

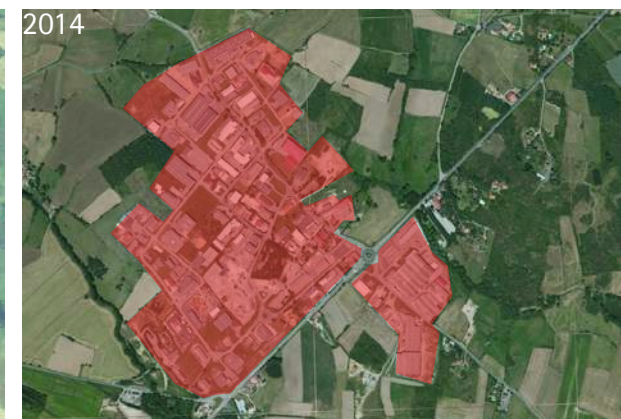
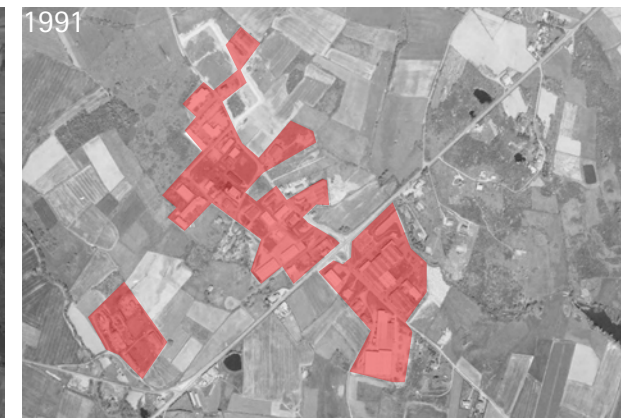
UN PARC, PLUSIEURS IDENTITÉS

JUXTAPOSITION DE SECTEURS CONSTITUÉS A PARTIR DE LA ROUTE DE RAVEL

La zone des Platières – Grandes Bruyères s'est constituée au coup par coup, au gré des opportunités foncières, des besoins économiques sans vision globale et sans anticiper une possible extension.

La route de Ravel a été la ligne de développement de la zone. L'urbanisation a ensuite gagné en épaisseur.

La juxtaposition forme une entité difficile à percevoir dans son intégralité. Les parties Sud de la zone sont relativement isolées.



LES DIFFÉRENTS SECTEURS

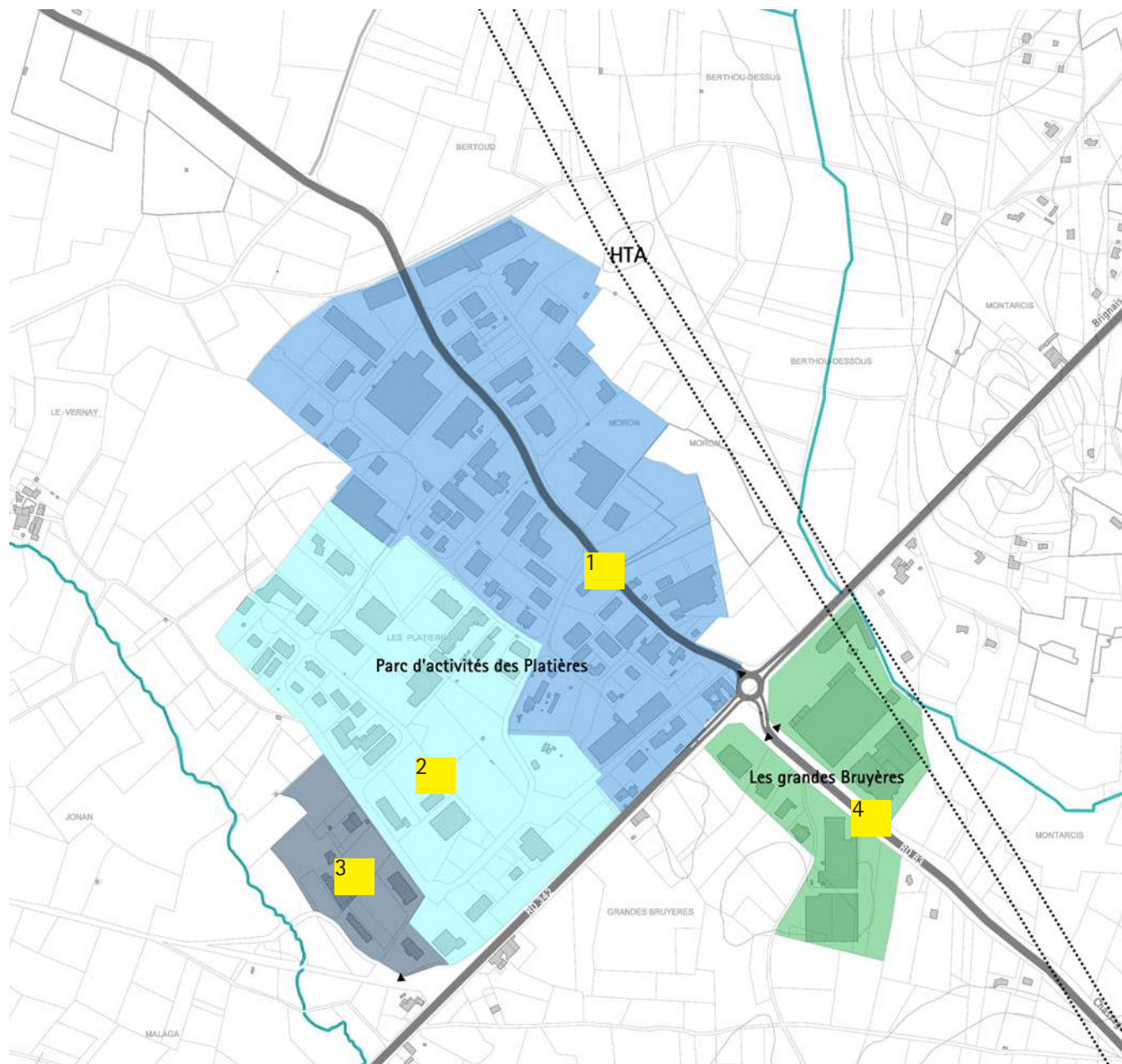
Aujourd'hui : 4 secteurs

Elle apparaît organisée en 4 entités séparée par des infrastructures : RD 342 ou des niveaux topographiques.

- la zone des Grandes Bruyères,
- La zone des Platières Nord,
- La zone des Platières Sud,
- le secteur Jonan, en contrebas et desservi par la rue du Jonan.

La juxtaposition forme une entité difficile à percevoir dans son intégralité. Les parties Sud de la zone sont relativement isolées.

- 1 - Secteur «historique» organisé autour de la route de Ravel.
- 2 - Secteur central (plus récent) présentant un bâti plus lâche et une plus grande diversité d'activités.
- 3 - Secteur autonome on relié au pars des Platières.
- 4 - Secteur des Grandes bruyères, initiative privée.



Le rapport de la zone à son environnement immédiat est rendu complexe par le traitement des franges actuelles ou de la proximité d'espaces sensibles.

1 - frange Nord Est

- arrière de parcelles
- peu de porosité viaire,
- rupture topographique proche.

2 - Limite Nord

- zone naturelle sensible et zone humide

3 - Limite Ouest

- espaces agricoles sans valeur majeure,
- boisement

4 - limite Sud

- rupture topographique importante.

