modification simplifiée n°4 du PLU de Pusignan, approuvée par délibération du conseil municipal du 12 septembre 2016. Cette modification a changé le classement du site, de zone 2AU en zone 1AU. Ce classement en zone 1AU correspond à une zone d'urbanisation future, à vocation économique. La modification n°4 a ouvert à l'urbanisation le site. Elle a permis l'approbation d'un règlement propre à cette zone 1AU.

En 2016, en parallèle de la procédure de modification du PLU, un projet économique a été conçu sur le site.



Projet de programmation et d'aménagement de la parcelle ZS143 de 2017 suite à l'ouverture à l'urbanisation de la zone en 2016

La modification n°4 concernant le reclassement de la zone du projet en 1AUi et le règlement de cette zone, n'ont pas été intégrés dans les pièces réglementaires du PLU de Pusignan, malgré l'approbation de la modification n°4 en 2016. Ces modifications n'apparaissent pas dans le PLU en vigueur aujourd'hui.

2.1.4. Présentation de la ZAE de Satolas Green

La zone industrielle Satolas Green, située au sud de la commune de Pusignan, est l'une des 18 zones d'activités économiques de la CCEL. Elle se trouve à proximité de la RD 517, qui connecte l'aéroport Saint-Exupéry à la zone industrielle de Meyzieu.

Cette zone d'activités s'étend sur une surface de 29,8 hectares. Elle comprend une quarantaine de bâtiments. Elle concentre des activités industrielles, dont la plupart sont des activités de logistiques et de transports.

La partie nord est de la zone créée avant les années 2000 est la plus ancienne. La partie est de la zone date de 2010.

La CCEL en partenariat avec la ville de Pusignan, a récemment engagé des travaux de requalification dans cette zone d'activités pour améliorer la qualité d'accueil des entreprises. Concrètement, les interventions ont permis de sécuriser les voiries, la création de deux arrêts de bus et de voies dédiées aux modes doux. La végétalisation du site a aussi été renforcée.



Vue de l'Avenue Satolas Green



Voie interne de la ZAE Satolas Green

2.1.5. Avantages du site d'extension retenu depuis 2015

Parmi l'ensemble des ZAE de la CCEL, le choix de la ZAE Satolas Green pour l'aménagement de nouveaux fonciers économiques est justifié par différentes raisons :

- La ZAE Satolas Green est la 8 ème zone d'activités de la CCEL en termes de surface, (sur les 18 ZAE gérées par la CCEL).
- Elle a bénéficié du programme de requalification des ZAE mené par la CCEL. Ce programme de 15 millions d'euros prévoit l'aménagement de 4 zones d'activités de l'intercommunalité (la ZAE Mi-Plaine à Genas, la zone Satolas Green à Pusignan, La zone le Chanay à Saint-Bonnet-de-Mure, la zone Les Portes du Dauphiné à Saint-Pierre de Chandieu). L'objectif du programme est d'améliorer la qualité d'accueil des entreprises et les infrastructures de mobilité de ces zones économiques. Le programme a notamment permis la création de deux arrêts de bus supplémentaire desservant la ZAE Satolas Green.
- La ZAE Satolas Green se trouve à proximité immédiate de la ligne du Rhône Express. La desserte de la zone devrait être renforcée par la création d'un nouvel arrêt. Grâce à cette station prévue, la zone d'activité serait directement connectée au centre-ville de Lyon et à l'aéroport de Saint-Exupéry qui se trouve à proximité immédiate du site. La ZAE Satolas Green est aujourd'hui la seule zone économique de la CCEL située à proximité d'une infrastructure structurante de transport collectif. Cet avantage en fait un site stratégique unique pour réduire les émissions de CO2 des déplacements domicile-travail.
- Le choix de renforcement de la ZAE Satolas Green est aussi motivé par les contraintes d'aménagement du second principal site d'activités économiques de Pusignan, SYNTEX PARC. Ce parc se situe au nord de la commune. Son développement est limité par l'emprise du projet de Contournement Ferroviaire de l'Agglomération Lyonnaise (CFAL). Ce projet ferroviaire grève les terrains qui étaient autrefois projetés pour l'accueil de nouvelles activités économiques au sein de ce parc.

Ces éléments font de la zone Satolas Green, une ZAE de la CCEL particulièrement appropriée pour faire l'objet d'un projet d'extension. Pour cela, la parcelle ZS143 présente des atouts forts :

- La parcelle ZS 143 se trouve dans le prolongement de la ZAE existante sur les terrains disponibles les plus pertinents. Les terrains au nord et à l'est de la ZAE Satolas Green sont déjà bâtis et occupés, ce qui rend impossible l'extension de la zone sur ses côtés.
- Tous les terrains non investis à l'Ouest et au Sud de la zone sont agricoles. Parmi eux, la parcelle ZS143 a l'avantage d'être en contact direct avec la RD517E. En cela, une extension économique sur la parcelle ZS 143 ne nécessite pas de créer de nouvelle voirie, ce qui aurait été le cas pour le choix d'un autre tènement.
- De plus, la parcelle ZS143 est contigüe au secteur envisagé pour la création d'un arrêt du Rhône Express. Les futurs établissements de la zone serait facilement accessible à pied depuis cette future station du Rhône Express.
- Par ailleurs, les autres terrains non urbanisés en continuité directe de la ZAE Satolas Green ont des sensibilités notables qui ne concernent pas la parcelle ZS143. En effet, les terrains situés entre l'avenue Satolas Green et la voie ferrée sont classés en ZNIEFF de type I « Prairies de Pusignan ». Les terrains agricoles à l'Ouest du chemin des Aïes accueillent un siège agricole

(maraicher avec 10 ha de culture) et quelques logements. En conséquence, les impacts agricoles et environnementaux d'un projet économique sont moindres sur la parcelle ZS143. Celle-ci se trouve enclavée entre la ligne du Rhône Express et la ZAE Satolas Green ce qui limite ses fonctionnalités agricoles.



Contraintes et opportunités territoriales autour de la ZAE Satolas Green

2.2. Présentation du projet

2.2.1 Présentation détaillée des principes du projet 2023

Le projet concerné par la procédure de déclaration de projet porte moins sur la démarche globale et historique du principe de l'extension de la ZAE de Satolas Green sur la parcelle ZS143 que sur **les précisions apportées à ce projet en termes de programmation, aménagement et composition urbaine, architecturale, paysagère et environnementale** depuis 2023

Aussi, **la mise en compatibilité du PLU ne porte pas sur le principe d'extension de la ZAE Satolas Green et l'ouverture à l'urbanisation de la parcelle ZS143** (celle-ci est actuellement ouverte à l'urbanisation suite à modification n°4 du PLU en 2016), **mais sur l'adaptation du PLU aux nouvelles précisions apportées au projet** depuis 2023.

- **Evolutions du projet depuis 2023 :**

La Communauté de Communes de l'Est Lyonnais a lancé en 2023 une mission de maîtrise d'œuvre en 2023 relative à l'extension de la zone d'activités Satolas Green. Cette mission, confiée au groupement composé par le bureau d'études SIAF et l'agence d'architecture Atelier ROCHE, a été l'occasion de remettre à plat la programmation définie en 2017 sur le site (voir historique du site plus haut) et d'améliorer de manière substantielle les partis pris de composition urbaine, architecturale, paysagère et environnementale. Les améliorations apportées au projet sont notamment la conséquence d'une rationalisation et mutualisation forte des solutions en matière de stationnement. Le projet est ainsi rendu beaucoup plus vertueux sur le plan de la rationalité foncière (densité), du traitement paysager, des performances environnementales du site et de la qualité du cadre paysager de ce terrain situé en entrée de ville.

Les études de maîtrise d'œuvre doivent se terminer fin 2026.

La CCEL qui a acquis la parcelle ZS143 en 2022 projette de mettre en place une concession d'aménagement sur le site via des dispositifs lui permettant de garder un contrôle accru sur l'ensemble des développements réalisés dans la zone.



- **Contenus de la nouvelle programmation et des nouveaux partis-pris d'aménagement et composition urbaine, architecturale, paysagère et environnementale :**

Le projet a pour objectif de concrétiser une extension à la zone d'activités Satolas Green existante afin de permettre l'implantation d'activités des secteurs industriels, artisanaux et du secteur tertiaire. Il représente une surface plancher de 17 100 m². Le site du projet se trouve sur une zone ouverte à l'urbanisation depuis 2016.

La programmation du projet repose sur 6 axes structurants. Ces axes sont les suivants :

- L'optimisation du foncier ;
- La valorisation des paysages ;
- L'organisation des mobilités ;
- La prise en compte des besoins de l'agriculture ;

- La préservation de l'environnement et des ressources ;
- La garantie d'un cadre de vie agréable.



- **Qualifier la façade sur la rue intérieure** par un premier plan qui illustre l'industrie 4.0

- **Qualifier la façade sur la ligne Rhône express** identifiant ce site comme marqueur de la réindustrialisation contemporaine et environnementale

- **Diversifier les offres d'espaces de travail** pour répondre aux parcours résidentiels économiques des entreprises sans changer de site. Ces différents espaces de travail partagés facilitent les **rencontres professionnelles** et favorisent la **collaboration** et les **synergies** !

- **Un espace de courtoisie**
Permet de communautariser des espaces supports de loisirs, de sport, d'activités agricoles ou de travail en disruption

- **Limiter les emprises viaires** nécessaire au profit d'espaces partagés apaisés, végétalisés et perméables.

- **Recréer un véritable paysage dense** ; Limiter au maximum la surchauffe du site en favorisant au maximum l'évapotranspiration



Principes de composition urbaine retenus dans le projet d'extension de la ZAE Satolas Green

Source : COPIL de janvier 2024, Atelier Roche et bureau d'études SIAF By Vision Canopée

La programmation du projet prévoit la création de différentes typologies et volumes de bâtis d'activités répartis de la manière suivante :

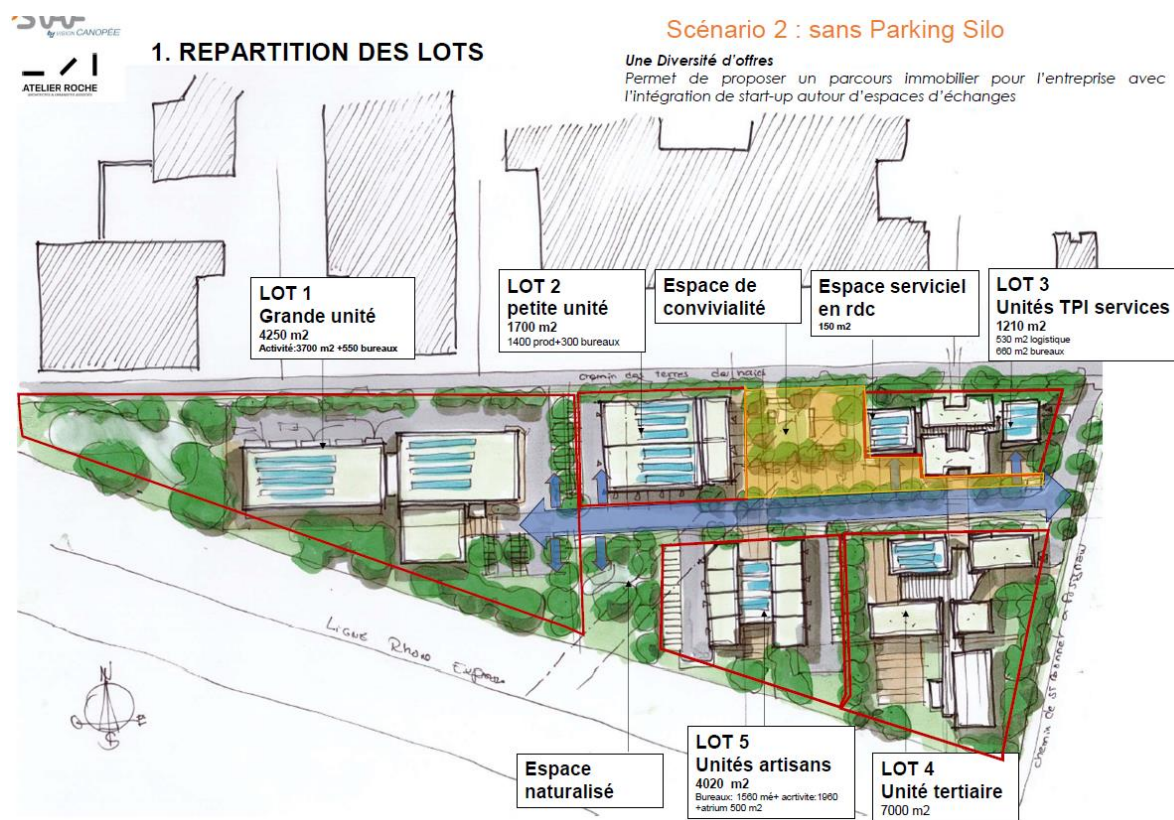
- 1- Grandes unités comprenant des locaux d'activités artisanales et des bureaux d'une surface de 4 250 m² (dont 3 700 m² sont dédiés à des activités de production et 550 m² à des bureaux) ;
- 2- Petites unités comprenant des locaux de production et des bureaux d'une surface de 1 700 m² (dont 1 400 m² sont dédiés aux activités de production et 300 m² à des activités de bureaux) ;
- 3- Unités TPI services comprenant des espaces logistiques et des bureaux d'une surface de 1 210 m² (dont 530 m² sont dédiés à des activités de logistique et 660 m² à des bureaux) ;
- 4- Unité tertiaire d'une surface de 7 000 m² ;
- 5- Unité artisans comprenant des locaux d'activités, des bureaux et un atrium d'une surface de 4 020 m² (dont 1 560 m² sont dédiés à des bureaux, 1 960 m² à des activités artisanales et 500 m² à l'atrium).

Le projet comprend aussi la création d'un espace de convivialité ainsi que la création d'espaces serviciels divers à destination des usagers du site, situés au rez-de-chaussée des bâtis : espace de restauration, espaces évènementiels, salles de réunions café-coworking etc.

L'accès à l'extension de la zone d'activités est prévu depuis l'Avenue de Satolas Green.

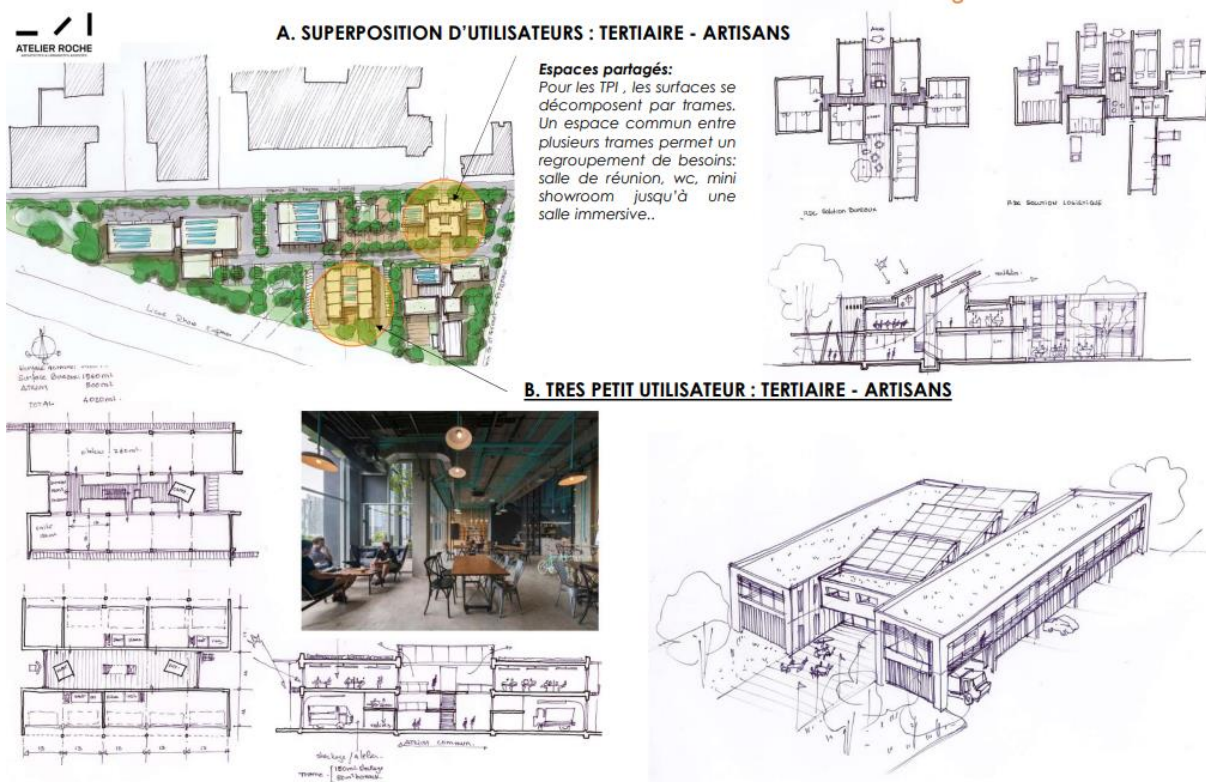
La programmation prévoit la création de 233 places de stationnement et la création d'une voie interne principale et de voies secondaires desservant chacun des îlots. Des stationnements en demi sous-sol, devraient être créés.

Des aménagements piétons et cyclables sont aussi prévus pour développer des maillages doux dans le site.



Répartition des lots du projet d'extension de la ZAE Satolas Green

Source : COPIL de janvier 2024, Atelier Roche et bureau d'études SIAF By Vision Canopée



Présentation des activités artisanales envisagées pour le projet d'extension de la ZAE Satolas Green

Source : COPIL de janvier 2024, Atelier Roche et bureau d'études SIAF By Vision Canopée

• Intégration des enjeux environnementaux et paysager

La valorisation des paysages, la préservation de l'environnement et des ressources et la création d'un cadre de vie agréable font partie des 6 axes structurants du projet d'extension de la zone d'activités Satolas Green.

Ces axes sont déclinés dans la programmation urbaine qui prévoit la création d'un espace naturalisé dans le site.

Le projet prévoit aussi la création de plusieurs éléments de qualité paysagère :

- La création de trames paysagères afin de qualifier la rue intérieure et les abords de l'extension. Ces aménagements paysagers doivent notamment valoriser le front particulièrement visible longeant la ligne du Rhône Express, destiné à devenir « la vitrine » du projet ;
- Des traitements naturels des toitures, aussi envisagés pour protéger les qualités paysagères du site visible depuis le cône de vue de la chapelle de Moifond ;
- La limitation des hauteurs des bâtiments pour une bonne intégration de l'extension dans le cadre paysager.

Le projet vise à renforcer les fonctions écologiques et environnementales du site à travers :

- La bonne gestion des eaux : les eaux grises des bâtiments devraient être récupérées. Le projet se donne pour objectif de renforcer l'autonomie d'alimentation en eau de la zone d'activités par la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales. Il favorise aussi

l'évapotranspiration (processus par lequel l'eau liquide terrestre est renvoyée dans l'atmosphère environnant sous forme gazeuse).

