



Communauté de Communes  
de l'Est Lyonnais

Colombier Saugnieu, le

Monsieur le Maire  
Mairie de Saint Bonnet de Mure  
Avenue de l'Hôtel de Ville  
69720 Saint Bonnet de Mure

Nos réf : EG/2019/  
Dossier suivi par : Emmanuel Giraud  
Tel : 04 72 79 79 12

Objet : Révision du PLU de Saint Bonnet de  
Mure / Zones d'activités

Monsieur le Maire,

La réunion des personnes publiques associées du 16 avril 2019, sur la révision en cours du PLU de Saint Bonnet de Mure, a permis l'expression de certaines préoccupations en matière de développement économique.

Exerçant cette compétence, en concertation avec les communes, la CCEL souhaite apporter des précisions et des réponses à diverses interrogations, formulées notamment par l'Etat et le SEPAL.

➤ Réhabilitation des espaces à vocation économique

La CCEL a élaboré en 2018 un schéma de requalification de plusieurs zones d'activités, dont celle du Chanay, identifiées comme structurantes (au regard de leur localisation stratégique, de leur poids en termes d'emploi, de la nature des activités accueillies, de leur état de dégradation, de leur potentiel foncier en renouvellement urbain, ...).

Cette étude, dont un exemplaire est annexé à la présente, s'est inscrite dans une logique de programmation : elle caractérise l'état de certaines zones existantes et définit des perspectives de réhabilitation et de développement, dans le cadre d'un plan pluriannuel. Ce dernier se traduira, entre 2019 et 2025, par la réalisation de plus de 9 millions d'euros d'investissements, dont 2 millions pour la ZA du Chanay. Outre la requalification de voiries, le programme prévoit des travaux de valorisation paysagère et de signalétique.

Il décline plusieurs ambitions et thématiques, qui rejoignent celles abordées par le « Guide pour une qualité et gestion durables des sites et bâtiments d'activités », réalisé sous l'égide du SEPAL. Il s'accompagnera d'une politique foncière active, qui constitue un complément indispensable aux investissements de requalification. Pour chaque zone, le schéma identifie d'ailleurs des tènements à enjeux.

Dans cette perspective, l'EPORA (Etablissement Public Foncier de l'Ouest Rhône-Alpes) accompagnera la CCEL pour maîtriser certaines parcelles stratégiques, offrant des opportunités pour créer de nouveaux espaces d'accueil des entreprises, dans un contexte foncier contraint.

Ce partenariat s'est traduit depuis 2016 par la mise en œuvre d'outils (conventions de veille foncière et opérationnelles) permettant l'achat, la libération et le portage de terrains par l'EPORA en vue de réaliser des projets d'aménagement conformes aux orientations de la CCEL et des communes.

Une contractualisation avec l'EPORA a déjà été opérée pour certaines ZA (Pusignan et Saint Pierre de Chandieu, notamment). Un dispositif de maîtrise foncière, portant sur la ZA du Chanay, sera prochainement soumis au Conseil communautaire, pour reprendre la préconisation des services de l'Etat.

➤ Fondements du projet de création de la ZA du Revolay

L'aménagement d'une nouvelle zone économique dans le secteur du Revolay, doit permettre de répondre à une insuffisance de foncier exploitable à court et moyen termes (terrains d'une surface comprise entre 2 000 et 20 000 m<sup>2</sup>), pour l'accueil d'activités productives.

L'analyse des besoins du territoire, mis notamment en évidence par une étude réalisée pour la CCEL par le cabinet EGIS en 2017 (voir éléments ci-après) sur les enjeux fonciers et immobiliers, oriente la future ZA sur les produits suivants :

<b>Produits</b>	<b>Activités cibles</b>	<b>Caractéristiques techniques</b>
Locaux d'activités	Industrie et artisanat	Lots individuels de 2 000 à 20 000 m <sup>2</sup> (COS de à 0,4 à 0,7) Parcs d'activités R+1 (cellules de 200 à 500 m <sup>2</sup> )
Bureaux	Services	A adapter en fonction de la demande / 3 000 à 5 000 m <sup>2</sup> à étudier dans un programme groupé
	Services aux entreprises	Etude d'un pôle de service (intégré éventuellement dans un programme tertiaire) configuré en fonction de l'offre existante dans les ZA voisines

Pour rappel, la ZA du Revolay relève des zones dites « de niveau 3 » (destinées au tissu économique local) selon la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) modifiée en mars 2015.

Les extensions de cette catégorie d'espace économique restent limitées ; la DTA privilégiant les développements de sites d'« envergure métropolitaine » (« de niveau 1 ») ou « stratégiques à l'échelle du territoire de prescription » (« de niveau 2 »), soumis à plusieurs conditions d'urbanisation (maîtrise préalable et pérenne du foncier, sélectivité concernant les activités à installer, prise en compte d'enjeux agricoles environnementaux et de cadre de vie,...).

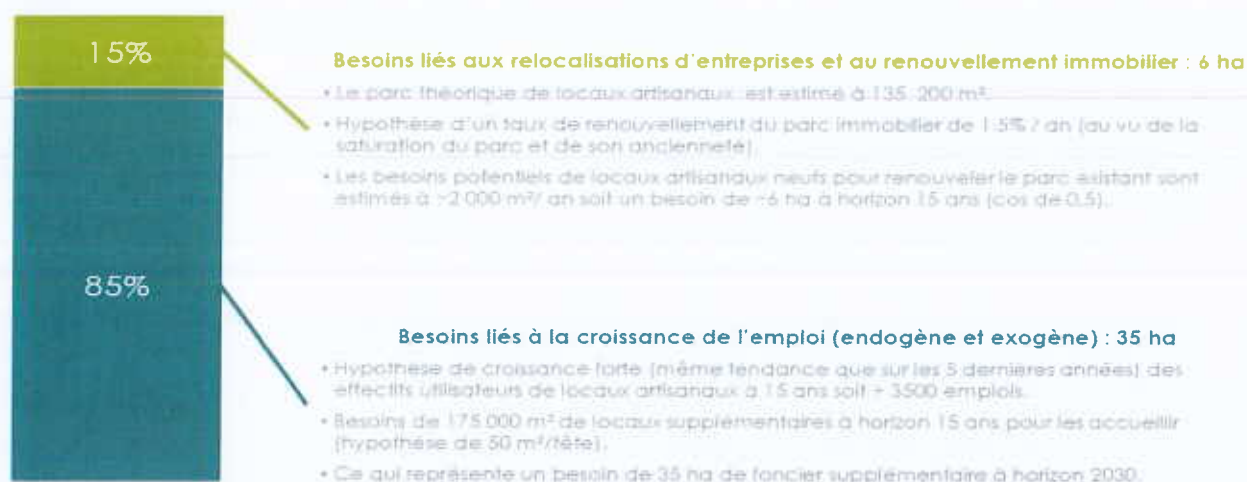
Or, comme le montre le tableau ci-après, les disponibilités existantes au sein des ZA de niveau 3 demeurent résiduelles et concentrées sur certains créneaux du marché. Ainsi, une demande importante est recensée pour des lots libres, dédiés aux projets productifs et d'une superficie comprise entre 5 000 m<sup>2</sup> et 20 000 m<sup>2</sup>. Cependant, l'offre exploitable à court et moyen termes, sur ce segment de marché, est quasiment inexistante, et porte sur des lots de dimensions inférieures.

Commune	Nom de la ZA	Superficie actuelle (en ha)	Disponibilités avril 2019 (en ha)	Vocation
Colombier-Saugnieu	Zone artisanale	31	0,2	Artisanat, PME, économie de proximité
Genas	Mi-Plaine	159	2	Mixte (industrie et services)
Genas	Ever Est	44	21	Industrie et tertiaire
Genas	Les Grandes Terres /Parc affaires	27	4	Industrie et tertiaire
Jons	Les Trois Joncs	3	0	Artisanat, PME, économie de proximité
Pusignan	Mariage/Bruyères	26	0	Mixte
Pusignan	Satolas Green	30	0,7	Industrie et tertiaire
Pusignan	Syntex Parc	37	0,6	Industrie et logistique
Pusignan	Les Trois Voies	4	0	Mixte
Saint Bonnet de Mure	Bois Rond	101	0	Mixte
Saint Bonnet de Mure	Chanay	25	2,6	Mixte (industrie et services)
Saint Laurent de Mure	Terre Vallet	19	0	Artisanat et PME
Saint Laurent de Mure	Les Marches du Rhône	74	8	Industrie, logistique et tertiaire
Saint Pierre de Chandieu	Gare d'Heyrieux	4	0	Mixte
Saint Pierre de Chandieu	Portes du Dauphiné	86	1	Mixte (industrie et services)
Saint Pierre de Chandieu	Les Prés de Charmy	2	0	Mixte
Toussieu	Le Regain/Logis Neuf	10	0	Mixte
Toussieu	Bois Chevrier	26	4	Mixte (industrie et services)
	<b>Total</b>	<b>708</b>	<b>44,1</b>	

### Foncier économique / Etat des disponibilités exploitables en ZA de niveau 3 (avril 2019)

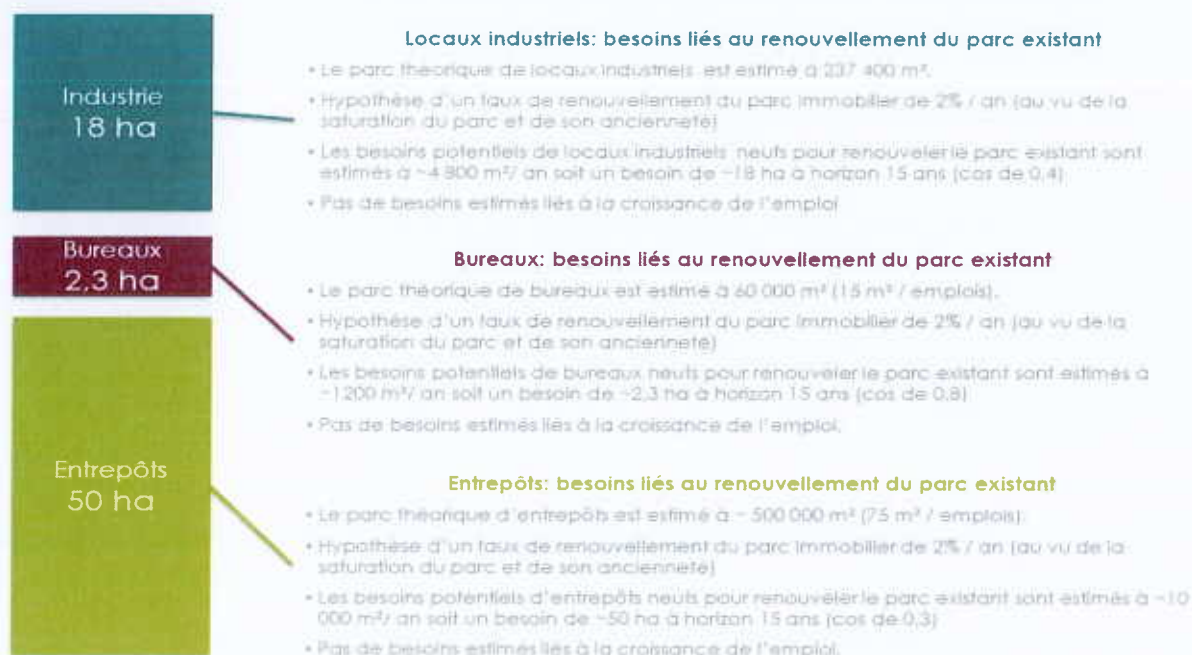
Les disponibilités les plus importantes sont situées dans la ZAC Ever Est Parc (Genas). Ces terrains constituent toutefois des produits répondant à une demande particulière (recherche d'une vitrine le long de la Rocade Est, exigences architecturales et environnementales élevées, prix supérieurs à 100 € le m<sup>2</sup>).

## LE MARCHÉ DES LOCAUX ARTISANAUX: LES BESOINS À 15 ANS



Un besoin de 41 ha supplémentaires de foncier à horizon 2030 pour accueillir des locaux artisanaux.

## LOCAUX INDUSTRIELS, BUREAUX ET ENTREPÔTS: LES BESOINS À 15 ANS



### Rappel des tendances du marché (cabinet EGIS)

- Ambitions poursuivies pour la ZA du Revolay

La CCEL a engagé une étude de définition (annexée à la présente), préalablement à tout engagement opérationnel.

Cette réflexion s'affirme comme un véritable schéma de structuration du site d'activités, et porte notamment sur :

- La composition d'ensemble de la zone, pour privilégier une urbanisation cohérente et adaptée à l'offre immobilière programmée.
- La définition d'un parti d'aménagement, pour la viabilisation et la valorisation de ce parc (même si des adaptations pourront être envisagées en phase opérationnelle).

Quelles que soient les modalités de réalisation de l'opération, qui ne sont pas arrêtées à ce jour, cette étude de composition vise à garantir un aménagement qualitatif du site, prévoyant notamment :

- Des principes cohérents de desserte en voiries principales, secondaires et modes doux, qui envisagent un maillage avec la RD 147.
- La création de fronts bâtis valorisants aux abords et à l'intérieur du site.
- Le traitement de l'entrée de ville, le long de la RD 147.
- L'articulation avec les ZA du Chanay et du Bois Rond.

➤ Politique intercommunale de développement commercial

Conformément aux dispositions de la loi NOTRe, la CCEL a défini par une délibération du conseil communautaire du 18 décembre 2018, les domaines d'intervention de l'intercommunalité en matière commerciale.

Ainsi, « la définition et la mise en œuvre d'une stratégie de développement commercial » relèvent désormais de l'« intérêt communautaire ». A travers cette compétence, la CCEL devra notamment :

- Assurer une veille active sur les évolutions du commerce avec la mise en place d'un observatoire de l'urbanisme commercial et des dynamiques commerciales (analyse de l'évolution du tissu commercial et des comportements d'achat des ménages, ...) de l'urbanisme commercial et des dynamiques commerciales (analyse de l'évolution du tissu commercial et des comportements d'achat des ménages, ...).
- Evaluer les potentiels de développement de l'appareil commercial (activités, types de surfaces, localisations, ...).
- Définir les principes directeurs permettant d'orienter le développement commercial du territoire.
- Identifier des localisations préférentielles pour les développements commerciaux et les conditions d'implantation.
- Assurer une gouvernance intercommunale des implantations « structurantes ».

Ce cadre permettra à la CCEL d'engager, selon la recommandation de l'Etat, une étude sur les perspectives de développement commercial le long de la RD 306, afin d'apporter un éclairage à l'échelle intercommunale.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.



Daniel VALERO

Vice-président délégué au  
développement économique,  
Maire de Genas.

Copie à :

Monsieur le Président du SEPAL  
Monsieur le Directeur de la DDT du Rhône

Pièces jointes :

- Etude de requalification des ZA structurantes
- ZA du Revolay / Etude de définition
- ZA du Revolay / Cahier des charges de l'étude de définition



Communauté de Communes  
de l'Est Lyonnais

# RÉALISATION D'UN SCHÉMA DE REQUALIFICATION ET DE DÉVELOPPEMENT DES ZONES D'ACTIVITÉS INTERCOMMUNALES

Phase 3: plan d'actions – avril 2018



# SOMMAIRE

---

- 1 RAPPEL DES OBJECTIFS ET DU CALENDRIER DE LA MISSION
- 2 DÉCLINAISON OPÉRATIONNELLE PAR ZONE D'ACTIVITÉ
- 3 SYNTHÈSE DE LA STRATÉGIE D'INTERVENTION FONCIÈRE
- 4 PLANNING CONSOLIDÉ
- 5 SYNTHÈSE DES ÉLÉMENTS FINANCIERS

# SOMMAIRE

---

## 1 RAPPEL DES OBJECTIFS ET DU CALENDRIER DE LA MISSION



# RAPPEL DES ENJEUX ET OBJECTIFS DE LA MISSION

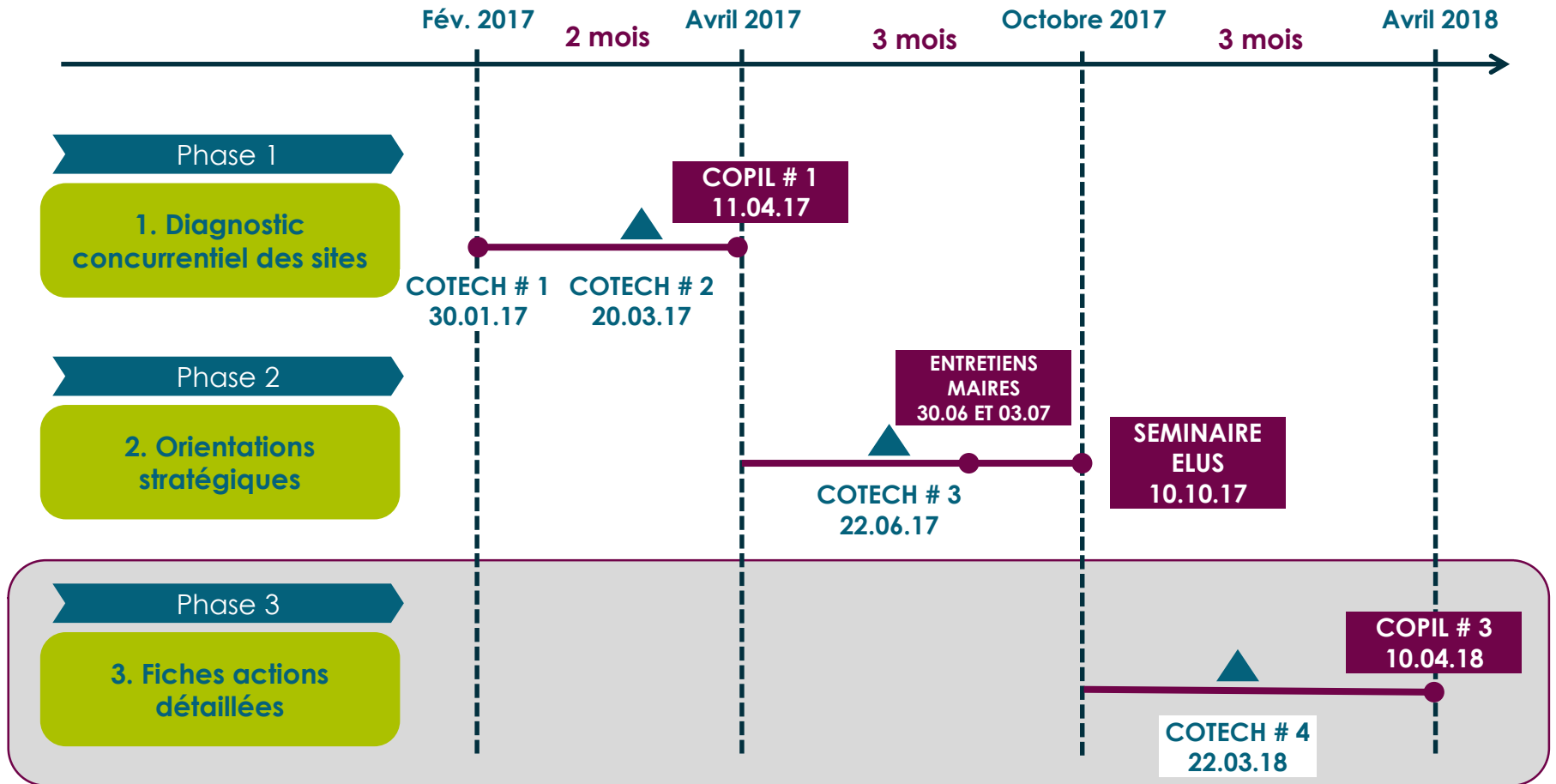
Le contexte de la mission:

1. L'évolution des compétences de la CCEL: elle porte sur l'ensemble des zones d'activités économiques du territoire (loi NOTRe).
2. Un territoire dynamique sur le plan de la croissance de l'emploi mais des zones d'activités vieillissantes, ne correspondant que partiellement aux besoins des entreprises et un foncier de plus en plus rare à court terme.
3. La Direction Territoriale d'Aménagement: ouverture à l'urbanisation de nouveaux fonciers à vocation économique sur le territoire.

