

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

Examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable en application des articles R.104-33 à R.104-37 CU

Annexe au formulaire d'examen au cas par cas. Rubrique 6 : Auto-évaluation

I. Rappel du contexte et des objectifs de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU

Le Plan Local d'urbanisme de Pusignan prévoit sur son territoire, au sud du secteur d'activités de Satolas Green, une zone à urbaniser 1AU destinée à accueillir des activités économiques, en extension du site existant de Satolas Green.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone a été actée par délibération du conseil municipal de Pusignan en date du 12 septembre 2016, approuvant la modification simplifiée n°4 du Plan Local d'Urbanisme.

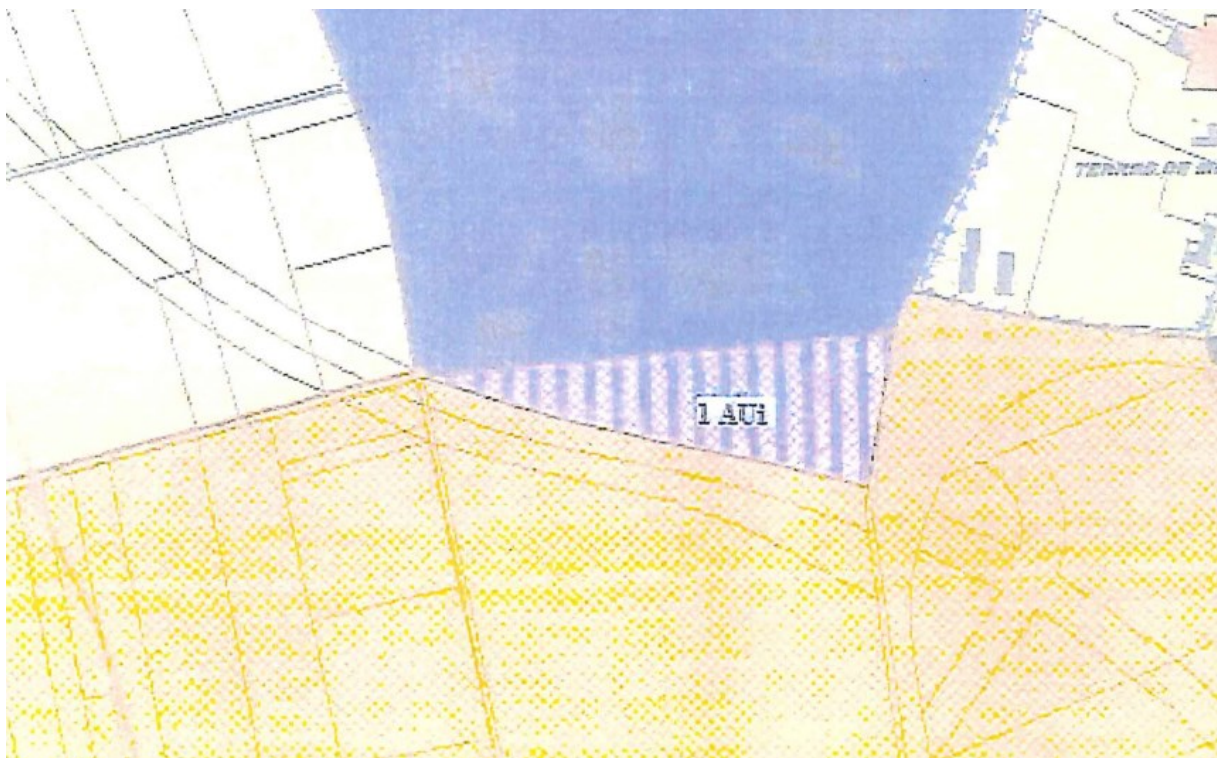


Figure 1. Extrait du plan de zonage issu de la modification simplifiée n°4 du PLU de Pusignan.

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 développée 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 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 1AUi ;
- 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 1AUi (ouverte à l'urbanisation lors de la modification simplifiée n°4) en 2AUi. Or, aucune procédure d'évolution du PLU n'a eu pour objet de reclasser cette zone en 2AU.