5 / 6 - RD et sa façade

- Espace agricole et mare.
- bassin de rétention.

> En vue du projet

- le choix des tènement en vue de l'extension,
- la capacité de segmenter le foncier privé,
- le paysage et l'attractivité des fonciers en façade de la RD342.



Une zone introvertie

La zone telle qu'elle apparaît ne porte pas l'extension :

- peu de continuité viaire simple,
- des fonciers étanches,
- le relief comme limite aux continuités viaires.

La définition de la limite du parc d'activité doit être précisée au regard de deux intentions :

- le parc d'activité étendu doit préserver et valoriser les qualités environnementales,
- le projet doit participer à une amélioration de la lisibilité de l'ensemble du secteur (Platière/Grandes Bruyères/Jonan).

La définition des limites permettra de préciser les fonciers mobilisables dans le cadre de l'extension.

> En vue du projet

- l'extension au Nord est-elle pertinente ?
- repenser la position du bassin de rétention,
- l'impact du choix des tenements constructibles dans la définition d'un schéma viaire lisible et hiérarchisé.



LE SCHÉMA DE VOIRIE : ABSENCE DE LISIBILITÉ

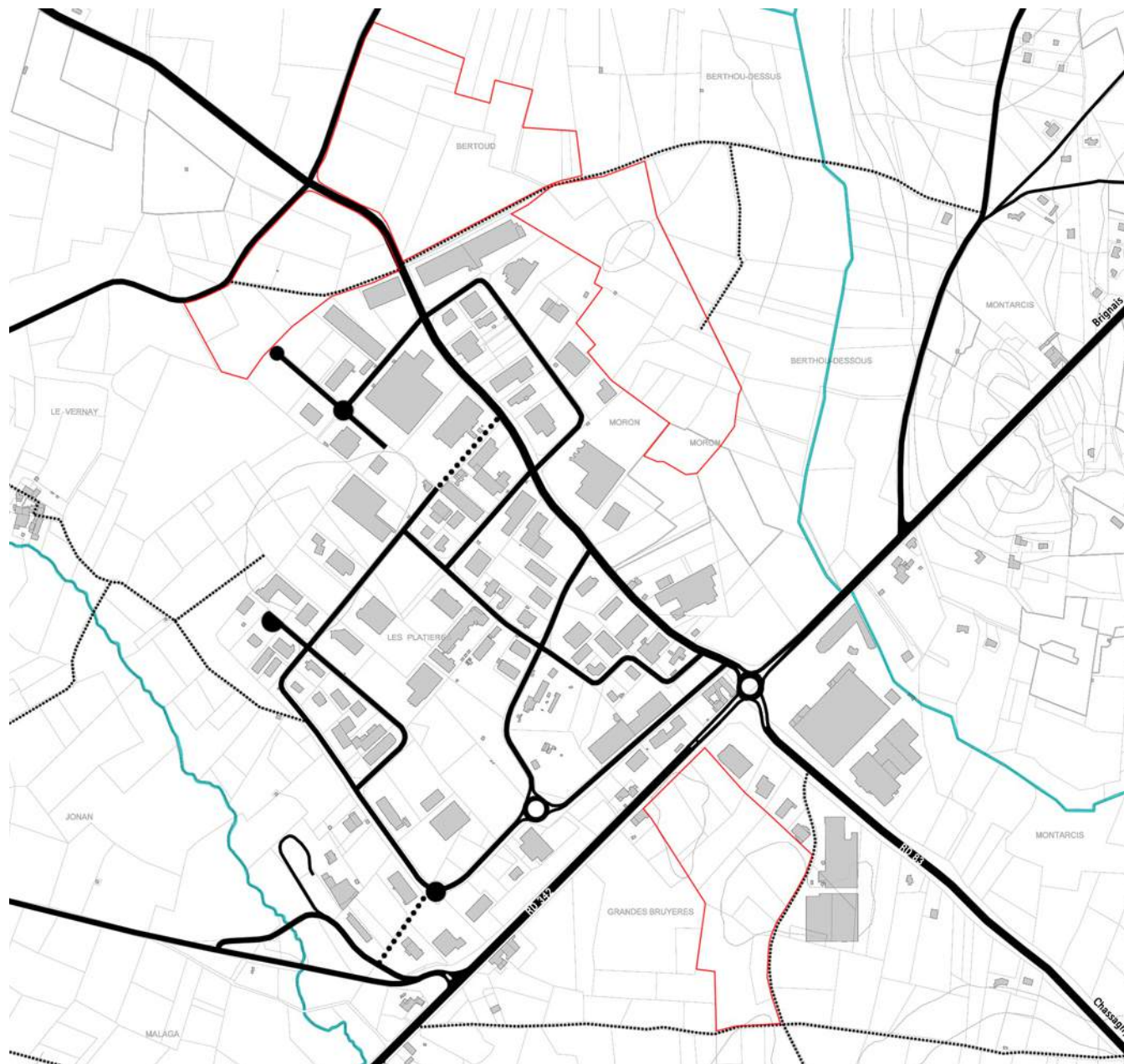
Un organisation peu lisible

- Absence de continuité urbaine
- hiérarchie viaire mal définie.
- la route de Ravel est lisible, son aménagement est qualitatif.
- Des voies finissent en impasse : rue du Petit Bois.
- Des voies offre un profil sans adéquation avec leur statut,
- des rues sont interrompues par des séquences privées.

La zone n'est pas irriguée par un maillage cycle.

> En vue du projet

- la définition des rues primaires comme lien entre secteurs
- la capacité de mobiliser du foncier privé pour boucler le schéma viaire,
- la capacité de finaliser le schéma viaire par le projet.



Une entrée peu visible






- Absence de continuité urbaine. Linéaire vide de construction ne constituant pas une façade urbaine.
- Faible visibilité du parc d'activités depuis la RD.
- Entreprises tournant le dos à la RD.
- Faible qualité des espaces de parvis.
- Topographie marquée.
- Premier plan assuré par des ouvrages techniques (bassins de rétention).

