



Communauté de Communes du Pays Mornantais

Relevé des échanges lors de la Réunion publique de concertation du 10 Février 2016

Objet : Extension du Parc d'Activités des Platières

Communes concernées : Chassagny/St Laurent d'Agny/Mornant

Démarrage Réunion : 19h00

Fin de réunion : 21h15

Présents :

COPAMO :

Thierry BADEL, Président de la COPAMO

Christian FROMONT, vice-président de la COPAMO en charge du développement économique

Gérard GRANGE – Vice-président aménagement de l'espace

Emmanuelle FERRATON, responsable service Economie – Emploi – Formation

Christelle MOLINA – service Economie – Emploi – Formation

Bureaux d'études :

AMO- SEPT : Marc Antoine JOLY, SERL : Marc VOUILLON

Etude urbaine et environnementale – TEKHNE : Pierre Yves MAURICE

Etude économique – MODAAL : Yann MILTON

Une cinquantaine de personnes entre les représentants de la collectivité, les prestataires d'études et les participants

1. Ordre du Jour :

Présentation des éléments de diagnostic et premiers principes de composition de l'extension du parc d'activités des Platières

2. Introduction

Monsieur BADEL, Président de la COPAMO lance la réunion en rappelant avec l'aide de Monsieur FROMONT, Vice-président en charge du développement économique, les enjeux et objectifs poursuivis par la COPAMO dans le cadre de ce projet. Il est rappelé à l'assemblée que ce travail de développement du parc d'activités a démarré il y a déjà quelques années par un travail de concertation avec les acteurs du monde agricole et de l'environnement.

Le travail présenté ce soir par les bureaux d'études, s'inscrit dans la droite ligne des réflexions, engagements et confirmations de périmètres finalisés à l'issue de cette démarche de concertation.

La réunion de ce soir, s'inscrit dans le cadre de la démarche de concertation réglementaire prévue dans le cadre de la création d'une ZAC relative à l'extension du parc d'activités des Platières.

Relevé des échanges - Réunion publique du 10/2/2016 – V1

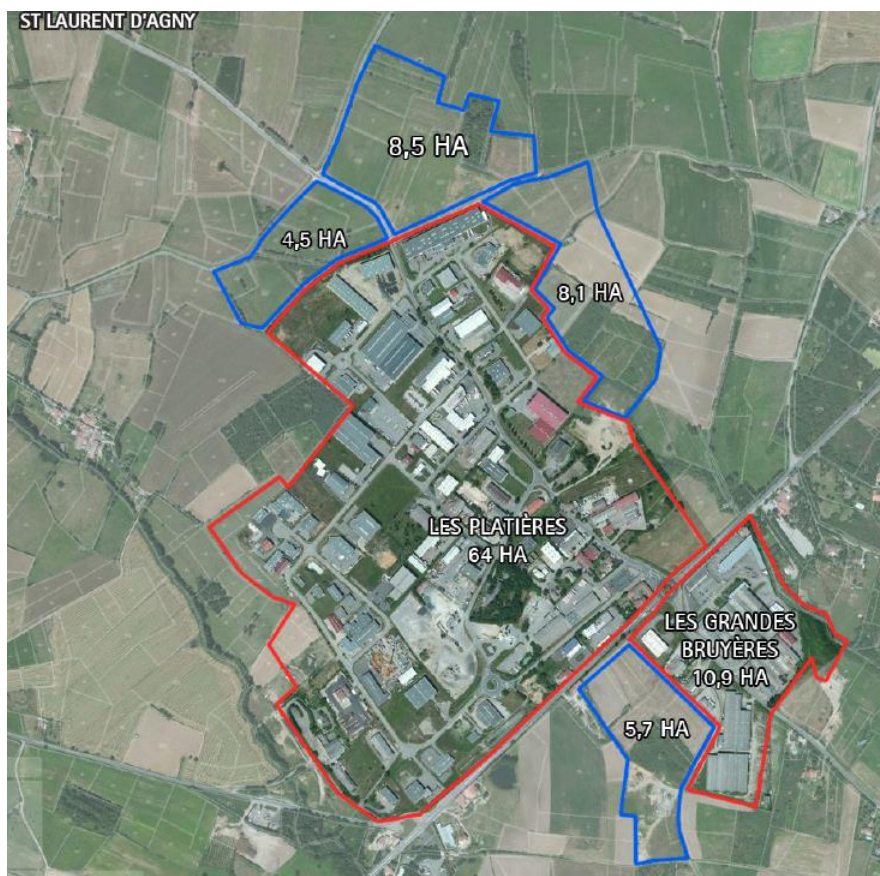
Rédacteur : Marc Antoine JOLY, SEPT, AMO