La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU a été retenue car elle est portée par la Communauté de Communes de l'Est Lyonnais, non compétente en matière de PLU (la compétence PLU appartient à la commune de Pusignan), mais compétente, en revanche en matière de zone d'activités économique. Cette procédure permet aux groupements de collectivités territoriales d'intervenir sur un PLU dont elles n'ont pas la compétence. En effet, conformément aux dispositions de l'article L.300-6 et L.153-55 du code de l'urbanisme, l'Etat, ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent se prononcer par une déclaration de projet sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement et emporter la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme du territoire concerné.

La Communauté de Communes de l'Est Lyonnais a engagé la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU par arrêté en date du 27 septembre 2024.

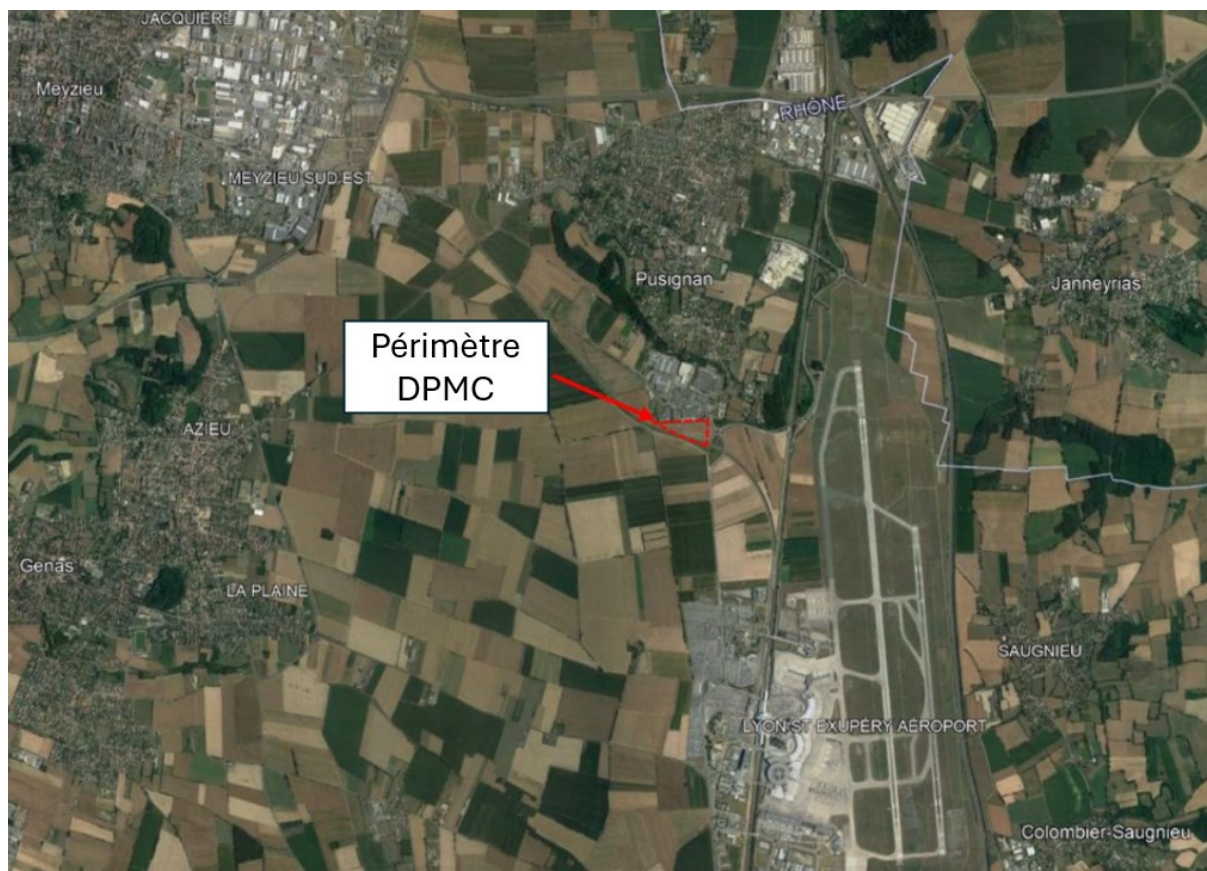
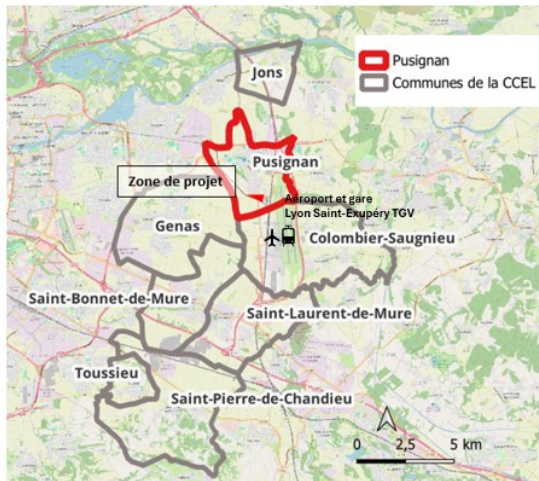
Pour rappel, la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU est composée de deux volets :