Les enjeux: **disposer d'un Schéma de Requalification et de Développement des Zones d'Activités** afin de:

1. Engager la montée en gamme des espaces économiques existants
2. Etre en veille sur leur déqualification potentielle en agissant sur la qualité des espaces publics et leur fonctionnalité
3. Disposer d'une vision objectivée des besoins fonciers et immobiliers des entreprises pour anticiper une programmation adéquate de l'offre d'accueil et maîtriser l'urbanisation économique
4. Donner de la lisibilité et de la visibilité au positionnement économique de la CCEL au sein du pôle métropolitain et peser dans les débats en lien avec la Plaine de Saint-Exupéry.

# RAPPEL DU CALENDRIER



## RAPPEL DES OBJECTIFS DE LA PHASE 3

Sur la base des orientations stratégiques validées en phase 2,

- Vous proposer une déclinaison opérationnelle des actions à conduire pour chaque zone d'activité
- Consolider un planning d'intervention
- Définir le budget d'investissement (hors réseaux) nécessaire à la requalification des zones à plusieurs échelles de temps: interventions prioritaires, actions à moyen terme, perspectives 2020-2025.

### LES HYPOTHESES RETENUES POUR CONSTRUIRE LE PLAN D'ACTION OPERATIONNEL:

1. Une intervention sur l'ensemble des 5 ZAE identifiées comme stratégiques
2. La prise en compte des éléments de cadrage budgétaire actuels, soit un budget dédié à la requalification des zones de 1 M€ par an.
3. Des orientations globales d'aménagement qui s'inscrivent dans le temps long (10 ans)
4. La définition de priorités à trois ans

# SOMMAIRE

---

## 2 DÉCLINAISON OPÉRATIONNELLE PAR ZONE D'ACTIVITÉ

# PRINCIPES DE DÉCLINAISON OPÉRATIONNELLE PAR ZAE

Intervenir à court terme

Accompagner les tendances

Anticiper l'avenir

Gestion des friches

Requalification des ZAE  
existantes

Extension et  
densification des ZAE  
existantes

Espaces d'urbanisation  
future (DTA, PLU...)

LEVIERS

A

Plan de requalification urbaine et paysagère

B

Préconisations d'intervention foncière

S

Préconisations spécifiques

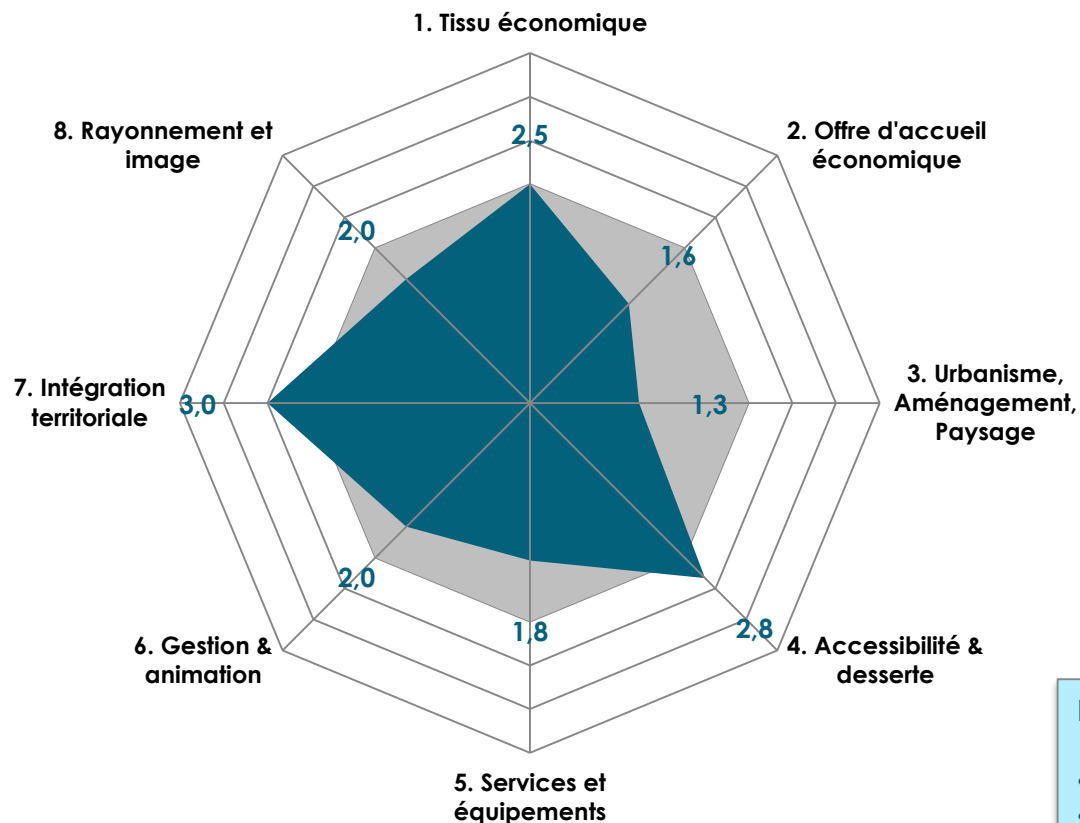
# SOMMAIRE

---



**ZI MARIAGE - BRUYERES**

# ZI MARIAGE BRUYÈRES – SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC



■ Moyenne ■ ZI Mariage Bruyères

## Points forts:

- Un tissu économique structuré et relativement homogène
- Une accessibilité satisfaisante en lien avec les principaux axes de communication
- Une zone reconnue comme stratégique (PLU, CCEL).

## Points faibles:

- Une offre d'accueil limitée, peu de disponibilités
- Une zone vieillissante, dont les parcelles sont peu entretenues
- Un niveau de services et d'équipements limité
- Une image véhiculée peu qualitative.

## Principaux enjeux de développement:

- Stationnement
- Aménagement urbain et paysager (espaces publics et privés)

# ZI MARIAGE BRUYÈRES: ORIENTATIONS GLOBALES D'AMÉNAGEMENT

## Requalifier et optimiser la voirie

- Requalifier la rue des Bruyères, la rue des Frères Lumière, l'impasse des Frères Lumière et la rue Ampère
- Sens unique de circulation sur la rue des Frères Lumière

## Faciliter le renouvellement des secteurs peu denses ou en friche

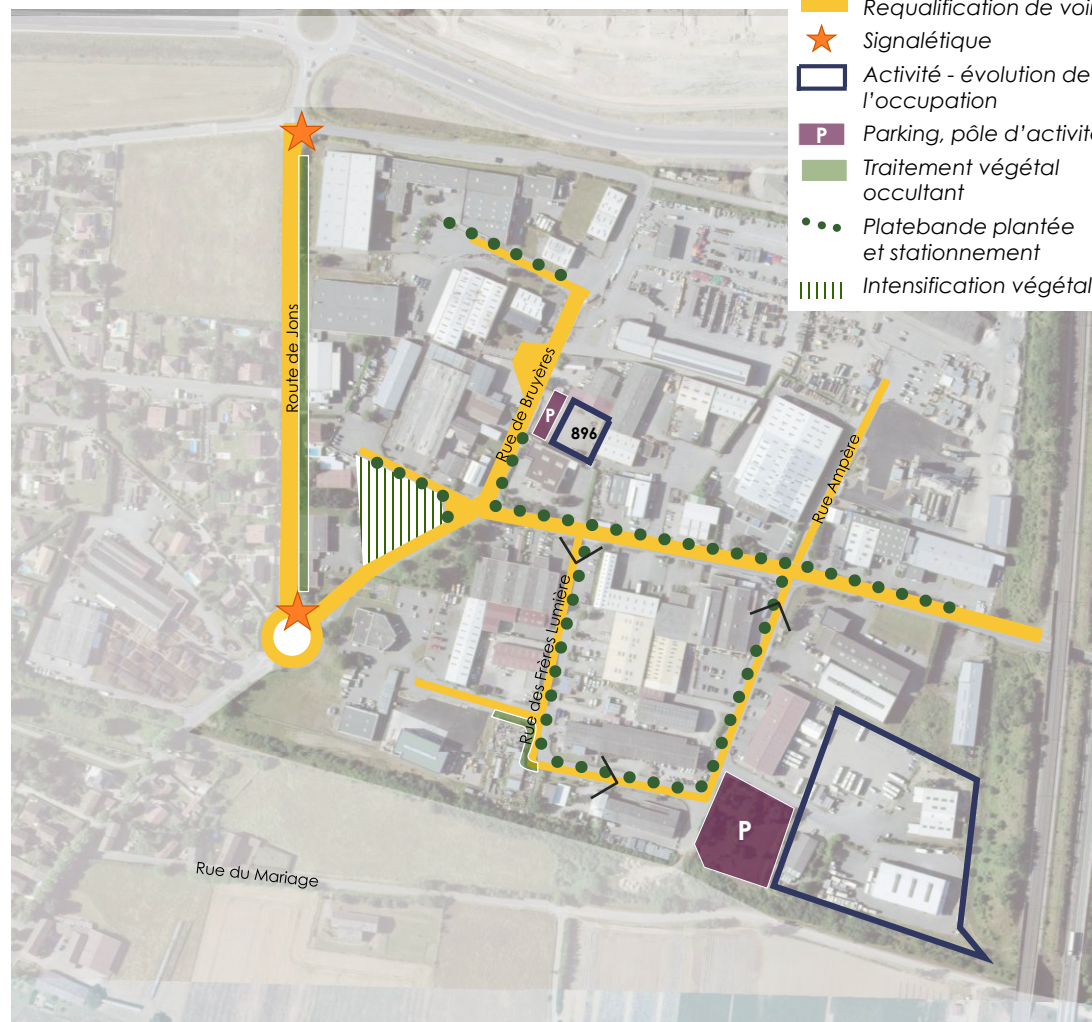
- Intensification végétale autour du bassin de rétention
- Végétalisation de la voirie (platebandes plantées et arborées, haies défensives)
- Parc d'activités sur la parcelle VIDON et parc de stationnement (40 places)
- Création d'un pôle de services avec parc de stationnement (24 places) sur la parcelle 896

## Favoriser une meilleure insertion dans l'environnement proche

- Marquer les entrées de zone avec une signalétique claire et homogène
- Requalifier la route de Jons et renforcer la couverture végétale occultante
- Traiter la vitrine Sud avec des lisières opaques (talus arborés)

### Légende

- Requalification de voirie
- Signalétique
- Activité - évolution de l'occupation
- Parking, pôle d'activité
- Traitement végétal occultant
- Platebande plantée et stationnement
- Intensification végétale





# ACTIONS À COURT ET MOYEN TERME

## Actions de requalification de voiries prioritaires

- Requalification et végétalisation de la Rue des Bruyères
- Requalification et intensification de la couverture végétale de la route de Jons

## Autres actions à conduire à court terme

- Intensification végétale autour du bassin de rétention (localisation stratégique en entrée de zone)
- Sens unique de circulation sur la rue des Frères Lumière
- Parc d'activités sur la parcelle VIDON et parc de stationnement (40 places) sous réserve de la confirmation du déménagement de l'entreprise
- Création d'un pôle de services avec parc de stationnement (24 places) sur la parcelle 896 (sur la base d'un appel à manifestation d'intérêt).

## Les actions à envisager dans un 2<sup>nd</sup> temps (2020 – 2025)

- Requalification de la Rue Ampère et de l'Impasse des Bruyères sur la base d'une clarification de la propriété de ces voiries.
- Requalification de la Rue des Frères Lumière

### Légende

- Requalification de voirie
- ★ Signalétique
- Activité - évolution de l'occupation
- P Parking, pôle d'activité
- Traitement végétal occultant
- Platebande plantée et stationnement
- ||||| Intensification végétale



# BUDGET PRÉVISIONNEL DE REQUALIFICATION\*

POSTE DE DEPENSE	INTERVENTIONS PRIORITAIRES	ACTIONS MOYEN TERME	PERSPECTIVES 2020-2025	TOTAL
<b>VOIRIE</b>	<b>357 788 €</b>	<b>428 977 €</b>	<b>307 880 €</b>	<b>1 094 645 €</b>
Rue des Bruyères	357 788 €	285 327 €	- €	<b>643 115 €</b>
Rue des Frères Lumière	- €		232 200€	<b>232 200 €</b>
Impasse des Frères Lumière	- €		8 320€	<b>8 320 €</b>
Rue Ampère	- €		35 360€	<b>35 360 €</b>
Route de Jons	- €	143 650 €	- €	<b>143 650 €</b>
Parking Rue des Frères Lumière	- €		32 000 €	<b>32 000 €</b>
<b>TRAITEMENT VEGETAL</b>	<b>20 625 €</b>	<b>- €</b>	<b>7 500 €</b>	<b>28 125 €</b>
<b>SIGNALÉTIQUE</b>	<b>4 000 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>4 000 €</b>
Frais divers associés aux travaux (6,5% montant travaux)	<b>24 857 €</b>	<b>27 883 €</b>	<b>20 500 €</b>	<b>73 240 €</b>
<b>Coût global pour la ZI Mariage Bruyères</b>	<b>407 270 €</b>	<b>456 860 €</b>	<b>335 880 €</b>	<b>1 200 010 €</b>

Hors réseaux et coûts d'entretien – pour la réalisation de l'ensemble des orientations proposées aux pages précédentes.

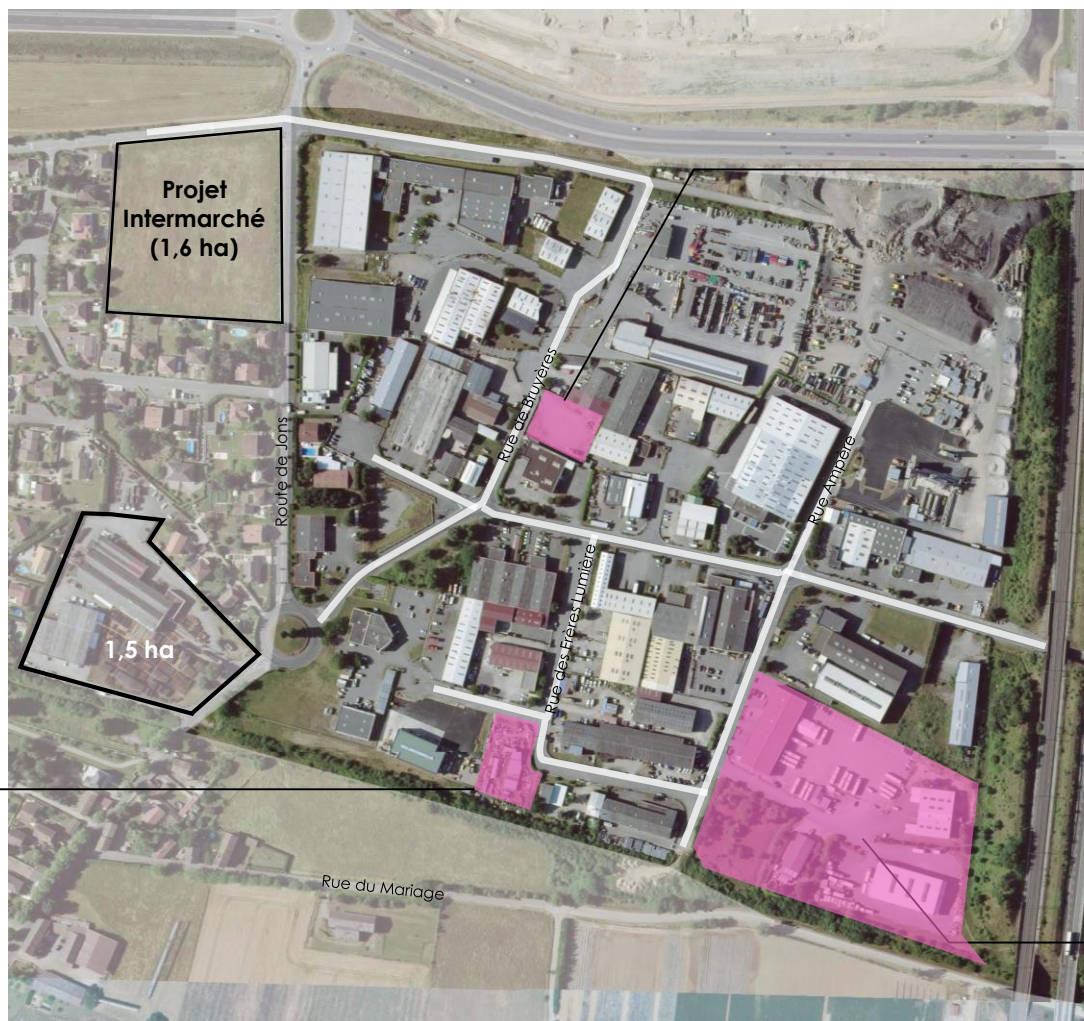
# ZI MARIAGE-BRUYÈRES : PRÉCONISATIONS D'INTERVENTION FONCIÈRE

Trois secteurs prioritaires d'intervention foncière:

1. Parcelle Vidon : 2,7 ha
2. Parcelle « Le Nacal »: 0,2 ha
3. Parcelle libre rue des Bruyères: 0,2 ha

**Estimation financière pour l'achat des terrains:**

**2,17 millions d'euros**



Légende

Foncier à acquérir

Zones Ui du PLU

**Parcelle 896 (0,2 ha)**  
Rue de Bruyères

> Appel à projet pour installation d'un pôle de services et parking

**Parcelle Vidon (2,7 ha)**

> Recomposition foncière pour création de locaux d'activités dédiés aux PME-PMI + création d'un parc de stationnement.