3. Diagnostic urbain et environnemental : synthèse

Monsieur MAURICE du groupement TEKHNE présente l'analyse urbaine, paysagère et environnementale :

Contexte général :

- Un site compris entre les vallées du Jonan et du Broulon,
- Un site à la topographie marquée par ces vallées
- Un secteur largement ouvert sur le grand paysage et une forte covisibilité depuis l'environnement immédiat sur le parc d'Activités.
- Le site d'étude comprend le parc d'activités existant et ses extensions projetées (57 Ha environ) situés autour du parc des Platières et de la zone privée dite « les Grandes bruyères ».
- Un contexte naturel et agricole de grande qualité qui a défini les périmètres d'extensions projetés
 - Une étude de sensibilité agricole, un inventaire faune flore, un inventaire de l'habitat des milieux agricoles ont été réalisés sur le site.
 - Des entretiens/ateliers ont été conduits avec les professionnels du monde agricole et de l'environnement pour établir les propositions d'interventions et avec les industriels pour identifier leurs attentes et besoins
 - Un périmètre d'extension étudié pour prendre en compte ces contraintes : réduction du périmètre d'extension initiale du fait des contraintes
 - Une volonté de pérenniser les activités agricoles
- Un cadre réglementaire respecté
 - SCOT, PLU des 3 communes, ZNIEFF, PENAP

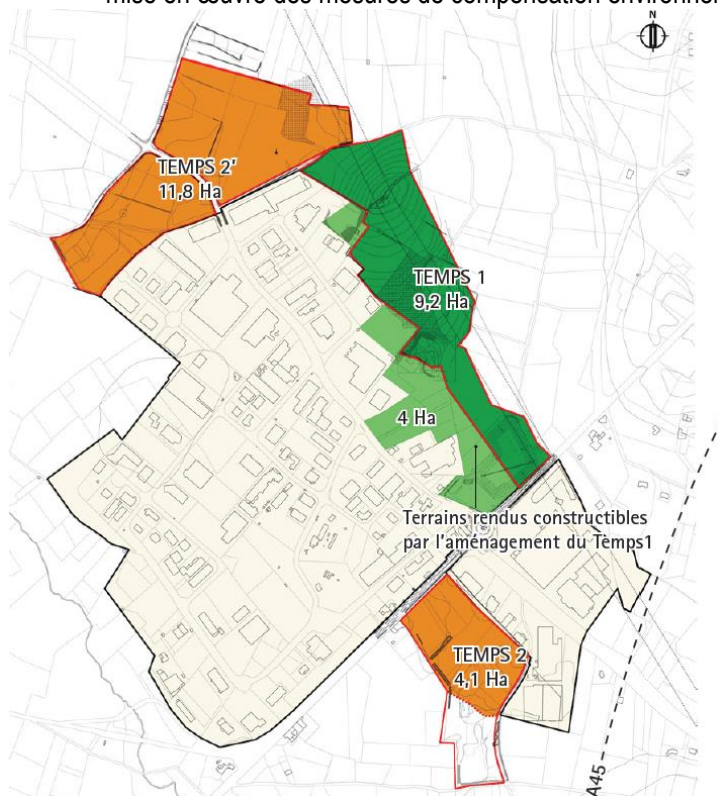


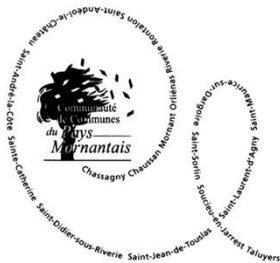
Un développement progressif sans plan d'ensemble qui se traduit par des faiblesses

