

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DE LA COMMISSION PERMANENTE**

**Commission permanente du 20 novembre 2023**

**Délibération n° CP-2023-2899**

Commission pour avis : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Saint-Priest

Objet : Modification n° 4 du plan local d'urbanisme et de l'habitat (PLU-H) de la Métropole de Lyon - Zone AU3 du secteur Mi-Plaine est - Ouverture partielle à l'urbanisation

Service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction Planification et stratégies territoriales

**Rapporteur** : Madame Béatrice Vessiller

**Président** : Madame Émeline Baume

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 65

Date de convocation de la Commission permanente : vendredi 3 novembre 2023

Secrétaire élu(e) : Madame Fatiha Benahmed

Présents : Mme Asti-Lapperrière, M. Athanaze, M. Badouard, M. Bagnon, Mme Baume, M. Ben Itah, Mme Benahmed, M. Benzeghiba, M. Bernard, M. Blanchard, Mme Boffet, Mme Brossaud, Mme Brunel, M. Bub, M. Buffet, M. Camus, Mme Chadier, M. Charmot, Mme Collin, Mme Corsale, Mme Crespy, Mme Croizier, M. Da Passano, M. Debû, Mme Dehan, Mme Duvivier, M. Dromain, Mme Fournillon, Mme Fréty, Mme Frier, M. Gascon, Mme Geoffroy, M. Geourjon, M. Grivel, Mme Groperrin, M. Groult, M. Guelpa-Bonaro, Mme Hémain, Mme Khelifi, M. Kimelfeld, M. Kohlhaas, M. Lassagne, M. Longueval, M. Marion, Mme Moreira, Mme Nachury, Mme Panassier, M. Payre, Mme Petiot, Mme Picard, Mme Picot, Mme Pouzergue, M. Quiniou, M. Ray, Mme Runel, Mme Sarselli, M. Seguin, Mme Sibeud, Mme Vacher, M. Van Styvendael, Mme Vessiller, M. Vincendet, M. Vincent.

Absents excusés : M. Artigny (pouvoir à Mme Moreira), M. Cochet (pouvoir à Mme Nachury), M. Pelaez (pouvoir à M. Geourjon).

**Commission permanente du 20 novembre 2023****Délibération n° CP-2023-2899**

Commission pour avis : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Saint-Priest

Objet : Modification n° 4 du plan local d'urbanisme et de l'habitat (PLU-H) de la Métropole de Lyon - Zone AU3 du secteur Mi-Plaine est - Ouverture partielle à l'urbanisation

Service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction Planification et stratégies territoriales

La Commission permanente,

Vu le rapport du 31 octobre 2023, exposant ce qui suit :

Le Conseil de la Métropole de Lyon, par délibération n° 2020-0125 du 27 juillet 2020, a délégué une partie de ses attributions à la Commission permanente, à l'exception de celles visées aux articles L 3631-6, L 3312-1 à L 3312-3 et L 1612-12 à L 1612-15 et L 3633-2 du code général des collectivités territoriales (CGCT).

**I - Contexte**

Le présent projet de délibération a pour objet de justifier l'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone d'urbanisation future AU3 du secteur Mi-Plaine est sur la commune de Saint-Priest dans le cadre de la modification n° 4 du PLU-H de la Métropole.

La Métropole a défini, par délibération du Conseil n° 2023-1659 du 27 mars 2023, les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation préalable de la modification n° 4 du PLU-H. La concertation s'est déroulée du 24 avril 2023 au 4 juin 2023 inclus. Le bilan de la concertation a été arrêté par délibération du Conseil n° 2023-1884 du 25 septembre 2023.

Dans le cadre de cette procédure, il est opportun, sur la commune de Saint-Priest, d'ouvrir partiellement à l'urbanisation la zone AU3 du secteur Mi-Plaine est, d'une superficie d'environ 18 ha sur les 77 ha qui constituent cette zone AU3.

Or, l'article L 153-38 du code de l'urbanisme dispose que *"lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones"*.

Dans le cas présent, l'ouverture partielle à l'urbanisation de cette zone se justifie par les raisons suivantes.

La réindustrialisation du territoire est devenue l'un des objectifs majeurs des politiques publiques de développement économique ces dernières années, tant au niveau national qu'au niveau local. En effet, la Métropole porte l'ambition d'accompagner le développement et la transition de l'industrie de son territoire. Dans cette optique, la question de l'offre foncière et immobilière est cruciale car elle conditionne la capacité des entreprises à s'insérer dans un tissu productif et un écosystème d'innovation, à avoir accès à un bassin d'emploi dynamique et, globalement, à pouvoir produire sur le territoire.