> Négociation avec le propriétaire Vidon si son déménagement sur Satolas Green se confirme.

**Parcelle « Le Nacal » (0,2 ha)**

- Dépollution puis remise en vente ou portage d'un parc d'activité dédié aux entreprises artisanales.
- SCI en dépôt de bilan.

# PLANNING PRÉVISIONNEL D'INTERVENTION

		Année 1												Année 2	Année 3	Année 4	Année 5
		M1	M2	M3	M4	M5	M6	M7	M8	M9	M10	M11	M12				
<b>Stratégie foncière</b>																	
Consolidation du référentiel foncier																	
Formalisation d'un plan d'action avec l'EPORA																	
<b>ZI Mariage Bruyères</b>	Parcelle Vidon																
	Parcelle Nacal																
	Parcelle 896																
<b>Requalification des voiries</b>																	
<b>ZI Mariage Bruyères</b>	Rue des Bruyères																
	Route de Jons																
	Rue des Frères Lumière																
	Impasse des Frères Lumière																
	Rue Ampère																
	Parking Lumière																

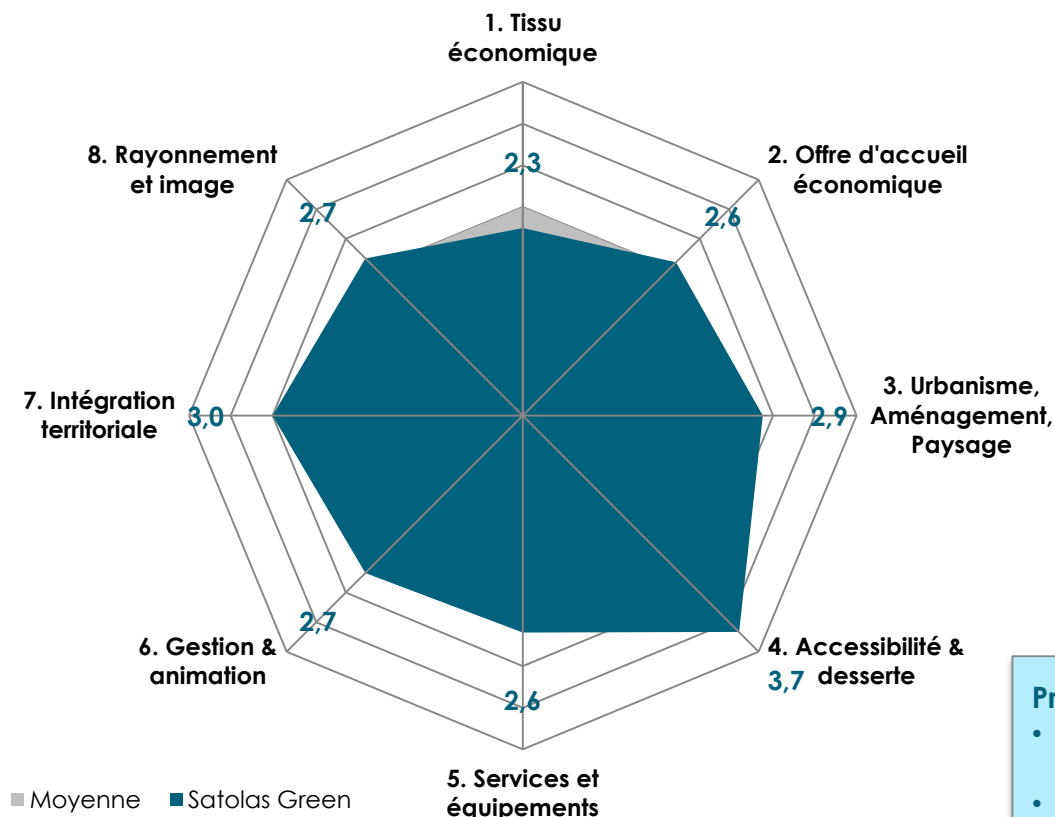
# SOMMAIRE

---



**SATOLAS GREEN**

# SATOLAS GREEN – SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC



## Points forts:

- Une zone globalement qualitative, que ce soit dans l'aménagement des espaces privés ou dans les espaces publics.
- Une accessibilité remarquable
- Une image très qualitative

## Points faibles:

- Une vocation floue liée à la coexistence d'activités tertiaires et logistiques
- Des problématiques de conflit d'usage qui pourraient se renforcer.
- Des disponibilités foncières limitées.
- Le développement du stationnement sauvage

## Principaux enjeux de développement:

- Maîtriser la vocation de la zone à long terme pour préserver la qualité.
- Gérer le stationnement PL en entrée de zone.
- Faire de l'aménagement de la parcelle 3,6 ha (VIDON) une vitrine: enjeu de maîtrise du montage par la collectivité

# SATOLAS GREEN: ORIENTATIONS GLOBALES D'AMÉNAGEMENT

## Maintenir la qualité urbaine et paysagère

- Nouveau revêtement sur l'avenue Satolas Green
- Maintenir et intensifier le traitement végétal sur les platebandes existantes avec l'implantation d'arbres, le long de l'avenue Satolas Green
- Sur l'autre versant de l'avenue, créer une haie basse fleurie pour délimiter la piste cyclable
- Entre le piquet de clôture et le trottoir, végétaux couvre-sol
- Marquer les entrées de zone avec une signalétique claire et homogène



# ACTIONS À COURT ET MOYEN TERME

## Actions à conduire à court terme

- Marquage des entrées de zone avec une signalétique claire et homogène
- Intensification végétale en entrée de zone (platebande plantée) pour limiter le stationnement sauvage des camions
- Accompagnement du projet Vidon

## Les actions à envisager dans un 2<sup>nd</sup> temps (2020 – 2025)

- Nouveau revêtement sur l'avenue Satolas Green
- Intensification végétale de la totalité de l'avenue Satolas Green.





# BUDGET PRÉVISIONNEL DE REQUALIFICATION\*

POSTE DE DEPENSE	INTERVENTIONS PRIORITAIRES	ACTIONS MOYEN TERME	PERSPECTIVES 2020-2025	TOTAL
<b>VOIRIE</b>	- €	- €	<b>386 750 €</b>	<b>386 750 €</b>
Avenue Satolas Green	- €	- €	386 750 €	386 750 €
<b>TRAITEMENT VEGETAL</b>	<b>67 200 €</b>	- €	<b>87 500 €</b>	<b>154 700 €</b>
<b>SIGNALETIQUE</b>	<b>4 000 €</b>	- €	- €	<b>4 000 €</b>
Frais divers associés aux travaux (6,5% montant travaux)	4 628 €	- €	30 826 €	35 454 €
<b>Coût global pour la ZI Satolas Green</b>	<b>75 828 €</b>	- €	<b>505 076 €</b>	<b>580 904 €</b>

Hors réseaux et coûts d'entretien – pour la réalisation de l'ensemble des orientations proposées aux pages précédentes.

# SATOLAS GREEN: PRÉCONISATIONS D'INTERVENTION FONCIÈRE

**Parcelle 79/61:** valorisation foncière pour accueillir un projet d'implantation d'entreprise ou porter un projet immobilier (parc d'activités par exemple); localisation stratégique et foncier maîtrisé.





Parcelle 79 et 61 (**0,3 ha**)  
> Valorisation foncière ou immobilière



Foncier valorisable (parcelles 79 et 61) impasse Gutenberg

## Légende

-  Foncier à valoriser
-  Zone d'extension de la ZA à court terme

# PLANNING PRÉVISIONNEL D'INTERVENTION

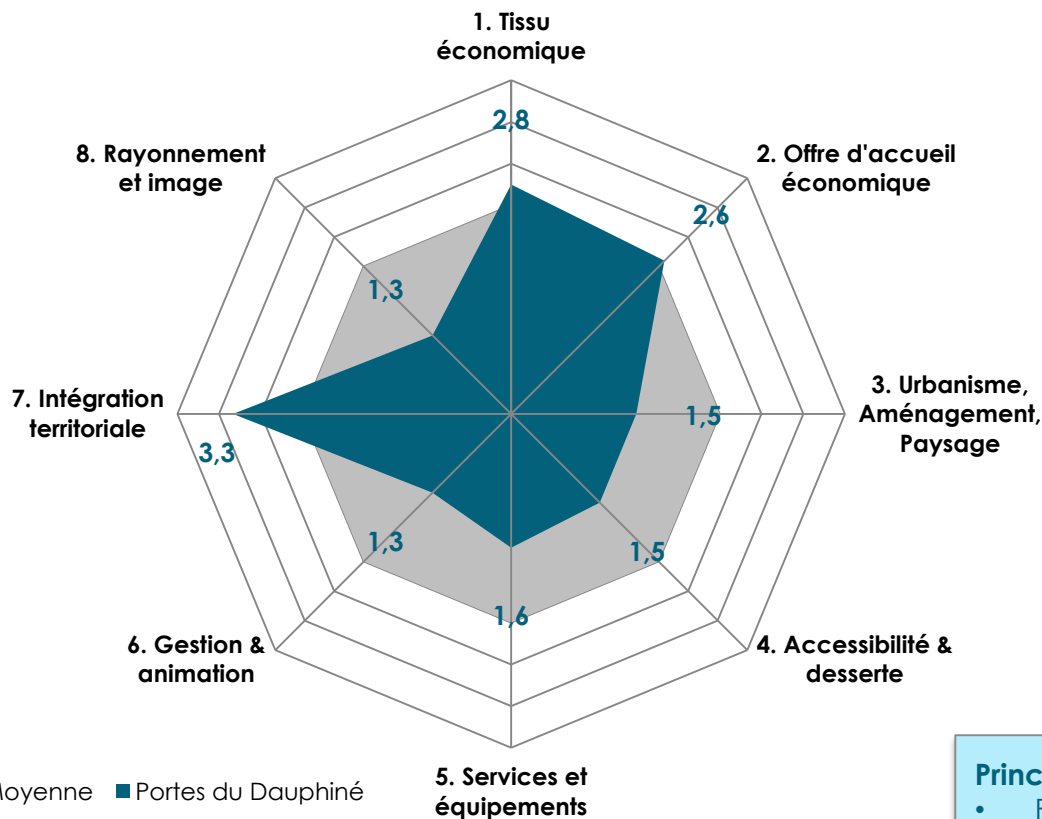
		Année 1												Année 2	Année 3	Année 4	Année 5
		M1	M2	M3	M4	M5	M6	M7	M8	M9	M10	M11	M12				
<b>Stratégie foncière</b>																	
Consolidation du référentiel foncier																	
Formalisation d'un plan d'action avec l'EPORA																	
<b>ZI Satolas Green</b>	Parcelle 79/61																
<b>Requalification des voiries</b>																	
<b>ZI Satolas Green</b>	Avenue Satolas Green																

# SOMMAIRE

---



**ZI PORTES DU DAUPHINE**



## Points forts:

- Une zone structurée sur le plan économique avec la présence de la filière du matériau.
- Un fort potentiel en termes d'offre d'accueil au regard du foncier à optimiser
- Un site appelé à évoluer en lien avec la DTA

## Points faibles:

- Une zone particulièrement déqualifiée sur le plan des aménagements urbains et paysagers
- Un éloignement significatif des principaux axes routiers
- Un niveau d'équipements, de services et d'animation en deçà de la moyenne.

## Principaux enjeux de développement:

- Favoriser l'émergence d'un schéma de composition à l'échelle du secteur de 300 ha identifié par la DTA
- Entrées de zone
- Entretien des espaces publics

# ZI PORTES DU DAUPHINÉ: ORIENTATIONS GLOBALES D'AMÉNAGEMENT

## Favoriser l'insertion dans l'environnement proche

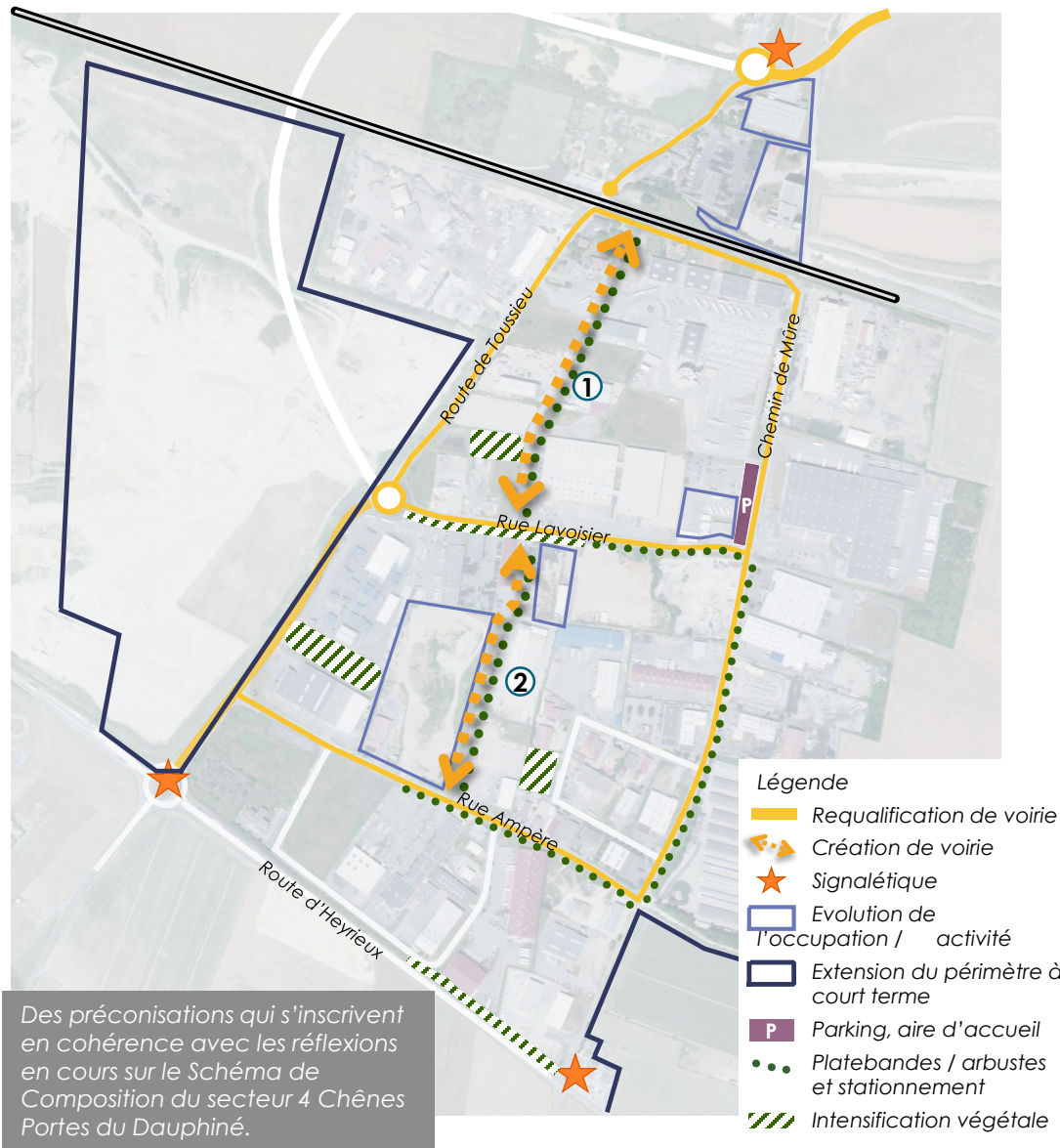
- Marquer les entrées de la ZI avec une signalétique claire et homogène, sur :
  - > Le rond-point de la route de Toussieu, dans la perspective de la future déviation de la RD147
  - > Le rond-point au croisement de la route d'Heyrieux et de Toussieu
  - > Le rond-point chemin de Mûre, pour anticiper l'extension de la ZI à l'Est
- Traiter les lisières de la ZI de façon à la rendre attractive,
  - > En prévision de la livraison prochaine de la déviation de la RD147, opérer une requalification entre les ronds-points de la route d'Heyrieux et de la rue Lavoisier
  - > Traitement végétal plus intense notamment sur la façade Sud de la route d'Heyrieux

## Faciliter le renouvellement des secteurs peu denses ou en friche

- Créer une nouvelle percée qui connecte la gare à la rue Ampère dans la perspective de la réouverture de celle-ci (sections 1 et 2)
- Requalifier en voie de desserte interne (intégrant platebandes et stationnements) le chemin de Mûre, la rue Lavoisier, la rue Ampère et le tronçon Nord de la route de Toussieu

## Réduire les dysfonctionnements liés au stationnement sauvage

- Adapter l'aire de stationnement poids-lourds existante (+20 places)
- Développer du stationnement longitudinal délimité par des platebandes avec arbustes le long des axes internes principaux
- Uniformiser le traitement qualitatif des bassins de rétention et des espaces publics pour empêcher les usages abusifs