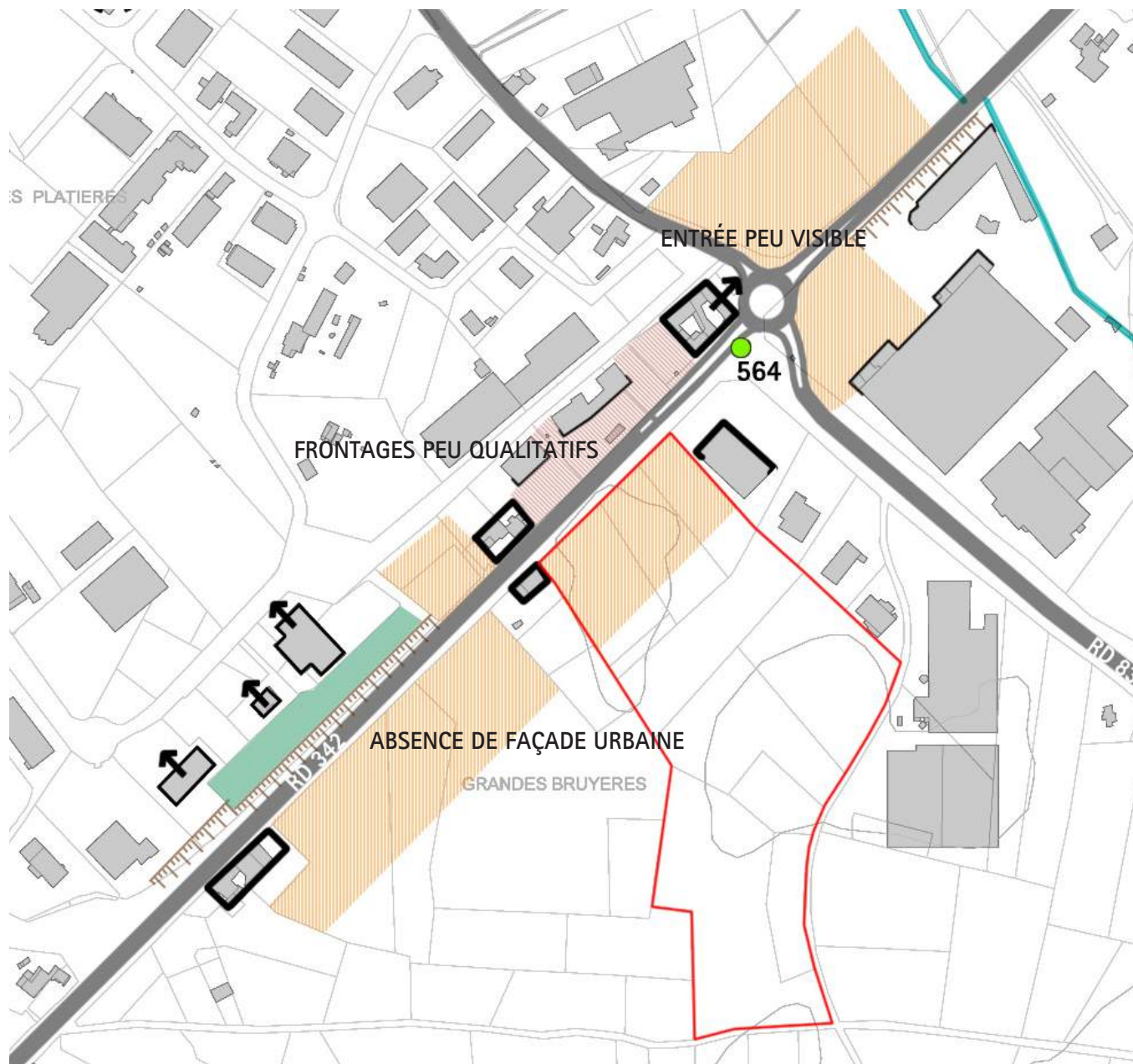
L'ensemble des commerces disposés le long de la RD lui tourne le dos ce qui n'autorise aucune animation de celle-ci par les façades actives.

Le bâtiment accueillant la boulangerie est quant à lui ouvert vers l'Est, aucune visibilité du parc depuis l'Ouest.

> En vue du projet

- la définition d'une façade urbaine comme image du parc d'activités
- la mise en scène de l'entrée, intensité urbaine

-  «Vide» absence de façade urbaine, d'intensité.
-  Topographie marquée.
-  Ouvrage technique (bassin).
-  Bâtiment en retrait, faible qualité des frontages.
-  Façades actives.



QUALITÉS D'USAGES

VIE DE LA ZONE D'ACTIVITÉS

Les services aux entreprises

Il n'existe pas de pôle service sur la zone des Platières.

- Une boulangerie est située à l'entrée, en accroche avec la RD.
- Deux restaurants, Les Platières rue Garrenière et l'Annexe 3, rue de Ravel (salle de séminaire).
- Un hôtel restaurant est également présent sur la zone des Grandes Bruyères.

La zone ne bénéficie pas de services aux salariés, ni d'équipements publics.

> En vue du projet

L'extension peut-elle motiver l'installation de points services commun à l'ensemble du secteur ?



TC

Le secteur est traversé par deux lignes bus 704 / 564 Seule la ligne 564 (Mornant / St Laurent d'Agy / St Sorlin / Ste Catherine / Larajasse et St Symphorien sur Croise) assure la desserte de la zone.

Ces deux lignes (lignes fréquences) ne fonctionnent que pendant les périodes scolaires.

PDIE

Actuellement pas de service de ce type.

MODES DOUX

Les rues du parc d'activité ne sont pas équipées de pistes cyclables

Les trottoirs semblent en cours d'aménagement. Aujourd'hui ils sont principalement localisés le long de la Route de Ravel, il n'existe pas de bouclage piéton de la zone.

DÉPLACEMENTS ALTERNATIFS À LA VOITURE

Il n'existe pas de parking de co-voiturage.

> En vue du projet

Fréquence des bus et desserte TC?

Favoriser les alternatives au véhicule individuel

Mutualisation de certains modes de déplacement



DENSIFICATION ET EXTENSION

LES DENSITÉS SUR LA ZONE EXISTANTE

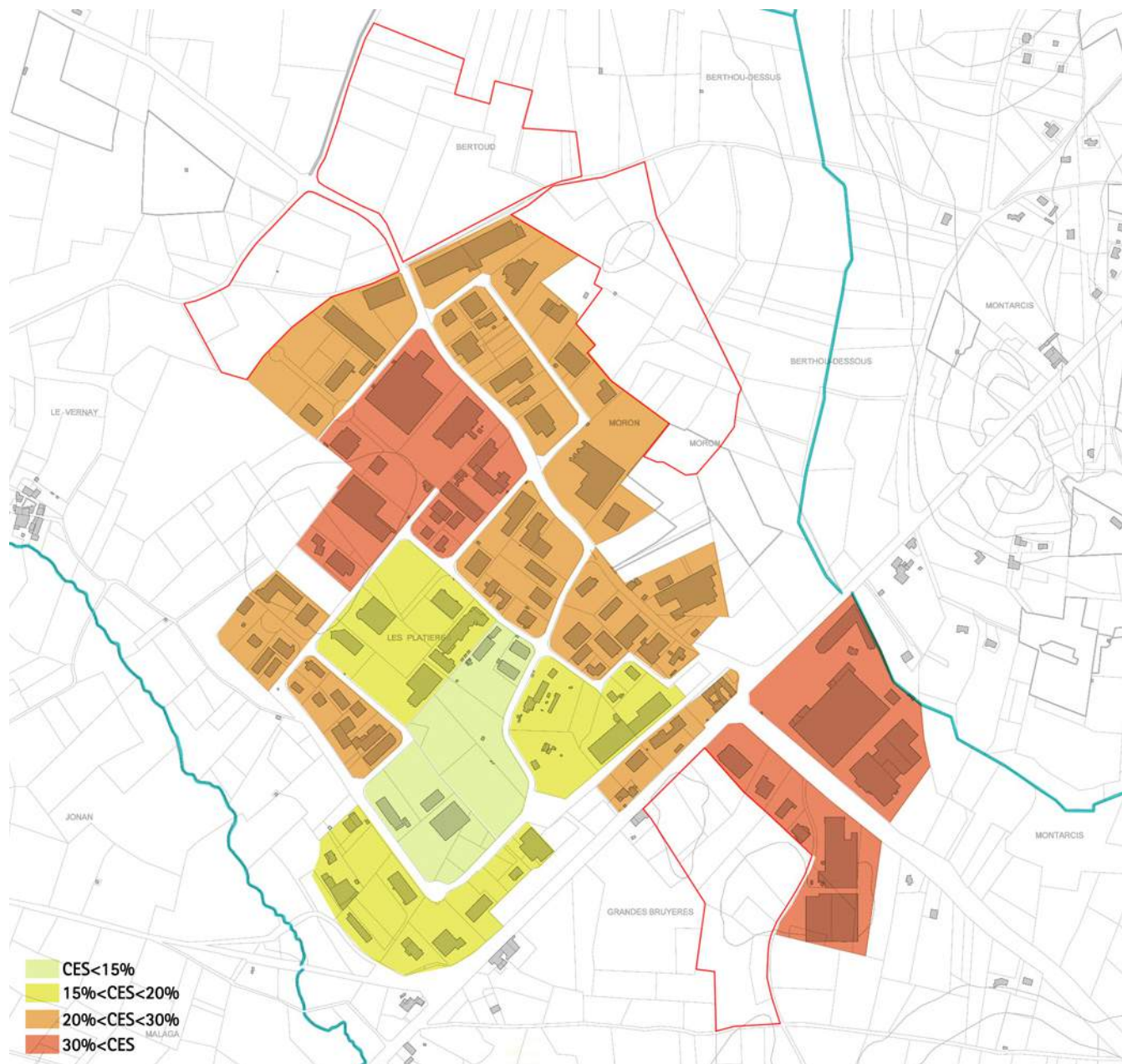
Le parc d'activités présente une densité du bâti inégale selon les secteurs, cette notion de densité bâti impactant le rapport entre espaces privés / espaces publics et donc l'ambiance de la rue. Deux secteurs sont clairement identifiés :