- Le volet déclaration de projet prononçant l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au titre de l'article L.300-6 du code de l'urbanisme ;
- Le volet mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme au titre des articles L.153-54 et suivants du code de l'urbanisme.

Conformément aux dispositions de l'article R.104-13 du code de l'urbanisme, seul le volet mise en compatibilité du PLU est concerné par les obligations d'examen au cas par cas au titre des dispositions en matière d'évaluation environnementale. Le volet déclaration de projet n'est concerné par aucune de ces obligations.

Localisation du périmètre de mise en compatibilité du PLU de Pusignan

Le périmètre de la mise en compatibilité se situe au sud de la commune de Pusignan, sur le territoire de la Communauté de Communes de l'Est Lyonnais (CCEL). Il se trouve à proximité de l'aéroport Lyon-Saint-Exupéry et de la gare Lyon-Saint-Exupéry TGV.



II. La procédure est-elle susceptible d'affecter significativement un site Natura 2000 ?

La commune de Pusignan ne comprend aucune zone Natura 2000 sur son territoire.

La zone Natura 2000 la plus proche est celle du « Milieux alluviaux et aquatiques du fleuve Rhône, de Jons à Anthon ». Elle se trouve à plus de 8 kilomètres du site.

La procédure n'est donc pas susceptible d'avoir des incidences significatives sur les sites Natura 2000.

III. La procédure a-t-elle des incidences sur les milieux naturels et la biodiversité ?

La procédure affecte uniquement des secteurs déjà ouverts à l'urbanisation. Elle ne concerne aucune zone naturelle ou agricole du PLU.

La procédure ne crée aucune possibilité d'incidences nouvelles par rapport aux droits à construire avant mise en compatibilité du PLU.

Au contraire, les orientations d'aménagement et de programmation créent dans le cadre de la procédure veulent mettre en place des protections en matière de biodiversité dont le PLU ne dispose pas avant la procédure.

L'OAP veille à préserver les fonctionnalités environnementales de plusieurs manières :

- La perméabilité du site est conservée au maximum pour protéger les sols ;
- Le projet prévoit la création d'un espace naturel dans le périmètre du site ;
- Différents éléments naturels doivent être créés : des alignements végétaux doivent être plantés le long de la rue interne du site. Une ceinture verte en limite du secteur (haies, arbres de hautes tiges) est prévue sur les abords du site, notamment le long du front longeant la ligne du Rhône Express.

Ces haies et alignements d'arbres doivent participer aux continuités écologiques de l'environnement naturel.

Cette attention forte aux fonctionnalités écologiques dans la programmation du projet a notamment pour objectif de protéger le passage de la petite faune du secteur.

Concernant la réduction de l'emplacement réservé R1 sur la totalité de la zone 1AU_i, celle-ci est également sans effet sur les milieux naturels et la biodiversité. Cette correction relève d'une mise en cohérence des pièces opposables du PLU. Tout d'abord, le projet de la CCEL sur la zone 1AU_i est compatible avec l'objet de l'emplacement réservé R1. En effet, cet emplacement réservé traduit l'ancienne Zone d'Aménagement Différé d'extension de la plateforme aéroportuaire de Saint-Exupéry qui prévoyait la réalisation d'activités économiques sur ce secteur de Pusignan.