# ACTIONS À COURT ET MOYEN TERME

## Actions de requalification de voiries prioritaires

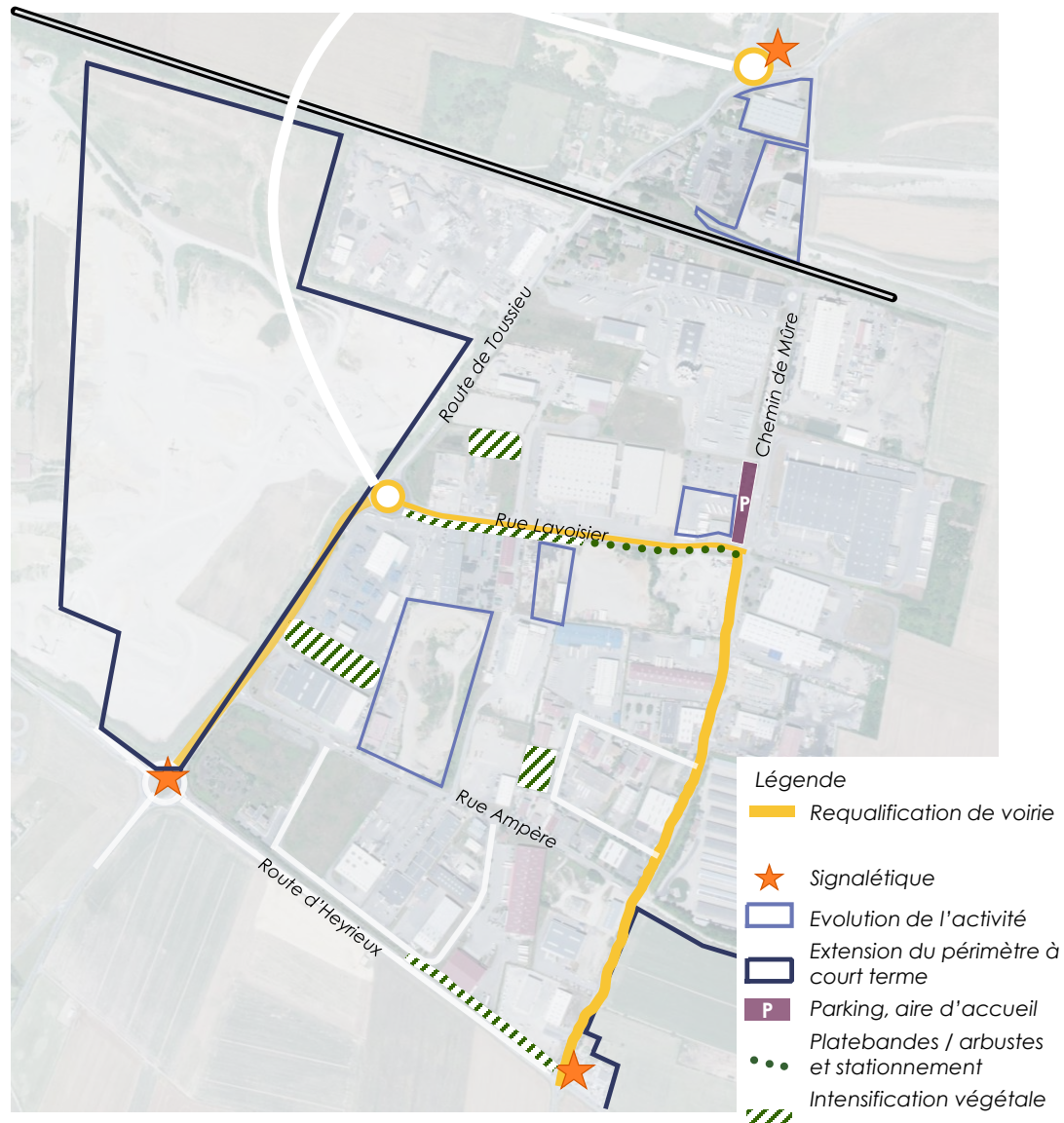
- Requalification et végétalisation de la portion sud de la Route de Toussieu (entre les rues Lavoisier et RD 318).
- Requalification de la partie du Chemin de Mûre située au sud de la rue Lavoisier, avec stationnement mais sans plantations arborées.
- Requalification et végétalisation de la Rue Lavoisier.

## Actions complémentaires à conduire à court terme

- Mise en place d'une signalétique renforcée
- Création du parc de stationnement poids-lourds Chemin de Mûre
- Définir un schéma d'aménagement et de découpage parcellaire pour les extensions de périmètre identifiées (cf. travail en cours dans le cadre du Schéma de Composition Quatre Chênes Portes du Dauphiné).

## Les actions à envisager dans un 2<sup>nd</sup> temps (2020 – 2025)

- Report de la requalification de la partie du Chemin de Mûre située au nord de la rue Lavoisier.
- Report de la requalification de la rue Ampère.
- Création des deux voiries complémentaires



# BUDGET PRÉVISIONNEL DE REQUALIFICATION\*

POSTE DE DEPENSE	INTERVENTIONS PRIORITAIRES	ACTIONS MOYEN TERME	PERSPECTIVES 2020-2025	TOTAL
<b>VOIRIE</b>	<b>245 870 €</b>	<b>467 800 €</b>	<b>1 287 890 €</b>	<b>2 001 560 €</b>
Chemin de Mûre	- €	288 000 €	178 260 €	466 260 €
Rue Lavoisier	- €	115 800 €		115 800 €
Rue Ampère	- €	- €	188 040 €	188 040 €
Route de Toussieu – portion nord	- €	- €	235 180 €	235 180 €
Route de Toussieu – portion sud	245 870 €	- €	- €	245 870 €
Création voirie # 1	- €	- €	355 610 €	355 610 €
Création voirie # 2	- €	- €	330 800 €	330 800 €
Parc de stationnement Chemin de Mûre	- €	64 000 €	- €	64 000 €
<b>TRAITEMENT VEGETAL</b>	<b>53 600 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>53 600 €</b>
<b>SIGNALETIQUE</b>	<b>6 000 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>6 000 €</b>
Frais divers associés aux travaux (6,5% montant travaux)	19 855 €	30 407 €	83 713 €	133 975 €
<b>Coût global pour la ZI Portes du Dauphiné</b>	<b>325 325 €</b>	<b>498 207 €</b>	<b>1 371 603 €</b>	<b>2 195 135 €</b>

Hors réseaux et coûts d'entretien – pour la réalisation de l'ensemble des orientations proposées aux pages précédentes.



# PORTES DU DAUPHINÉ: PRÉCONISATIONS D'INTERVENTION FONCIÈRE

Parcelle	Superficie (en ha)	Vocation envisagée	Stratégie foncière à engager	Phasage
Eurec	3,5	Valorisation future dans le cadre d'une tertiarisation en lien avec la future gare RER	Veille foncière active pour permettre à terme une acquisition foncière / périmètre de veille de l'EPORA	2018
Derichebourg	6	Valorisation future dans le cadre d'une tertiarisation en lien avec la future gare RER	Veille foncière active pour permettre à terme une acquisition foncière / périmètre de veille de l'EPORA	Post 2020
Parexlanko	7,5	Valorisation future dans le cadre d'une tertiarisation en lien avec la future gare RER	Veille foncière active pour permettre à terme une acquisition foncière / périmètre de veille de l'EPORA	2018
Parking	0,43	Agrandissement du parking poids-lourds	Acquisition foncière	2019
28/29	2,6	Réalisation d'une nouvelle voirie	Acquisition foncière dans le cadre du conventionnement avec l'EPORA	Post 2020
BML	0,6	Réalisation d'une nouvelle voirie	Veille foncière active pour permettre à terme une acquisition foncière / périmètre de veille de l'EPORA	Post 2020

Des acquisitions foncières estimées entre 10 et 14 millions d'euros (sur la base d'un prix au mètre carré compris entre 50€ et 70€).

A noter:

- ✓ Bâtiment Eurec actuellement en vente
- ✓ Parcelle Parexlanko partiellement en vente.



# PLANNING PRÉVISIONNEL D'INTERVENTION

		Année 1												Année 2	Année 3	Année 4	Année 5
		M1	M2	M3	M4	M5	M6	M7	M8	M9	M10	M11	M12				
<b>Stratégie foncière</b>																	
Consolidation du référentiel foncier																	
Formalisation d'un plan d'action avec l'EPORA																	
<b>Portes du Dauphiné</b>	112 ch. De Mûre																
	21 rue Ampère																
	BML																
	Eurec																
	Derichebourg																
	Parexlanko																
	<b>Requalification des voiries</b>																
<b>Portes du Dauphiné</b>	Route de Toussieu - sud																
	Chemin de Mûre																
	Rue Lavoisier																
	Route de Toussieu - nord																
	Rue Ampère																
	Création voirie # 1																
	Création voirie # 2																

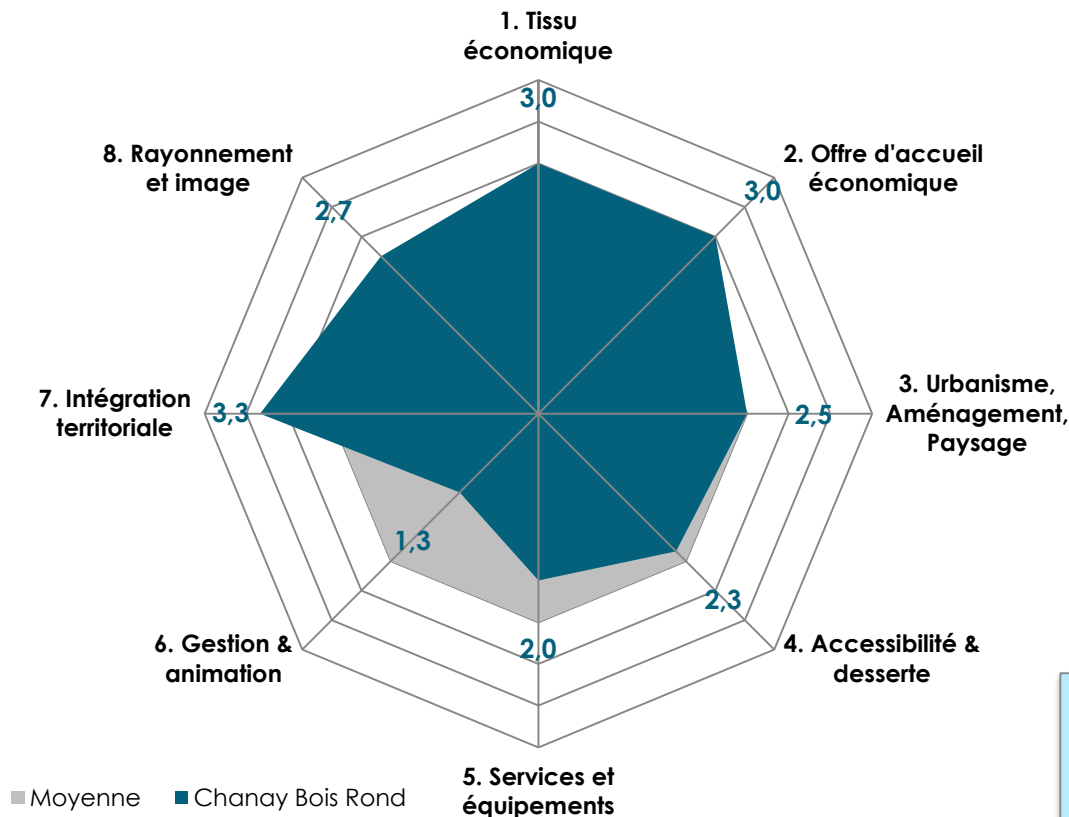
# SOMMAIRE

---



ZAC DU CHANAY – BOIS ROND

# CHANAY BOIS ROND – SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC



## Points forts:

- Une zone stratégique par sa masse critique et la diversité des fonctions qu'elle accueille
- Une offre d'accueil économique à fort potentiel: présence de disponibilités variées
- Un site à enjeu au regard du potentiel de développement à l'est (PLU)

## Points faibles:

- Des écarts en termes d'aménagement et donc d'image entre la ZAC et l'ancienne partie du site
- Une sensation d'éloignement liée à la coulée verte
- Un niveau d'animation limité, des services aux entreprises insuffisants.

## Principaux enjeux de développement:

- Promotion et animation de la partie industrielle de la zone
- Intervention focalisée sur les deux secteurs à enjeux identifiés

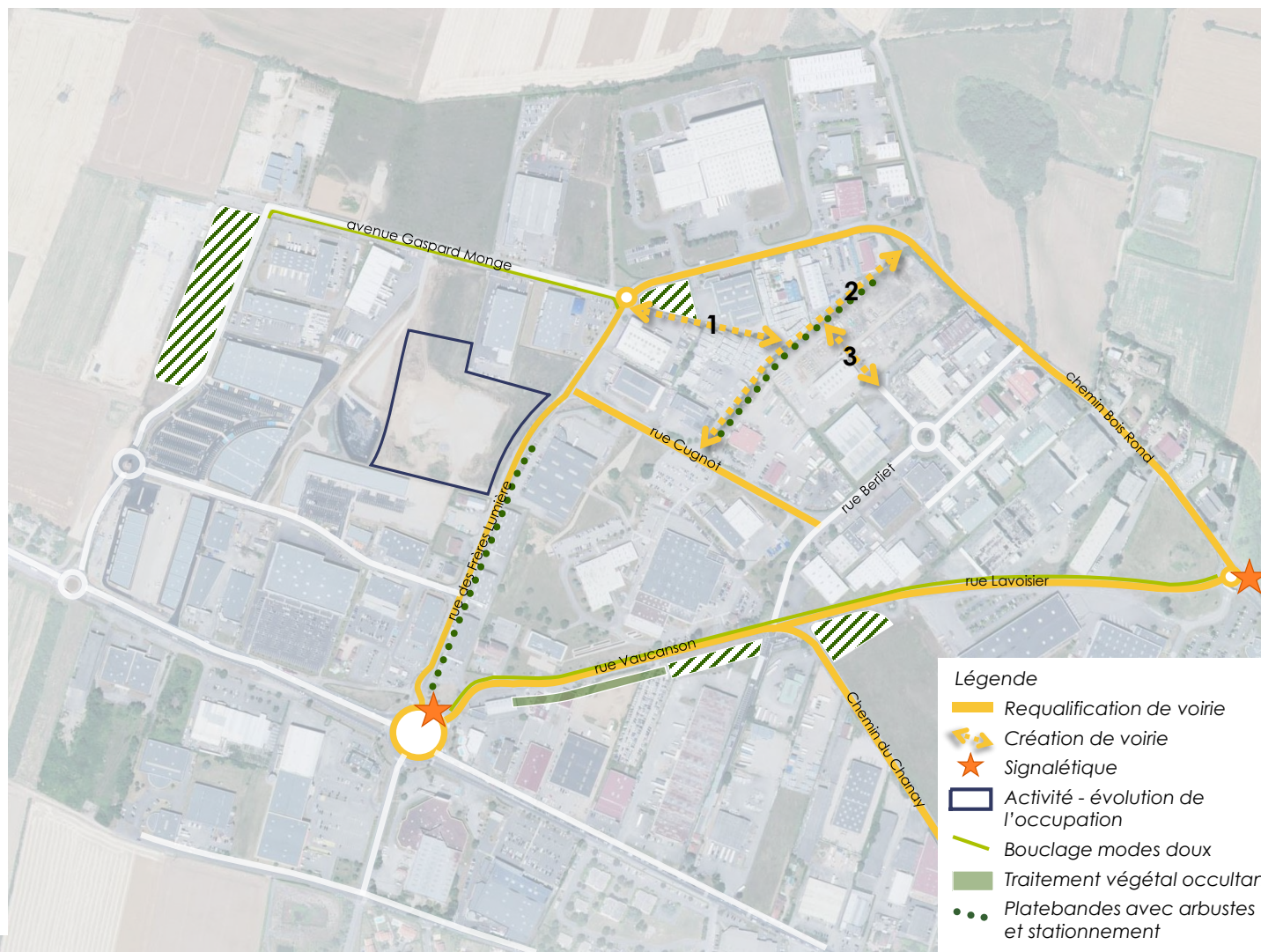
# CHANAY BOIS ROND: ORIENTATIONS GLOBALES D'AMÉNAGEMENT

## Faciliter le renouvellement des secteurs peu denses ou en friche

- Requalifier le chemin du Bois-Rond, la rue Vaucanson et le chemin du Chanay
- Qualifier la rue des Frères Lumière (tapis de chaussée et végétalisation)
- Créer de nouvelles voiries pour fluidifier la circulation et réduire la taille des emprises (1, 2 et 3)

## Diffuser la qualité urbaine et paysagère

- Développer la trame verte en intensifiant la végétalisation des bassins de rétention
- Bouclage modes doux (rue Gaspard Monge et rues Vaucanson-Lavoisier)
- Marquer les entrées avec une signalétique claire et homogène
- Masquer l'arrière de la parcelle de l'entreprise Kiloutou sur la rue Vaucanson, avec un traitement végétal occultant



Légende

	Requalification de voirie
	Création de voirie
	Signalétique
	Activité - évolution de l'occupation
	Bouclage modes doux
	Traitement végétal occultant
	Platebandes avec arbustes et stationnement
	Intensification végétale

# ACTIONS À COURT ET MOYEN TERME

## Actions de requalification de voiries prioritaires

- Requalification de la rue Lavoisier et de la rue Vaucanson et création d'une piste cyclable.
- Requalification de la rue des Frères Lumière et intensification végétale sur la partie comprise entre le rond-point et l'accès à la dernière parcelle exploitable.
- Bouclage de la piste cyclable sur l'avenue Gaspard Monge.

## Actions complémentaires à conduire à court terme

- Intensification végétale des bassins de rétention.
- Création d'une haie défensive et occultante sur la rue Vaucanson, en arrière des parcelles dont la vitrine commerciale est située sur la RD.

## Les actions à envisager dans un 2<sup>nd</sup> temps (2020 – 2025)

- Création des trois voiries complémentaires
- Requalification du Chemin du Bois Rond, de la Rue Cugnot et du Chemin du Chanay.



# BUDGET PRÉVISIONNEL DE REQUALIFICATION\*

POSTE DE DEPENSE	INTERVENTIONS PRIORITAIRES	ACTIONS MOYEN TERME	PERSPECTIVES 2020-2025	TOTAL
<b>VOIRIE</b>	<b>338 180 €</b>	<b>361 840 €</b>	<b>1 094 519 €</b>	<b>1 794 539 €</b>
Rue Lavoisier	145 920 €	- €	- €	145 920 €
Rue Vaucanson	192 260 €	- €	- €	192 260 €
Rue des Frères Lumière	- €	261 040 €	- €	261 040 €
Chemin du Chanay	- €	- €	102 400 €	102 400 €
Chemin du Bois-Rond	- €	- €	264 043 €	264 043 €
Rue Cugnot	- €	- €	149 536 €	149 536 €
Rue Gaspard Monge	- €	100 800 €	- €	100 800 €
Création de voirie, rue 1	- €	- €	148 860 €	148 860 €
Création de voirie, rue 2	- €	- €	346 980 €	346 980 €
Création de voirie, rue 3	- €	- €	82 700 €	82 700 €
<b>TRAITEMENT VEGETAL</b>	<b>41 600 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>41 600 €</b>
<b>SIGNALÉTIQUE</b>	<b>4 000 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>4 000 €</b>
Frais divers associés aux travaux	24 946 €	23 520 €	71 143 €	119 609 €
<b>Coût global pour la ZI Chanay Bois Rond</b>	<b>408 726 €</b>	<b>385 360 €</b>	<b>1 165 662 €</b>	<b>1 959 748 €</b>

Hors réseaux et coûts d'entretien – pour la réalisation de l'ensemble des orientations proposées aux pages précédentes.