- Le développement du parc d'activités des Platières a été progressif depuis la fin des années 80 jusqu'à aujourd'hui. Le développement du parc d'activités s'est organisé en 2 grands temps (2 ZACS pilotées par la collectivité). Le premier, le long de la route de Ravel qui présente une certaine densité, le second (moins dense) entre la RD 342 et le parc d'origine.
- Un secteur autonome du parc des Platières à l'Ouest avec une voie d'accès indépendante.
- Un schéma viaire peu lisible, des voies en impasse, des accès quasi privatifs, et une accessibilité aux extensions projetées contraintes.
- Des équipements et services limités (restauration, boulangerie, ...)
- Le développement de la zone des Grandes Bruyères au Sud de la RD 342 constitue une singularité en s'installant en frange de tissu agricole.
- **Enjeux :**
 - Structurer le réseau viaire à travers des liens nouveaux, hiérarchiser le réseau
 - Anticiper les développements futurs et les évolutions de l'appareil économique
 - Travailler les limites de l'espace économique avec le milieu agricole et naturel
 - Travailler la façade et la mise en scène du parc sur la RD 342
 - Réutilisation/Densification des fonciers privés disponibles
 - Profiter de l'extension pour installer des services aux entreprises

Un projet d'extension projeté sur près de 25 Ha développés en différents temps de mise en œuvre

- Temps 1 : terrains en zone Ui au PLU, superficie mobilisable 9 Ha environ
- Temps 2,2' : terrains en zone A, Aa et N qui imposent une évolution réglementaire des PLU et de la mise en œuvre des mesures de compensation environnementales





- Pour les projets d'extensions ou de développement des entreprises déjà installées : 10 à 15 Ha. Cette estimation résulte d'entretiens réalisés par MODAAL.
- L'analyse du marché local (2004/2013) fait état d'un besoin moyen de 3 à 4 Ha/an
- Des typologies immobilières à proposer pour accueillir une variété d'entreprises (Espace avec tertiaire en secteur à forte visibilité, quelques lots mixte activités/bureaux, des fonciers pour des activités industrielles, entropôt sur des parcelles de 4000 à 20000 m²).

5. Les principes de composition et de développement des extensions

5.1. Des extensions qui unifient le parc d'activités

Le projet de desserte étudié est compatible avec les emprises foncières occupées à ce jour, les contraintes de topographie, les contraintes de la ligne Haute tension, les entres/sorties possibles depuis les voiries existantes et sont en capacité de desservir d'éventuelles extensions.

- **Secteur Nord et Est :**
 - Installer une voirie nouvelle qui assure la couture avec la route de ravel et permette le **développement des extensions.**
 - Créer une entrée Nord sur la route de Ravel hors carrefour Chablenas/RD 83
 - Assurer les continuités avec le tissu économique existant (Rue du Petit bois, ...)
 - Installer une voie au gabarit adapté permettant un redécoupage foncier simple et clair des parcelles d'extensions mitoyennes
- **Secteur Sud :**
 - Un accès à travers des fonciers privés pour desservir les parcelles (pas d'accès direct sur la RD342)
 - Nécessité de dialoguer avec les propriétaires privés pour permettre l'accès,
 - Maillage envisagé pour anticiper les évolutions foncières à terme : maintenir une porosité pour pouvoir avoir accès aux réseaux notamment.

5.2. Une capacité foncière cessible mise en œuvre de manière progressive

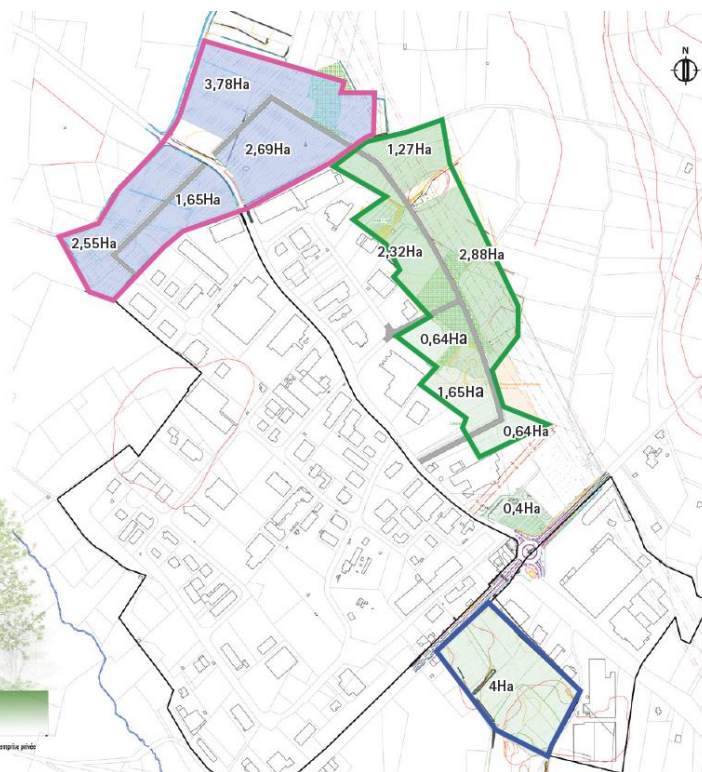
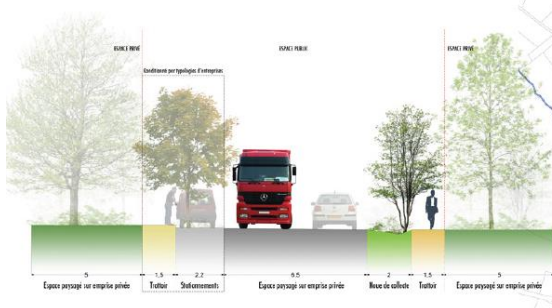
3 temps sont pour l'instant envisagés. L'étude détaillée du projet permettra de confirmer ses temporalités notamment au regard des contraintes technico-financières.