- Le long de la route de Ravel, une intensité bâti importante. Celle-ci correspond soit à de petites entreprises, soit à des lots de grandes tailles mais dont l'activité nécessite un CES important.

- Le secteur central présente quant à lui une densité bâti beaucoup plus faible. Celle-ci est liée aux typologies d'activités (exp. BTP) nécessitant de vastes aires de stockage. Mais également aux dimensions de certaines parcelles et réserves foncières.


> En vue du projet


- Capacité de densification du parc existant (optimisation foncière / recherche d'une image urbaine cohérente)
- Densité et typologies d'implantation sur l'extension




L'OPTIMISATION FONCIÈRE POTENTIELLE SUR L'EXISTANT

Un certain nombre de parcelles semblent pouvoir être optimisées selon 3 modalités distinctes :

 Le foncier commercialisable : 3,6 Ha
Parcelles disponibles.

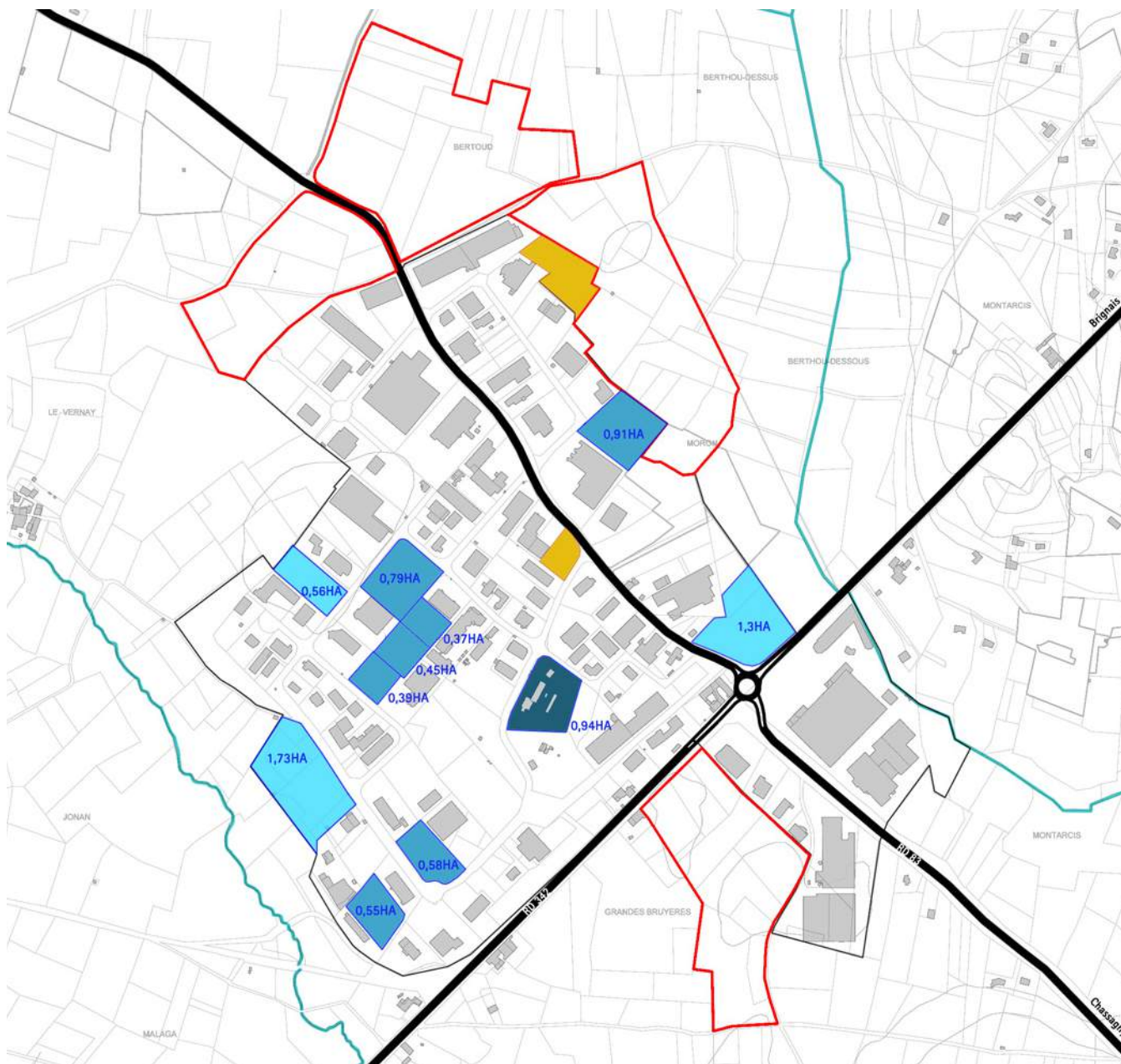
 Le foncier optimisable : 4 Ha
Parcelles privées mais non valorisées (réserves foncières).

 Le foncier mutable : 0,94 Ha
Parcelle dont l'occupation ne semble pas en adéquation avec le reste du parc.

Soit environ 8,5 Ha pouvant être valorisés dans le périmètre du parc existant.

 Projets en cours.

> En vue du projet
La densification sur l'existant n'est-elle pas une première étape avant extension?



CONTRAINTES RÉGLEMENTAIRES

Certains fonciers fléchés pour l'extension du parc d'activités présentent des contraintes réglementaires plus ou moins importantes :

Le secteur NE (8,5 Ha) est intégralement situé en périmètre ZNIEFF de type I.

A ce titre, le SCOT impose de protéger les espaces naturels remarquables identifiés (dénommés zones noyaux) : Arrêtés Préfectoraux de Protection des Biotopes, sites classés, zones humides, ZNIEFF de type I. Aucune construction nouvelle ne peut y être autorisée. Les documents d'urbanisme locaux adopteront un zonage A ou N stricts (inconstructibles).