Ainsi, le PLU de Pusignan qui fixe cet emplacement réservé au bénéfice de l'Etat prévoit bien dans son PADD approuvé en 2015, date à laquelle la Zone d'Aménagement Différé étant encore en vigueur, de réaliser une zone d'activité économique sur le terrain concerné par la présente procédure. Ainsi, alors que la vocation de la zone 1AU_i est maintenue par la présente procédure, la réduction de l'emplacement réservé n'aura pas pour effet de permettre de développements qui ne soient pas déjà autorisés par le PLU.

Par ailleurs, la réduction de l'ER R1 est une modification de pure forme puisque cet emplacement est devenu obsolète sur le plan juridique. L'Etat, bénéficiaire de l'emplacement, n'ayant pas renouvelé la Zone d'Aménagement Différé de la plateforme aéroportuaire et n'ayant pas eu recours à son droit de préemption prévu par l'ER lors de l'acquisition du terrain du projet par la CCEL en 2023 a, de fait, abandonné les possibilités offertes par cet outil. La procédure prend donc juste acte, sur ce point, du retrait de l'Etat dans l'aménagement de ce terrain.

Concernant les modifications apportées au règlement de la zone 1AU_i : elle ne crée pas de droit à construire substantiels pouvant générer des impacts nouveaux sur les milieux naturels et la biodiversité.

Articles 1AU_i 1 et 2, les occupations et les utilisations des sols : la zone 1AU_i admet déjà les destinations « industrie » et « artisanat ». La mise en compatibilité ajoute la destination « bureau », pas impactante. Ainsi la procédure réorganise l'architecture rédactionnelle des articles 1 et 2.

Article 1AU_i 3, les accès et voirie : l'admission des voiries en impasse est proposée, sans incidence sur les milieux naturels et la biodiversité.

Articles 1AU_i – 6, 1AU_i – 7, 1AU_i – 8 et 1AU_i – 10, les règles sur les gabarits et les constructions : l'unique modification concerne la suppression d'une règle de recul pour les constructions existantes car la zone ne compte aucune construction existante. Hormis ce point, ces articles ne sont pas modifiés.

Article 1AU_i - 9, les emprises au sol : la mise en compatibilité supprime la limite de 50% d'emprise au sol. Cette évolution est sans incidence notable car elle est contrebalancée par une augmentation des obligations de surface de pleine terre (de 15% à 30%) et des principes d'implantations conditionnées dans les OAP.

Article 1AU_i – 11, l'aspect extérieur des constructions : les modifications apportent une meilleure adaptation des règles aux constructions économiques et d'architecture contemporaine. Elles sont contrebalancées par la mise en place d'orientations de compositions architecturales des OAP. Par ailleurs, le site ciblé par la procédure de mise en compatibilité présente peu de sensibilité paysagère et patrimoniales particulières comme expliqué au point IX de la présente note. En revanche, la mise en compatibilité prévoit l'interdiction des cloisons en murs pleins afin de favoriser le passage de la petite faune.

Article 1AU_i – 12, le stationnement des véhicules : les dispositions en matière de retournement modifiées sont des adaptations aux précisions et à l'organisation de la zone, apportées par les études pré opérationnelles. Elles n'interdisent aucun changement significatif pour les milieux naturels et la biodiversité.

Article 1AU_i – 13, espaces libres et plantation : les exigences favorables à la biodiversité concernant les espaces libres sont ici renforcées (exigence de végétalisation augmentée de 15% à 30%, obligation de surface perméable pour le stationnement).

La procédure n'est pas susceptible d'avoir des incidences significatives sur les milieux naturels et la biodiversité.

IV. La procédure a-t-elle pour effet une consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers ?

Le projet ne concerne aucune zone naturelle.