# CHANAY BOIS ROND: PRÉCONISATIONS D'INTERVENTION RÉGLEMENTAIRE ET FONCIÈRE

Plusieurs moyens d'actions pour favoriser la redynamisation du site.

Estimation du foncier à acquérir: environ 3 millions d'euros.

**1** : mettre en place un périmètre de projet: enjeu de remembrement foncier et de bouclage de voiries  
> 4 ha environ à acquérir

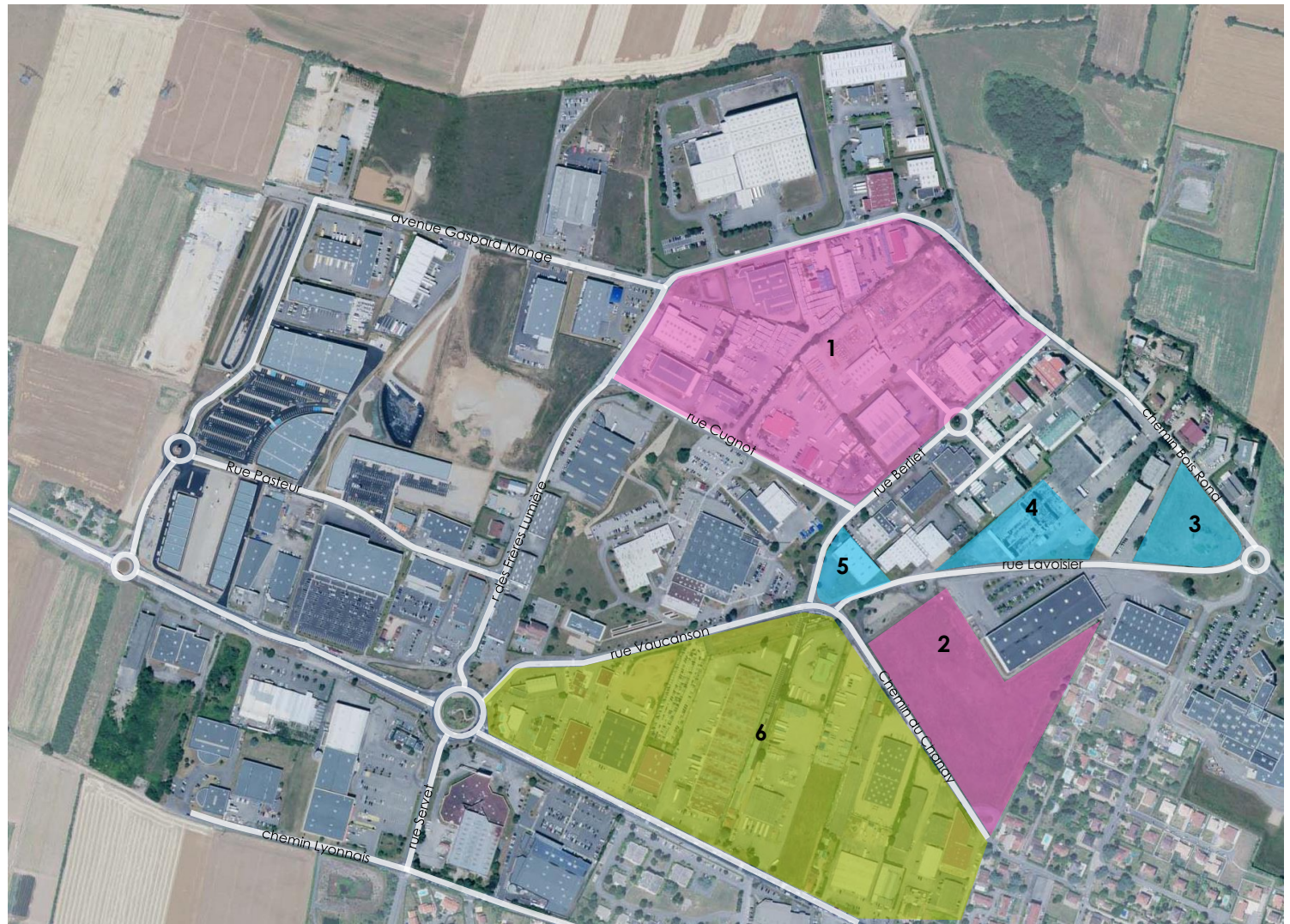
**2** : négociation à engager avec Installux pour favoriser une densification ou une cession du foncier libre.

**3, 4 & 5** : veille foncière: vigilance par rapport à la qualité des projets d'implantation

**6** : Faire évoluer le PLU ou mettre en place un cahier des prescriptions spécifiques pour favoriser une organisation harmonieuse des parcelles et permettre un interface de qualité entre la zone commerciale et la zone industrielle.

## Légende

- Foncier à valoriser
- Veille foncière
- Evolution réglementaire





# PLANNING PRÉVISIONNEL D'INTERVENTION

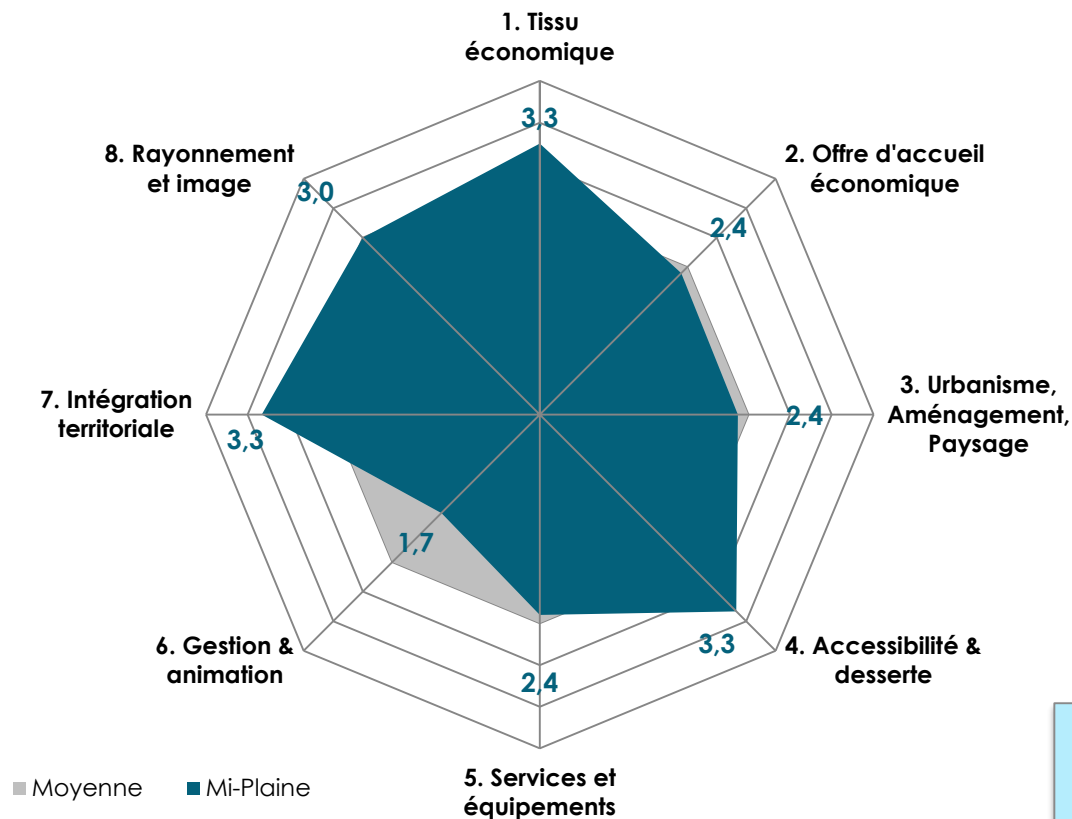
		Année 1												Année 2	Année 3	Année 4	Année 5
		M1	M2	M3	M4	M5	M6	M7	M8	M9	M10	M11	M12				
<b>Stratégie foncière</b>																	
Consolidation du référentiel foncier																	
Formalisation d'un plan d'action avec l'EPORA																	
<b>Chanay Bois Rond</b>	Installux																
	Lavoisier # 1																
	Lavoisier # 2																
	Rond Point																
	Périmètre de projet																
	<b>Requalification des voiries</b>																
<b>Chanay Bois Rond</b>	Rue Lavoisier																
	Rue Vaucanson																
	Rue Gaspard Monge																
	Rue des Frères Lumière																
	Chemin du Chanay																
	Chemin du Bois-rond																
	Rue Cugnot																
	Création voirie # 1																
	Création voirie # 2																
	Création voirie # 3																

# SOMMAIRE

---



**ZI MI-PLAINE**



## Points forts:

- Le principal pôle économique par sa masse critique et la diversité des fonctions qu'il accueille
- Une accessibilité remarquable, à proximité des axes autoroutiers et de la rocade.
- Un site attractif, à l'image qualitative, stratégique pour le territoire.

## Points faibles:

- L'absence de disponibilités foncières dans la zone historique, qui risque de brider son développement à moyen terme.
- Un développement à maîtriser pour confirmer la vocation productive du site.
- Des efforts à conduire en matière d'animation et de gestion des espaces publics.

## Principaux enjeux de développement:

- Marquer les entrées de zone
- Maîtrise du renouvellement des secteurs à enjeu (Emprise 6ème Sens, bâti dégradé etc.)
- Mise à disposition de moyens dédiés en matière de gestion et d'animation.

# MI-PLAINE : ORIENTATIONS GLOBALES D'AMÉNAGEMENT

## Faciliter le renouvellement des secteurs peu denses ou en friches

- Reprise complète de chaussée sur l'axe rue des Frères Montgolfier et rue Lionel Terray
- Requalifier l'impasse de Broglie, la rue des frères Lumière, le chemin des Mûriers, la rue Calmette et la rue Jean Rostand
- Créer un espace partagé sur la rue Denis Papin, dans la continuité du futur cheminement prévu à EverEst

## Améliorer le plan de circulation

- Prévoir une étude sur la modification de la desserte depuis le périphérique
- Boucler la voirie entre le chemin de la Fonderie et la rue des frères Lumière
- Boucler l'axe modes doux vers EverEst Parc
- Créer un sens unique de circulation à l'entrée Sud-Est et sur le chemin de la Fonderie

## Diffuser la qualité urbaine et paysagère de la zone

- Marquer les entrées avec une signalétique claire et homogène
- Requalifier les aires de repos poids-lourds
- Révéler l'interface agricole avec un traitement particulier sur la rue L. Terray
- La requalification de la voirie intègre du stationnement et des platebandes arborées



# ACTIONS À COURT ET MOYEN TERME

## Actions de requalification de voiries prioritaires

- Priorité à la requalification de l'Avenue des Frères Montgolfier.
- Reprise de la rue Denis Papin, en articulation avec Everest Parc.
- Reprise de l'enrobé sur la rue Lionel Terray.

## Actions complémentaires à conduire à court terme

- Création d'un sens unique de circulation à l'entrée Sud-Est et sur le chemin de la Fonderie
- Lancement d'études de trafic pour améliorer l'entrée de zone côté périphérique.
- Mise en place d'une nouvelle signalétique.

## Les actions à envisager dans un 2<sup>nd</sup> temps (2020 – 2025)

- Requalification des rues Jean Rostand, Chemin des Mûriers, Rue Calmette, Rue des Frères Lumière.
- Requalification de l'impasse de Broglie
- Création d'une piste cyclable sur la rue Salengro
- Requalification complète de la rue Lionel Terray.
- Végétalisation du bassin de rétention.



# BUDGET PRÉVISIONNEL DE REQUALIFICATION\*

POSTE DE DEPENSE	INTERVENTIONS PRIORITAIRES	ACTIONS MOYEN TERME	PERSPECTIVES 2020-2025	TOTAL
<b>VOIRIE</b>	- €	<b>766 345 €</b>	<b>1 327 305 €</b>	<b>2 093 650 €</b>
Avenue des frères Mongolfier	- €	559 825 €	- €	559 825 €
rue Lionel Terray	- €	135 200 €	- €	135 200 €
Rue Denis Papin	- €	71 320 €	- €	71 320 €
Impasse de Broglie	- €	- €	29 120 €	29 120 €
Rue Salengro	- €	- €	82 875 €	82 875 €
Rue Ambroise Paré	- €	- €	16 000 €	16 000 €
Rue Jean Rostand	- €	- €	339 600 €	339 600 €
Rue Calmette	- €	- €	264 300 €	264 300 €
Chemin des Mûriers	- €	- €	329 320 €	329 320 €
Rue des frères Lumière	- €	- €	216 040 €	216 040 €
Création de voirie	- €	- €	50 050 €	50 050 €
<b>TRAITEMENT VEGETAL</b>	- €	- €	<b>52 000 €</b>	<b>52 000 €</b>
<b>SIGNALÉTIQUE</b>	<b>8 000 €</b>	- €	- €	<b>8 000 €</b>
Frais divers associés aux travaux + études de trafic	75 898 €	49 812 €	89 655 €	215 365 €
<b>Coût global pour la ZI Mi-Plaine</b>	<b>83 898 €</b>	<b>816 157 €</b>	<b>1 468 960 €</b>	<b>2 369 015 €</b>

Hors réseaux et coûts d'entretien – pour la réalisation de l'ensemble des orientations proposées aux pages précédentes.

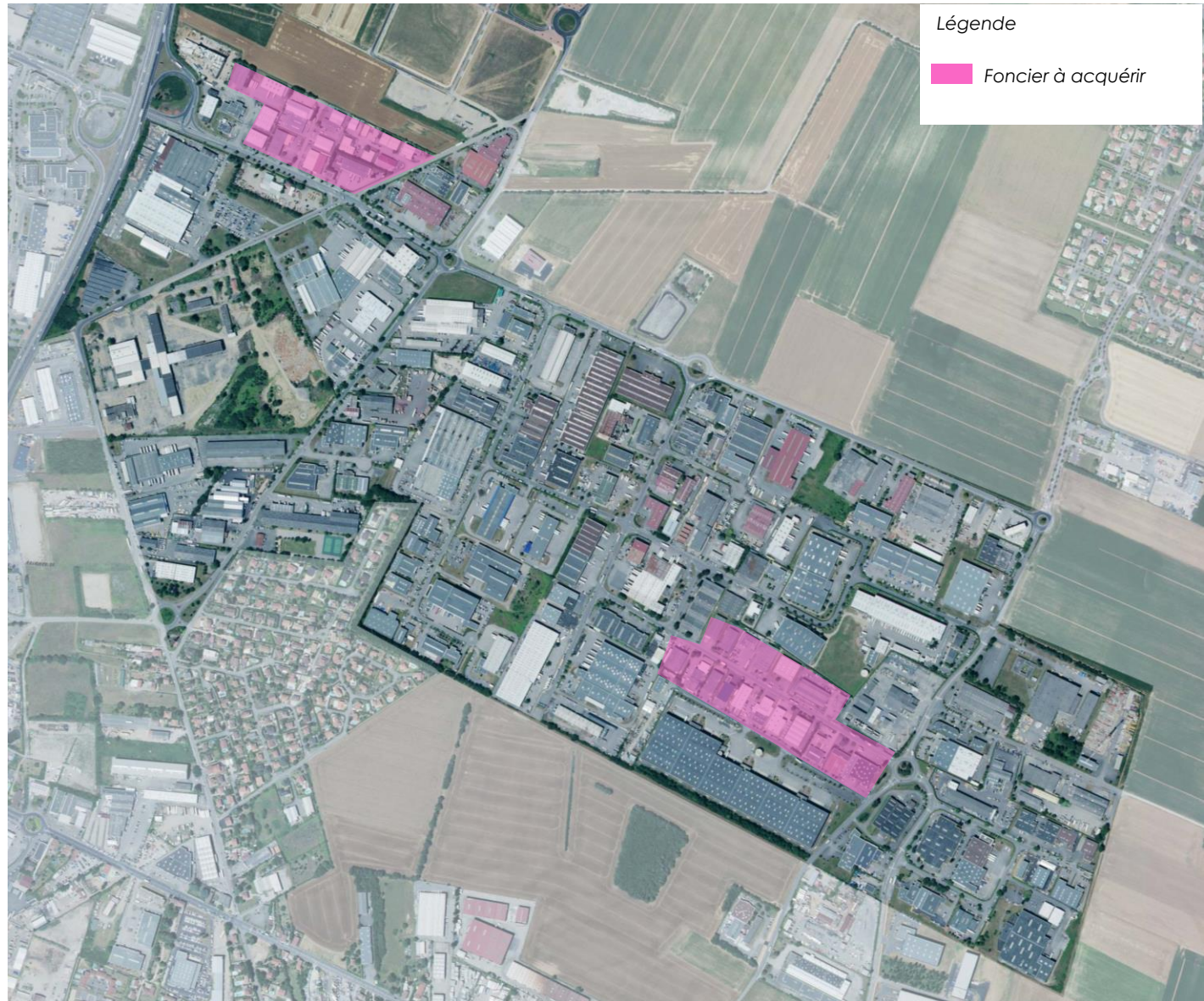
# MI-PLAINE: PRÉCONISATIONS D'INTERVENTION FONCIÈRE ET RÉGLEMENTAIRE

La ZI Mi-Plaine présente deux espaces particulièrement dégradés, complexes en termes de copropriétés, sur lesquels il conviendrait d'intervenir en priorité dans une logique de remembrement foncier et de rénovation des bâtiments.

*Proposition de mise en place de deux périmètres de projet.*

*Dans l'hypothèse d'une acquisition du foncier par la collectivité: estimation à environ 7 millions d'euros.*

**Préconisation complémentaire** : arrêté relatif à la publicité sauvage: limitation des panneaux annonçant la disponibilité des surfaces d'activités qui renforcent le sentiment de dégradation de la zone.