- La végétalisation : le projet prévoit la plantation de haies végétalisées aux abords de l'extension de la zone d'activités et le long de la voie principale interne du site. Il comprend aussi la création d'un espace naturalisé. Ces éléments naturels doivent permettre la protection de la petite faune sur le site.
- Des exigences environnementales hautes sont exigées dans la réalisation et l'exploitation des bâtiments.

2.3. Justification du caractère d'intérêt général

La poursuite du projet d'extension de la ZAE de Satolas Green est nécessaire pour la mise en place des politiques publiques économiques de la Communauté de Communes de l'Est Lyonnais compétente en matière d'aménagement des zones d'activités économiques. Elle est essentielle au devenir économique du territoire sur les plans quantitatifs et qualitatifs et relève en conséquence de l'intérêt général.

De manière global, il convient de prendre en compte que :

- Il existe un besoin actuel et futur de terrains pour l'accueil d'activités économiques diversifiées et qualitatives sur la CCEL ;
- Les possibilités d'implantation existantes sont insuffisantes sur le plan foncier pour répondre à ces besoins ;
- Sur le plan qualitatif, la poursuite du développement de la ZAE de Satolas Green s'avère tout à fait pertinent et prioritaire ;
- L'investissement de la parcelle ZS143 est le plus adapté pour accueillir de nouvelles activités économiques sur Satolas Green ;
- La programmation et le projet d'aménagement de la parcelle ZS143 permet de répondre spécifiquement aux besoins de diversification de l'offre économique sur le territoire, la montée en gamme des zones d'activités et la mise en valeur de l'entrée de ville de Pusignan.

Il existe un besoin actuel et futur de terrains pour l'accueil d'activités économiques d'une part sur la CCEL

Répondre aux besoins générés par les dynamiques démographiques : La Communauté de Communes est un territoire présentant une dynamique démographique très forte de 1,3% par an (2010-2015 INSEE) à 0,8% par an (2015 à 2021 INSEE), largement supérieure à la moyenne nationale de 0,3%. Avec un tel rythme de croissance, la population pourrait passer de 42 000 habitants en 2021 à 48 000 entre 2035 et 2036. Cette croissance représente une augmentation de 14% de la population entre 2022 et 2036.

Les objectifs généraux du code de l'urbanisme imposent aux acteurs publics de répondre aux besoins économiques de leur population et de leur territoire. Par ailleurs, il est aujourd'hui essentiel de rapprocher l'emploi des lieux de vie afin de limiter les déplacements motorisés et les émissions de gaz à effet de serre générés par les déplacements domicile-travail. Il est ainsi nécessaire d'augmenter le nombre d'emplois sur le territoire via l'accueil de nouvelles entreprises ou le développement d'entreprises existantes. (MERCI MME BARRIAL de bien vouloir indiquer les éventuelles erreurs d'analyse ou compléments utiles).

Répondre aux besoins générés par la localisation stratégique de la CCEL avec l'aéroport Saint-Exupéry et la proximité immédiate avec la Métropole de Lyon : Le territoire de la CCEL est très attractif pour les porteurs de projets économiques. La CCEL bénéficie en effet du dynamisme de la Métropole de

Lyon et de la présence de l'aéroport Saint-Exupéry qui attire de nombreux projets économiques. Elle offre des aménités à certaines activités économiques, comme l'industrie et la logistique. Ainsi, le territoire intercommunal présente un indice de concentration d'emplois élevé de 135, supérieur à celui de la Métropole de Lyon qui atteint 122,9 en 2021 selon l'INSEE. (L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone). Le nombre d'emplois estimé par l'INSEE en 2021 est de 26 591.

Mme Barrial, pour tirer un bilan des besoins en foncier économique, quels chiffres estimés par la CCEL en accueil d'entreprises ou en nombre d'emplois ?

Ne pas dédier les zones d'activités économiques aux seules entreprises de transport et de logistique :

La situation de la CCEL dans l'aire métropolitaine lyonnaise au sens de la Directive Territoriale en fait un territoire qui rayonne sur le plan économique au-delà de son périmètre strict. Toutefois, cette attractivité notamment auprès des grandes entreprises logistique et transport, génère une pression foncière importante qui rentre en concurrence avec les besoins de disposer d'activités économiques de rayonnement plus local en réponse à l'obligation de satisfaire les besoins locaux. Cette situation demande soit d'augmenter les capacités d'accueil nouvelles, soit de réserver des secteurs dédiés à l'accueil d'entreprises qui diffèrent des grands sites de transport et logistiques, comme c'est l'objectif dans le cadre de l'extension de la ZAE Satolas Green. **MERCI MME BARRIAL de bien vouloir indiquer les éventuelles erreurs d'analyse ou compléments utiles).**

Ainsi, la CCEL souhaite diversifier son offre économique et améliorer la qualité de ses zones d'activités. Cela doit participer à permettre l'accueil de nouvelles entreprises sur son territoire et faciliter les parcours résidentiels de celles implantées. Plus précisément, le projet vise à permettre l'implantation de projets industriels et le développement d'une offre d'activités tertiaires et artisanales de qualité. Il s'agit notamment de répondre aux besoins économiques locaux, de diversifier les emplois en accord avec les besoins de la population locale notamment.

Mme Barrial, quelles précisions pouvez-vous nous apporter sur ce point ? Pourriez-vous nous transmettre le projet de schéma d'accueil des entreprises ?

Il est également nécessaire de rompre avec le développement de zones d'activités peu qualitatives et pas assez rationalisées en matière d'utilisation de l'espace. À ce titre, la CCEL souhaite disposer d'une montée en gamme en matière de zones d'activités.

- Cependant, les possibilités d'implantation sont insuffisantes sur le plan foncier

La CCEL compte un total de 740 hectares de zones d'activités (974 en prenant en compte l'aéroport Saint-Exupéry) répartis entre 18 zones différentes.

Toutes les zones d'activités ne présentent pas une taille suffisante à même de mettre en place une stratégie de développement, de montée en gamme et de diversification de l'offre économique. Les zones les plus stratégiques sont notamment celles de :

- **Genas (Mi Plaine, EverEst et Parc d'Affaires)** dans lesquelles il reste environ 20 hectares de foncier disponible (zones urbaines ou ouvertes à l'urbanisation) soit la possibilité d'accueil d'une centaine d'entreprises et la création d'environ 500 emplois supplémentaires ;

- **Saint-Bonnet-de-Mure (Bois Rond et Chanay)**, dans lesquelles il reste environ 20 hectares de foncier disponible (zones urbaines ou ouvertes à l'urbanisation) > soit une centaine d'entreprises pouvant être accueillies et environ 500 emplois supplémentaires ;
- **Colombier-Saugnieu (ZA Colombier Saugnieu – hors aéroport)**, dans lesquelles il reste environ 9 hectares de foncier disponible (zones urbaines ou ouvertes à l'urbanisation) > soit une cinquantaine d'entreprises pouvant être accueillies et environ 250 emplois supplémentaires.

Au total, en dehors de l'extension de Satolas Green et des zones d'activités non stratégiques, **la CCEL dispose de 50 hectares de foncier spécialisés pour les activités économiques, soit environ 250 entreprises supplémentaires et 1 250 emplois pouvant être créés.** Alors que la commune compte 26 591 emplois en 2021 selon l'INSEE, l'augmentation du nombre d'emplois au regard de ces capacités foncières serait de 4% seulement, très éloigné des 14% d'augmentation de la population estimée entre 2021 et 2035/36. Certes, tous les emplois ne se concentrent pas dans les zones d'activités et pourront se développer dans les domaines tertiaires, du commerce et les services publics des zones urbaines mixtes. Mais, ces chiffres permettent de se rendre compte qu'entre l'attractivité du territoire auprès des entreprises de transport et logistique et le besoin de répondre aux besoins économiques locaux diversifiés, les 3,6 hectares de l'extension de Satolas Green répondent bien à des besoins existants d'implantation.

Les zones à urbaniser fermées (2AU) nécessitant des procédures d'évolution de leur document d'urbanisme ne sont pas prises en compte dans ce bilan. C'est le cas, par exemple de la zone 2AU de 3 hectares de Saint-Laurent-de-Mure.

Par ailleurs, aucune capacité structurelle en renouvellement urbain n'est identifiée dans les zones d'activités existantes ni aucune friche de zone économique.

Il existe d'autres secteurs, non stratégiques, mais non adaptés et/ou non prioritaires pour accueillir des activités économiques pouvant générer des nuisances du fait de leur taille et/ou de leur localisation dans ou à proximité de sites résidentiels.

Les 3,6 hectares d'extension de la ZAE Satolas Green s'avèrent donc justifiés sur le plan quantitatif pour répondre aux besoins de zones d'activités spécialisées sur le territoire de la CCEL.

- **Sur le plan qualitatif, la poursuite du développement de la ZAE de Satolas Green s'avère tout à fait pertinente.**

Sur le plan qualitatif, le site de Satolas Green fait l'objet d'avantages comparatifs inégalés avec tous les autres sites de la CCEL, ce qui justifie que l'investissement de la parcelle ZS143 soit priorisé.

Facilement accessible depuis la ville de Lyon, l'aéroport et la gare TGV Saint-Exupéry, la ZAE Satolas Green est aussi identifiée parmi les sites économiques de niveau 1 du SEPAL, l'organisme en charge du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). En effet, cet espace est ciblé par le SCoT de l'Agglomération Lyonnaise comme un site à caractère économique de la zone de niveau 1, comme le précise son Document d'Orientations et d'Objectifs. Il est également ciblé dans le PADD du SCoT dans son orientation 1 « Développer l'attractivité économique » (« Développer les fonctions clés du rayonnement métropolitain et Conforter et rénover la base productive ») (cf. voir l'axe 3.4. *Situation du projet au regard des documents et textes cadres de l'urbanisme local*. Point 1 « Le SCoT de l'Agglomération Lyonnaise »)

Par ailleurs, le développement de la ZAE Satolas Green répond aux orientations édictées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU de Pusignan en matière de développement économique, de traitement des entrées de ville et d'intégration paysagère des ZA (cf. voir l'axe 3.2.1. *Situation du projet par rapport au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)*).

La zone Satolas Green se situe à proximité immédiate de la plateforme aéroportuaire de Saint-Exupéry. Elle dispose d'une bonne connexion routière à l'agglomération lyonnaise grâce au passage de l'autoroute A432. Cet axe permet également d'accéder aux départements de l'Ain, de l'Isère, de la Savoie et à l'Italie de l'Est. Le site est également desservi par la ligne de bus 47, qui permet de rejoindre la plateforme aéroportuaire en huit minutes, et le centre de Lyon en une heure via le Tram 3 ou le Rhône Express.

Les équipements structurants existants à mettre à profit des activités économiques sont les suivants :

- **Proximité immédiate avec la gare TGV Saint-Exupéry** : La présence de la gare TGV à quelques minutes du site est une opportunité exceptionnelle et incomparable sur le territoire de la CCEL aux bénéfices des déplacements professionnels. En effet, 30 villes en France et en Italie sont reliées quotidiennement par des trains TGV ou OUIGO. En particulier, la ZAE est donc connectée par le train à Paris (gare de Lyon et Charles de Gaulle), Lille, Grenoble, Marseille, Turin, Milan etc. Cette proximité répond aux besoins de déplacements professionnels de grands centres économiques et de décision. Cette situation est particulièrement utile pour les activités tertiaires et pour les fonctions supports et décisionnaires du secteur secondaire. Seul le site de la Part Dieu à Lyon offre une qualité de desserte ferroviaire comparable dans l'aire urbaine lyonnaise.
- **Proximité immédiate avec l'aéroport de Saint-Exupéry** : La ZAE Satolas Green est située à proximité immédiate de l'aéroport. Elle se trouve à moins de 2 heures de vol de nombreuses grandes villes européennes : Milan, Rome, Barcelone, Francfort, Berlin, Londres etc. Cette proximité à l'offre de transport aérien est un avantage incomparable à l'échelle de l'aire urbaine de Lyon.

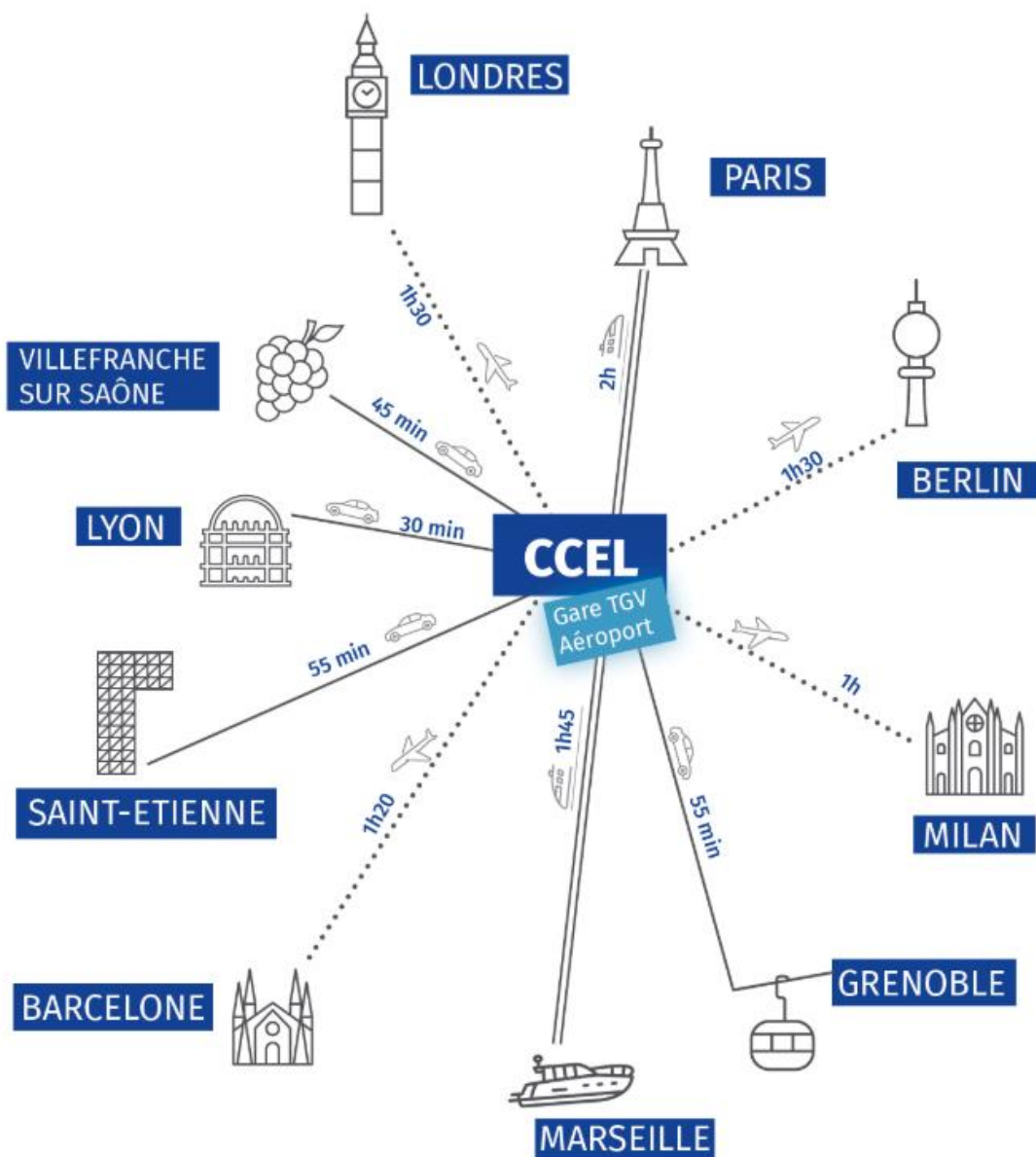


Schéma d'accessibilité du territoire de la CCEL

Source : site internet de la CCEL

- **Proximité avec le réseau autoroutier et le réseau routier départemental** : (Voir les précisions apportées dans la partie 2.1.5.) Ce réseau permet de répondre aux besoins en transport des entreprises, notamment secondaires, en limitant les investissements publics de raccordement.
- **Seule la zone d'activités de la CCEL (hors aéroport) est située à proximité immédiate d'une infrastructure de transport en commun urbain « lourde »** : Comme détaillé dans les explications apportées dans la partie 2.1.5, le site est bordé par la ligne Rhône Express et pourra bénéficier à terme d'un arrêt sur place. Il s'agit là d'une opportunité exceptionnelle de desservir le site via des moyens de transports existants, de répondre aux besoins de

déplacements quotidiens des usagers actuels et futurs, et cela en limitant les émissions de gaz à effet de serre.

- **La zone est desservie par la ligne 47** des Transports en Commun Lyonnais qui offre une connexion avec l'aéroport et le terminus du Tram T3 à Meyzieu.

La poursuite du développement de Satolas Green se justifie également car la CCEL a engagé dans les parties existantes d'importants investissements, de l'ordre de 2 millions d'euros. En effet, depuis le printemps 2023 CCEL a été engagée la requalification de la partie urbanisée de la ZA Satolas Green. Cette requalification a permis l'embellissement et la végétalisation des espaces, la sécurisation des déplacements au service du développement des mobilités douces, et l'amélioration de la desserte de la zone d'activités par les transports en commun avec la création de deux arrêts de bus. Ces aménagements de mobilité récents assurent une bonne desserte à la zone et doivent être mis à profit pour les développements économiques du territoire.

- **L'investissement de la parcelle ZS143 est le plus adapté pour accueillir de nouvelles activités économiques sur Satolas Green.**

Comme décrit précédemment (voir 2.1.5), la parcelle ZS143 est la plus adaptée à proximité de Satolas Green pour permettre le développement de cette zone qui ne dispose plus de capacité foncière. En effet, c'est le terrain qui présente le moins de sensibilité environnementale et agricole et est le mieux localisé par rapport à la ligne Rhônexpress et l'option de création d'un arrêt nouveau sur cette ligne.

La CCEL est propriétaire de ce tènement foncier. Elle l'a acquise en avril 2023 pour anticiper la saturation du foncier économique disponible. Des investissements publics ont déjà été réalisés sur ce terrain.

- **La programmation et le projet d'aménagement de la parcelle ZS143 permet de répondre spécifiquement aux besoins de diversification de l'offre économique sur le territoire, à la montée en gamme des zones d'activités et à la mise en valeur de l'entrée de ville de Pusignan.**

Le projet tel que redéfini depuis 2023 répond de manière assez unique aux besoins qualitatifs d'accueil d'activités économiques ciblés par la CCEL. Dans le principe de montée en gamme et de diversification de l'offre économique et dans l'idée notamment de permettre les parcours d'entreprises, il est difficile de réaliser des opérations de renouvellement urbain qui viennent recomposer complètement les zones existantes afin de les diversifier et améliorer leur cadre et leur organisation. Il existe donc une nécessité de réaliser de nouvelles opérations d'ensemble prévoyant une organisation plus mutualisée de certaines fonctions (stationnement, voirie etc.). Il est aussi nécessaire de mettre à profit le foncier pour accueillir une diversité de bâtiments d'activités, de prévoir des aménagements paysagers et environnementaux ambitieux etc.