TEMPS 1 :
Surface cessible en extension : 7,75 Ha
Surface optimisable dans périmètre ZA : 2,99 Ha

TEMPS 2 (sud) :
Surface cessible Temps 2 : 4 Ha

TEMPS 2' (nord) :
Surface cessible Temps 2' : 10,7 Ha

SURFACE CESSIBLE TOTALE – 25 Ha



5.3. Un premier schéma de développement à affiner par les études techniques et financières

Le schéma commenté par Monsieur MAURICE reprend en synthèse les différents constats/enjeux/orientations mis en évidence au niveau du diagnostic et les principes de compositions énoncés :

Unification de l'appareil économique à travers :

- Son réseau viaire,
- Sa façade RD 342
- Le traitement de ses limites urbaines avec le secteur agricole

Efficacité du développement économique à travers :

- Une optimisation de la ressource foncière
- Une optimisation des assiettes foncières des emprises publiques
- Une compacité de l'extension autour des existants
- Une valorisation de la qualité actuelle du site et de ses paysages

Une offre programmatique contemporaine qui compose avec les entreprises existantes

- Une offre foncière nouvelle pour répondre aux demandes et besoins
- Une capacité de répondre aux développements des entreprises installées
- Une densité bâtie à l'Ha nécessaire
- Une densité d'emplois à l'Ha
- Possibilité de foisonner des services
- Anticiper la mutation de certains fonciers

Un schéma évolutif qui prend en compte le temps long de la mise en œuvre

- Un schéma viaire qui permet de jouer ensuite sur les tailles des lots cessibles