À travers la loi climat et résilience du 22 août 2021, l'objectif de zéro artificialisation nette est affirmé à l'échelle nationale et métropolitaine. Or, la mise en œuvre de cet engagement fait émerger la nécessité de préserver le tissu productif existant et d'impulser le renouvellement des grandes entreprises industrielles qui ont fait la richesse du territoire et pourront demain encore y contribuer.

Un changement de paradigme est donc en train d'émerger concernant la manière de voir et de faire du développement économique local, où l'approche expansionniste, construite sur l'artificialisation des sols sans limite concrète, est abandonnée au profit d'une politique de régénération urbaine du tissu industriel existant, permettant l'accueil de nouvelles entreprises à vocation productive.

## II - Objectifs

Sur cette dimension foncière et immobilière de l'industrie, la Métropole porte aujourd'hui une triple ambition :

- sanctuariser, dans un 1<sup>er</sup> temps, l'ensemble des espaces à vocation productive sur le territoire de la Métropole,
- mettre en place une politique dynamique de remembrement des espaces productifs (actions foncières et immobilières),
- accompagner, favoriser et porter des opérations immobilières d'envergure de renouvellement industriel.

Toutefois, afin d'accompagner cette évolution, une période transitoire est nécessaire, qui implique l'extension de zones d'activités existantes afin de répondre à la demande dynamique d'implantation industrielle.

Pour rappel, on estime à près de 140 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher le besoin annuel de construction de locaux à vocation productive pour répondre aux besoins des industriels sur le territoire. La moitié de ces locaux (70 000 m<sup>2</sup>) pourront trouver leur place dans un renouvellement du tissu diffus des sites économiques, accompagné par la requalification des zones industrielles, comme l'enveloppe pour la requalification des parcs et des zones industrielles. La 2<sup>nd</sup>e moitié (70 000 m<sup>2</sup>) trouve historiquement sa place dans des opérations d'aménagement en extension, pour une emprise totale annuelle de près de 20 ha/an.

Une étude sur l'ouverture à l'urbanisation sur le secteur Courpillière, dans la continuité de la zone AUE1, a été menée dans un 1<sup>er</sup> temps puis élargie sur l'ensemble de la zone AU3. L'évolution du secteur doit répondre à trois enjeux :

- renouvellement et densification économique,
- végétalisation du secteur,
- valorisation de l'entrée de l'agglomération lyonnaise.

Ce secteur est identifié dans la carte de synthèse du projet d'aménagement et de développement durables comme réserve d'espace pour l'avenir. Il précise qu'il s'agit de renforcer l'attractivité en favorisant la modernisation du secteur et la diversification économique.

L'objectif poursuivi par l'ouverture partielle de la zone est de maintenir et renforcer le tissu économique et de permettre l'évolution d'activités productives et artisanales existantes, sur des parcelles déjà artificialisées.

Le secteur bénéficie d'un zonage d'assainissement collectif. Toutefois, dans l'attente de la desserte par ce réseau à proximité des parcelles déjà artificialisées, les eaux pluviales et usées seront traitées par un réseau d'assainissement autonome en cas d'accueil de construction nouvelle.

L'interface avec les terres agricoles sera gérée, conformément aux principes énoncés dans l'orientation d'aménagement et de programmation n° 10 existante, par la mise en place d'une lisière végétale.

En toute logique, aucun autre terrain en zone urbaine, de taille suffisante et répondant aux critères du projet envisagé de renouvellement et confortement des activités existantes sur le secteur Courpillière, ne peut être mobilisé à proximité pour permettre ce projet à vocation économique ;

Vu ledit dossier ;

Ouï l'avis de sa commission urbanisme, habitat, logement et politique de la ville ;

### **DELIBERE**

**Approuve** les justifications de l'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone AU3 du secteur Mi-Plaine est sur la commune de Saint-Priest, dans le cadre de la modification n° 4 du PLU-H de la Métropole, conformément à l'article L 153-38 du code de l'urbanisme.

Et ont signé les membres présents,  
pour extrait conforme.

**Publié le : 21 novembre 2023**

Accusé de réception en préfecture : 069-200046977-20231120-312112-DE-1-1 Date de télétransmission : 21 novembre 2023 Date de réception préfecture : 21 novembre 2023
---

Commune de Saint Priest - Zone AU3 - Secteur Mi-Plaine Est

 Zone AU3 modifiée en AUEi1