Légende

■ Foncier à acquérir

# PLANNING PRÉVISIONNEL D'INTERVENTION

		Année 1												Année 2	Année 3	Année 4	Année 5
		M1	M2	M3	M4	M5	M6	M7	M8	M9	M10	M11	M12				
<b>Stratégie foncière</b>																	
Consolidation du référentiel foncier																	
Formalisation d'un plan d'action avec l'EPORA																	
<b>ZI Mi-Plaine</b>	Recomposition																
<b>Requalification des voiries</b>																	
<b>ZI Mi Plaine</b>	Avenue Frères Montgolfier																
	Rue Denis Papin																
	Rue Lionel Terray																
	Impasse de Broglie																
	Rue Salengro																
	Rue Ambroise Paré																
	Rue Jean Rostand																
	Rue Calmette																
	Chemin des Mûriers																
	Rue des Frères Lumière																
	Création de voiries																



# SOMMAIRE

---

## 3 SYNTHÈSE DE LA STRATÉGIE D'INTERVENTION FONCIÈRE

# ILLUSTRATION DU RÉFÉRENTIEL FONCIER (CF. FICHER EXCEL)

N°	ZAE concernée	Adresse	Commune	Parcelle	Superficie (en ha)	Propriétaire	Etablissement				
1	Mariage	Impasse Ampère	Pusignan	"Vidon" + local	2,7	Vidon	Vidon				
2	Mariage	Rue des Frères Lumière	Pusignan	<b>Vocation envisagée</b>		<b>Stratégie foncière à engager</b>		<b>Coût estimatif du foncier à acquérir</b>	<b>Responsable</b>	<b>Phasage</b>	
3	Mariage	Rue des Frères Lumière	Pusignan	Locaux d'activités dédiés PME-PMI et création d'un parc de stationnement		Engagement d'une négociation avec le propriétaire dans le cadre de son déménagement sur Satolas Green pour rachat du foncier par la collectivité		1 890 000,00 €	CCEL	2019	
4	Satolas Green	Impasse Gutenberg	Pusignan	Foncier nu pour PME		Inscription dans le cadre de la convention avec l'EPORA pour permettre une remise en état du terrain en vue d'un usage futur		140 000,00 €	CCEL / EPORA	2019	
5	Portes du Dauphiné	140 Route de Saint-Bonnet de Mure	Saint-Pierre de Chandieu	Installation d'un pôle de services et parking		Lancement d'un appel à projet pour privilégier une initiative privée sur la parcelle		140 000,00 €	CCEL	2020	
6	Portes du Dauphiné	Route de Saint-Bonnet de Mure	Saint-Pierre de Chandieu	Valorisation pour un projet économique		Vente du terrain (recette estimée à 210 000 euros pour la collectivité)		- €	Commune	2018	
7	Portes du Dauphiné	Route de Saint-Bonnet de Mure	Saint-Pierre de Chandieu	Valorisation future dans le cadre d'une tertiarisation en lien avec la future gare RER		Veille foncière active pour permettre à terme une acquisition foncière / périmètre de veille de l'EPORA		2 450 000,00 €	CCEL / EPORA	Post 2020	
8	Portes du Dauphiné	112 Chemin de Mûre	Saint-Pierre de Chandieu	Valorisation future dans le cadre d'une tertiarisation en lien avec la future gare RER		Veille foncière active pour permettre à terme une acquisition foncière / périmètre de veille de l'EPORA		4 200 000,00 €	CCEL / EPORA	Post 2020	
9	Portes du Dauphiné	21 rue Ampère	Saint-Pierre de Chandieu	Valorisation future dans le cadre d'une tertiarisation en lien avec la future gare RER		Veille foncière active pour permettre à terme une acquisition foncière / périmètre de veille de l'EPORA		5 250 000,00 €	CCEL / EPORA	Post 2020	
10	Portes du Dauphiné	27 rue Lavoisier	Saint-Pierre de Chandieu	Agrandissement du parking poids-lourds		Acquisition foncière		301 000,00 €	CCEL	2019	
11	Chanay Bois Rond	Rue des Frères Lumière / Chemin du Bois Rond / rue Cugnot / Rue Marius Berliet	Saint-Bonnet de Mure	Réalisation d'une nouvelle voirie		Acquisition foncière dans le cadre du conventionnement avec l'EPORA		1 820 000,00 €	CCEL / EPORA	Post 2020	
12	Chanay Bois Rond	28 Chemin de la Motte	Saint-Bonnet de Mure	Réalisation d'une nouvelle voirie		Veille foncière active pour permettre à terme une acquisition foncière / périmètre de veille de l'EPORA		420 000,00 €	CCEL / EPORA	Post 2020	
13	Chanay Bois Rond	Chemin du Bois Rond / Rue Lavoisier	Saint-Bonnet de Mure	Mise en place d'un périmètre de projet pour permettre une reconfiguration du secteur en lien avec la création de nouvelles voiries		Rapprochement des propriétaires et mise en place d'une AFU-P		- €	CCEL	Post 2020	
14	Chanay Bois Rond	Rue Lavoisier # 1	Saint-Bonnet de Mure	Valorisation pour un projet économique		Rapprochement d'InstalLux pour négocier une vente du foncier inutilisé		2 310 000,00 €	CCEL	2019	
15	Chanay Bois Rond	Rue Lavoisier # 2	Saint-Bonnet de Mure	Valorisation pour un projet économique		Veille pour éviter l'implantation d'un projet impactant le dynamique productive de la ZI - préemption éventuelle dans le cadre de la convention EPORA		630 000,00 €	CCEL / EPORA	2018 - 2020	
16	Mi - Plaine	Denis Papin et Frères Lumière	Genas	Valorisation pour un projet économique		Veille pour éviter l'implantation d'un projet impactant le dynamique productive de la ZI - préemption éventuelle dans le cadre de la convention EPORA		560 000,00 €	CCEL / EPORA	2018 - 2020	
				Valorisation pour un projet économique		Veille pour éviter l'implantation d'un projet impactant le dynamique productive de la ZI - préemption éventuelle dans le cadre de la convention EPORA		280 000,00 €	CCEL / EPORA	2018 - 2020	
				Reconfiguration pour développement de nouvelles surfaces économiques		Rapprochement des propriétaires et engagement éventuel d'une préemption dans le cadre de la convention avec l'EPORA		7 000 000,00 €	CCEL / EPORA	Post 2020	

# SOMMAIRE

---

## 4 PLANNING CONSOLIDÉ

# PLANNING ACTIONS TRANSVERSALES

	Année 1												Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	
	M1	M2	M3	M4	M5	M6	M7	M8	M9	M10	M11	M12					
<b>Harmonisation des règles d'urbanisme</b>																	
Formalisation du contenu des articles communs	■																
Intégration progressive dans les PLU		■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■					
<b>Mise en place d'une animation économique de proximité</b>																	
Recrutement d'un développeur économique	■	■	■	■	■	■	■										
Mise en œuvre d'actions de promotion dédiées								■	■	■	■	■	■	■			
<b>Signalétique</b>																	
Définition du cahier des charges précis	■																
Consultation prestataires		■	■	■													
Elaboration de la signalétique					■	■											
Mise en place de la signalétique sur les zones								■	■								

# PLANNING STRATÉGIE FONCIÈRE CONSOLIDÉ

		Année 1												Année 2	Année 3	Année 4	Année 5
		M1	M2	M3	M4	M5	M6	M7	M8	M9	M10	M11	M12				
<b>Stratégie foncière</b>																	
Consolidation du référentiel foncier																	
Formalisation d'un plan d'action avec l'EPORA																	
<b>ZI Mariage Bruyères</b>	Parcelle Vidon																
	Parcelle Nacal																
	Parcelle 896																
<b>ZI Satolas Green</b>	Parcelle 79/61																
<b>Portes du Dauphiné</b>	112 ch. De Mûre																
	21 rue Ampère																
	BML																
	Eurec																
	Derichebourg																
	Parexlanko																
<b>Chanay Bois Rond</b>	Installux																
	Lavoisier # 1																
	Lavoisier # 2																
	Rond Point																
	Périmètre de projet																
<b>ZI Mi-Plaine</b>	Recomposition																

# SOMMAIRE

---

## 5 SYNTHÈSE DES ÉLÉMENTS FINANCIERS

# ESTIMATIONS FINANCIÈRES DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

ZAE concernée	Total TTC	Ratio à l'hectare	% Budget total
<b>Estimation par zone d'activité</b>			
ZI MARIAGE	1 200 010 €	21 429 €	14%
ZI SATOLAS GREEN	580 904 €	18 739 €	7%
ZI PORTES DU DAUPHINE	2 195 135 €	25 825 €	25%
ZI CHANAY BOIS ROND	1 959 748 €	15 554 €	22%
ZI MI-PLAINE	2 369 015 €	13 935 €	27%
<b>Sous total brut</b>	<b>8 304 813 €</b>		
<b>Divers et imprévus 15%</b>	<b>1 245 722 €</b>		
<b>MONTANT TOTAL TTC</b>	<b>9 550 535 €</b>		

Ouvrage	Total HT	% Budget total
<b>Estimation par poste de requalification</b>		
Voirie	7 371 144 €	91,5%
Espaces verts	330 025 €	4,1%
Signalétique	26 000 €	0,3%
Frais associés aux travaux	577 644 €	7,2%
<b>Sous total brut</b>	<b>8 304 813 €</b>	
<b>Divers et imprévus 15%</b>	<b>1 245 722 €</b>	
<b>MONTANT TOTAL TTC</b>	<b>9 550 535 €</b>	

Ces coûts s'entendent hors requalification des réseaux et hors estimation des recettes sur les parcelles valorisables.

En termes de fonctionnement, il faut également intégrer un ETP développeur ZAE (60 keuros par an) ainsi que les coûts supplémentaires d'exploitation et d'entretien des ZAE (à estimer sur la base d'un 1€/m<sup>2</sup>/an d'espace public).

# SYNTHÈSE BUDGÉTAIRE ACTIONS PRIORITAIRES ET MOYEN TERME

Zone d'activités	Total TTC	Ratio à l'hectare	% Budget total
<b>Estimation par zone d'activité</b>			
ZI MARIAGE	560 257 €	10 005 €	19%
ZI SATOLAS GREEN	75 828 €	2 446 €	3%
ZI PORTES DU DAUPHINE	823 533 €	9 689 €	27%
ZI CHANAY BOIS ROND	731 783 €	5 808 €	24%
ZI MI-PLAINE	805 360 €	4 737 €	27%
<b>Sous total brut</b>	<b>2 996 759 €</b>		
<b>Divers et imprévus 15%</b>	<b>449 514 €</b>		
<b>MONTANT TOTAL TTC</b>	<b>3 446 273 €</b>		

Ouvrage	Total HT	% Budget total
<b>Estimation par poste de requalification</b>		
Voirie	2 580 773 €	86,1%
Espaces verts	183 025 €	6,1%
Signalétique	26 000 €	0,9%
Frais associés aux travaux	206 962 €	6,9%
<b>Sous total brut</b>	<b>2 996 759 €</b>	
<b>Divers et imprévus 15%</b>	<b>449 514 €</b>	
<b>MONTANT TOTAL TTC</b>	<b>3 446 273 €</b>	

Cette proposition budgétaire vise à s'inscrire le plus en cohérence possible avec les montants budgétés dans le cadre de la PPI du mandat actuel, soit environ 1 000 000 dédié à la requalification des ZAE par an.

Par rapport au budget global, il donne une part plus importante aux actions de végétalisation et à la mise en place de la signalétique qui constituent des priorités.

En termes de fonctionnement, il faut également intégrer un ETP développeur ZAE (60 keuros par an) ainsi que les coûts supplémentaires d'exploitation et d'entretien des ZAE (à estimer sur la base d'un 1€/m<sup>2</sup>/an d'espace public).



# CONTACT

---

**Marion MICHEL**

| *Directrice de mission*

| [marion.michel@egis.fr](mailto:marion.michel@egis.fr)

| 06 02 09 18 64

[www.leconseilbyegis.fr](http://www.leconseilbyegis.fr)

# ST BONNET DE MURE I

Rhône (69)

## Secteur du REVOLAY

### ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)



**Atelier urba-site**  
Ingénierie urbaine & Conception

2, Allée Marcel Gonin  
42 000 SAINT-ETIENNE

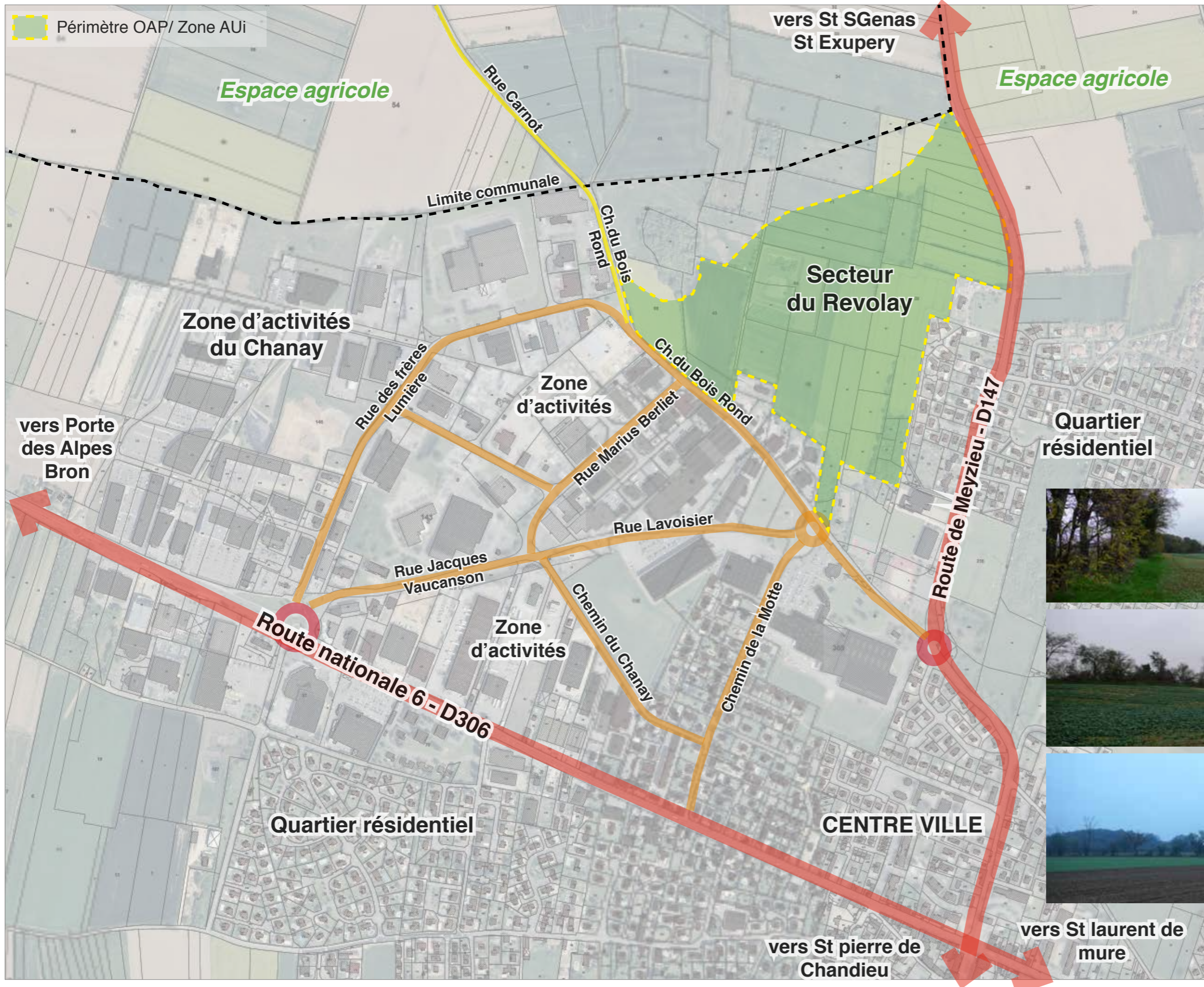
04 77 75 32 81 | atelier@urbasite.fr | www.urbasite.fr



**SEGIC INGENIERIE**  
Ingénierie des infrastructures et VRD

50, rue Jean Zay - Multiparc de Parilly - Bât F  
69800 SAINT-PRIEST

04 72 28 72 13 |



Le secteur du Revolay est situé sur la commune de St Bonnet de mure, à environ 8 km au Sud de l'aéroport St Exupery et 30km à l'Est de LYON.

Il jouxte la RD 147 et le Chemin du Bois Rond, voie communale.

Le secteur du Revolay est localisé au contact d'une zone d'activité existante, d'un quartier résidentiel et d'une zone agricole exploitée.

Plus précisément, la zone du projet est située à environ de 1 km au Nord-Ouest du centre-bourg de St Bonnet de Mure.

Vues du site de projet



## UNE PROGRAMMATION URBAINE ÉCONOMIQUE DIVERSIFIÉE



Le Parc d'Activité Economique développé sur le secteur du Revolay doit permettre l'accueil d'activités économiques diversifiées. Sa localisation géographique, les conditions d'accessibilité et de desserte, l'expression de la demande des acteurs économiques, l'armature urbaine du projet d'aménagement et l'allotement qui en découlera devront développer à la fois une offre foncière mais aussi immobilière, afin d'accueillir :

- des bureaux et services,
- des services aux entreprises,
- des activités productives, industrielles et artisanales
- un parc d'activités (village d'entreprises à dominantes artisanales)

Produits	Activités cibles	Caractéristiques techniques
Locaux d'activités	Industrie et artisanat	Lots individuels de 2 000 à 20 000 m <sup>2</sup> (COS de à 0,4 à 0,7)  Parcs d'activités R+1 (cellules de 200 à 500 m <sup>2</sup> )
Bureaux	Services	A Adapter en fonction de la demande / 3 000 à 5 000 m <sup>2</sup> à étudier dans un programme groupé
	Services aux entreprises	Etude d'un pôle de service (intégré éventuellement dans un programme tertiaire) configuré en fonction de l'offre existante dans les ZA voisines

Un RIS sera implanté en entrée de site Nord, au niveau de l'entrée principal au Parc d'activités économiques. Sa capacité n'excédera pas 2 emplacements de stockage temporaire des poids lourds, autour d'un panneau d'information et de localisation des entreprises présentes.










Les bureaux et services s'implanteront préférentiellement au Nord du Site au contact de la RD147 afin d'offrir une «vitrine» d'entrée de ville qualitative. Le parc d'activité à dominante artisanale sera implanté préférentiellement en rive Ouest du site, afin de qualifier le Chemin du Bois Rond et la façade en lien avec la zone d'activités existante.

Les fonctions productives (industrie, artisanat...) pourront s'implanter préférentiellement dans la partie interne du site.