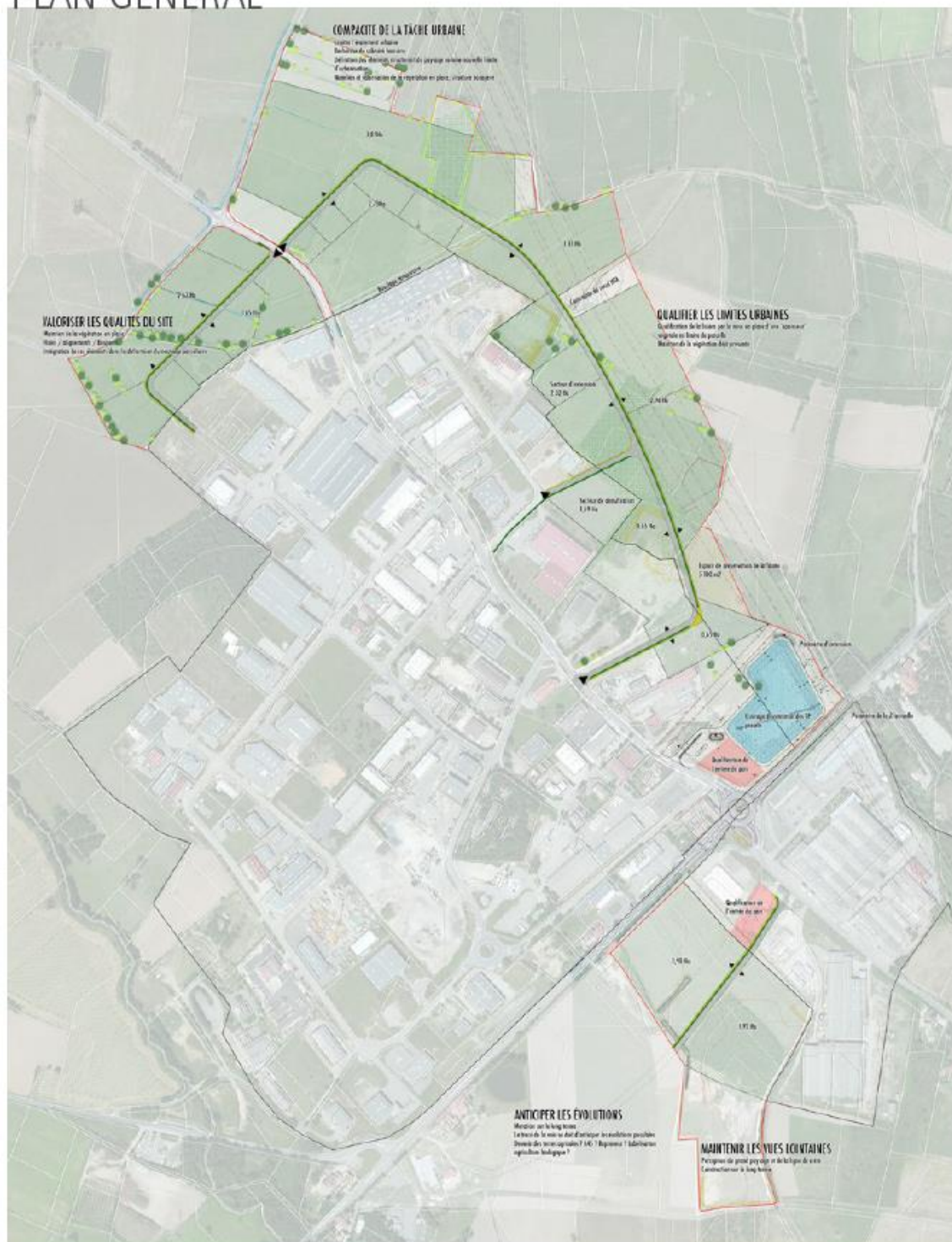
Relevé des échanges - Réunion publique du 10/2/2016 – V1

Rédacteur : Marc Antoine JOLY, SEPT, AMO

- Une anticipation des développements futurs
- Une capacité à alterner les phases si nécessaire
- Des plateformes de voirie qui peuvent évoluer en fonction des besoins (stationnement, ...)

Une prise en compte des contraintes environnementales et paysagères

PLAN GÉNÉRAL



Relevé des échanges - Réunion publique du 10/2/2016 – V1
 Rédacteur : Marc Antoine JOLY, SEPT, AMO



Q1 : Inquiétude par rapport à la stratégie immobilière, présence de grandes parcelles.

- Mobiliser les fonciers privés non valorisés à ce jour pour répondre aux besoins d'aujourd'hui
- Assurer le développement d'une offre foncière nouvelle pour les besoins de demain



Q3 : enterrement de la ligne HTA

L'enterrement de la ligne HTA n'est pas à ce jour envisagé du fait des contraintes/coûts/impacts sur le projet. L'enfouissement n'enlève en rien les contraintes d'implantations immobilière, ni ne réduit sensiblement les perturbations électromagnétiques. Le coût de l'enfouissement n'est pas supportable à l'échelle du projet étudié.

Q4 : Evolutions réglementaires

Peut-on imaginer de modifier le PLU pour densifier les zones d'activités existantes ? Quelles évolutions du/des PLU ?

Commentaire d'un participant très content de voir que la réunion publique à mobilisé beaucoup de participants

Les secteurs d'extensions sont concernés par des zonages différents dont certains permettent, dès la maîtrise foncière, d'instruire des permis de construire. D'autres en zone A, Aa et N imposeront une évolution du/des PLU. La situation des secteurs d'études fait que nous impactons 3 PLU communaux.

Il est actuellement étudié la mise en œuvre d'une procédure, à l'initiative de la COPAMO, qui permettrait d'envisager une procédure de déclaration de projet pour l'extension, valant mise en compatibilité des PLU. Cette procédure unique permettrait, au titre du projet d'extension, de traiter l'évolution des 3 PLU (Mornant, St Laurent d'Agny et Chassagny) en une seule fois.

Cette procédure « complexe » impose un formalisme particulier qui fait l'objet de la réflexion en cours. Le délai de la mise en œuvre des évolutions réglementaires est voisin de 18/24 mois.