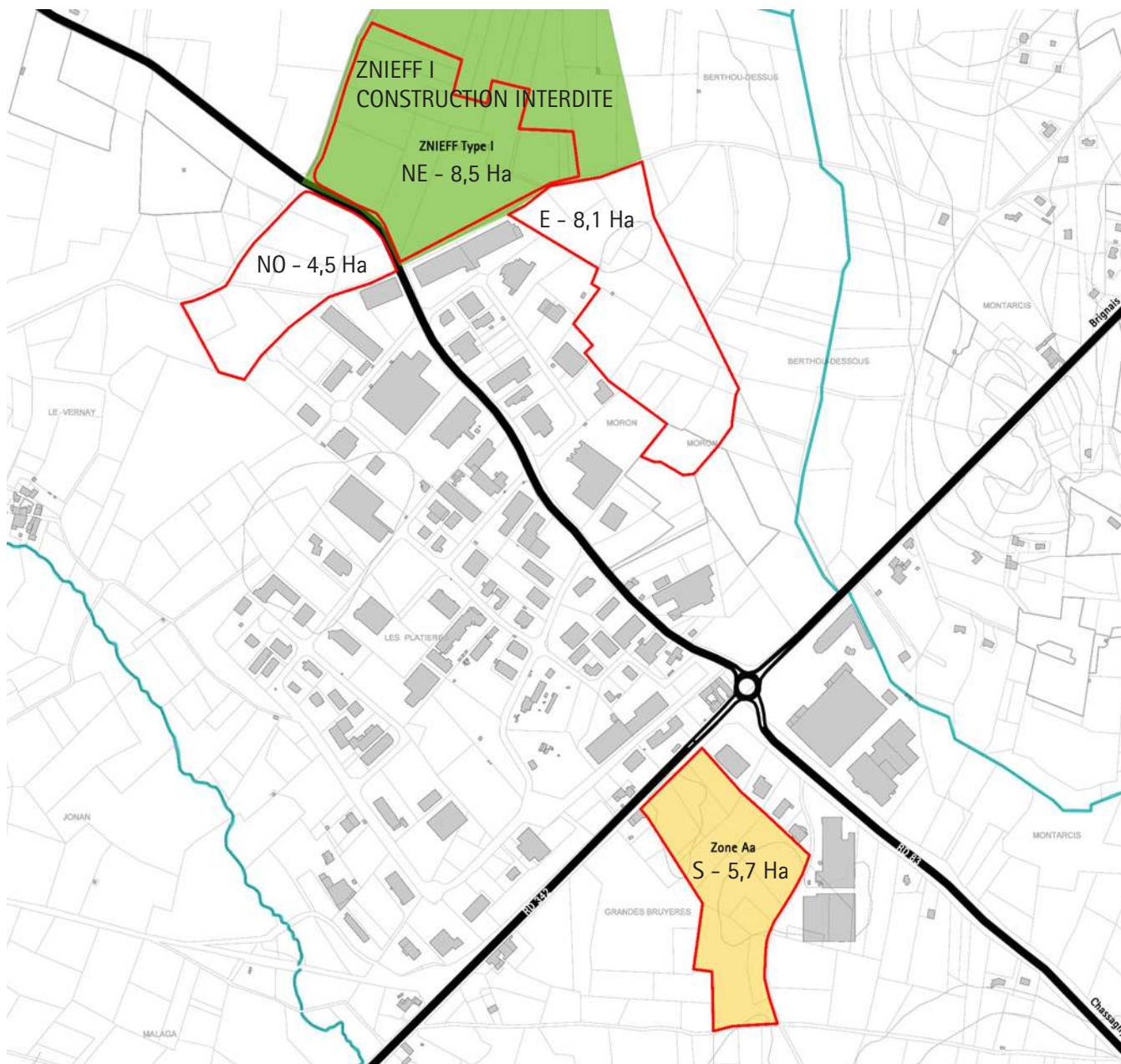
Sc. SCOT de l'Ouest Lyonnais

Le secteur S (5,7 Ha) présente un boisement de catégorie 2 ainsi qu'une zone agricole de grande qualité indiquée dans les documents d'urbanisme.

Le classement Aa de cette zone dans le PLU interdit le développement de construction (hors projets d'intérêt collectif).

> En vue du projet

Évolution de certains documents d'urbanisme (PLU) pour permettre l'extension du parc vers le sud?



CONTRAINTES AGRICOLES

Dans le cadre d'une perte de foncier agricole, plusieurs mesures sont à mettre en œuvre pour limiter les incidences sur le monde agricole :

- Réaliser un aménagement foncier sur tout le secteur perturbé : réorganisation du parcellaire, rétablissement des accès et ouvrages collectifs,...

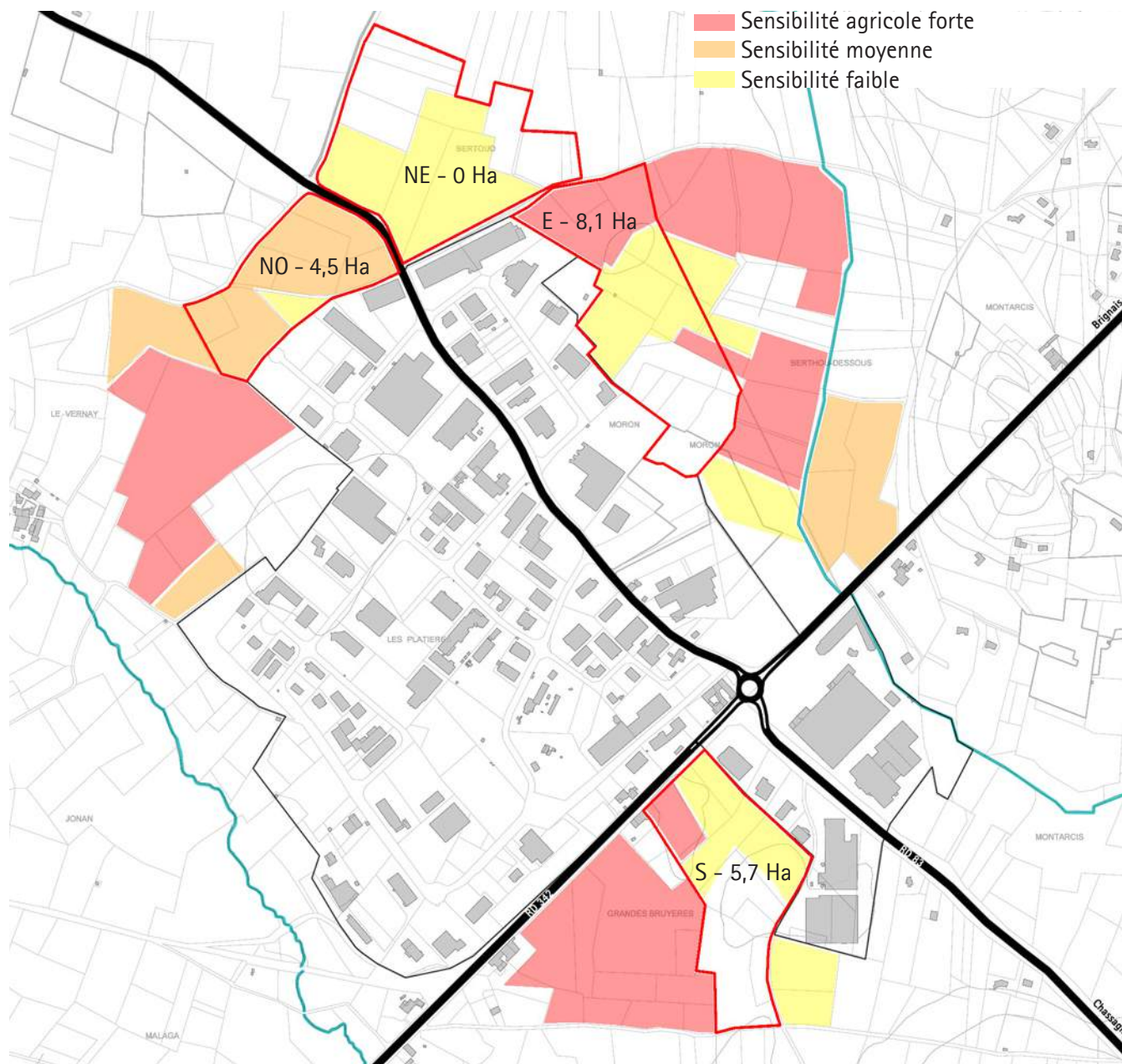
- Indemniser les propriétaires et exploitants par rapport aux travaux et à l'emprise définitive : indemnité de la valeur du bien, indemnité de remploi, indemnités de préjudice, indemnité d'éviction,...