Par ailleurs, la réalisation d'une opération de zone économique très qualitative sur les plans architecturaux, paysagers et environnementaux est l'opportunité de mettre en valeur l'entrée de ville Sud de Pusignan, en accord avec les obligations fixées dans les objectifs généraux du code de l'urbanisme. En effet, cette zone qualitative servira de vitrine depuis le Rhônexpress et offrira une transition qualitative entre les zones agricoles et le site existant de Satolas Green présentant des bâtiments avec des linéaires de façades très impactants sur le plan visuel.

Dans un contexte où les besoins en foncier économique sont avérés, et compte-tenu du fait que la poursuite du développement de Satolas Green présente des avantages comparatifs inégalés sur le territoire de la CCEL et de la commune de Pusignan (tant pour sa localisation que pour sa capacité à répondre aux besoins qualitatifs en matière d'offre économique), compte-tenu également des investissements d'argent public déjà réalisés, le projet d'extension de la ZAE sur la parcelle ZS143 et sa programmation définie en 2023 sont bien prioritaires pour les aménagements de zones d'activités et relèvent de ce fait d'un intérêt général certain.

2.3.1. Possibilités de substitution et choix du site

Au regard des nécessités de réaliser de nouvelles opérations d'ensemble de zones d'activités, du besoin foncier avéré et des avantages comparatifs inégalés de la ZAE Satolas Green et de la parcelle ZS143, il n'existe pas d'alternative de localisation pour accueillir le projet.

2.4. Incidences du projet sur le contexte environnemental

2.4.1 Contexte écologique

La commune de Pusignan n'a aucune zone humide identifiée sur son territoire.

Le territoire n'est pas concerné par une zone Natura 2000, ni une ZNIEFF de type II.

La commune de Pusignan comprend deux ZNIEFF de type I : « Prairies de Pusignan » au sud-ouest, et « Prairies de l'aéroport de Lyon Saint Exupéry » au sud-est. Le site d'étude n'est concerné directement par aucune de ces ZNIEFF. Cependant, le site du projet se trouve à proximité immédiate de la ZNIEFF de type I « Prairies de Pusignan ».



Carte des ZNIEFF de type I au sud de la commune de Pusignan

Source : Géoportail

2.4.2. Contexte paysager et patrimonial

L'environnement paysager du site est actuellement peu qualitatif. Le site se situe entre la ZAE Satolas Green au nord, le Rhône Express en limite sud-ouest, et le rond-point de l'avenue de Satolas Green et de la route de Pusignan à l'est.

La localisation en plaine du projet, le place dans un cône de vue sur le grand paysage depuis le rond-point de la route départementale en direction des Monts du Lyonnais. Les caténaires et les poteaux électriques de la ligne de chemin de fer du Rhône Express amoindrissent cette visibilité sur le grand paysage.



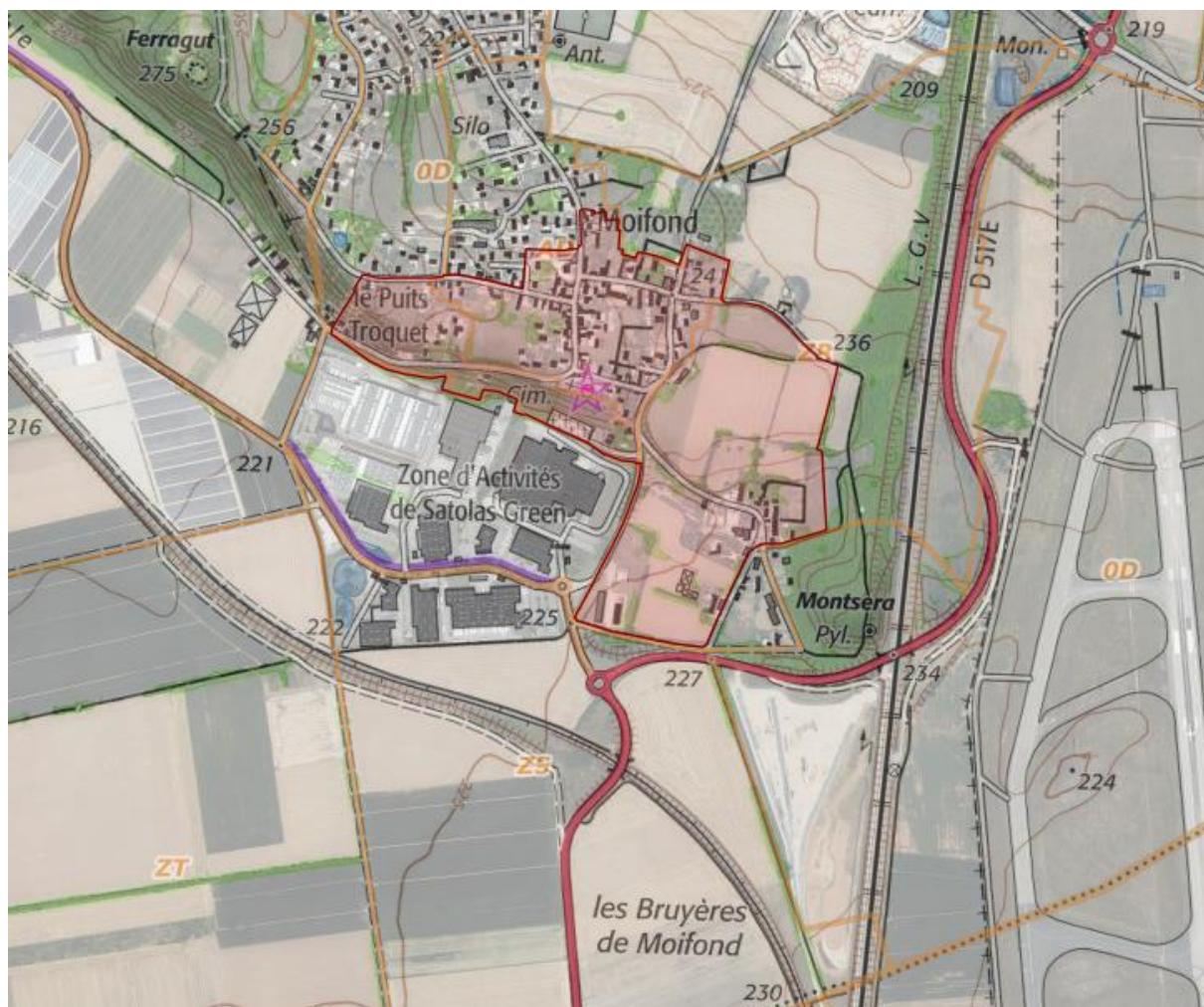
Vue depuis l'Avenue Satolas Green sur le site de projet et le grand paysage

Les traitements paysagers et architecturaux prévus dans le projet et la réalisation de trames paysagères ont pour objectifs d'offrir une nouvelle image et une plus grande cohérence urbaine à l'entrée sud de la commune de Pusignan. Le projet vise à améliorer la vue sur la façade du site le long de la ligne Rhône Express.

La commune de Pusignan comprend un périmètre de protection des monuments historiques. Il concerne la chapelle de Moifond. Le projet est hors du périmètre de protection des abords de ce monument. En revanche, le site se trouve dans le cône de vue visible depuis la chapelle de Moifond.

Pour cette raison, la CCEL et la commune souhaitent règlementer l'aspect extérieur des futurs bâtis du projet ciblé par la présente procédure (notamment encadrer la réalisation des toitures) pour préserver les qualités paysagères de ce cône de vue.

Enfin, le site du projet est soumis à des nuisances sonores liées à la proximité de l'aéroport Saint-Exupéry. Il est classé en zone C (exposition au bruit modéré) du Plan d'Exposition au Bruit (PEB). Ce degré d'exposition restreint la possibilité de création de logement dans cet espace.

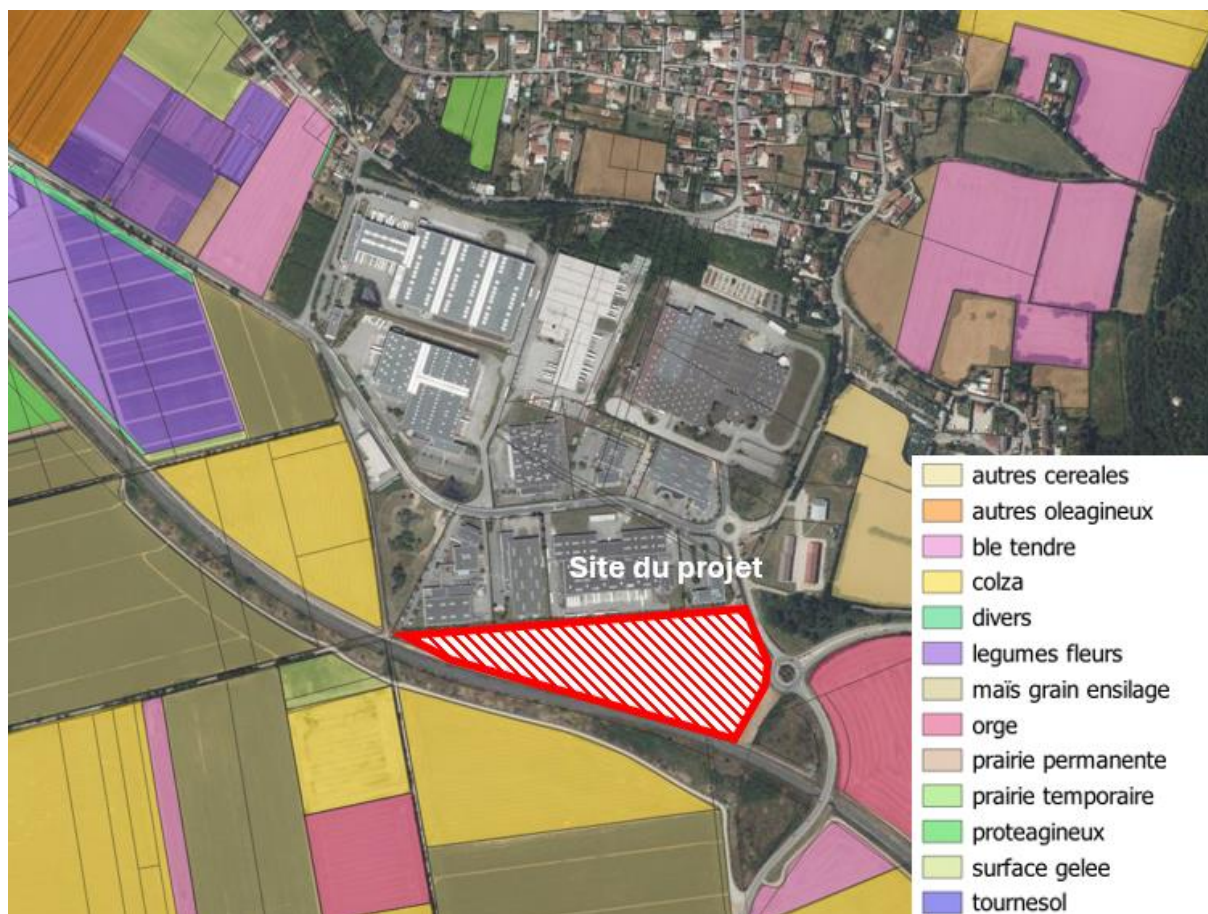


Périmètre de protection patrimoniale de la chapelle de Moifond

Source : Atlas du patrimoine

2.4.3. Contexte agricole

Le site du projet ciblé par la présente procédure est à proximité de différentes cultures. Cependant, des voiries le séparent de ces parcelles cultivées.

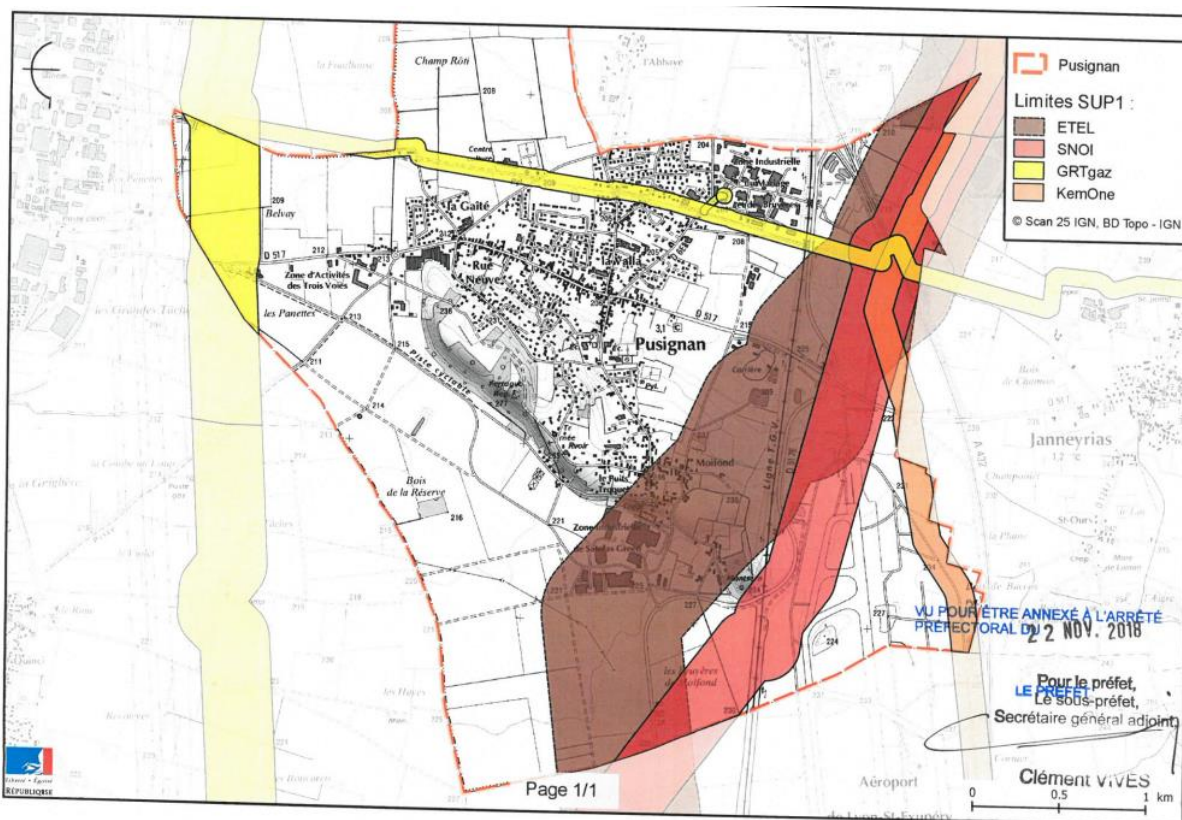


Carte du contexte agricole dans lequel s'inscrit le projet

La procédure n'a pas pour objectif d'ouvrir à l'urbanisation une zone agricole ou d'en créer une nouvelle. Cette ouverture à l'urbanisation a déjà été actée lors de la modification simplifiée n°4 approuvée le 12 septembre 2016.

À titre informatif, un exploitant agricole cultivait du colza d'hiver sur ce site selon le registre parcellaire graphique de 2023.

2.4.4. Les servitudes d'utilité publique présentes sur le site du projet



Carte des servitudes d'utilité publique autour des canalisations de transport de matières dangereuses

Source : annexes du PLU de Pusignan

Le site de projet est concerné par les deux servitudes d'utilité publique suivantes :

1. La servitude T5 aéronautique de dégagement (civile) liée à l'aéroport Lyon-Saint-Exupéry ;
2. La servitude d'utilité publique relative à la canalisation de transport d'éthylène ETEL. Cette servitude correspond aux zones de risques liés au transport de gaz. Ces canalisations sont enterrées. Selon un arrêté préfectoral du 22 novembre 2018, cette servitude impose une instruction d'analyse de compatibilité obligatoire par le transporteur ou le préfet, pour la délivrance d'un permis de construire pour la réalisation d'un bâtiment recevant du public.

3. MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

La CCEL poursuit depuis 2023 des études de programmation urbaine, architecturales, paysagères et environnementales concernant l'extension de la ZAE Satolas Green, dans la commune de Pusignan. Ses actions sont menées dans le cadre de sa compétence d'aménagement des zones économiques d'intérêt communautaire.

Le projet retenu par la CCEL en 2023 nécessite une évolution des pièces opposables du PLU de Pusignan. C'est pourquoi une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU est nécessaire.

3.1. Situation du projet par rapport au PLU en vigueur

3.1.1. Présentation du PLU actuel

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Pusignan a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 9 novembre 2015.

Il a connu depuis 6 procédures de modification simplifiée. La dernière modification simplifiée a été approuvée le 4 novembre 2024.

Lors de la modification simplifiée n°4, approuvée par délibération du conseil municipal du 12 septembre 2016, le site du projet en zone 2AUi a été reclassé en zone 1AUi. Le classement 1AUi correspond à une zone ouverte à l'urbanisation, à vocation économique. Ce reclassement a ouvert à l'urbanisation cette zone. Il a aussi permis la rédaction d'un règlement propre à cette zone 1AUi. Ce règlement rédigé en 2016, ne permet toutefois pas aujourd'hui, au regard du projet défini en 2023, la réalisation du projet ciblé par la présente procédure.

En conséquence, le projet de la poursuite de l'extension de la ZAE Satolas Green n'est pas autorisé par le PLU en vigueur.

Par ailleurs, les dispositions actuellement en vigueur ne sont pas suffisamment exigeantes sur le plan de la composition architecturale, paysagère et environnementale par rapport aux ambitions du projet défini en 2023.

En conséquence, la présente procédure a pour ambition de renforcer les dispositions opposables encadrant le développement de la zone 1AUi et d'apporter des adaptations aux dispositions du règlement concerné afin de prendre en compte les études de programmation urbaine développées par la Communauté de Communes de l'Est Lyonnais pour l'aménagement du site. En particulier, les objets de la procédure sont les suivants :

- Mettre en place des Orientations d'Aménagement et de Programmation assurant la qualité de l'aménagement, sa bonne insertion et la protection des principaux enjeux environnementaux ;
- Adapter les dispositions du règlement de la zone 1AUi aux partis-pris décidés par la CCEL dans le cadre des études pré-opérationnelles en cours sur le site ;

- Réduire l'emplacement réservé R1 au bénéfice de l'Etat pour « extension de l'aéroport de Saint-Exupéry » rendu obsolète avec la caducité de la zone d'aménagement différé de l'aéroport Saint-Exupéry en 2022 interceptant le périmètre de la zone 1AU_i ;
- Corriger une erreur matérielle : lors de la modification simplifiée n°5 du PLU (approuvée le 15 mai 2017), le plan de zonage a fait réapparaître la zone 1AU_i (ouverte à l'urbanisation lors de la modification simplifiée n°4) en 2AU_i. Or, aucune procédure d'évolution du PLU n'a eu pour objet de reclasser cette zone 1AU_i en 2AU.