## UNE ARMATURE VIAIRE LISIBLE ET HIÉRARCHISÉE



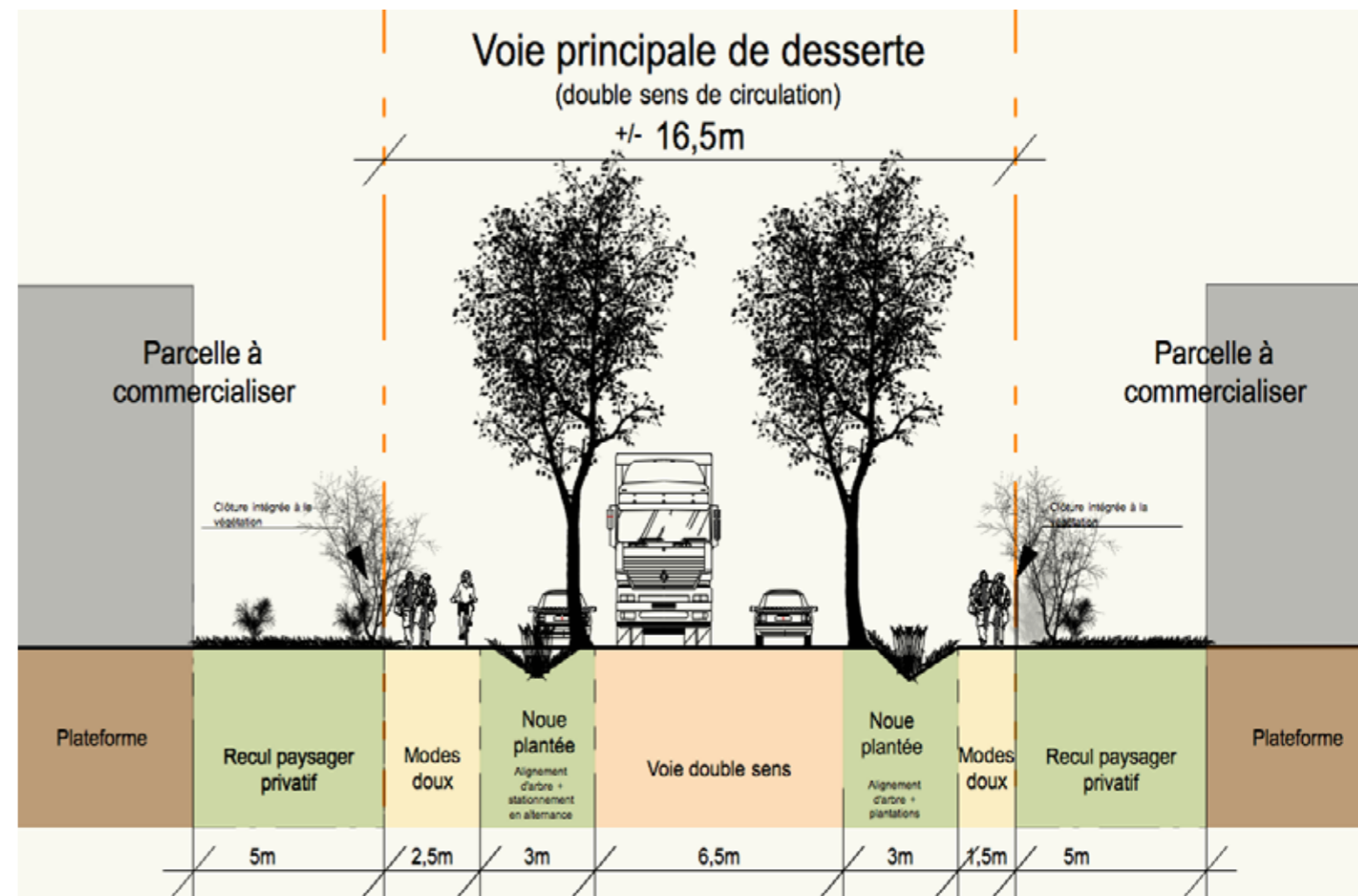
Le Parc d'Activités Economique du Revolay sera accessible depuis le Nord/Est via la RD147 et via la Zone d'activités du Chanay à l'Ouest :

-  - Carrefour existants maintenus
-  - un nouveau carrefour giratoire à 4 branches est aménagé au croisement du Chemin du Bois Rond et de la rue des Frères Lumière pour assurer une desserte sécurisée depuis l'ouest du futur parc d'activité économique.
-  - une voie nouvelle structurante et principale assure la desserte de l'ensemble de l'opération et connectant la RD147 au Chemin du Bois Rond. Cette voie nouvelle doit également permettre de dévier une part importante du trafic PL sur la RD147 qui vient aujourd'hui engorger le centre-ville.
-  - La géométrie du futur carrefour d'accès depuis la RD147 devra permettre de contraindre les flux PL/VL venant du Nord à utiliser la voie interne du parc d'activités. De la même manière les PL/VL sortant du parc d'activité par le Nord ne devront pas pouvoir tourner à droite en direction du centre-ville.
-  - Des principes de voies nouvelles secondaires permettront de desservir les différents lots internes du site.
-  - Principe de réseaux de cheminements piétons / cycles à assurer (desserte du parc d'activités économique / maillage territorial complémentaire)
-  - Voies principales existantes
-  - Voies secondaires existantes
-  - Voies tertiaires existantes

Variante de la voie de desserte en cas de maintien et contournement du bassin de rétention existant



DES VOIES INTERNES QUALITATIVES ET MULTIMODALES



. COUPE SUR VOIRIE CENTRALE ①

Schéma illustratif du parti d'aménagement (optimisable dans la limite des qualités paysagères, fonctionnelles et d'usages attendues et exprimées au travers de ce schéma)

. PALETTE VÉGÉTALE

S'inscrire dans le paysage naturel pré-existant.

Élément paysager de transition ou de continuité

Circulation modes doux  
Piétons et Cycles

Chaussée circulée

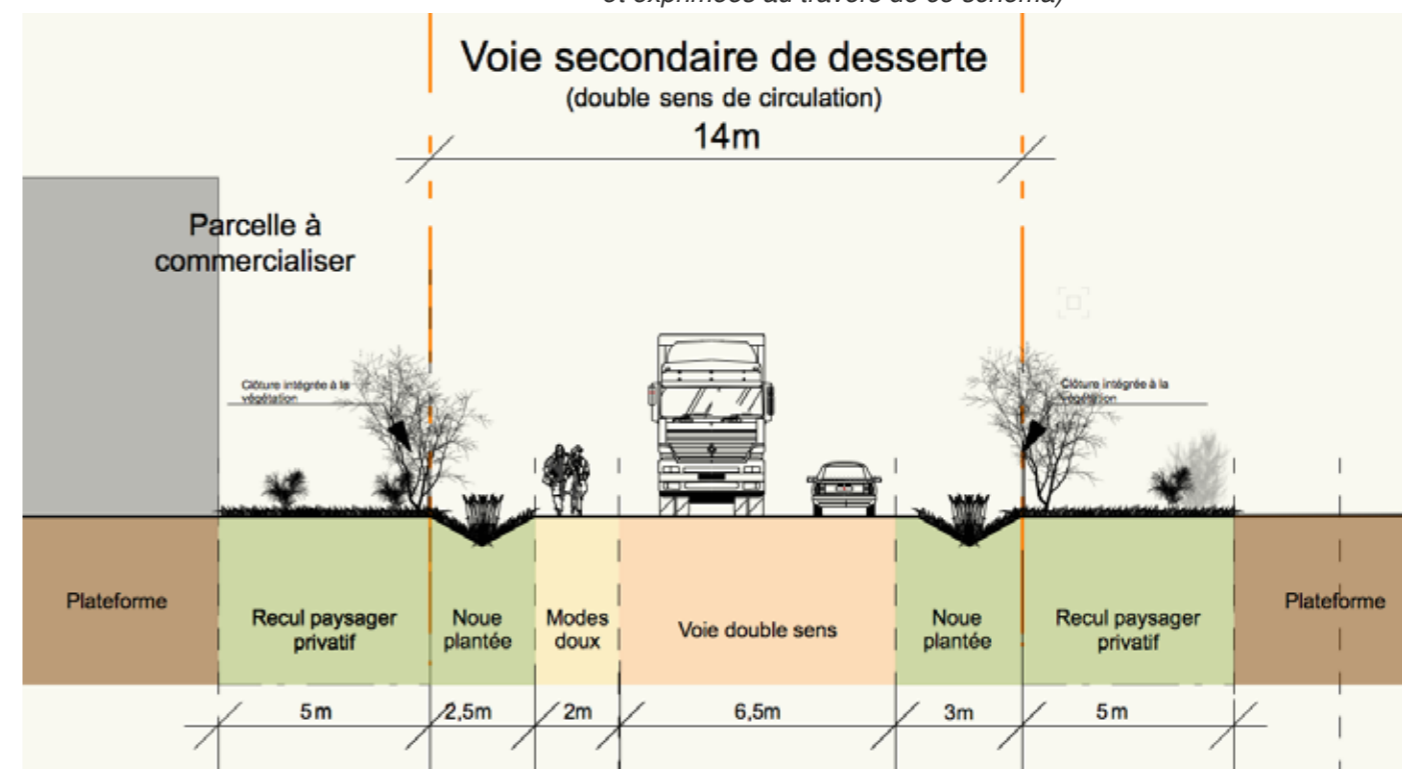
Emprise des plateformes commercialisées



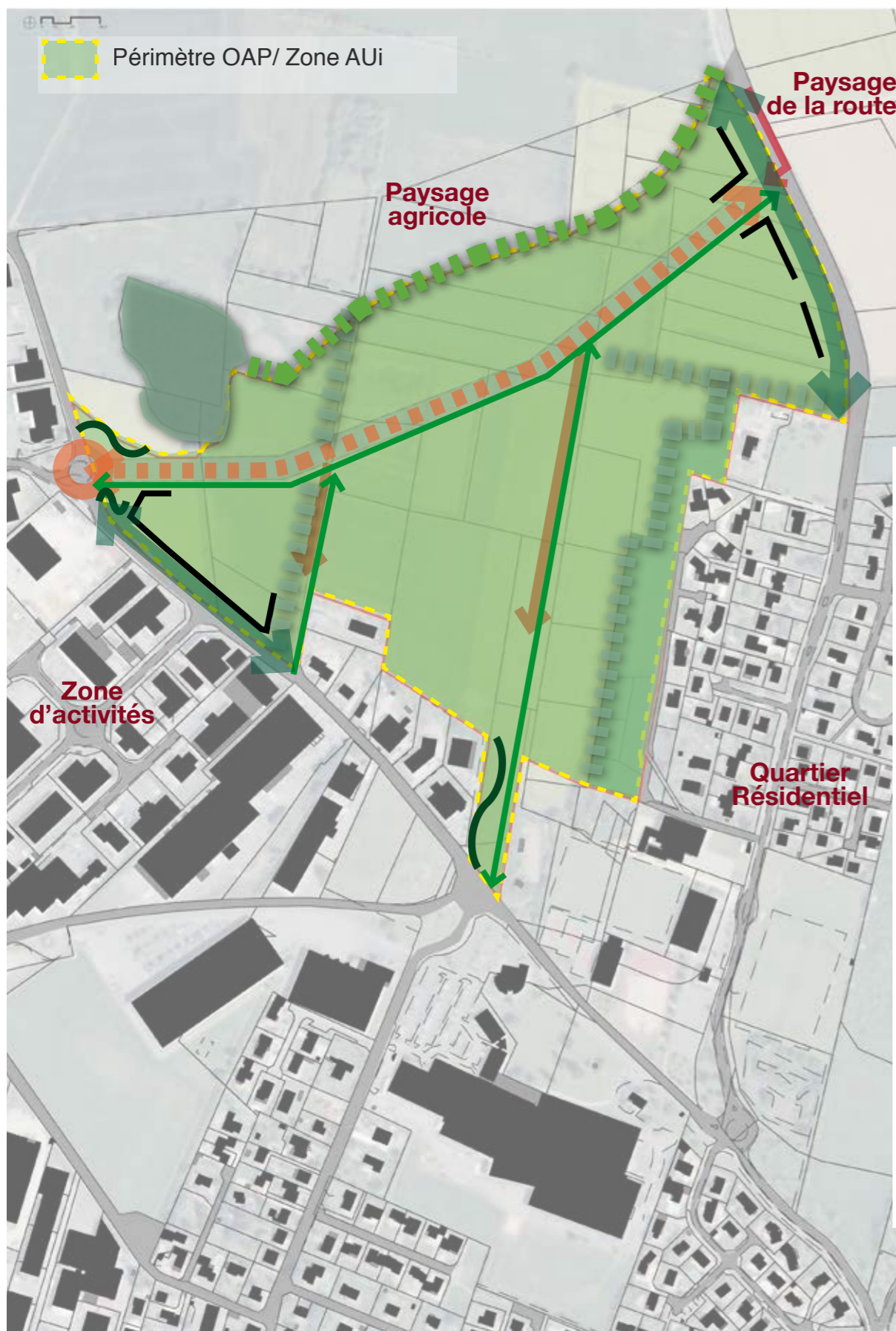
## DES VOIES SECONDAIRES QUALITATIVES ET MULTIMODALES



Schéma illustratif du parti d'aménagement (optimisable dans la limite des qualités paysagères, fonctionnelles et d'usages attendues et exprimées au travers de ce schéma)



. COUPE DE PRINCIPE SUR VOIES SECONDAIRES ②



Principe illustratif de façades bâties principales dites «nobles» (constitutives d'une front urbain structurant par rapport à l'espace public et permettant une bonne intégration du Parc d'Activité économique dans le paysage)



Valorisation paysagère depuis les axes structurants et constitution d'une façade paysagère (filtre végétale interstitiel entre l'espace public et les lots d'activités)



Écrans paysagers publics / privés permettant de qualifier les seuils stratégiques perceptibles depuis les principaux espaces publics



Valorisation des marqueurs paysagers et écologiques du site (réseaux de haies bocagères / arbres isolés remarquables...)



Chemins modes doux



Mise en place d'une transition éco-paysagère avec l'espace agricole

L'insertion paysagère du parc d'activités économiques est développée à partir de :

- l'échelle du projet permettant sa qualification interne dans l'esprit du caractère paysager environnant (espace agricole / trames bocagères).
- des marqueurs paysagers et écologiques en place sur le site

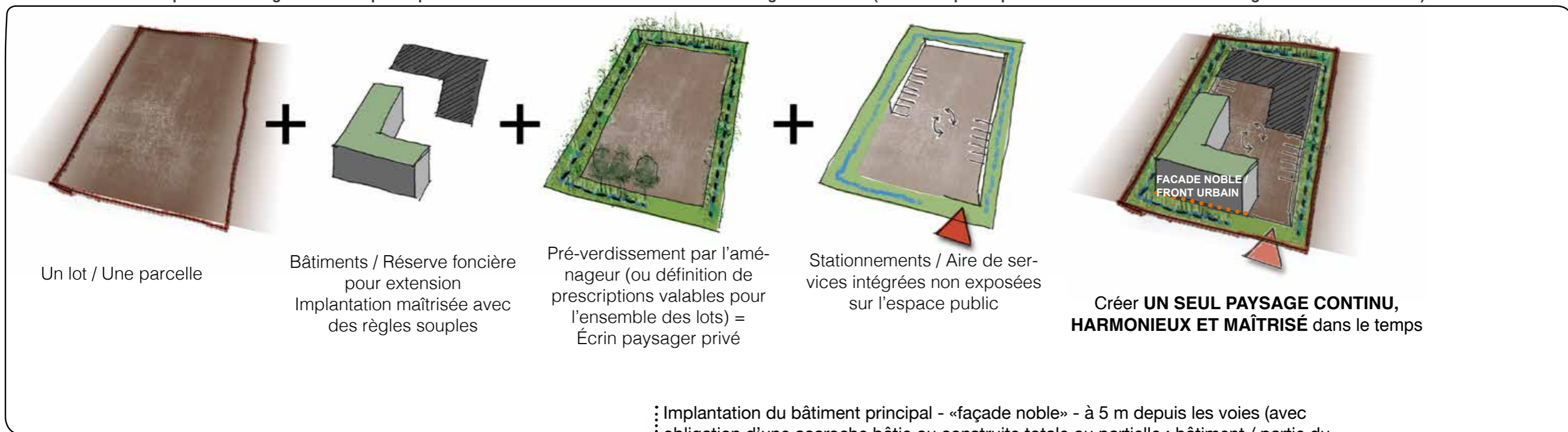
### ORIENTATIONS

- Préserver la structure paysagère du site (alignements, bosquets...) ainsi que **les réseaux de haies bocagères structurantes**. Ménager un écran paysager au PAE permettant aussi d'assurer une transition avec les espaces agricoles et urbanisés limitrophes
- **Mettre en valeur la façade d'entrée du PAE** donnant sur la RD 147 et par la même occasion l'**entrée de ville de St bonnet de Mure** depuis le Nord
- Définir un paysage interne au Parc d'Activités de qualité **en structurant des espaces végétalisés support de cheminements modes doux connectés avec le reste de la commune**
- Articuler espaces publics et espaces privés et soigner le traitement des transitions
- Soigner l'architecture des bâtiments et dissimuler les fonctions disgracieuses à l'intérieur des lots par les jeux d'implantation et d'alignements du bâti
- Privilégier une palette végétale endogène multi-stratifiée et facile d'entretien inspirée des essences présentes à proximité / Plantations en bosquets bas intégrant les clôtures en limite de plates-formes des lots et herbacées de milieux humides dans les fossés et noues.
- Organiser les différents lots en s'inspirant du concept de « plate-forme paysagère » (cf orientation 5 ci-après) en installant un écran paysager pérenne et cohérent à l'échelle de l'ensemble du parc d'activités économiques et en développant des alignements bâtis structurants (en façade des voies de desserte), marqueurs urbains et paysagers.
- Les clôtures doivent être bien intégrées et d'aspect unitaire à l'échelle de l'ensemble du parc d'activités économiques, implantées en limite de parcelle et de couleur sombre (le blanc et le vert sont interdits).
- L'intégration des édicules techniques indispensables au bon fonctionnement des entreprises (compteurs électriques, locaux techniques, boîtes aux lettres, locaux poubelles, aire de présentation des ordures, portails...) doit être traitée avec soin et unifiées à l'échelle de l'ensemble du parc d'activités économiques : intégration dans un muret «technique» à l'alignement des clôtures et portails
- Les espaces libres de toute construction (aires de services et de retournement, aires de stationnement, aires de stockage...) doivent faire l'objet d'une conception d'ensemble visant à limiter l'imperméabilisation des sols, à limiter les effets d'îlot de chaleur, et à intégrer le végétal.