- Mettre en œuvre des mesures collectives sur la perte du potentiel agricole : exploitation des parcelles le plus longtemps possible avant les travaux, reconquête d'espaces non exploités présentant des qualités agronomiques et caractéristiques techniques équivalentes (remise en état de carrière, activités agricoles sur des parcelles destinées à des projets futurs,...), mise en place d'un projet ou d'une politique locale d'appui à l'économie agricole favorisant le maintien ou le développement de l'agriculture (financement d'un réseau d'irrigation ou d'équipements collectifs, fonds de compensation, amélioration de la desserte, stratégie foncière pour favoriser les installations, création d'une zone agricole protégée,...).

> En vue du projet

Impact du projet sur la viabilité des activités agricoles, coût, définition et mise en œuvre des mesures compensatoires?

Pérenniser les activités agricoles en développement.



CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES

Les différents secteurs fléchés pour l'extension du parc sont fortement contraints par les données environnementales.

Le secteur NO (4,5 Ha) est entièrement situé en zone de catégorie 1, présence de zones humides / d'EBC / d'espèces faunistiques et floristiques protégées.

Le secteur NE (8,5 Ha) - Inconstructible au titre de la protection des milieux (ZNIEFF type I).

Le secteur E (8,1 Ha) peut être caractérisé par sa topographie particulière et la présence de la ligne HTA.

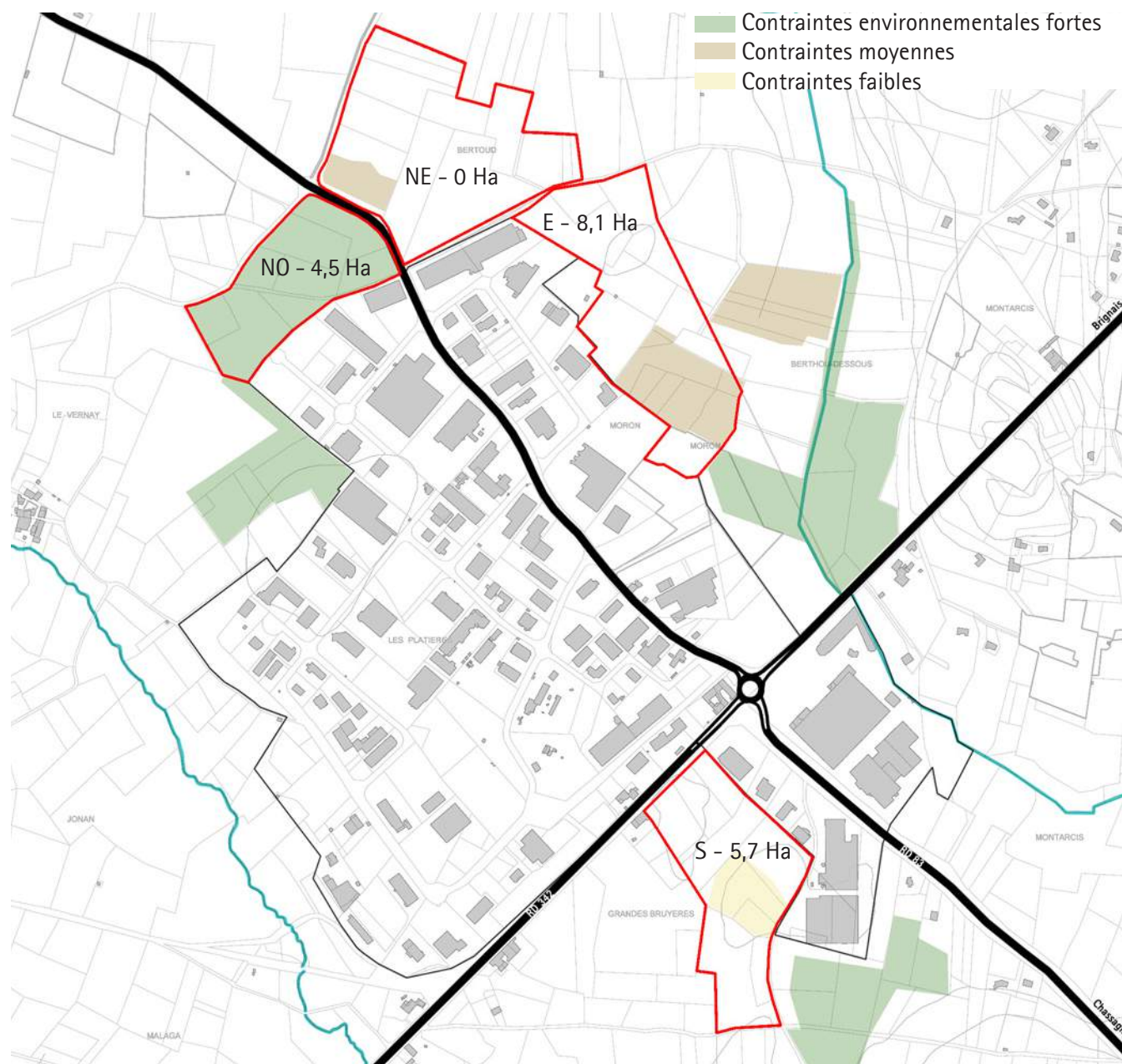
Le secteur S (5,7 Ha) présente un boisement de catégorie 2 ainsi qu'une zone agricole de grande qualité indiquée dans les documents d'urbanisme.

Le développement du parc d'activité sur certains de ces secteurs semble difficile compte tenu du nombre de contraintes réglementaires pouvant être appliquées (mesures compensatoires) et du surcout pouvant être entraîné.

> En vue du projet

Impact environnemental et coût des mesures compensatoires dans la réalisation de l'extension?

Valorisation de la richesse environnementale du site (image qualitative).