S'agissant de la modification des PLU pour densifier les fonciers économiques actuels, la modification des PLU n'aura pas forcément d'incidence sur la mise en œuvre de vrais projets, les fonciers privés étant opérationnels au libre arbitre des propriétaires (la collectivité ne peut pas imposer la mise en œuvre).

Q5 : Prix de revient / m² de la zone d'activité projetée

S'agissant du prix de revient /m² des extensions, nous ne sommes pas en mesure de préciser les prix à ce stade de l'étude dans la mesure où les études technico financières n'ont pas été réalisées. Toutefois, les caractéristiques de l'extension (multisite, linéaire de voirie important au regard de la surface cessible, ...) risquent de conduire à un prix de revient globalement plus élevé qu'une création ex-nihilo.

Q6 : Durée globale du projet, Phasage de mise en œuvre, Difficulté de la phase 1 en raison de la localisation sous la ligne HTA

Nous avons un développement économique projeté de près de 25 Ha ce qui, sur la base du rythme estimé par MODAAL laisse entendre entre 6 et 8 ans de commercialisation.

Nous avons également identifié que près de 10 Ha pourraient être mobilisés par des entreprises déjà présentes sur le site soit près de 50 % de la superficie cessible, si l'on enlève des 25 Ha, les emprises de voirie. Cela peut laisser entendre que la commercialisation de l'opération pourrait être un peu plus rapide.

Le développement de l'extension du Parc d'activités sera phasé pour prendre en compte :

- Les contraintes d'évolutions des PLU (délais,...)
- Les mesures de préservation et de compensation environnementales,

Relevé des échanges - Réunion publique du 10/2/2016 – V1

Rédacteur : Marc Antoine JOLY, SEPT, AMO

- Les besoins immobiliers progressifs en équipant les secteurs de manière indépendante, pour limiter les coûts pour la collectivité
- Les contraintes de maîtrise foncière (l'absence de certains fonciers peut conduire à changer le phasage projeté)

S'agissant de la phase 1 identifiée à ce stade, il est vrai qu'elle concerne des fonciers actuellement constructibles au titre du PLU, mais à proximité ou sous la ligne HTA. Ce ne sont donc pas les terrains les plus recherchés ni même ceux qui permettent la meilleure valorisation foncière. L'engagement rapide des évolutions réglementaires doit pouvoir permettre de mobiliser en parallèle d'autres fonciers plus « porteurs ».

Q7 : Planning de la procédure ? A partir de quand les terrains peuvent-ils être vendus ?

Le planning complet de l'opération n'est encore pas arrêté, dans les grandes lignes, qui seront précisées lors de la prochaine réunion publique, toutefois en terme de projection :

- La création de la ZAC est envisagée d'ici la fin de l'année 2016, ainsi que l'engagement des évolutions réglementaires.
- La mise en œuvre des études de réalisation de la ZAC et de la maîtrise foncière est prévue dès l'année prochaine.
- La première phase opérationnelle est envisageable au mieux sur 2018 sous réserve des délais de maîtrise foncière et des aménagements.

Le périmètre de la future ZAC devrait être calé d'ici le mois de Mai 2016. A compter de cette date, les fonciers susceptibles d'intégrer l'extension du parc d'activités seront connus. Les propriétaires peuvent d'ores et déjà se rapprocher de la COPAMO qui les mettra en relation avec la SERL chargée d'assurer l'acquisition foncière. Monsieur VOUILLON ici présent, est à votre disposition en fin de réunion si nécessaire.

7. Conclusion

A la suite de la dernière question, Monsieur BADEL conclue la réunion publique en remerciant l'ensemble des présents, élus, habitants, propriétaires, agriculteurs, bureaux d'études pour leur participation. Il rappelle que des registres de concertation sont disponibles auprès des 3 communes concernées et de la COPAMO. Les documents d'études sont disponibles dans le cadre de cette démarche en mairies et à la COPAMO, il appartient à chacun de se renseigner et consulter ces documents.

Le compte rendu de la présente réunion sera mis à disposition des participants à travers le site internet de la COPAMO et des registres de concertation.

La prochaine réunion publique sera programmée, selon toute vraisemblance, en Mai 2016. Elle sera l'occasion de vous présenter l'avancement de ce dossier avec notamment la feuille de route du projet pour les années à venir.