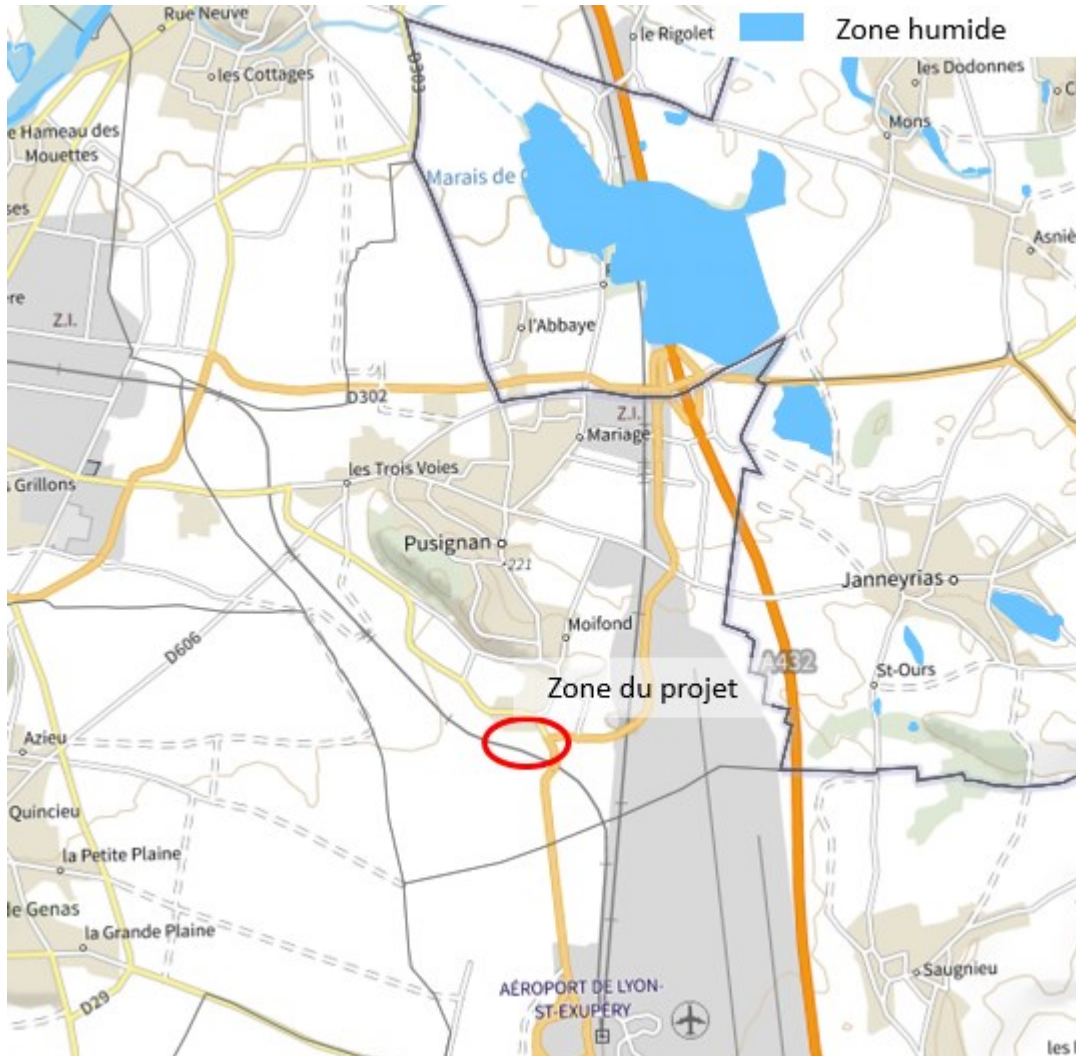
La mise en compatibilité concerne une zone à urbaniser 1AUi, correspondant à l'extension de la zone d'activités « Satolas Green ». Cette zone dispose déjà de droits à construire. Son ouverture à l'urbanisation a déjà été réalisée lors de la modification simplifiée n°4, approuvée par le conseil municipal de Pusignan le 12 septembre 2016.

Le reclassement du site en zone 1AUi permise par la modification simplifiée n°4 n'apparaît pas dans le PLU en vigueur de la commune uniquement du fait d'une erreur matérielle.

Aucune consommation nouvelle de terrains agricoles, naturels ou forestiers ne pourra résulter de cette modification. La procédure n'est pas susceptible d'avoir des incidences significatives sur la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers

V. La procédure a-t-elle des incidences sur une zone humide ?

Carte des zones humides dans la commune de Pusignan autour du périmètre de mise en compatibilité



Source : portail des zones humides Auvergne Rhône Alpes

Le site de projet d'extension de la zone d'activités Satolas Green concerné par la procédure ne s'inscrit ni dans ni à proximité immédiate d'une zone humide.

La procédure n'est pas susceptible d'avoir des incidences significatives sur les zones humides.

VI. La procédure a-t-elle des incidences sur l'eau potable ?

Aucune servitude d'utilité publique concernant les ressources en eau potable ne sont présentes sur le site.