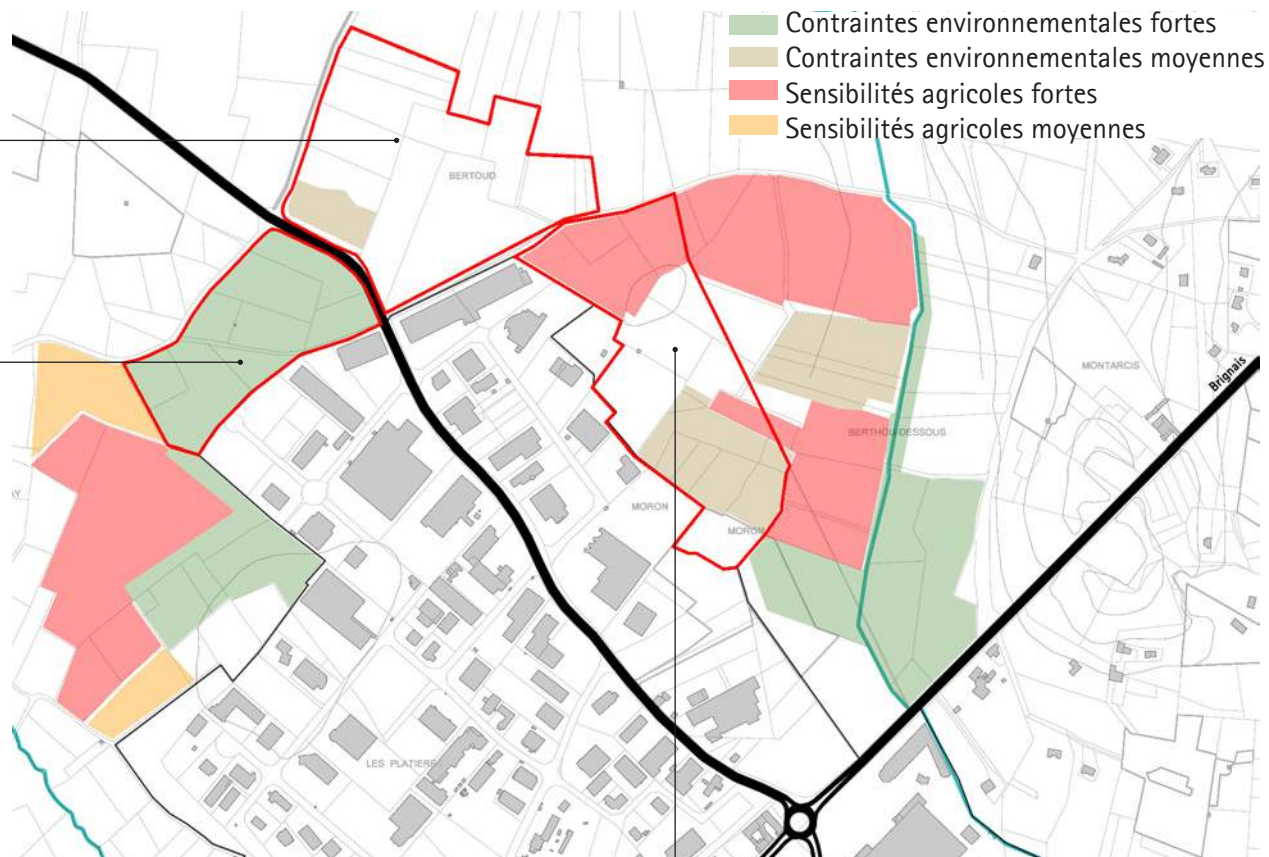
Secteur inconstructible au titre de la protection de l'environnement.

Site portant des enjeux environnementaux forts et nécessitant des mesures compensatoires importantes :

- Surface 4,5 Ha
- Surface impactée par les contraintes environnementales : 4,5 Ha
- Mesures compensatoires : De 16 Ha à 27,1 Ha

Le développement du parc sur ce secteur est envisageable mais nécessitera, au delà des mesures compensatoires, la mise en place de 'bonnes pratiques' assurant le maintien de la qualité des paysages (haies / boisements / lisières / arbres isolés).

Ces 'bonnes pratiques' et l'ensemble des mesures de préservation de l'existant, pourrait être des point de négociation avec la DREAL sur le volume des mesures compensatoires.



Secteur impacté par les contraintes environnementales et les sensibilités agricoles.

Le développement de ce secteur et sa commercialisation peuvent être plus délicat par son positionnement en second rideau (manque de visibilité) et la présence d'une topographie marquée (surcours d'aménagement) et de la ligne HTA.

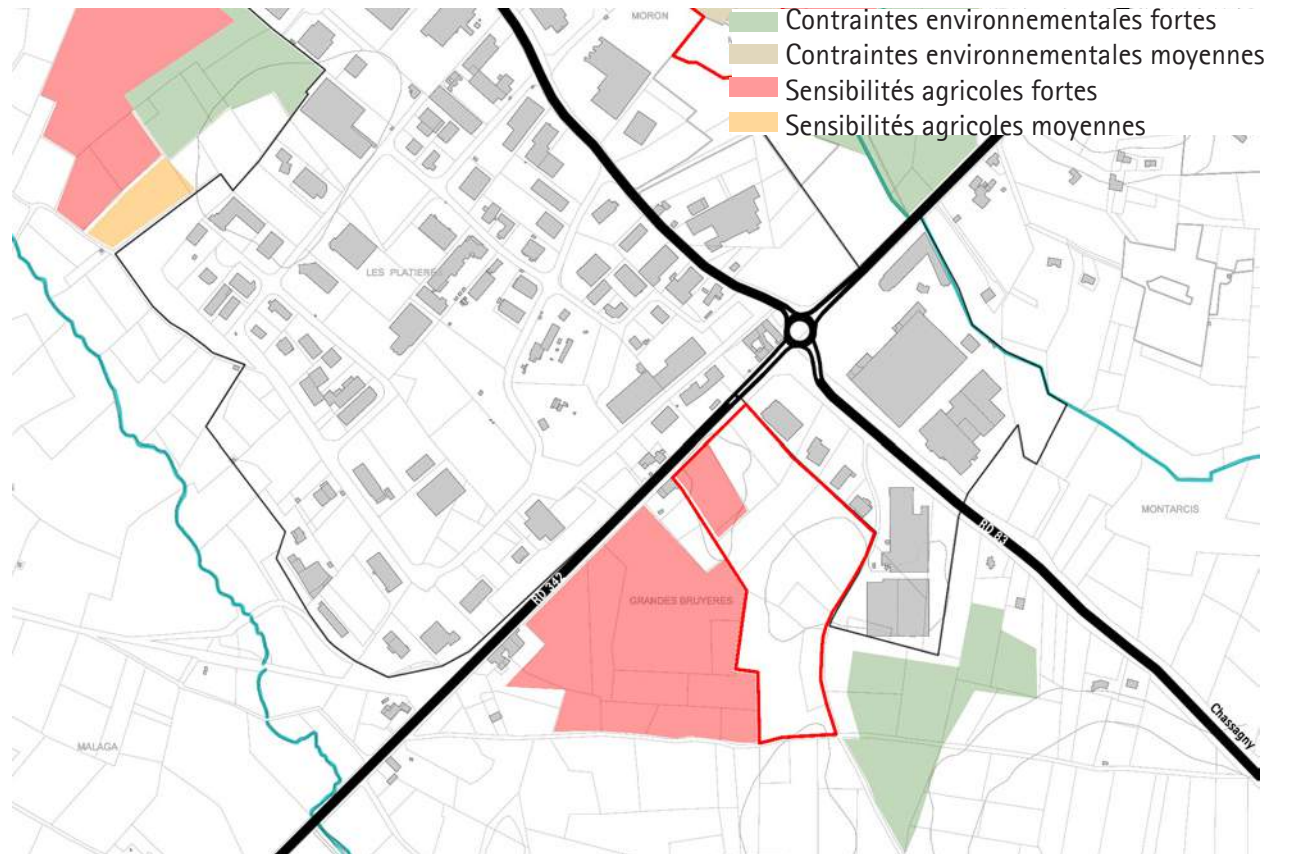
Les logiques urbaines et de desserte de la zone interrogent la mobilisation des terrains situés directement au sud de ce périmètre. Cette extension permettant d'assurer un bouclage viarie cohérent et de redéfinir de manière claire les limites du parc d'activités.