Principes de la mise en compatibilité du PLU avec le projet

Afin de permettre la réalisation d'un projet d'intérêt général, le code de l'urbanisme prévoit la possibilité de mettre en compatibilité le document d'urbanisme avec les besoins du projet concerné. Pour être réalisé conformément aux pièces du PLU, le projet doit être :

- Conforme avec les dispositions réglementaires du PLU (règlement écrit et règlement graphique) ;
- Compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Ces dispositions peuvent donc être modifiées via la procédure de mise en compatibilité du PLU prévue par les articles L.153-54 à 59 du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, conformément aux dispositions des articles L.151-6 et L.151-8, les dispositions prévues par le règlement et les OAP doivent obligatoirement respecter les objectifs et orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU dans un rapport de cohérence. Cette cohérence du règlement et des OAP avec le PADD est bien respectée ici (cf. 3.2.1 Situation du projet par rapport au PADD).

3.1.2. Occupations / utilisation des sols et caractéristiques du projet

Composantes principales du projet	Occupations / utilisations du sol ou caractéristiques
Constructions et installations d'activités économiques	• Constructions et installations industrielles, artisanales, économiques du secteur tertiaire • Voies internes et trottoirs piétons • Aires de stationnement • Espaces libres et espaces verts • Constructions destinées à la restauration (admises sous réserve d'être localisées dans le secteur prévu à cet effet par les Orientations d'Aménagement et de Programmation et sous réserve de complémentarité avec la vocation principale de la zone)

L'analyse de compatibilité des pièces du PLU avec le projet est développée en partie 3.2 du présent rapport. Les modifications nécessaires à la mise en compatibilité du PLU sont développées en partie 3.3.

3.1.3. Prise en compte des enjeux du projet dans le PLU

Plusieurs enjeux relatifs à la localisation et à la nature du projet ont été identifiés dans la partie 2.

Afin d'assurer la bonne insertion du projet, des dispositions opposables complémentaires aux mesures de mise en compatibilité stricte du PLU peuvent s'avérer nécessaires. Elles sont résumées dans le tableau suivant, qui rappelle les différents enjeux identifiés, majoritairement économiques.

Enjeux territoriaux à prendre en compte	Réponse technique	Traduction opposable
Optimiser le foncier	Etendre une zone économique structurante, équipée et ayant fait l'objet d'une requalification récente Créer 5 lots destinés à l'installation d'activités économiques appartenant à des secteurs divers Créer des espaces mutualisés	Dans le règlement écrit : - Préciser les destinations, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone d'activités économiques (industrielles, artisanales et tertiaires) - Supprimer le coefficient d'emprise au sol Dans l'OAP : - Assurer une organisation spatiale efficiente et rationnelle sur le plan foncier dans l'OAP

Valoriser les paysages et garantir un cadre de vie agréable	Limitier les hauteurs des bâtis Créer des alignements végétalisés Créer un espace naturalisé Végétaliser les toitures	- Imposer des règles d'aspect extérieur garantissant la bonne intégration paysagère des bâtis d'activités dans le règlement - Encadrer l'intégration paysagère des bâtis, la végétalisation du site et la réalisation d'espaces collectifs à destination des actifs dans l'OAP
Organiser les mobilités	Créer une voie interne principale et des voies secondaires dans le périmètre du projet Développer le maillage piéton et cyclable Utiliser les services et infrastructures de mobilités existantes (arrêt de bus etc.) Créer des aires de stationnements adaptées, en surface et en semi-sous-sol	Dans le règlement écrit : - Optimiser le stationnement selon les besoins des différents types d'activités - Permettre une circulation fluide des véhicules - Imposer la création d'emplacements de stationnement vélo Dans l'OAP : - Permettre le passage des véhicules de ramassage des déchets - Encadrer le développement et sécuriser les mobilités actives (piéton, vélo...)
Préserver l'environnement et les ressources	Exiger de hautes performances environnementales dans la construction des bâtis Préserver la trame verte sur le site	Dans le règlement écrit : - Protéger la perméabilité des sols et permettre l'installation de dispositifs d'énergies renouvelables Dans l'OAP : - Favoriser la perméabilité des sols et la végétalisation du site

Ce tableau résulte de la synthèse des enjeux exprimés dans les documents de diagnostics et d'études du projet de la poursuite de l'aménagement de la zone d'activités Satolas Green et du PLU de Pusignan.

3.2. Analyse de compatibilité du projet d'intérêt général avec les pièces du PLU

3.2.1 Situation du projet par rapport au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

La prise en compte du projet de développement économique de la ZAE Satolas Green exige que les pièces règlementaires du PLU (règlement, OAP, prescriptions graphiques) soient compatibles avec le projet et ne contraignent pas sa réalisation.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) n'est pas opposable aux porteurs de projets au moment de la réalisation de leurs projets, de leurs demandes d'autorisations d'urbanisme (permis de construire...) ou des procédures d'autorisations environnementales.

Toutefois, les dispositions opposables du PLU (règlement, OAP) doivent obligatoirement être **cohérentes** avec les orientations du PADD du PLU. Ainsi, la prise en compte du projet dans les règles opposables du PLU peut nécessiter une évolution du PADD. À ce titre, il est nécessaire d'évaluer la compatibilité du PADD avec le projet.

Lexique :

La notion de compatibilité est appréciée de la manière suivante : ce qui ne va pas à l'encontre, ne rend pas impossible ou ne contrarie pas la réalisation d'un projet ou l'application de règles/prescriptions/orientations.

La notion de cohérence est définie par la jurisprudence comme étant à mi-chemin entre le principe de compatibilité et celui de conformité. Ce qui est soumis à principe de cohérence peut ne pas être exactement conforme à une règle, une orientation ou un projet. Cependant, il ne doit pas être contradictoire avec ces derniers et doit participer à les mettre en œuvre.

Objectifs du PADD		Analyse de cohérence du projet avec le PADD
I. Privilégier un développement urbain maîtrisé et solidaire Volet habitat	1. Maintenir l'équilibre démographique pour conserver l'attractivité communale	COHERENCE
		Le projet d'extension de la zone d'activités Satolas Green n'est pas concerné par cet objectif
	2. Développer une politique d'aménagement intégrant la préservation des ressources, la prévention des	COHERENCE
		Le projet d'extension de la zone d'activités Satolas Green n'est pas concerné par cet objectif

	risques et des nuisances	
I. Privilégier un développement urbain maîtrisé et solidaire Volet économique	1. Renforcer et maintenir l'offre de commerces de proximité et de services à la population	COHERENCE Le projet de la poursuite de l'aménagement de la zone d'activités Satolas Green n'est pas concerné par cet objectif
		COHERENCE Le projet de la poursuite de l'aménagement de zone d'activités est compatible avec cet objectif du PADD du PLU de Pusignan. Le projet a pour objectif d'aménager de nouveaux fonciers économiques pour l'installation d'activités industrielles, artisanales et d'activités tertiaires de qualité. Il est justifié par l'absence de foncier économique disponible dans la ZAE Satolas Green existante, plus généralement à l'échelle de la commune et du territoire intercommunal. Le PADD du PLU de Pusignan impose de "maintenir et développer l'activité artisanale très présente sur la commune" et de "proposer à court et moyen termes une nouvelle offre foncière". Il préconise aussi le développement de l'activité économique sur certains secteurs bâtis et non bâtis de façon à offrir une nouvelle offre foncière et immobilière destinée à l'artisanat. Le projet de la poursuite de l'aménagement de la zone d'activités de Satolas Green correspond pleinement à ces dispositions du PADD. De plus, le PADD du PLU de Pusignan prévoit "<i>l'extension de la zone d'activités au Sud de Satolas Green après l'adoption préalable d'une stratégie économique partagée à l'échelle de la plateforme aéroportuaire de Lyon Saint Exupéry</i>", conformément au projet de la poursuite de l'aménagement de la zone d'activités en cours de réflexion. La carte synthétisant les enjeux du PADD indique que le site du projet se trouve sur un périmètre de Zone d'Aménagement Différée prévue pour une extension potentielle de l'aéroport. Cette prescription graphique n'a plus d'incidences car elle est issue de l'ancienne « stratégie économique partagée à l'échelle de la plateforme aéroportuaire de Saint Exupéry ». Or, cette stratégie n'est plus en vigueur depuis 2022. Le projet de la poursuite de l'aménagement de la zone d'activités Satolas Green n'est pas concerné par l'objectif de maintien et la viabilité économique des exploitations agricoles inscrits dans le PADD du PLU. En effet, selon la modification simplifiée n°4 de 2016, approuvée du PLU de
	2. Conforter le développement économique et les équipements structurants	

		Pusignan, le projet se situe sur une zone ouverte à l'urbanisation. Il ne concerne aucune zone agricole. Le site accueille actuellement une exploitation agricole dont l'arrêt est prévu par l'exploitant agricole.
II. Affirmer l'identité de la commune à travers la mise en valeur de son patrimoine bâti et naturel	1. Mettre en valeur le patrimoine bâti caractéristique de l'identité communale	COHERENCE
		Le projet de la poursuite de l'aménagement de la zone d'activités Satolas Green comprend : - Une attention forte portée sur la qualité architecturale des bâtiments. Le projet prévoit la création d'un bâtiment "signal" dont l'architecture particulièrement soignée doit marquer l'identité du site économique. - Des hauteurs limitées des bâtiments, afin d'assurer la bonne insertion paysagère du site et de protéger les cônes de vue de la commune (notamment depuis la chapelle de Moifond) dans lesquels le projet est visible - La végétalisation et des traitements paysagers sur les franges du site, notamment le long de la ligne du Rhône Express.
	2. Préserver et valoriser le patrimoine naturel remarquable	COHERENCE
		Le projet de la poursuite de l'aménagement de la zone d'activités Satolas Green n'est pas concerné par cet objectif
III. Améliorer les déplacements et notamment ceux alternatifs à la voiture individuelle	1. Améliorer les conditions de déplacement inter et intra communal	COHERENCE
		Le projet de la poursuite de l'aménagement de la zone d'activités Satolas Green n'est pas concerné par cet objectif

Le projet de la poursuite de l'aménagement de la zone d'activité Satolas Green est compatible avec le PADD du PLU de Pusignan. Toute évolution des pièces opposables nécessaires à la réalisation du projet seront cohérentes avec ce PADD.

La procédure n'apportera donc aucune évolution au document.

3.2.2 Situation du projet par rapport au règlement écrit

Suite à la modification n°4 du PLU de Pusignan approuvée par délibération du conseil municipal du 12 septembre 2016, la parcelle ciblée pour accueillir le projet de la poursuite de l'aménagement de la zone d'activités Satolas Green est classée en zone 1AU_i (Z1AU_i) correspondant à l'extension de la zone d'activité « Satolas Green ». Cette modification a permis l'ouverture à l'urbanisation de la zone reclassée. Elle a aussi permis la création d'un règlement propre à cette zone destinée à l'accueil d'activités économiques industrielles, artisanales et du secteur tertiaire.

Situation du projet par rapport au règlement écrit :

Pour rappel le règlement de la zone 1AU_i approuvé par la modification simplifiée n°4 en 2016 n'a pas été incorporé au corpus général du règlement écrit. La mise en compatibilité devra intégrer ce règlement de zone afin d'éviter toute difficulté d'accès au règlement par les pétitionnaires. Le tableau suivant analyse la compatibilité du projet avec ce règlement.

Dispositions opposables au règlement		Analyse de conformité du projet avec le règlement
Préambule	CONFORME	
	"La zone 1AU _i correspondant à l'extension de la zone d'activités « Satolas Green »"	
Caractéristiques de la zone	RISQUE DE NON CONFORMITE	
	"Il s'agit d'une future zone d'activités économiques (industrielles et artisanales)"	La zone 1AU _i est bien caractérisée comme étant une future zone d'activités économiques (industrielles et artisanales). Cependant, ces caractéristiques ne comprennent pas les activités du secteur tertiaire, ni les activités de bureaux prévues dans la programmation du projet de la poursuite de l'aménagement de la ZAE Satolas Green.
Articles 1AU _i 1 - Occupations et utilisations du sol interdites	NON CONFORME	
	"Sont interdites les constructions, travaux, ouvrages, installations ou utilisations du sol autres que ceux prévus à l'article 2."	Le règlement avant déclaration de projet est trop restrictif. Il interdit toutes destinations hormis celles admises dans l'article 1AU ₂ et celles mentionnées dans le préambule. En conséquence, les bureaux ne sont pas admis en zone 1AU _i , ce qui n'est pas compatible avec le projet. Il en est de même de la destination commerce, alors que le projet prévoit la réalisation d'un espace serviciel destiné aux besoins quotidiens des usagers de la zone.
	NON CONFORME	

Articles 1AU i 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	"Les occupations et utilisations des sols suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies ci-après : - Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement sous réserve d'une intégration paysagère qualitative, - Les locaux de gardiennage et de surveillance dans la limite de 30 m2 de surface de plancher par local et par unité foncière si l'activité le nécessite, - Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone"	Les occupations et utilisations des sols admises sous conditions sont aussi incompatibles avec les vocations économiques du site et avec la programmation du projet de la poursuite de l'aménagement de la zone. En effet, la création de locaux de gardiennage, ne correspondent pas au projet. Au contraire, le projet prévoit l'installation d'activités de restauration à destination des futurs actifs. Or, le règlement de la zone 1AU i n'admet pas cette sous destination.
Articles 1AU i 3 - Accès et voirie	RISQUE DE NON CONFORMITE Les voies publiques et privées doivent : - avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche des véhicules de sécurité et de collecte des ordures ménagères. - être raccordées aux deux extrémités aux voies existantes ou à créer.	Les accès de la zone 1AU i doivent être sécurisés, localisés et configurés selon la topographie et la morphologie du site et la nature des voies. Un recul par rapport à l'alignement est imposé pour les accès automobiles pour permettre le stationnement des poids lourds hors des voies. Ces dispositions sur les accès sont conformes au projet ciblé par la présente procédure. L'obligation du règlement des zones 1AU i de raccorder les voies aux deux extrémités à des voies existantes ou à créer est incompatible avec le projet, qui réduit au maximum les emprises foncières de la trame viaire. Cette obligation est contraire aux objectifs d'économie du foncier et de réduction au maximum de l'artificialisation des sols défendues dans le projet.
Article 1AU i 4 - Desserte par les réseaux	CONFORME Voir règlement écrit	Le projet de la poursuite de l'aménagement de la zone d'activité est conforme aux règles de desserte par les réseaux du règlement de la zone 1AU i. Concernant l'assainissement du site, le projet prévoit une gestion des eaux pluviales prioritairement sur site, correspondant aux dispositions du règlement. Le traitement des

		eaux usées prévues dans le projet respecte également le règlement du PLU. Les règles de raccord aux réseaux (devant être enterrés) d'électricité, téléphonique et de télévision sont aussi conformes au projet concerné par cette procédure.
Article 1AUi 5 - Caractéristiques des terrains	CONFORME	
	<i>Voir règlement écrit</i>	<i>Les caractéristiques des terrains de la zone 1AUi sont non règlementées.</i>
Article 1AUi 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies publiques et privées	CONFORME	
	<i>Voir règlement écrit</i>	Les règles d'implantation du PLU par rapport aux emprises publiques et voies publiques et privées sont conformes au projet d'extensions de la zone d'activités. Elles concernent notamment : - Un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique ou de la voie. - Des implantations différentes possibles pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics, pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.
Articles 1AUi 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	CONFORME	
	<i>Voir règlement écrit</i>	Les règles d'implantation du PLU par rapport aux limites séparatives sont conformes au projet de la poursuite de l'aménagement de la zone d'activités. Elles concernent notamment : - L'obligation de recul de 5 mètres à partir de la limite séparative, pour les constructions non réalisées sur la limite séparative - Des implantations différentes possibles pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics, pour les équipements publics ou d'intérêt collectif
Article 1AUi 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	CONFORME	
	<i>Voir règlement écrit</i>	<i>Les implantations des constructions les unes par rapport aux autres de la zone 1AUi sont non règlementées.</i>
	NON CONFORME	

Article 1AUi 9 - Emprise au sol	L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la surface du tènement	L'emprise au sol des constructions des zones 1AUi est limité à 50% de la surface du tènement. Cette règle est incompatible avec le projet de la poursuite de l'aménagement de la ZAE Satolas Green qui a pour objectif une optimisation du foncier économique. Le projet cible une stratégie de densification maîtrisée des bâtis économiques (face au manque de foncier économique sur le territoire intercommunal). Pour ces raisons, le coefficient d'emprise au sol des constructions dans les zones 1AUi est incompatible avec le projet de la poursuite de l'aménagement de la zone d'activités économique.
Article 1AUi 10 - Hauteur maximale des constructions	CONFORME <i>Voir règlement écrit</i>	Le règlement qui fixe des hauteurs maximales de 20 mètres pour toutes constructions, est conforme aux hauteurs des constructions prévues dans le projet de la poursuite de l'aménagement de la zone d'activités.
Article 1AUi 11 – Aspect extérieur des constructions	NON CONFORME "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 environnantes." "Les toitures doivent être de disposition simple et pourront être à pans ou terrasse. Dans le cas de toitures à pans, leurs pentes devront être comprises entre 28 et 40%, avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Les toitures terrasses seront végétalisées."	Le projet de la poursuite de l'aménagement de la zone d'activités correspond aux règles de la zone 1AUi concernant les clôtures, les installations techniques et énergétiques, les mouvements des sol et talus, et l'implantation des bâtiments (le règlement du PLU impose une implantation des bâtiments adaptée au terrain naturel, des amplitudes maximums de mouvements de terrain et l'interdiction sous conditions des exhaussements et affouillements de sol. Aucune de ces règles n'est incompatible avec le projet de la poursuite de l'aménagement de la zone d'activités économique). Enfin, l'interdiction des aires de stockages en plein air correspond aux occupations et utilisations des sols prévues dans le projet. Cependant, les règles d'aspect extérieur et de volumétrie des zones 1AUi prévoient une simplicité de volume et une recherche architecturale des constructions ainsi que des gabarits adaptés à l'échelle générale des constructions environnantes. Elles imposent aussi une disposition simple des toitures, des pentes comprises entre 28 et 40% avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction pour les

		toitures à pans, et la végétalisation des toitures terrasses. Or, la programmation des bâtis économiques prévus dans le projet est conditionnée aux besoins et contraintes techniques des futures activités économiques qui occuperont la zone. Par exemple, les principes des sheds (les toitures en dents de scie des ateliers industriels) qui pourraient être créés dans le projet, ne correspondent pas aux règles d'inclinaison ni à la végétalisation imposée par le règlement des zones 1AUi. Les règles concernant la simplicité de volume et l'harmonisation des gabarits, et les caractéristiques des toitures sont donc incompatibles avec le projet de la poursuite de l'aménagement de la ZAE Satolas Green.
Article 1AUi 12 – Stationnement des véhicules	NON CONFORME	
	"Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement en dehors des voies publiques."	La réalisation d'aires de stationnement en dehors des voies publiques est imposée dans les zones 1AUi. Or, cette règle est contradictoire avec les aménagements prévus par le projet de la zone d'activités. Elle est aussi contraire avec les logiques de mutualisation des espaces prévus dans le projet. La programmation du projet propose des solutions en voirie collective qui répondraient à des besoins en stationnement mutualisés de plusieurs entreprises de la zone d'activités. Le règlement des zones 1AUi impose la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de construction exigée. Cette approche générale ne prend pas en compte les différences de besoins en stationnement propres à chaque type d'activités. De plus, aucune disposition en termes de stationnement n'est prévue pour les bureaux dans le règlement des zones 1AUi.
Article 1AUi 13 - Espaces libres et plantations	CONFORME	
	<i>Voir règlement écrit</i>	Le projet de la poursuite de l'aménagement de la ZAE Satolas Green prévoit la réalisation de différents traitements paysagers : création d'alignements de haies et d'arbres, d'une ceinture verte sur le site, d'espaces naturalisés. Il comprend aussi une surface importante de sols perméabilisés.