La mise en compatibilité du PLU portant sur une zone déjà ouverte à l'urbanisation ne crée pas de droit à construire supplémentaire qui pourrait augmenter les prévisions des besoins en eau potable, et avoir des incidences significatives sur les ressources en eau potable de la commune.

La procédure n'est pas susceptible d'avoir des incidences significatives sur l'eau potable.

VII. La procédure a-t-elle des incidences sur la gestion des eaux pluviales ?

Le projet d'extension de la zone d'activités Satolas Green a pour objectif de permettre une évacuation des eaux pluviales prioritairement sur le site.

La procédure ne crée pas de droits à construire nouveaux puisque la zone est déjà ouverte à l'urbanisation. Au contraire, elle a pour effet d'améliorer la gestion des eaux pluviales.

De plus, les outils mis en place dans le cadre de la mise en compatibilité prévoient de maximiser les espaces perméables du site. Cette procédure propose la création d'un espace végétalisé, la réduction de l'emprise des trames viaires et la mutualisation et la réduction au maximum des aires de stationnement.

L'OAP créée dans la procédure prévoit la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales. Elle propose la création d'un bassin de rétention paysager à l'ouest du site pour absorber le trop plein d'eau en cas d'intempérie. Ce dispositif assure l'autonomie du site dans la gestion des eaux pluviales et garantit que l'évacuation des eaux pluviales de l'extension de la zone d'activité ne sature pas les réseaux d'assainissement de la commune.

La programmation de l'OAP et le règlement, grâce aux prescriptions en matière d'espaces verts, favorise aussi l'évapotranspiration, processus par lequel l'eau liquide terrestre est renvoyée dans l'atmosphère environnant sous forme gazeuse.

La procédure n'est pas susceptible d'avoir des incidences significatives sur la gestion des eaux pluviales.

VIII. La procédure a-t-elle des incidences sur l'assainissement ?

La mise en compatibilité concerne une zone d'activités est une zone déjà ouverte à l'urbanisation. Elle ne crée pas de droit à construire supplémentaires susceptibles d'entraîner une sur sollicitation des réseaux d'assainissement de la commune.

De plus, la commune de Pusignan gère historiquement le rejet des eaux usées de l'aéroport de Saint-Exupéry. Or, l'aéroport a divisé par deux la quantité d'eau usée rejetée dans les réseaux d'assainissement. Cette baisse du rejet des eaux usées de l'aéroport assure la capacité des réseaux d'assainissement de la commune de Pusignan à accueillir les eaux usées générées par les activités économiques du futur projet d'extension.

La procédure n'est pas susceptible d'avoir des incidences significatives sur l'assainissement.

IX. La procédure a-t-elle des incidences sur le paysage ou le patrimoine ?

Le site en l'état actuel ciblé par la mise en compatibilité est dépourvu de qualités paysagères notables : le projet se situe à proximité d'une route départementale, de la zone d'activités économique existante de Satolas Green et de zones de cultures intensives. L'environnement paysager est marqué par des caténaires et par les poteaux électriques de la ligne de chemin de fer du Rhône Express.

Les efforts d'encadrement paysagers apportés par la nouvelle OAP ont pour objectif d'améliorer les qualités paysagères de l'environnement urbain du site. La programmation de l'OAP prévoit la création d'une ceinture verte autour du site. La plantation d'éléments végétaux, dont des alignements d'arbres de hautes tiges sont prévus sur les franges du site. Ils doivent notamment permettre d'améliorer l'image du front longeant la ligne du Rhône Express, très visible depuis cette voie et aujourd'hui peu qualitative.

Les traitements paysagers prévus par l'OAP concernent aussi l'intérieur du secteur avec la création d'alignements végétaux le long de la rue interne, ainsi que la création d'un espace public qualitatif dans le site.

L'OAP veille à ne pas impacter les cônes de vues depuis la Chapelle Moifond. Cette chapelle est un monument historique protégé de la commune. Pour cela, des limitations des hauteurs des bâtis garantissent la bonne intégration paysagère du projet de l'extension de la ZAE. Des traitements naturels des toitures sont envisagés. (Le projet d'extension de la zone d'activités se trouve hors du périmètre de 500 mètres des abords de ce monument historique).