— Extension fléchée

Secteur faiblement impacté par les données environnementales mais concerné par des contraintes agricoles fortes au contact de la RD.

L'extension vers le sud pose cependant la question de l'intégration paysagère du parc d'activité. Le développement en ligne de crête aura un impact extrêmement fort sur la perception du paysage mornantais, afin de le limiter, il semble souhaitable de réfléchir à une urbanisation plus compacte.

Cette recherche de compacité permettrait de définir de manière claire la limite du parc et facilite la desserte des nouveaux ténements.



— Extension fléchée

NIVEAU DE COMPENSATION PAR SECTEUR



Secteur NO :

- Surface 4,5 Ha
- Surface impactée par les contraintes environnementales : 4,5 Ha
- Mesures compensatoires : De 16 Ha à 27,1 Ha



Secteur NE :

- Surface 8,5 Ha
- Surface inconstructible car située en périmètre ZNIEFF type I



Secteur E :

- Surface 8,1 Ha
- Surface impactée par les contraintes environnementales : 4,1 Ha
- Mesures compensatoires : De 12 Ha à 20 Ha



Secteur S :

- Surface 5,7 Ha
- Surface impactée par les contraintes environnementales : 2,9 Ha
- Mesures compensatoires : 2,9 Ha

Synthèse :

Surface initiale des territoires d'extension : 26,8 Ha

Surface réelle des territoires d'extension : 18,3 Ha

Surface concernée par les contraintes environnementales : 11,5 Ha

Estimation des mesures compensatoires : 31 Ha à 52 Ha

- Contraintes environnementales fortes
- Contraintes environnementales moyennes
- Sensibilités agricoles fortes
- Sensibilités agricoles moyennes

MESURES COMPENSATOIRES DÉTAILLÉES

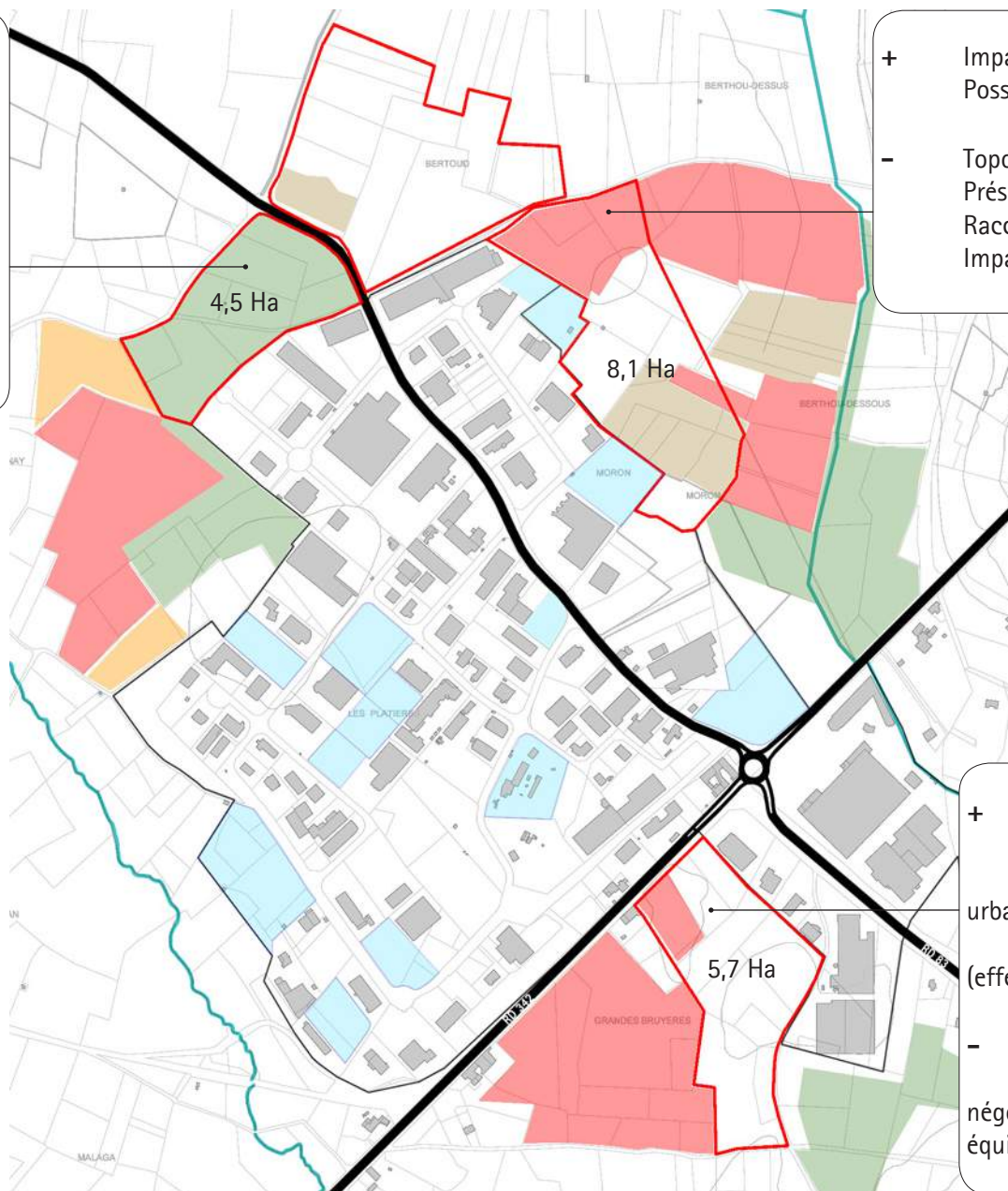
Mesures compensatoires estimées

Habitats et niveau d'enjeux	Ratio de compensation	Surface impactée	Surface à compenser
Cultures - Faible	Pas de compensation	56 664 m ²	0 m ²
Zones rudérales - Faible	1 pour 1	16 685 m ²	16 685 m ²
Prairies - Faible	1 pour 1	2 680 m ²	2 680 m ²
Boisements - Faible	1 pour 1	12 106 m ²	12 106 m ²
Prairies - Moyen	1 pour 3 à 1 pour 5	47 585 m ²	Entre 142 755 m ² et 237 925 m ²
Boisements - Moyen	1 pour 3 à 1 pour 5	24 348 m ²	Entre 73 044 m ² et 121 740 m ²
Boisements - Fort	1 pour 5 à 1 pour 7	5 128 m ²	Entre 25 640 m ² et 35 896 m ²
Praires / zones humides - Fort	1 pour 5 à 1 pour 10	8 560 m ²	Entre 42 800 m ² et 85 600 m ²
Total		18,3 ha	Entre 31,6 ha et 51,3 ha

+ Facilité de desserte.
Topographie non contraignante.

- Extension possible mais nécessitant d'importantes mesures compensatoires : 16 à 27 Ha de compensation pour un gain de 4,5 Ha de développement.

Développement devant prendre en compte la végétation existante et la qualité des paysages.



+ Impact environnemental limité.
Possibilité d'accueil de grandes infrastructures.

- Topographie marquée.
Présence de la ligne HTA.
Raccordement au réseau viaire existant limité.
Impact agricole.

+ Sobriété foncière.
Préservation des paysages.
Définition d'une nouvelle façade urbaine pour le parc.
Dynamisation du rapport avec la RD (effet vitrine).

- Impact agricole.
Nécessite la mise en place de négociations foncières (sous réserve d'une équivalence de qualité des terres).