		Il cible une autonomie au maximum de la gestion en eau, impliquant une gestion des eaux pluviales majoritairement sur site. Les règles des zones 1AUi sur les espaces libres et les plantations sont compatibles au projet.
Article 1AUi 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (COS)	CONFORME	
	<i>Voir règlement écrit</i>	<i>La zone 1AUi n'a pas de coefficient d'occupation des sols</i>
Article 1AUi 15 - Performances énergétiques et environnementales	CONFORME	
	<i>Voir règlement écrit</i>	<i>Les performances énergétiques et environnementales de la zone 1AUi sont non réglementées.</i>
Article 1AUi 16 - Infrastructures et réseaux de communication électronique	CONFORME	
	<i>Voir règlement écrit</i>	<i>Les infrastructures et réseaux de communication électronique de la zone 1AUi sont non réglementés.</i>

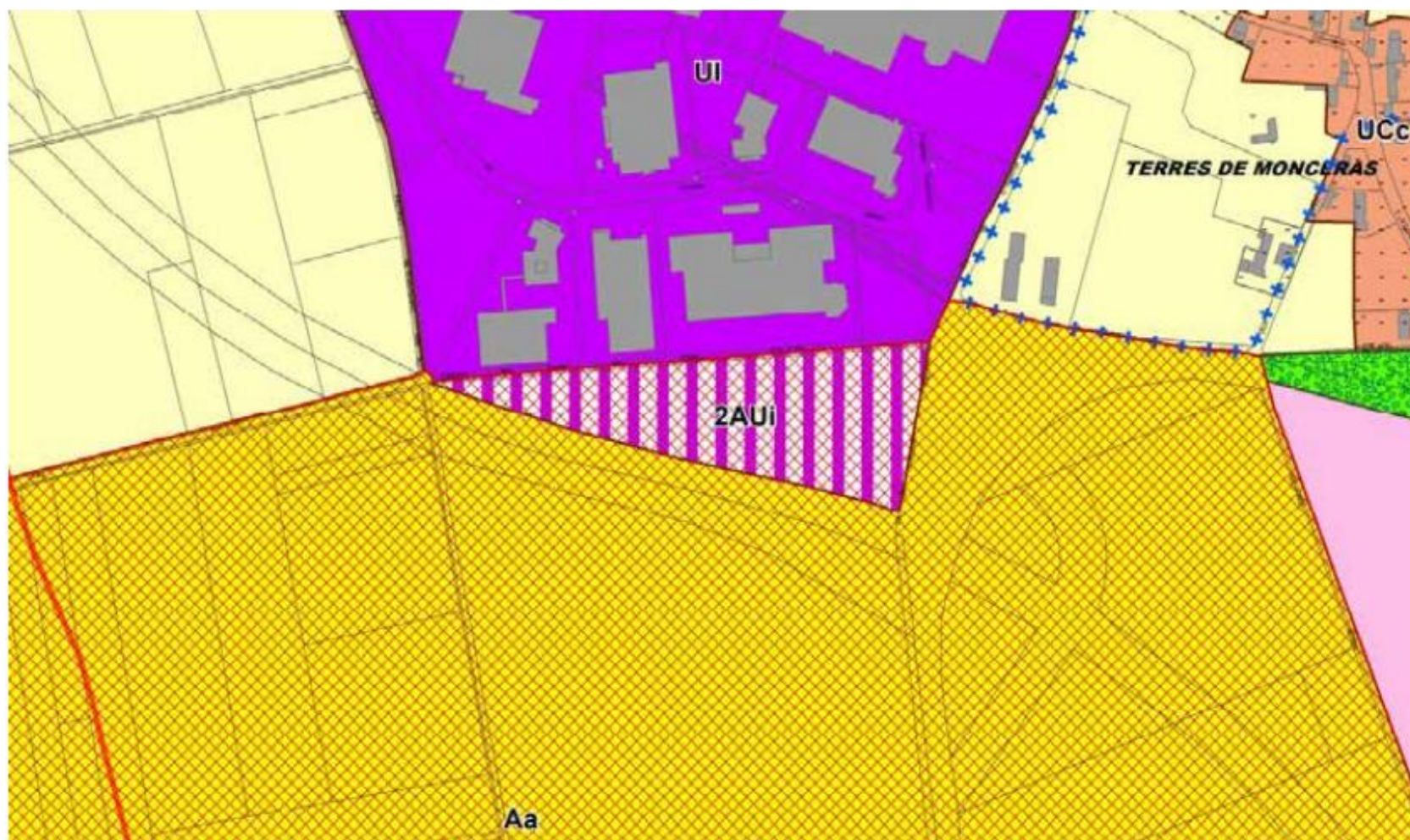
Le projet de la poursuite de l'aménagement de la zone d'activités Satolas Green n'est pas conforme au règlement écrit de la zone 1AUi rédigé lors de la modification simplifiée n°4 du PLU de Pusignan.

La mise en compatibilité du règlement est donc nécessaire à la réalisation de la poursuite de l'aménagement de la zone d'activités. Cette procédure permettra de mieux respecter la vocation économique de la zone 1AUi correspondant à l'extension de la zone d'activités « Satolas Green ». Ce reclassement implique une cohérence entre les règles de cette zone et celles de la zone UI destinée à l'accueil des activités économiques de la commune de Pusignan. La procédure de mise en compatibilité devra permettre d'assurer cette cohérence entre les règlements de ces deux types de zones.

3.2.3. Situation du projet par rapport à la correction de l'erreur graphique réalisée lors de la modification simplifiée n°5 du PLU

La modification simplifiée n°4 datant de 2016 a permis le reclassement de la zone du projet « 2AUi » en zone « 1AUi » correspondant à l'extension de la zone d'activité « Satolas Green ». Cependant, en l'état actuel, le règlement graphique du PLU de Pusignan fait toujours apparaître le site du projet en zone « 2AUi ». Le zonage en vigueur ne tient pas compte de la modification n°4 datant de 2016, pourtant approuvée par le conseil municipal de la commune.

Il s'agit d'une erreur matérielle graphique réalisée à l'occasion de la modification simplifiée n°5 du PLU.



Extrait du plan de zonage de la modification simplifiée n°6 du PLU de Pusignan

Légende

1) ZONAGE

Autres (activités, loisirs)



UI : Zone d'activité à vocation industrielle et artisanale



UV : Zone aéroportuaire

Zones résidentielles (bâti récent)



UCc : Secteur situé en zone C du PEB

Zones agricoles



A : Zone agricole



Aa : Zone agricole située dans la ZAD (extension de l'aéroport Saint-Exupéry)

Zones naturelles



N : Zone naturelle



Nu : Zone inconstructible (habitat) en secteur urbain en raison du PEB

Zones d'urbanisation future

- Zones constructibles à court et moyen termes



1AU : Extension de la zone d'activités Satolas Green

2) PRESCRIPTIONS D'URBANISME



Emplacement réservé



Périmètre de protection des monuments historiques (AC1)

Élément du paysage à protéger au titre de l'art. L123-1-5 du CU



Parc, jardin ou espace boisé à préserver (L.123-1-5 III 2°)

Règles de mixité sociale (art L123-1-5 4° du CU)



20% minimum de logement aidés pour toute opération de plus de 500 m² de SdP

Section de voies



Autoroute



Route

Cadastre



Limite parcellaire



Bâti



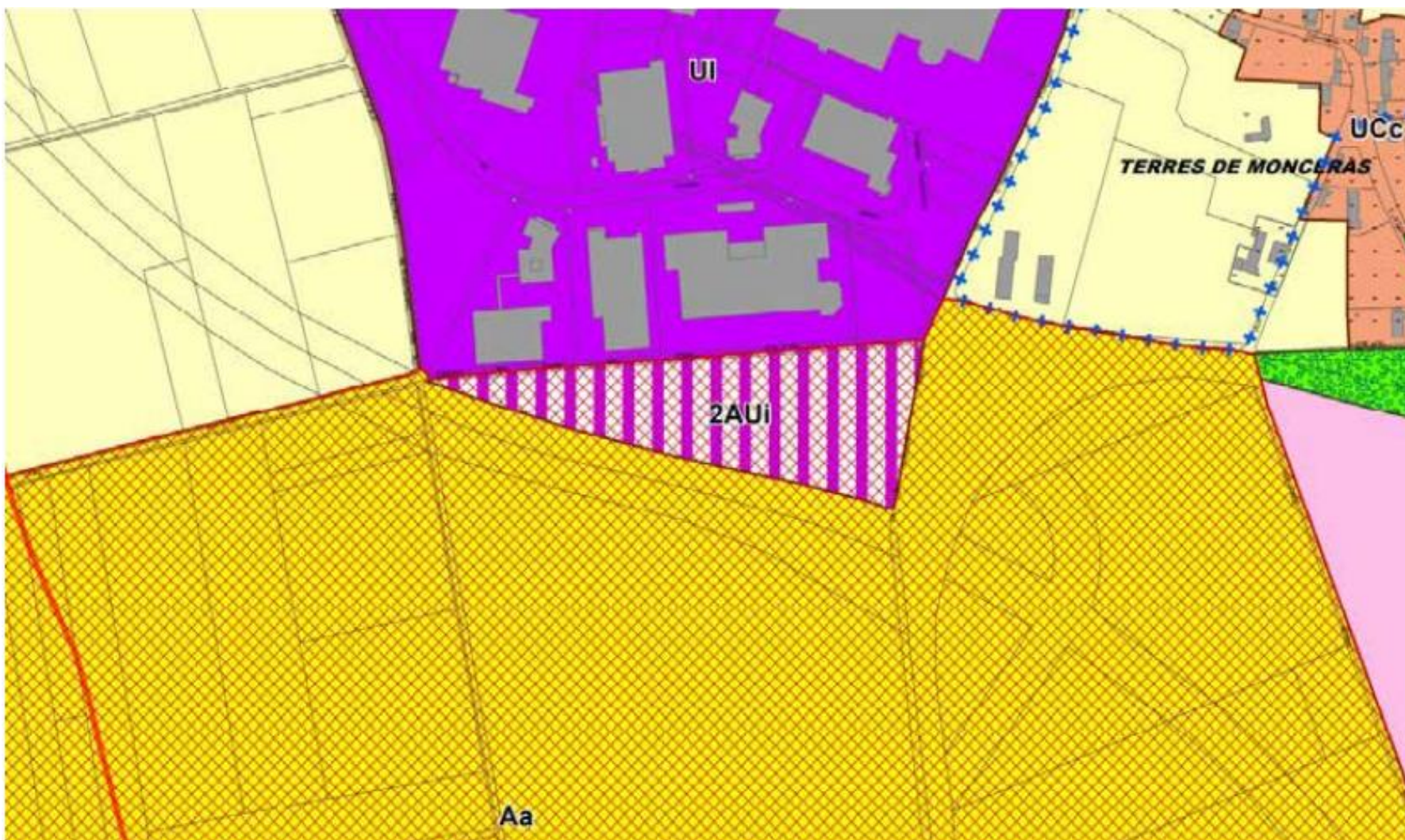
Limite communale

En conséquence de cette erreur graphique, le projet ne peut être admis en l'état du plan de zonage issu des modifications n°5 et n°6. Le règlement graphique du PLU de Pusignan doit être mis à jour pour intégrer le reclassement du site en zone « 1AU », fixé par la modification simplifiée n°4.

3.2.4 Situation du projet par rapport à l'emplacement réservé R1

Dans le plan de zonage du PLU de Pusignan, le site du projet est concerné par l'emplacement réservé R1 relatif à « l'extension de l'aéroport de Saint Exupéry ». Cependant, le projet d'extension de l'aéroport de Saint Exupéry est aujourd'hui abandonné. De plus, la Communauté de Communes de l'Est Lyonnais a acquis le site du projet ciblé par la présente procédure en 2023, sans que l'Etat (le bénéficiaire de l'emplacement réservé) ne se manifeste.

La mise en compatibilité permettra de supprimer du plan de zonage du PLU de Pusignan cet emplacement réservé obsolète sur le site du projet de la poursuite de l'aménagement de la ZAE Satolas Green.



Emplacement réservé R1 (hachurés rouges) - Extrait du plan de zonage AVANT la procédure de modification simplifiée

Légende

1) ZONAGE

Autres (activités, loisirs)



UI : Zone d'activité à vocation industrielle et artisanale



UV : Zone aéroportuaire

Zones résidentielles (bâti récent)



UCc : Secteur situé en zone C du PEB

Zones agricoles



A : Zone agricole



Aa : Zone agricole située dans la ZAD (extension de l'aéroport Saint-Exupéry)

Zones naturelles



N : Zone naturelle



Nu : Zone inconstructible (habitat) en secteur urbain en raison du PEB

Zones d'urbanisation future

- Zones constructibles à court et moyen termes



1AUi : Extension de la zone d'activités Satolas Green

2) PRESCRIPTIONS D'URBANISME



Emplacement réservé



Périmètre de protection des monuments historiques (AC1)

Élément du paysage à protéger au titre de l'art. L123-1-5 du CU



Parc, jardin ou espace boisé à préserver (L.123-1-5 III 2°)

Règles de mixité sociale (art L123-1-5 4° du CU)



20% minimum de logement aidés pour toute opération de plus de 500 m² de SdP

Section de voies



Autoroute



Route

Cadastre



Limite parcellaire



Bâti



Limite communale

3.2.3 Situation du projet par rapport aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

En l'état actuel, aucune OAP ne concerne le site du projet de poursuite de l'aménagement de la zone d'activités.

En revanche, cette absence d'OAP ne garantit pas les choix en matière de programmation et composition urbaine, architecturale, paysage et environnementale retenus dans le projet défini en 2023. Il est donc nécessaire de mettre en place une OAP sur cette zone à urbaniser.

3.2.4 Synthèse des adaptations à apporter aux pièces du PLU

Le PLU de la commune de Pusignan en vigueur ne permet pas en l'état actuel la réalisation du projet d'extension en continuité de la zone d'activités Satolas Green.

Ainsi, afin de rendre compatible ce projet avec le PLU de Pusignan, les pièces du document d'urbanisme à modifier dans la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU sont les suivantes :

- Le règlement écrit de la zone 1AUi.
- Le règlement graphique : carte 1/3 ;
- Le cahier des OAP ;
- La liste des emplacements réservés.

3.3. Contenu de la mise en compatibilité

3.3.1. Evolution du règlement écrit

Au regard de l'analyse de compatibilité des pièces du PLU avec le projet de la poursuite de l'aménagement de la zone d'activités Satolas Green, des évolutions des dispositions des règles applicables à la zone 1AU_i sont nécessaires. Ces évolutions intègrent également des réponses aux enjeux territoriaux identifiés sur le site issu du diagnostic des enjeux territoriaux. Il s'agit ainsi de permettre la réalisation du projet tout en garantissant sa bonne intégration territoriale.

La procédure a également pour objet d'intégrer le règlement de la zone 1AU_i au corpus général du règlement écrit et de rompre avec son isolement dans les pièces du PLU.

Ces objectifs amènent à modifier les articles suivants du règlement de la zone 1AU_i :

- Les caractéristiques de la zone 1AU_i ;
- Article 1AU_i 1 - Occupations et utilisations des sols interdites ;
- Article 1AU_i 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;
- Article 1AU_i 3 - Accès et voirie ;
- Article 1AU_i 9 - Emprise au sol ;
- Article 1AU_i 11 – Aspect extérieur des constructions ;
- Article 1AU_i 12 – Stationnement des véhicules.

Modifications apportées au règlement écrit :

Extrait du règlement de la zone 1AUi	Justifications
CARACTERE DE LA ZONE 1AUi Il s'agit d'une future zone d'activités économiques (industrielles, et artisanales et tertiaires) située à proximité de Satolas Green destinées à être développée à court terme dans le cadre d'un plan d'organisation et de composition de la plateforme aéroportuaire de Lyon / Saint-Exupéry.	La mention de la plateforme aéroportuaire de Lyon / Saint-Exupéry est supprimée. Le projet global à l'échelle de la plateforme Saint-Exupéry n'est plus d'actualité suite à la clôture de la Zone d'Aménagement Différé. Cette disposition n'est ainsi plus compatible avec le projet défini en 2023.
ARTICLE 1AUi 1 - Occupations et utilisations du sol interdites Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes : les constructions, travaux, ouvrages, installations ou utilisations du sol autres que ceux prévus à l'article 2. : - Les constructions à destination d'entrepôts, d'habitation, d'hébergement hôtelier, d'exploitation agricole et forestière ; - Les locaux de gardiennage ; - Les garages collectifs de caravanes - Les campings et caravanings, - Le stationnement de caravane, - Les dépôts de véhicules, y compris le stationnement de longue durée, - Les habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs, - Les parcs d'attraction ouverts au public, - L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.	Il est choisi de changer l'organisation rédactionnelle des articles 1AU1 et 1AU2 et de lister exhaustivement les destinations interdites dans la zone plutôt que la rédaction fixant une interdiction générale avec des exclusions comme cela était écrit dans le règlement avant mise en compatibilité. La rédaction permet de ne pas interdire les bureaux et ne pas exclure complètement les commerces, comme le prévoit le projet de programmation urbaine de 2023. Les locaux de gardiennage sont exclus dans le règlement modifié, alors qu'ils sont admis avant mise en compatibilité. En effet, ces locaux ne sont plus nécessaires au regard de la nature des

	activités prévues et afin d'éviter de voir des logements se pérenniser dans la zone. Les autres occupations listées sont déjà interdites dans le règlement avant mise en compatibilité du PLU.
ARTICLE 1AU1 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières Les occupations et utilisations des sols suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies ci-après : • <u>Les constructions destinées à la restauration sous réserve d'être localisées dans le secteur prévu à cet effet par les Orientations d'Aménagement et de</u> <u>Programmation et sous réserve de complémentarité avec la vocation principale de la zone.</u> • Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement sous réserve d'une intégration paysagère qualitative; • Les locaux de gardiennage et de surveillance dans la limite de 30 m2 de surface de plancher par local et par unité foncière si l'activité le nécessite; • Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone; Tout projet devra aller dans le sens d'une urbanisation cohérente du site en tenant compte de l'ensemble du secteur dans lequel il s'inscrit.	Compte-tenu de la modification de l'organisation rédactionnelle en 1AU1, il n'est plus nécessaire d'avoir une liste exhaustive en 1AU2. Les constructions et occupations du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'étant pas interdites, il n'est plus nécessaire de les admettre sous condition. En revanche, il est nécessaire de limiter strictement les possibilités prévues en matière de commerce puisque la zone n'a pas vocation à être une zone commerciale mais seulement de pouvoir accueillir des services à destination des actifs de la zone, notamment une offre de restauration. Des précisions étant apportées sur cet espace serviciel dans l'OAP dédiée, il est rappelé que cette destination commerce n'est admise que dans les limites des possibilités prévues dans l'OAP.