L'OAP prévoit aussi la création « d'un bâtiment signal », ayant des caractéristiques architecturales particulièrement qualitatives. L'architecture de ce bâtiment doit participer à l'identité du site en lui donnant une image attractive.

Enfin, la qualité paysagère de l'extension de la zone d'activités est garantie par l'OAP qui impose un traitement qualitatif de l'ensemble des façades et l'obligation pour les entreprises d'insérer leurs stocks de manière à ce qu'ils soient non visibles depuis le domaine public.

La procédure n'est pas susceptible d'avoir des incidences significatives sur le paysage ou le patrimoine.

X. La procédure concerne-t-elle des sols pollués, a-t-elle des incidences sur les déchets ?

La procédure ne concerne pas la création ou l'extension d'une carrière.

Elle ne concerne pas un projet d'établissement de traitement de déchets.

Elle ne concerne aucun secteur soumis à une servitude liée à des pollutions.

La zone ciblée par la procédure déjà ouverte à l'urbanisation, ne créera pas de besoins supplémentaires en matière de gestion des déchets qui ne soient déjà pris en compte dans le PLU actuels.

Le projet de la zone d'extension de la ZAE se trouve dans la continuité de la zone d'activités existantes de Satolas Green, dont la collecte des déchets est assurée par le Syndicat Mixte Nord Dauphiné (SMND). Cette structure assurera aussi la collecte des déchets des entreprises attendues sur l'extension de la ZAE.

En l'état, la procédure n'est pas susceptible d'avoir des incidences significatives en matière de site et sols pollués ou de déchets.

XI. La procédure a-t-elle des incidences sur les risques et nuisances ?

Le site du projet de la zone d'extension 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.

Les destinations et occupations des sols admises avec la mise en compatibilité sont conformes aux dispositions du PEB : l'industrie, l'artisanat et les activités de bureau. Les destinations « industrie » et « artisanat » sont déjà admises dans le PLU de Pusignan en vigueur, avant la mise en compatibilité. La nouvelle destination admise de bureau n'est pas susceptible de générer de nouvelles incidences significatives.

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

1. La servitudes T5 aéronautiques de dégagement (civile) liées à l'aéroport Lyon-Saint-Exupéry.
2. La servitude d'utilité publique relative à la canalisation de transport d'éthylène ETEL. Cette servitude est instituée dans une zone d'effets générées par des phénomènes dangereux pouvant se produire dans les canalisations de transports 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.

Le projet d'extension de la zone d'activités n'a pas d'impact sur ces deux servitudes.

La présente procédure n'a pas pour effet de créer des risques ou des nuisances.

La procédure n'est pas susceptible d'avoir des incidences significatives en matière de risque, aléas ou nuisance.

XII. La procédure a-t-elle des incidences sur l'air, l'énergie, le climat ?

La zone 1AU_i est déjà ouverte à l'urbanisation. L'OAP mise en place apporte de nouvelles exigences en termes de préservation végétale qui rendra la zone plus performante sur le plan environnemental et de lutte contre les îlots de chaleur. De manière générale, cela participera à éviter certaines consommations énergétiques liées aux besoins en confort thermique.

En l'état, la procédure n'est pas susceptible d'avoir des incidences significatives négatives sur l'air, l'énergie, le climat.

XIII. Bilan de l'auto-évaluation

Les éléments présentés dans cette auto-évaluation démontrent que la mise en compatibilité du PLU de Pusignan a des incidences environnementales non substantielles :

- **La mise en compatibilité concerne une zone ouverte à l'urbanisation depuis 2016, ne créée pas de droits à construire supplémentaires de la commune de Pusignan. Située sur une zone 1AU, elle n'entraîne pas de consommation d'ENAF.**
- **Le site ciblé dans la continuité de la ZAE Satolas Green existante, n'est pas concerné par des enjeux patrimoniaux particuliers.**
- **La programmation de l'OAP prévoit notamment des traitements naturels, paysagers, écologiques pour préserver les fonctions environnementales du site et des dispositifs hydrauliques pour la bonne gestion de l'eau dans l'extension de la ZAE.**

Il peut être conclu qu'aucun objet de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Pusignan n'est susceptible de transformer de façon substantielle ou irréversible des facteurs d'environnement au sens de la directive 2001/42/CE tel que la faune, la flore, le sol ou l'eau.