# LE CONCEPT DE PLATEFORME PAYSAGÈRE - PROMOUVOIR LA QUALITÉ URBAINE ET PAYSAGÈRE

Schémas illustratifs des partis d'aménagement et des prescriptions à décliner dans le cadre des cahiers des charges de cession (Cahier des prescriptions / Fiche de lot / Cahier des charges de cession de terrain)



► **Rapport au grand paysage** - délimitation des **aires aménagées**

- Maîtrise du cadre paysager sur le long terme
- Souplesse programmatique à l'intérieur des îlots (« plates-formes »)

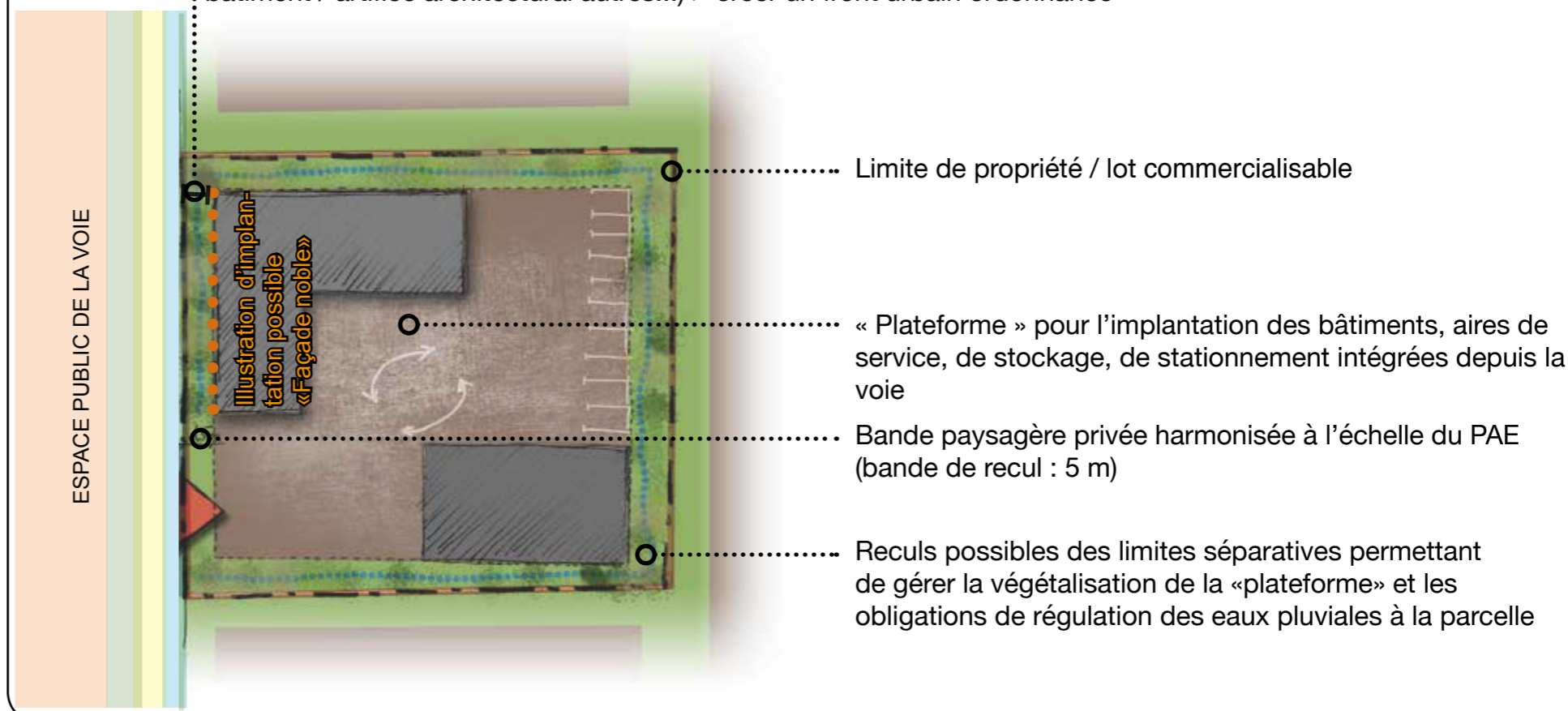
Le dispositif de plate-forme empêche d'entourer un bâtiment d'aires de services et de stationnement, localise ces éléments à l'intérieur de la plate-forme, et « présente » l'édifice sur au moins une façade vers l'espace public ou la voie de desserte.

► **Un seul paysage**

- Maîtrise de la qualité du cadre paysager sur le long terme par la continuité en espaces paysagés publics et privés

Pour donner une amplitude aux intervalles entre les plates-formes, les parties paysagées privées comme les parties paysagées publiques sont considérées comme un seul paysage continu. On cherche à gommer la rupture entre les plantations de bord de voie et celles qui, à l'intérieur des parcelles, forment le cadre végétal des plates-formes. La nature de la gestion ou de l'investissement des parties de ce paysage unitaire pourra varier, mais les essences plantées, la stratification et la densité des plantations seront homogènes.

Implantation du bâtiment principal - «façade noble» - à 5 m depuis les voies (avec obligation d'une accroche bâtie ou construite totale ou partielle : bâtiment / partie du bâtiment / artifice architectural autres...) > créer un front urbain ordonnancé

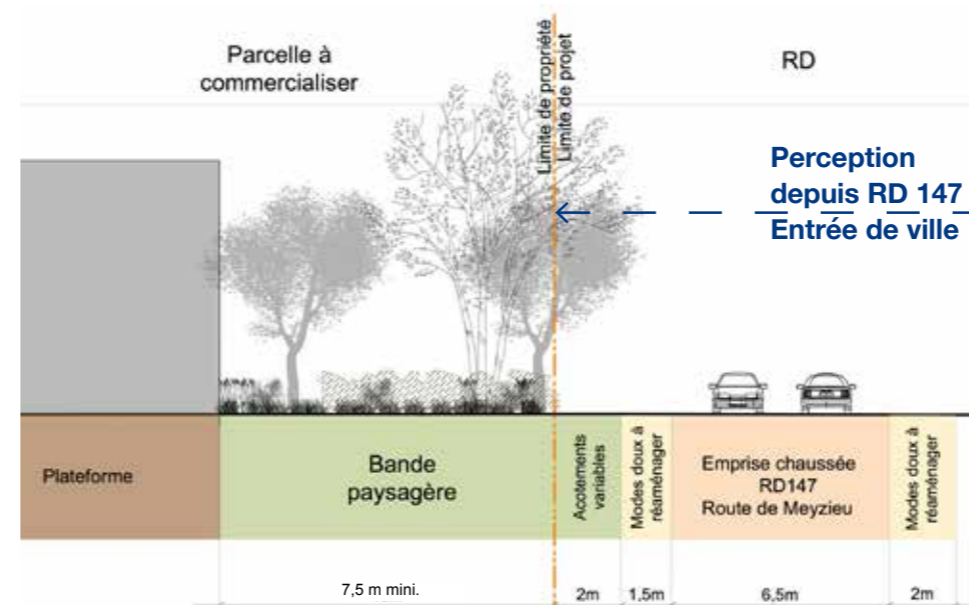


## QUALIFIER LE PAYSAGE DEPUIS LES VOIES STRUCTURANTES



### # Limite paysagère sur RD 147 - *Situation 1*

- Installer une bande paysagère multistratifiée (strate basse, moyenne et haute ponctuelle) de qualité valorisant l'entrée de ville et susceptible de constituer une continuité écologique en lien avec les trames vertes périphériques existantes
- Recul des constructions de 7,5 m minimum depuis la limite du domaine public ménageant quelques « fenêtres ciblées » pour les besoins éventuels de visibilité des entreprises. Filtre paysager (espaces privés) au premier plan / Front bâti au second plan / Aire de services dissimulées au troisième plan.

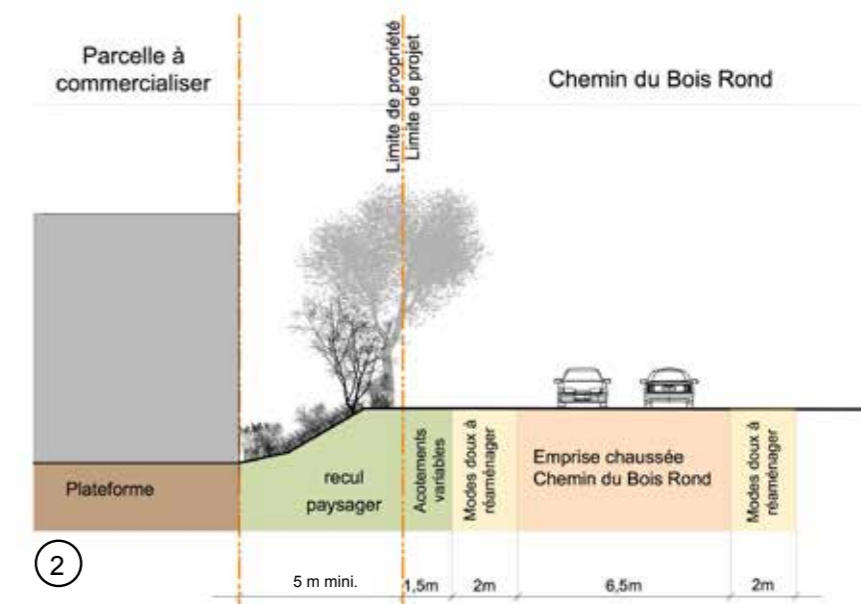


Route de Meyzieu/RD 147  
Principe de mise en valeur paysagère

①

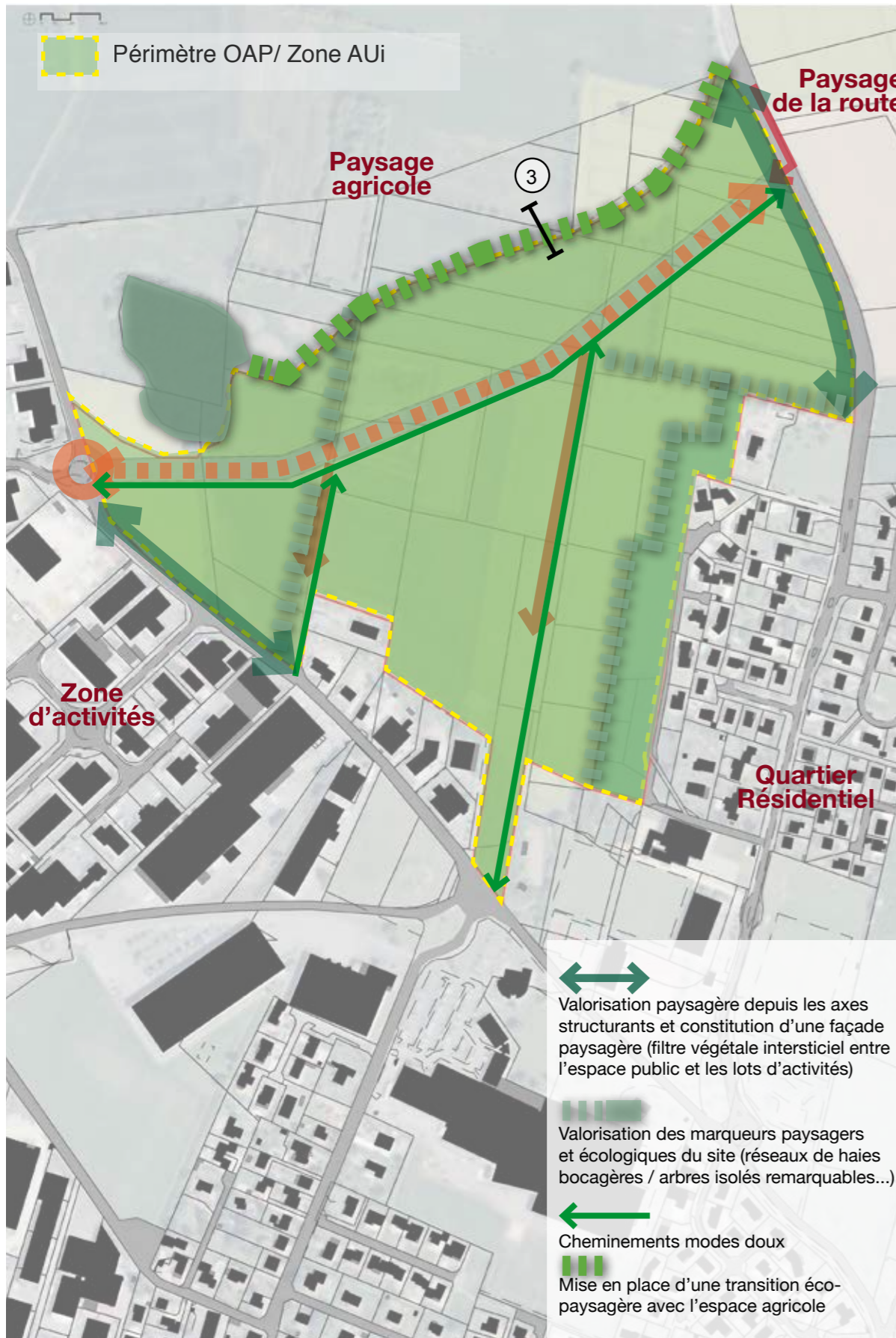
### # Limite paysagère sur Chemin du Bois - *Situation 2*

- Installer une bande paysagère multistratifiée (strate basse, moyenne et haute ponctuelle) de qualité valorisant le rapport à l'espace public (Ch. du Bois Rond)
- Recul des constructions de 5m minimum (10m maximum) depuis la limite du domaine public ménageant quelques « fenêtres ciblées » pour les besoins éventuels de visibilité des entreprises. Filtre paysager (espaces privés) au premier plan / Front bâti au second plan / Aire de services dissimulées au troisième plan.



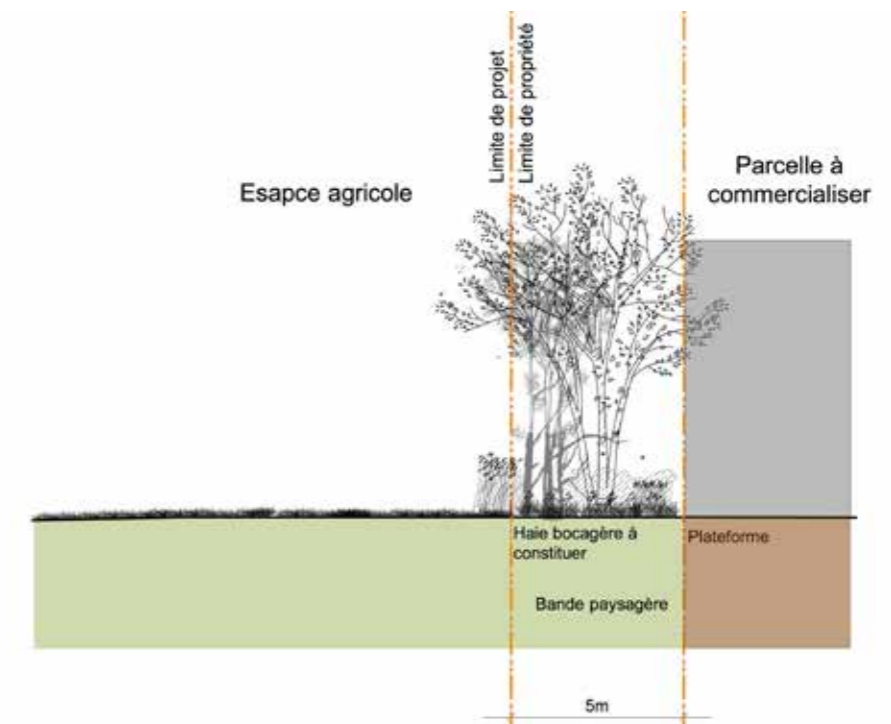
Chemin du Bois Rond  
Principe de mise en valeur paysagère

②



### STRATÉGIE

- mise en place d'une façade paysagère depuis la RD147 et le chemin du bois Rond,
- mise en valeur des transitions éco-paysagères avec l'espace agricole au Nord
- Espace végétalisé à mettre en valeur, en transition avec le tissu urbain riverain
- Mise en place d'un maillage éco-paysager inter-lots en cas de retrait des constructions par rapport aux limites séparatives

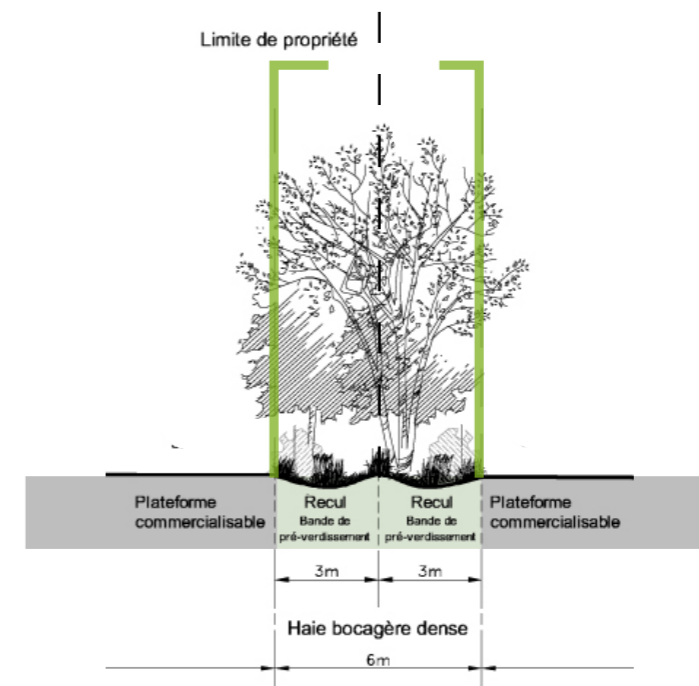


### # Limite paysagère Nord :

#### Situation 3 - transition éco-paysagères avec l'espace agricole

### Schémas illustratifs des partis d'aménagement

(optimisables dans la limite des qualités paysagères, fonctionnelles et d'usages attendues et exprimées au travers de ce schéma)



### # Structure paysagère interne inter-lots :

- > Exemple de traitement des limites séparatives en cas de retrait des constructions
- > Définition d'un maillage arboré multi-stratifié + gestion des eaux pluviales par noue paysagère.