ARTICLE 1AUi 3 – Accès et voirie • avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche des véhicules de sécurité et de collecte des ordures ménagères. • être raccordées aux deux extrémités aux voies existantes ou à créer. En cas d'impossibilité, des voies en impasse pourront être autorisées avec des aménagements permettant aux véhicules de faire demi-tour sans manœuvre (zone de retournement pour les véhicules de services). • <u>En cas de voies en impasse, les aménagements devront être conçus afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour (zone de retournement)</u>	Les voies en impasse sont autorisées pour desservir les différents lots de l'extension de la zone d'activités. L'aménagement doit faciliter la manœuvre de retournement des véhicules, notamment des véhicules de services.
ARTICLE 1AUi 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies publiques et privées Définition : Le statut des voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les voies privées et les chemins ruraux ouverts à la circulation publique. Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de l'emprise publique ou de la voie. Surplombs et débords sur voies et emprises publiques Pour les constructions existantes, dans le cas de l'utilisation de procédés d'isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques du bâtiment, un débord de 0,25 mètre maximum, conformément au règlement de voirie, sur les voies et emprises publiques est autorisé.	L'autorisation d'un débord de 0,25 mètre pour autoriser des dispositifs d'isolation sur les bâtiments est supprimé. Cette mention est inutile.

ARTICLE 1AUi 9 - Emprise au sol L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la surface du tènement. <u>Non règlementé.</u>	Le coefficient d'emprise au sol maximal des constructions est supprimé. En effet, l'objectif du projet est de rationaliser l'emprise foncière économique, manquante à l'échelle du territoire intercommunal de la CCEL. Cela implique une densification maîtrisée des constructions dans les zones économiques. La suppression du coefficient d'emprise au sol doit aussi permettre de concentrer les activités économiques dans des zones d'activités économiques les plus restreintes possibles, afin de préserver les réserves foncières.
ARTICLE 1AUi 11 – Aspect extérieur des constructions* <u>1.2. Aspect extérieur / Volumétrie</u> L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant. Dans le cas de plusieurs bâtiments réalisés sur un même terrain, le traitement de chaque construction doit présenter une unité architecturale d'ensemble (volumétrie, traitement de façades, matériaux). 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 environnantes.	L'obligation de respecter une simplicité de volume en témoignant d'une recherche architecturale est supprimée, de même que l'adaptation des gabarits à l'échelle des constructions environnementales. Les caractéristiques architecturales et l'insertion paysagère des bâtis dans la zone d'activités sont encadrées par l'Orientat[i]on d'Aménagement Programmée Secteur 6. La suppression de cette règle du règlement assure une cohérence entre les principes des OAP, ayant l'avantage de fixer des règles plus adaptées au contexte territorial et plus précises que le règlement du PLU. De plus, cette règle d'aspect extérieur du règlement telle qu'elle est formulée peut faire l'objet de différentes interprétations.

ARTICLE 1AUi 11 – Aspect extérieur des constructions* <u>1.3. Toitures</u> Les toitures doivent être considérées comme la cinquième façade du bâtiment et traitées avec soin. 1.3.1 Caractéristiques des toitures Les toitures doivent être de disposition simple et pourront être à pans ou terrasse. Dans le cas de toitures à pans, leurs pentes devront être comprises entre 28 et 40%, avec un faitage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Les toitures terrasses seront végétalisées. Dans le cas d'extension ou de restauration, la toiture devra être en harmonie avec l'existant. La couleur des toitures doit être en harmonie avec celle des bâtiments environnants. Les couleurs claires et vives (blanc,...) sont interdites.	Les règles sur l'aspect des toitures sont supprimées. Elles sont inadaptées pour les activités économiques ciblées pour occuper la zone d'activités. Les règles de végétalisation et d'inclinaison des toitures inscrites dans le règlement sont par exemple inapplicables pour les sheds (les toitures en dent de scie d'ateliers industriels).
ARTICLE 1AUi 11 – Aspect extérieur des constructions* <u>1.4. Façades</u> 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 (disposition, dimensions,...). Le bardage d'un aspect brillant ou de couleur blanche est interdit. Les couleurs utilisées doivent s'intégrer dans l'environnement immédiat et obligatoirement figurer à la demande de permis de construire. Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sur rue et sur cour sont interdites, sauf impératif technique. Dans ce cas elles seront enduites dans la même tonalité que la façade. Les enseignes sont interdites en toiture. Elles pourront être disposées en façade sans dépasser le niveau de l'acrotère ou de l'égout de toiture. Elles seront intégrées à l'architecture du bâtiment.	Les règles d'aspects extérieurs des enseignes sont supprimées car ces règles ne relèvent pas du PLU.

ARTICLE 1AUI 11 – Aspect extérieur des constructions* <u>1.5. Matériaux</u> Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc. Les façades doivent être traitées avec simplicité et harmonie, les matériaux d'imitation étant rigoureusement interdits (fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois,...). La coloration des façades respectera la palette établie par la commune et consultable en Mairie. Les couleurs vives-ouclaires <u>sont admises mais le</u> blanches pur ou vif <u>sont-est</u> interdites.	La couleur blanche est interdite pour les façades. L'interdiction du blanc doit permettre de mettre en cohérence le règlement avec les principes de constructions RE2020.
ARTICLE 1AUI 11 – Aspect extérieur des constructions* <u>1.7. Clôtures</u> 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 environnantes. 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,...) avec la construction principale. Les clôtures devront garantir une transparence visuelle entre les espaces publics et les espaces privés (dispositif à claire-voie).-<u>Les murs pleins sont interdits.</u> Les clôtures seront doublées d'une haie d'essences locales panachant 3 ou 4 espèces dont un tiers au maximum de persistantes. Elles pourront panachées :	Pour favoriser l'intégration paysagère des clôtures, le règlement interdit les murs pleins.

ARTICLE 1AUi 12 – Stationnement des véhicules

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement en dehors des voies publiques. Cette disposition ne s'applique pas aux aires de stationnement réalisées sur les voies publiques dans le cadre de l'aménagement d'ensemble de la zone.

La programmation du projet d'extension de la zone d'activité prévoit la création d'aires de stationnement sur les voies publiques.

Une précision dans le règlement est ajoutée pour permettre la réalisation de ces aires de stationnement sur la voie publique, prévues dans la programmation du projet. Cet ajout favorise aussi la mutualisation des espaces de stationnement entre plusieurs entreprises de la zone dans un souci d'économie foncière.

ARTICLE 1AUi 12 – Stationnement des véhicules Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement en dehors des voies publiques. <u>Cette disposition ne s'applique pas aux aires de stationnement réalisées sur les voies publiques réalisées dans le cadre de l'aménagement d'ensemble de la zone.</u> 1. DISPOSITIONS GENERALES Établissements industriels et artisanaux <u>Une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher de construction est exigée.</u> <u>Une place de stationnement est exigée par tranche de 80m² de surface de plancher pour les constructions relevant de la destination artisanat.</u> <u>Une place de stationnement est exigée par tranche de 100m² de surface de plancher pour les constructions relevant de la destination industrie.</u> <u>Bureaux</u> <u>Une place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher de constructions est exigée.</u> <u>Commerces admis sous réserve (restauration)</u> <u>Pour chaque construction, sont exigées des aires de stationnement adaptées à la nature et au fonctionnement des activités accueillies.</u>	Des quotas selon les types d'activités sont ajoutés pour assurer la création d'espaces de stationnement adaptés, pour répondre en besoins en stationnement propres aux futures activités économiques.
---	--

ARTICLE 1AUi 12 – Stationnement des véhicules Deux roues Toute construction devra comporter <u>disposer d'</u>un local collectif clos de préférence par des dispositifs ajourés ou des emplacements couverts réservés au stationnement des deux roues <u>adaptés à la nature et au fonctionnement des activités accueillies.</u> Ces derniers devront être localisés soit en rez-de-chaussée, soit à défaut au 1^{er} niveau de sous-sol accessibles par un pan incliné, et directement accessibles. Ils devront être éclairés et correctement aménagés : - pour les vélos, ils devront être équipés d'éléments fixes permettant l'attache de cadres ou à minima d'une roue, - pour les deux roues motorisées, les emplacements devront être matérialisés au sol ou par un système d'attache. Ce local ou ces emplacements couverts proposeront des emplacements d'une surface minimum de 1,50 m2 <u>par place à laquelle s'ajoutent les espaces de circulation.</u> Le nombre d'emplacement est déterminé de la façon suivante : • artisanat/industrie/bureau : 1 emplacement minimum pour 50 m2 de surface de plancher, • <u>Bureau : 1 emplacement minimum pour 50 m² de surface de plancher,</u> • <u>Artisanat et industrie : 1 emplacement minimum pour 200 m² de surface de plancher,</u> • constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : nombre d'emplacement déterminé en fonction des besoins liés au fonctionnement de l'équipement Lorsque ces locaux ou emplacements ne sont pas accessibles aux visiteurs, les constructions devront disposer de stationnement vélos et deux roues motorisés matérialisés à proximité des entrées. <u>Ces locaux ou ces emplacements pourront être mutualisés entre plusieurs bâtiments.</u>	Des dispositions sont ajoutées pour garantir la mise à disposition d'espaces de stationnement cyclables adaptés aux usagers des différents types d'activités de la zone. Le règlement précise les quotas des surfaces d'emplacements de stationnement cyclable. Il encourage la mutualisation de ces espaces de stationnement lorsque cela est possible.
	Pour respecter l'enjeu de préservation des fonctions écologiques du site, la surface minimale de la végétalisation sur l'unité foncière est augmentée. Elle passe de 15% à 30% de l'unité foncière.

ARTICLE 1AUi 13 - Espaces libres et plantations 1. PRESCRIPTIONS GENERALES Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le parc d'activité. Dans ce cadre, ces aménagements doivent non seulement tenir compte du terrain d'assiette mais des espaces libres limitrophes pour contribuer à une mise en valeur globale de la zone d'activité et à son insertion dans le secteur. L'unité foncière doit être végétalisée sur une surface au moins équivalente à 15<u>30</u>%, à l'exclusion des stationnements et cheminements, afin d'améliorer le cadre de vie de la zone d'activité, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.	
ARTICLE 1AUi 13 - Espaces libres et plantations 1. PRESCRIPTIONS GENERALES Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le parc d'activité. Dans ce cadre, ces aménagements doivent non seulement tenir compte du terrain d'assiette mais des espaces libres limitrophes pour contribuer à une mise en valeur globale de la zone d'activité et à son insertion dans le secteur. L'unité foncière doit être végétalisée sur une surface au moins équivalente à 15<u>30</u>%, à l'exclusion des stationnements et cheminements, afin d'améliorer le cadre de vie de la zone d'activité, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques. Sur les aires de stationnement en surface, il est exigé la plantation d'au moins un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement. <u>Sont décomptées du total des places à prendre en compte celles intégrant des ombrières photovoltaïques.</u>	Afin de favoriser l'autonomie énergétique du site et le développement des énergies renouvelables pour l'alimentation de la zone d'activités, les places de stationnement intégrant des ombrières photovoltaïques ne sont pas comptées dans le calcul de la plantation minimale d'arbres de hautes tiges par places de stationnement créées.

ARTICLE 1AUi 13 - Espaces libres et plantations 1. PRESCRIPTIONS GENERALES Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le parc d'activité. Dans ce cadre, ces aménagements doivent non seulement tenir compte du terrain d'assiette mais des espaces libres limitrophes pour contribuer à une mise en valeur globale de la zone d'activité et à son insertion dans le secteur. L'unité foncière doit être végétalisée sur une surface au moins équivalente à 45<u>30</u>%, à l'exclusion des stationnements et cheminements, afin d'améliorer le cadre de vie de la zone d'activité, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques. Sur les aires de stationnement en surface, il est exigé la plantation d'au moins un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement. <u>Sont décomptées du total des places à prendre en compte celles intégrant des ombrières photovoltaïques.</u> <u>Les stationnements au sol doivent être perméables.</u>	La perméabilisation des aires de stationnements au sol est imposée.
--	--

3.3.2. Correction de l'erreur matérielle

La parcelle ZS 143 classée en zone 2AU_i dans le plan de zonage actuel de la commune de Pusignan, est reclassée en zone 1AU_i, dans le cadre de la modification simplifiée n°4, approuvée par le conseil municipal de Pusignan le 12 septembre 2016.

Cependant, la modification simplifiée n°5 a été réalisée sur le plan de zonage issu de la modification simplifiée n°3 et non de la n°4. En conséquence, il existe une incohérence entre le PLU numérisé et le zonage réel disponible pour consultation du public en mairie. La zone 2AU_i figure toujours sur le règlement graphique numérisé malgré l'approbation de la modification simplifiée n°4 par le conseil municipal. Le zonage sera donc modifié en tant qu'erreur matérielle afin de faire figurer la zone 1AU_i.

La mise en compatibilité du PLU au projet de la poursuite de l'aménagement de la zone d'activités nécessite uniquement de modifier la carte 1/3 du règlement graphique, sur laquelle figure le site de projet. Elle implique de corriger l'erreur matérielle, et donc de modifier la zone 2AU_i du règlement graphique pour la reclasser en zone 1AU_i.



Extrait du plan de zonage AVANT mise en compatibilité du PLU

Légende

1) ZONAGE

Autres (activités, loisirs)



UI : Zone d'activité à vocation industrielle et artisanale



UV : Zone aéroportuaire

Zones résidentielles (bâti récent)



UCc : Secteur situé en zone C du PEB

Zones agricoles



A : Zone agricole



Aa : Zone agricole située dans la ZAD (extension de l'aéroport Saint-Exupéry)

Zones naturelles



N : Zone naturelle



Nu : Zone inconstructible (habitat) en secteur urbain en raison du PEB

2) PRESCRIPTIONS D'URBANISME



Emplacement réservé



Périimètre de protection des monuments historiques (AC1)

Elément du paysage à protéger au titre de l'art. L123-1-5 du CU



Parc, jardin ou espace boisé à préserver (L.123-1-5 III 2°)

Règles de mixité sociale (art L123-1-5 4° du CU)



20% minimum de logement aidés pour toute opération de plus de 500 m² de SdP

Section de voies



Autoroute



Route

Cadastre



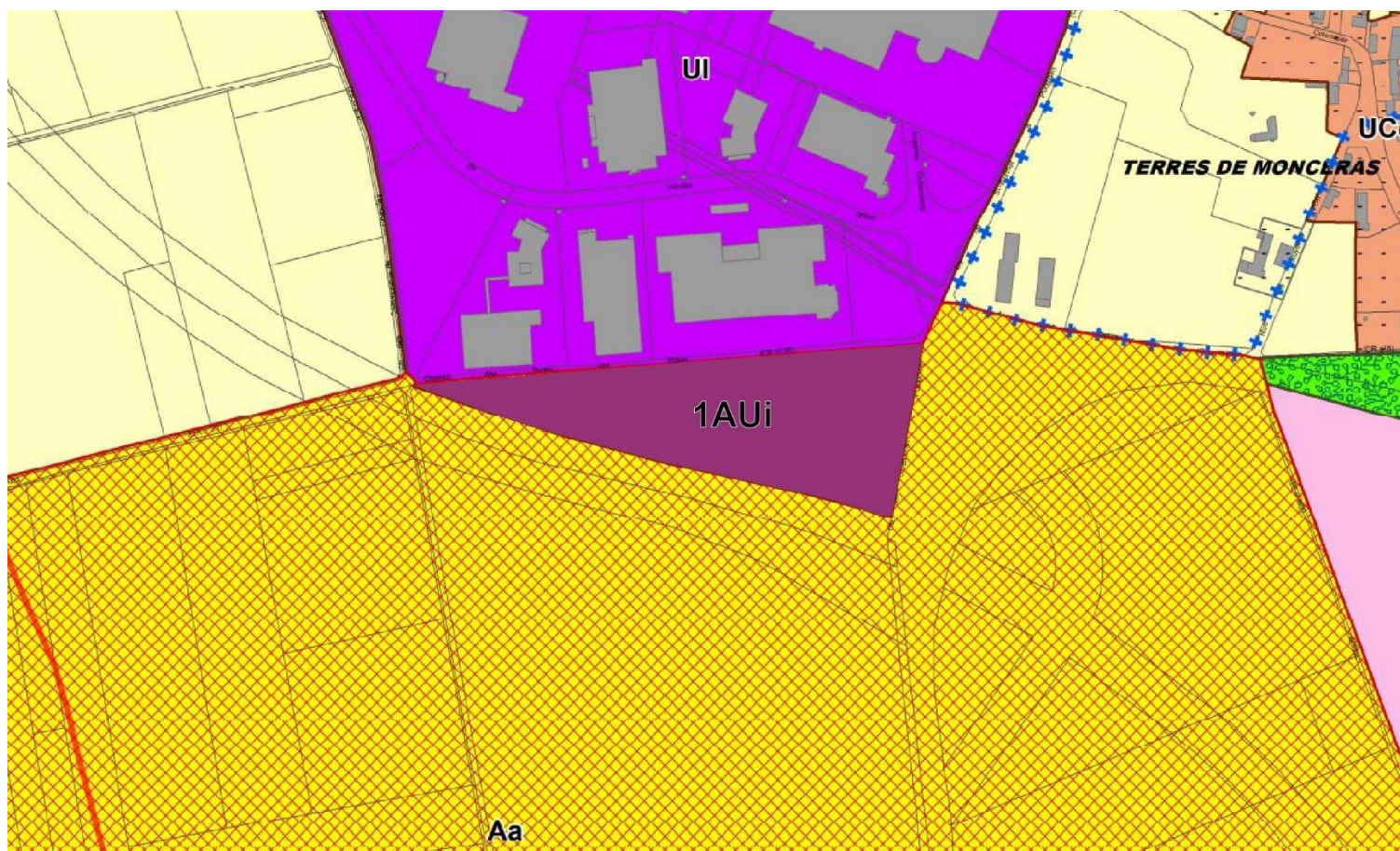
Limite parcellaire



Bâti



Limite communale



Extrait du plan de zonage APRES mise en compatibilité du PLU

La zone 2AUi, dans laquelle est prévu le projet de la poursuite de l'aménagement de la zone d'activité est destinée à être reclassée en zone 1AUi

Légende

1) ZONAGE

Autres (activités, loisirs)



UI : Zone d'activité à vocation industrielle et artisanale



UV : Zone aéroportuaire

Zones résidentielles (bâti récent)



UCc : Secteur situé en zone C du PEB

Zones agricoles



A : Zone agricole



Aa : Zone agricole située dans la ZAD (extension de l'aéroport Saint-Exupéry)

Zones naturelles



N : Zone naturelle



Nu : Zone inconstructible (habitat) en secteur urbain en raison du PEB

Zones d'urbanisation future

- Zones constructibles à court et moyen termes



1AUi : Extension de la zone d'activités Satolas Green

2) PRESCRIPTIONS D'URBANISME



Emplacement réservé



Périmètre de protection des monuments historiques (AC1)

Elément du paysage à protéger au titre de l'art. L123-1-5 du CU



Parc, jardin ou espace boisé à préserver (L.123-1-5 III 2°)

Règles de mixité sociale (art L123-1-5 4° du CU)



20% minimum de logement aidés pour toute opération de plus de 500 m² de SdP

Section de voies



Autoroute



Route

Cadastre



Limite parcellaire



Bâti



Limite communale

3.3.3 Evolution des emplacements réservés

La procédure de mise en compatibilité réduit l'emplacement réservé n°1, instauré pour l'extension de l'aéroport de Saint-Exupéry. Avec la présente procédure, cet emplacement réservé ne s'applique plus sur la parcelle ZS143. Ainsi, l'emplacement réservé qui avait une surface initiale de 160 hectares, est réduit à 157 hectares.

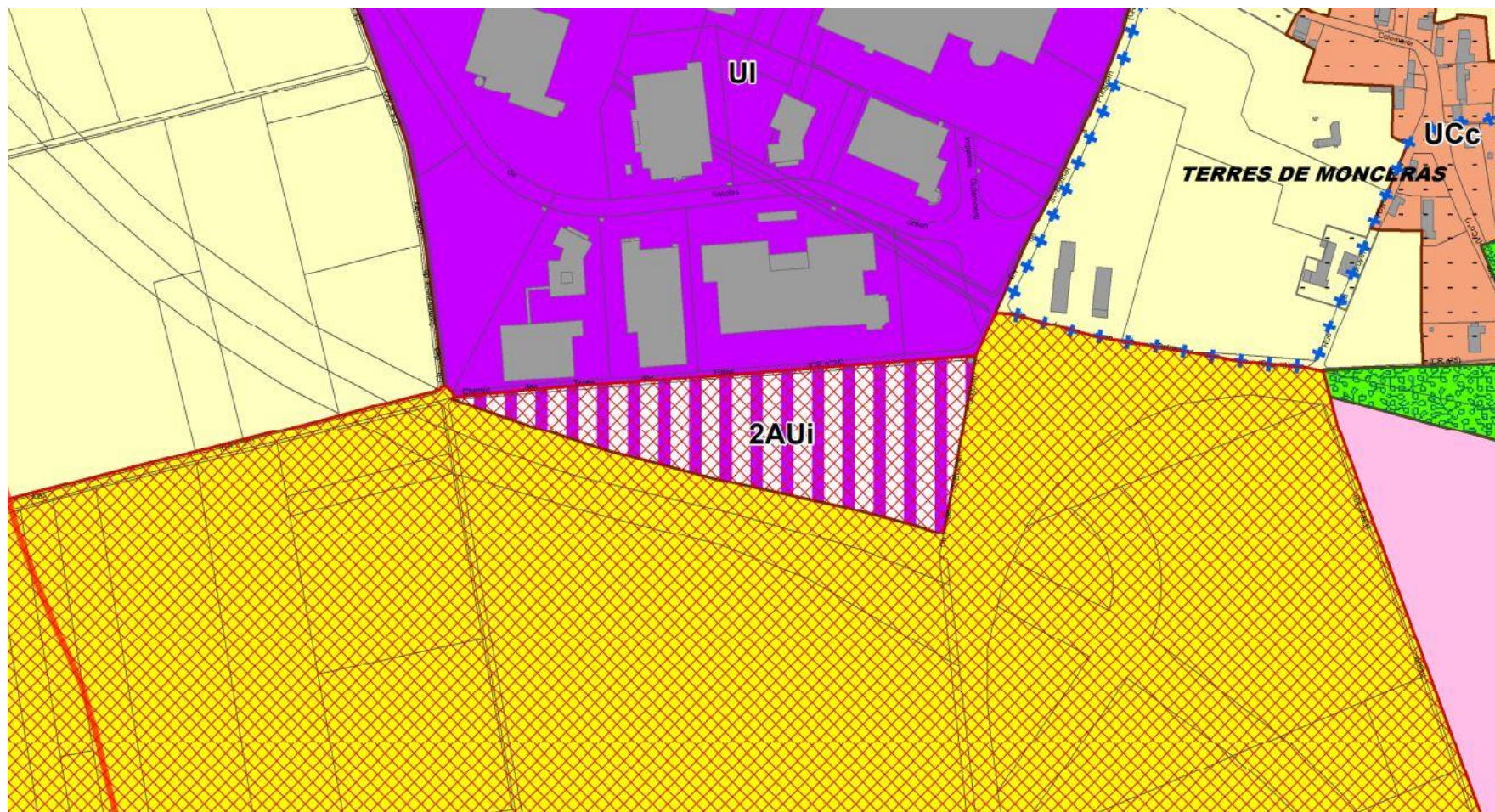
Pour cela, les pièces modifiées du PLU sont les suivantes :

- La liste des emplacements réservés dans laquelle la surface de l'emplacement réservé R1 est réduite.

N° de REF AU PLAN	DESIGNATION DE L'EMPLACEMENT	LARGEUR DE PLATEFORME OU EMPRISE	LOCALISATION	BENEFICIAIRES
	Hypothèses de voiries et chemins			
V1	Elargissement de la rue de la Gare	Plateforme 10 m	Rue de la Gare	Commune
V2	Elargissement de la route de Vilette d'Anthon	Plateforme 14 m	Route de Vilette d'Anthon	Commune
V3	Prolongement de la rue du Bletton jusqu'à la route de Vilette d'Anthon	Plateforme 12 m	La Gaité	Commune
V4	Aménagement d'une nouvelle voie entre la rue Neuve et la petite route	Plateforme 8 m	Muriau-Pont	Commune
V5	Elargissement de la rue Neuve entre la place de la Gaité et la V8	Plateforme 8 m	Bois Rond	Commune
V6	Elargissement de la RD517 (hors agglomération)	Plateforme 14 m	Les Trois voies La Combe	Commune
V7	Elargissement de la rue Nationale à l'Est du Parking de la rue de la Gare jusqu'à la sortie d'agglomération	Plateforme 10 m	Centre Village	Commune
V8	Désenclavement du cœur d'Ilôt de la Curlatière depuis la rue de l'Egalité	Plateforme 10 m	La Combe	Commune
V9	Désenclavement du cœur d'Ilôt de la Curlatière depuis la rue de Versailles	Plateforme 10 m	Moifond	Commune
V10	Désenclavement du cœur d'Ilôt de la Curlatière depuis le chemin de Ferraguet	Plateforme 10 m	Le Ferraguet	Commune
V11	Voie nouvelle entre la rue du Bletton et la route de Vilette d'Anthon	Plateforme 6 m	Le Bletton	Commune
V12	Aménagement d'un cheminement piétons et cycles le long du CFEL	Plateforme 4 m	CFEL	Commune
V13	Aménagement d'un cheminement cycles	Plateforme 4 m	Le Mariage	Commune
V14	Aménagement d'un cheminement piéton entre la rue nationale et la petite route	Plateforme 4 m	Le Bourg	Commune
V15	Aménagement d'un cheminement piéton	Plateforme 4 m	Est Bourg	Commune
V16	Voie de liaison entre la rue Neuve et la Giratoire d'Entrée	Plateforme 10 m	Le Bourg	Commune
	Equipements			
R1	Extension de l'aéroport de Saint Exupéry	157 ha 160 ha	Les Bruyères de Moifond	Etat
R2	Aménagement d'un parking	1 262 m²	Sous Roche	Commune
R3	Aménagement d'un parc public	67 974 m²	Le Ferraguet	Commune
R4	Aménagement d'un parking, d'un espace public et équipements	14 507 m²	Le Bletton	Commune
R5	Aménagement d'un espace public	900 m²	La Mairie	Commune
R6	Réalisation d'une halte ferroviaire	6 312 m²	Le Mariage	Département
R7	Réalisation d'un équipement	14725 m²	Le Clapier	Commune
R8	Contournement Ferroviaire de l'Agglomération Lyonnaise	32,4 ha	-	RFF

Modification de la surface de l'emplacement réservé R1

- Le plan de zonage du PLU de Pusignan dans lequel l'emplacement R1 est supprimé de la parcelle ZS143.



Extrait du plan de zonage AVANT mise en compatibilité du PLU

Légende

1) ZONAGE

Autres (activités, loisirs)



UI : Zone d'activité à vocation industrielle et artisanale



UV : Zone aéroportuaire

Zones résidentielles (bâti récent)



UCc : Secteur situé en zone C du PEB

Zones agricoles



A : Zone agricole



Aa : Zone agricole située dans la ZAD (extension de l'aéroport Saint-Exupéry)

Zones naturelles



N : Zone naturelle



Nu : Zone inconstructible (habitat) en secteur urbain en raison du PEB

2) PRESCRIPTIONS D'URBANISME



Emplacement réservé



Périimètre de protection des monuments historiques (AC1)

Elément du paysage à protéger au titre de l'art. L123-1-5 du CU



Parc, jardin ou espace boisé à préserver (L.123-1-5 III 2°)

Règles de mixité sociale (art L123-1-5 4° du CU)



20% minimum de logement aidés pour toute opération de plus de 500 m² de SdP

Section de voies



Autoroute



Route

Cadastre



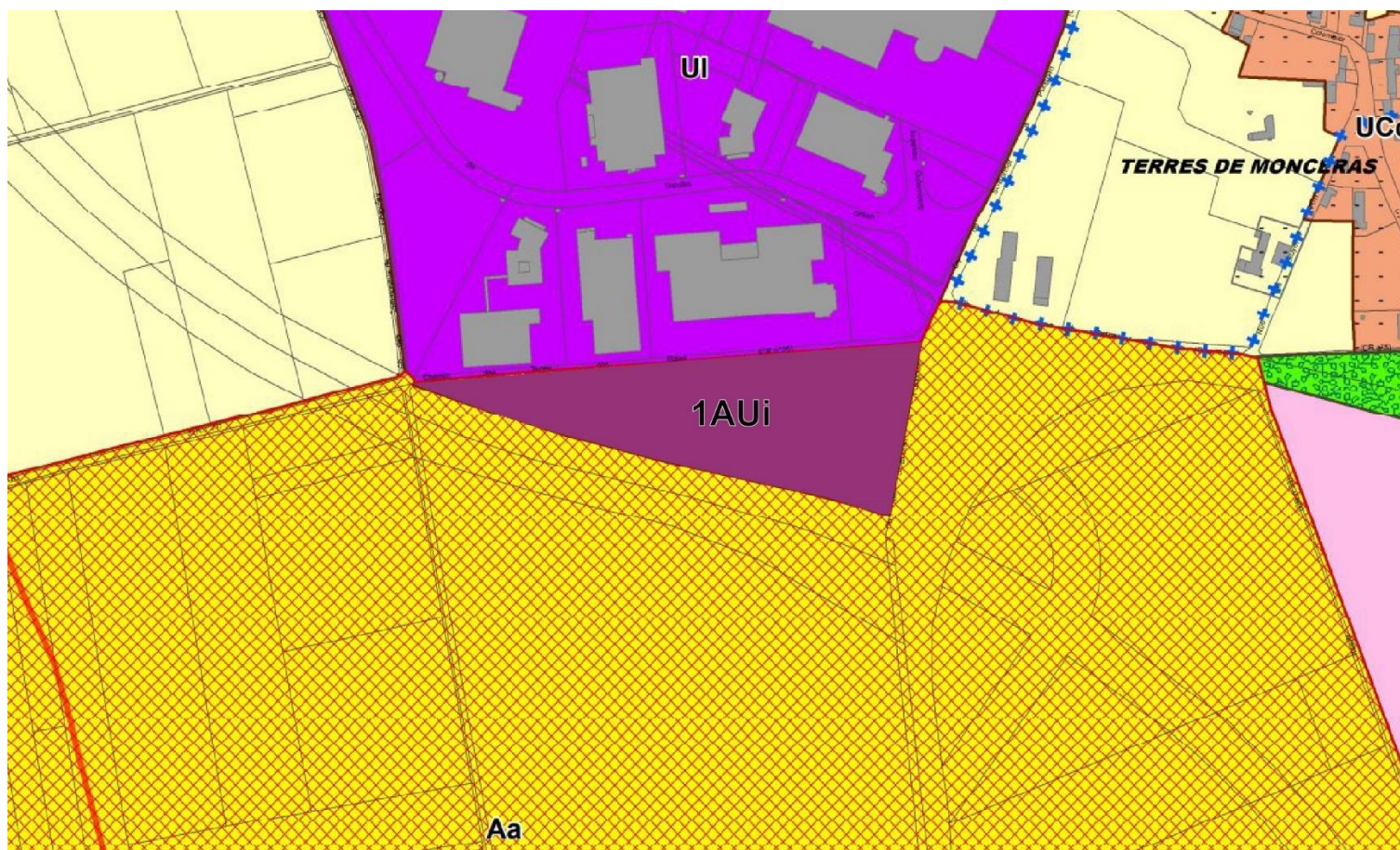
Limite parcellaire



Bâti



Limite communale



Extrait du plan de zonage APRES mise en compatibilité du PLU

Légende

1) ZONAGE

Autres (activités, loisirs)



UI : Zone d'activité à vocation industrielle et artisanale



UV : Zone aéroportuaire

Zones résidentielles (bâti récent)



UCc : Secteur situé en zone C du PEB

Zones agricoles



A : Zone agricole



Aa : Zone agricole située dans la ZAD (extension de l'aéroport Saint-Exupéry)

Zones naturelles



N : Zone naturelle



Nu : Zone inconstructible (habitat) en secteur urbain en raison du PEB

Zones d'urbanisation future

- Zones constructibles à court et moyen termes



1AU : Extension de la zone d'activités Satolas Green

2) PRESCRIPTIONS D'URBANISME



Emplacement réservé



Périmètre de protection des monuments historiques (AC1)

Elément du paysage à protéger au titre de l'art. L123-1-5 du CU



Parc, jardin ou espace boisé à préserver (L.123-1-5 III 2°)

Règles de mixité sociale (art L123-1-5 4° du CU)



20% minimum de logement aidés pour toute opération de plus de 500 m² de SdP

Section de voies



Autoroute



Route

Cadastre



Limite parcellaire



Bâti



Limite communale

3.3.4. Evolution des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Conformément à l'article R151-20 du Code de l'Urbanisme, l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser implique la réalisation d'orientations d'aménagement et de programmation concernant la zone ciblée.

La commune de Pusignan a souhaité la réalisation d'une OAP pour encadrer de manière qualitative la poursuite de l'aménagement de la zone d'activité Satolas Green. Cet outil juridique permet de traduire la stratégie de développement économique respectueuse des enjeux paysagers et environnementaux de la commune, en précisant les principes d'aménagement souhaités dans le projet d'extension de la zone d'activités.

La mise en compatibilité du PLU de Pusignan avec le projet de l'aménagement de la zone d'activités Satolas Green permettra d'intégrer cette OAP Secteur 6, dans les pièces du PLU.

Cette nouvelle OAP Secteur 6 poursuit 4 objectifs principaux :

- Poursuivre l'aménagement de la ZAC Satolas Green ;
- Assurer la qualité architecturale et paysagère des nouveaux aménagements ;
- Assurer les liaisons douces dans le site et avec le maillage existant ;
- Garantir la qualité du cadre de vie.

Les principes d'aménagement inscrits dans l'OAP portent sur les enjeux suivants :

- L'identification des bâtis économiques ciblés de la future zone d'activités en définissant :
 - o Les types d'activités identifiées : industrielles, artisanales, de bureaux, de restauration destinée aux actifs de la zone.
 - o Les vocations propres aux différents espaces composant l'extension de la zone d'activités : locaux d'activités économiques, espaces collectifs, espaces serviciels, espaces extérieurs.
- L'encadrement des dessertes, des accès et du stationnement dans l'extension de la zone d'activité à travers :
 - o La localisation de l'accès principal de la zone d'activités depuis l'avenue Satolas Green ;
 - o La réglementation des espaces de retournement des véhicules ;
 - o La sécurisation des aménagements de mobilité ;
 - o La minimisation des emprises foncières de la trame viaire et des espaces de stationnement.
- L'encadrement de la qualité architecturale et paysagère du projet :
 - o Les dispositions de l'OAP assurent un traitement paysager qualitatif sur le front urbain sud du site, le long de la ligne du Rhône Express. L'image rendue très visible par le passage du Rhône Express de cet « espace vitrine » du projet implique une qualité paysagère forte.
 - o Les principes de l'OAP inscrivent des aménagements paysagers qualitatifs des espaces extérieurs, par la végétalisation du site.
 - o Ils encadrent une disposition aérée des implantations des bâtis et des traitements des façades assurant la qualité architecturale d'ensemble du projet.

- Le renforcement des enjeux environnementaux du projet :
 - Les principes de l'OAP imposent la création d'espaces végétalisés, d'une ceinture verte et la création d'alignements d'arbres, de haies et de massifs végétaux.
 - Ils protègent au maximum la perméabilité des sols et imposent une gestion des eaux pluviales prioritairement sur le site.

Etat des lieux

Paysage

- Secteur à vocation agricole

Accessibilité

- Secteur enclavé entre la voie ferrée du Rhône Express et la ZAC Satolas Green
- Secteur accessible à l'Est depuis l'avenue de Satolas Green
- Cheminement piéton au nord

Bâti

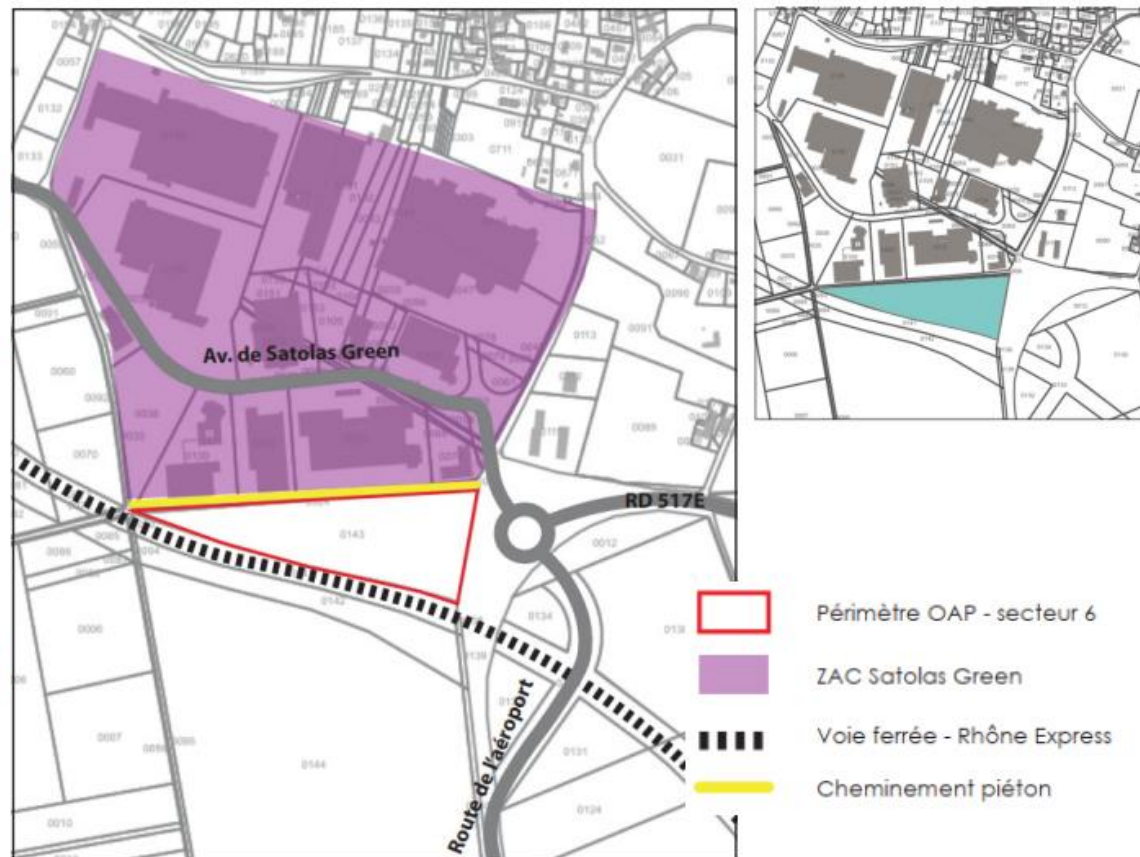
- Bâti d'activités économiques de la ZAC Satolas Green au Nord du site

Environnement

- En zone C du Plan d'Exposition au Bruit (PEB)

Objectifs

- ✓ Poursuivre l'extension de la ZAE Satolas Green
- ✓ Qualité architecturale et paysagère des nouveaux aménagements
- ✓ Assurer les liaisons douces dans le site et avec le maillage existant
- ✓ Garantir la qualité du cadre de vie



Carte et état des lieux du périmètre de l'OAP secteur 6

Secteur 6 : secteur économique

Orientations d'aménagement

Vocation

- Secteur d'activités économiques et services liés

Parti d'aménagement

- Accueillir des activités économiques industrielles, artisanales et de bureaux. La partie Ouest du site sera destinée à l'accueil d'utilisateurs industriels.
- L'angle Sud Est sera principalement dédié à l'accueil d'utilisateurs industriels.
- Mise en place d'un espace de courtoisie : espace public qualitatif paysager repéré au schéma de principes en articulation avec les secteurs bâtis.
- Prise en compte des enjeux environnementaux, notamment la gestion des eaux pluviales, à l'échelle de l'ensemble du site.
- Assurer l'intégration paysagère des nouveaux aménagements

Forme urbaine

- Le secteur repéré pour l'accueil d'activités tertiaires (bureaux) accueillera un bâtiment signal présentant un langage architectural très qualitatif.
- L'implantation des façades des constructions sur l'ensemble de la zone devra être parallèle ou perpendiculaire au chemin des terres des haies.
- Traitement qualitatif des façades repérées au schéma de principes. Les aménagements devront garantir l'insertion des stocks des entreprises qui ne devront pas être visibles depuis le domaine public.
- Favoriser l'aération du bâti.

Desserte viaire, accessibilité

- Aucun accès viaire ne sera admis sur le chemin des terres de haies et sur la façade Est en dehors de la desserte viaire principale à créer.
- Limiter les emprises viaires sur le site dans une logique de rationalisation foncière.
- Garantir la sécurité des mobilités actives (piéton, vélo...) au sein du périmètre, et permettre d'éventuelles connexions avec le chemin des terres de haies au nord et vers l'Est du site. Prévoir la connexion avec les supports cyclables de l'avenue Satolas Green.

Stationnement

- Les futurs aménagements devront rechercher des solutions de mutualisation des stationnements des véhicules motorisés ainsi que pour les deux roues.

Environnement - Paysage

- Le front urbain sud, le long de la ligne Rhône-Express, sera la vitrine de l'opération. Il sera composé d'un front végétal semi continu composé d'arbres de haute tige offrant des percées visuelles sur les constructions présentant un traitement architectural qualitatif. Les constructions présenteront un recul d'environ 10 mètres par rapport à la limite sud.
- Création d'une ceinture verte en limite du secteur (haies, arbres, traitement végétal) :
 - > L'alignement d'arbres et la haie au nord le long du chemin des terres de haies devront être préservés et renforcés.
 - > Des massifs végétaux de hautes tiges devront être plantés ponctuellement en limites Est et Sud, composés d'essences végétales à feuilles caduques.
- Favoriser la perméabilité des sols, notamment le stationnement.
- Créer des poches vertes au sein du secteur.
- Les espaces libres (privés et communs) devront présenter un traitement paysager qualitatif.
- Les eaux pluviales devront être gérées prioritairement sur le site de projet, notamment par la création d'un bassin de rétention à l'Ouest du site.

Programme et échéance

Programmation

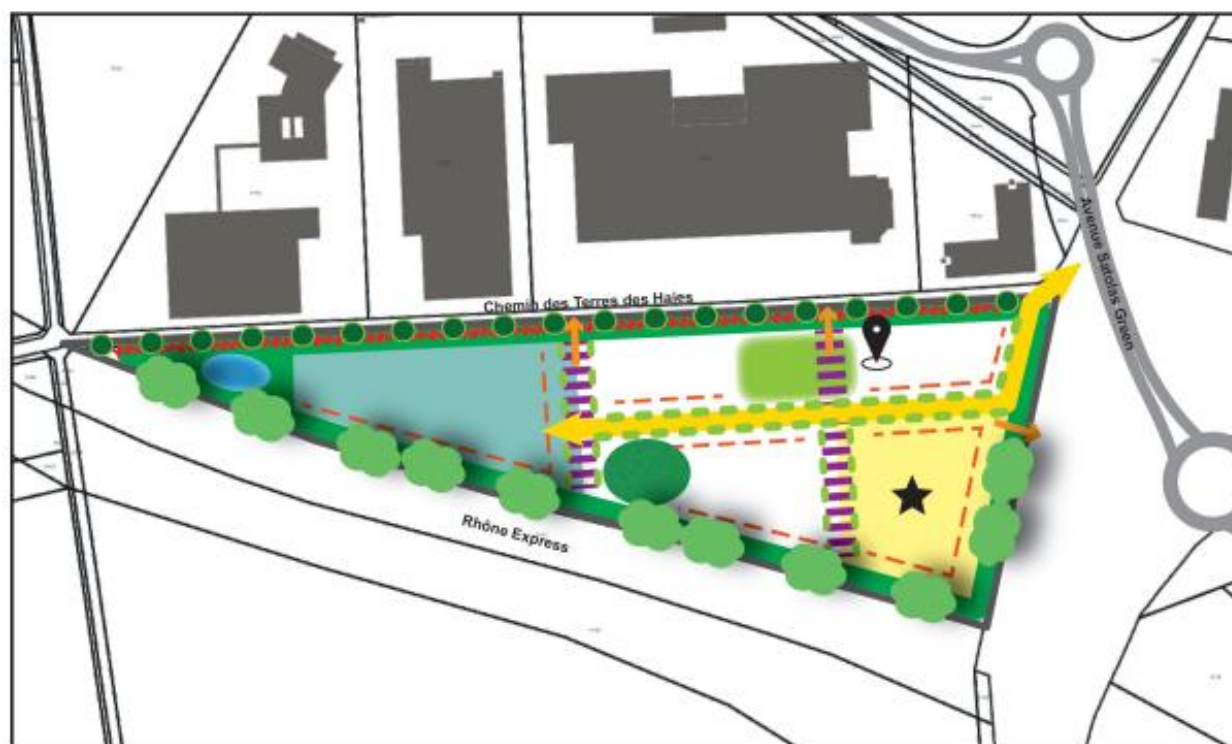
- Activités industrielles
- Locaux artisanaux
- Bureaux
- Réalisation d'un espace serviciel destiné à accueillir des services et commerces pour répondre aux besoins de proximité des usagers de la zone (restauration, petite offre commerciale, services à la personne...). Cet espace n'a pas vocation à accueillir des activités ayant un rayonnement extérieur à la zone.

Échéance

- Court terme

Orientations d'aménagement de l'OAP secteur 6

Secteur 6 : secteur économique



	Implantation des activités économiques et services liés
	Activités économiques de type gros utilisateurs
	Activités économiques tertiaires
	Espace serviciel complémentaire aux activités économiques
	Bâtiment signal
	Traitement architectural qualitatif des façades
	Desserte viarie principale à double sens
	Accès carrossable interdit
	Création potentielle de liaisons piétonnes
	Espaces libres d'aération du bâti
	Alignements d'arbres à préserver et renforcer
	Traitement paysager des espaces libres
	Espace public qualitatif paysager à créer en articulation avec les secteurs bâtis
	Ceinture verte à créer
	Création d'un bassin de rétention des eaux pluviales paysager
	Espace vert à créer
	Masques végétaux de hautes tiges ponctuels à créer

Carte des principes d'aménagement de l'OAP secteur 6

3.4. Situation du projet au regard des documents et textes cadres de l'urbanisme local

Le SCoT de l'Agglomération Lyonnaise

La commune de Pusignan est concernée par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'Agglomération Lyonnaise approuvé le 16 décembre 2010 et applicable jusqu'en 2030. Le SCoT met en cohérence les différents documents de planification, locaux ou thématiques des collectivités dans une vision de développement territorial globale partagée.

Le SCoT regroupe la Métropole de Lyon, la Communauté de communes de l'Est lyonnais (CCEL) et la Communauté de communes du Pays de l'Ozon (CCPO). Le territoire du SCoT comprend 74 communes et 1,45 millions d'habitants.

Structuré autour de la Métropole Lyonnaise, il se caractérise par une urbanisation forte et une concentration des emplois et de fonctions économiques industrielles et de recherche et développement.

- Le PADD du SCoT attribue à l'Est Lyonnais le rôle de polarité économique centrale de l'aire métropolitaine lyonnaise. Le projet de la poursuite de l'aménagement de la zone d'activités de Satolas Green s'inscrit dans le premier choix fondateur du PADD visant à « Développer l'attractivité économique ». Cette grande orientation comprend l'objectif de « Conforter et rénover la base productive ». Pour cet objectif, le PADD du SCoT cible le confortement du système productif local industriel qui correspond au projet ciblé par la présente procédure. Le PADD défend aussi une croissance économique plus qualitative et plus économe d'espaces. Ces enjeux sont centraux dans le projet de l'aménagement de la zone d'activité concerné par la procédure de déclaration de projet.
- Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT de l'Agglomération Lyonnaise fixe des orientations pour la compétitivité de la base productive, parmi lesquelles figure le renouvellement de l'offre d'espaces économiques. Le DOO du SCoT identifie le site du projet ciblé par la procédure comme un site économique.



L'enveloppe foncière du développement économique du territoire du SCoT

Source : DOO du SCoT de l'Agglomération lyonnaise

Le projet s'inscrit aussi dans l'orientation du DOO du SCoT pour le développement d'espaces et de bâtiments d'activités durables. Cette orientation impose le renforcement de l'intégration environnementale des espaces d'activités à travers « *la qualité des bâtiments d'activités (sobriété énergétique, végétalisation, place des énergies renouvelables)* » et « *le traitement de leur parcelle (densité, gestion de l'eau pluviale, réduction des surfaces de stationnement).* » Les principes d'aménagements et paysagers du projet répondent à cette orientation en limitant l'artificialisation des sols du site. De plus, le projet prévoit la végétalisation du site, des traitements paysagers, et la gestion de l'eau pluviale prioritairement sur site.

Le projet de la poursuite de l'aménagement de la zone d'activités Satolas Green est compatible avec le SCoT de l'Agglomération Lyonnaise.

Les servitudes d'utilité publique (SUP)

Le PLU de Pusignan est soumis à l'existence de deux Servitudes d'Utilité Publique (SUP) qui ont été compilées dans un plan d'information complémentaire au plan de zonage.

Sur celui-ci, il est indiqué que le périmètre du projet est concerné par :

1. La servitudes T5 aéronautiques de dégagement (civile) liées à l'aéroport Lyon-Saint-Exupéry ;
2. La servitude d'utilité publique 1 relative à la canalisation de transport d'éthylène ETEL.

Le projet **de la poursuite de l'aménagement** de la zone d'activités n'a pas d'impact sur ces deux servitudes.

3.5. Analyse de consommation foncière

3.5.1 Rappel du cadrage réglementaire de la consommation foncière

La loi Climat & Résilience du 22 août 2021 a apporté des modifications substantielles au code de l'urbanisme en matière de consommation foncière. Elle a intégré l'objectif de lutte contre l'artificialisation des sols via deux nouvelles notions avec des incidences significatives pour les documents d'urbanisme, à savoir, la réduction des consommations d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) et l'objectif d'absence d'artificialisation nette des sols à partir de 2050.

Les dispositions de la loi Climat & Résilience concernant la lutte contre l'artificialisation des sols ont été modifiées et complétées par la loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux (dite loi Zéro Artificialisation Nette).

Précisions sur l'applicabilité des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols :

Les objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols au sens de la loi Climat & Résilience applicables aux PLU, sont d'abord fixés par les SRADDET. Ils sont ensuite précisés par les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT). Ces objectifs doivent être intégrés dans les PLU.

Le SCoT de l'Agglomération lyonnaise en cours de révision n'a pas encore fixé d'objectifs de consommation d'espace.

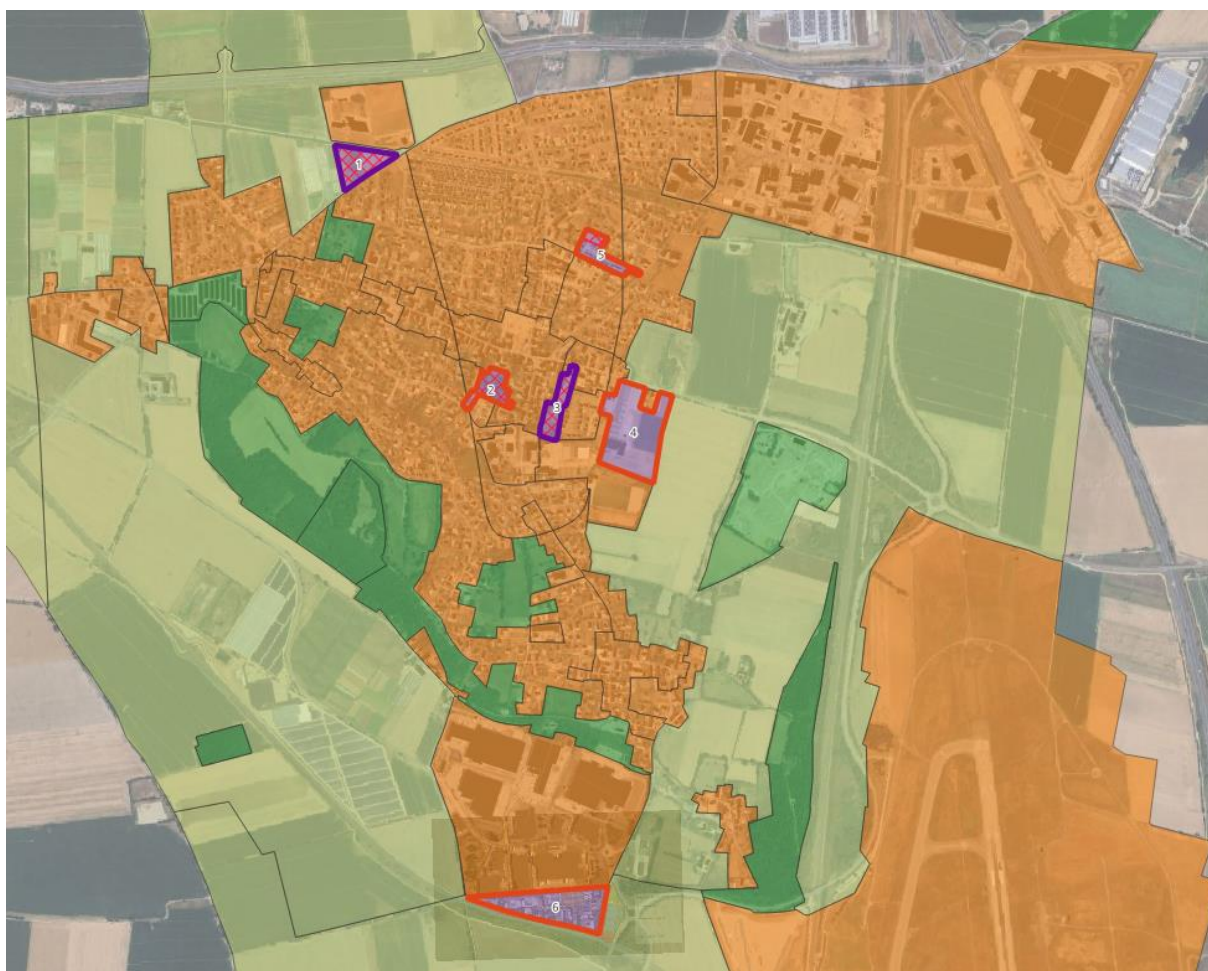
À titre informatif, D'après la plateforme « Mon Diagnostic Artificialisation » mise en place par l'Etat, la commune de Pusignan a consommé 38,2 ha entre 2011-2020.

L'objectif hypothétique pour la commune est donc une consommation foncière maximum de 19,1 ha pour la période 2021-2030.

3.5.2 Capacité de consommations des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)

L'analyse de la consommation des ENAF du projet de la poursuite de l'aménagement de la zone Satolas Green est nécessaire afin de respecter les objectifs fixés par la loi Climat & Résilience.

La zone étant déjà identifiée en zone à urbaniser depuis l'approbation du PLU, la procédure n'apporte pas de nouvelles consommations ENAF. La modification simplifiée n°4, approuvée le 12 septembre 2016, a ouvert à l'urbanisation la zone concernée par le projet de la poursuite de l'aménagement de la zone d'activités.



Localisation des zones à urbaniser du PLU avant mise en compatibilité