



## 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 :

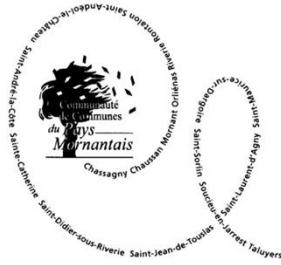
Présentation des éléments de diagnostic et premiers principes de composition de l'extension du parc d'activités des Platières

#### 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.**

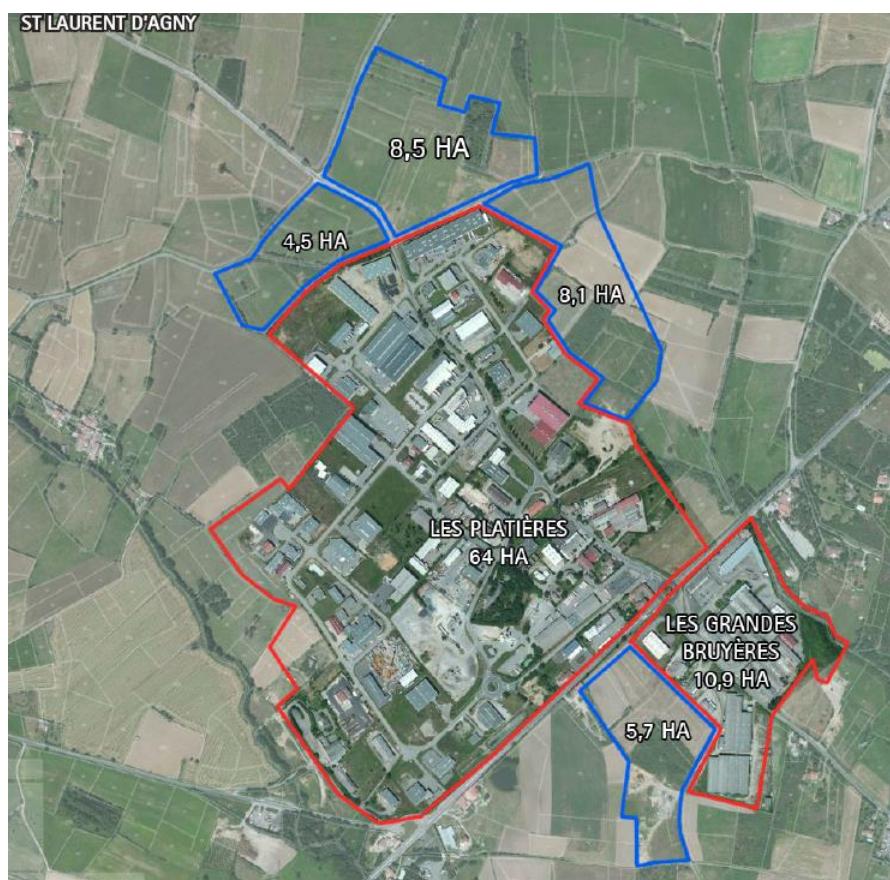


### 3. Diagnostic urbain et environnemental : synthèse

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

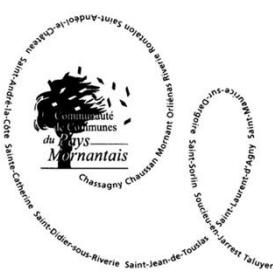
#### Contexte général :

- 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 projetées
  - 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



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

Rédacteur : Marc Antoine JOLY, SEPT, AMO

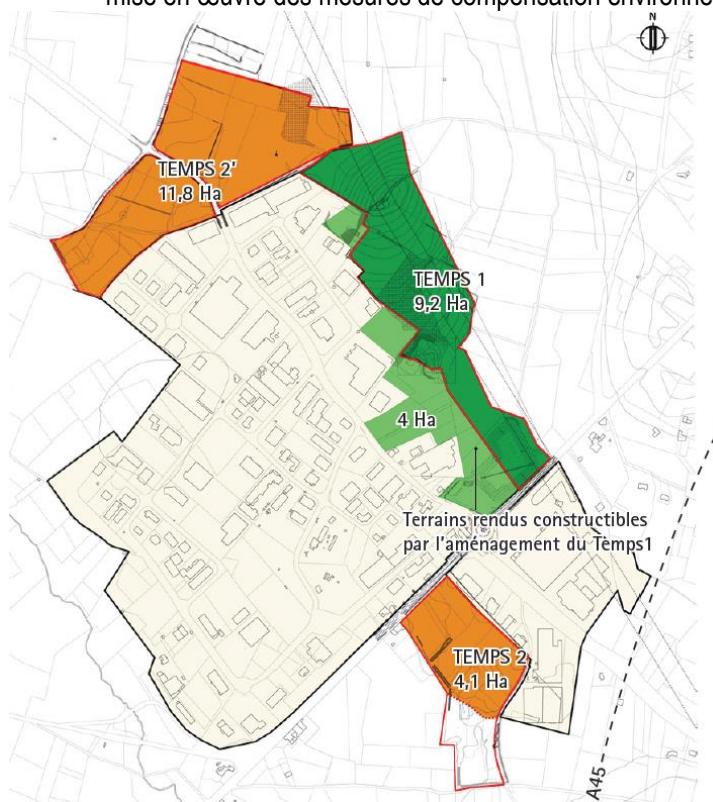


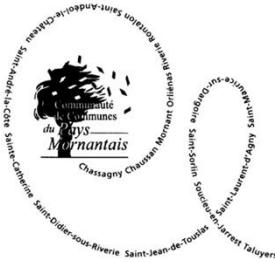
## Un développement progressif sans plan d'ensemble qui se traduit par des faiblesses

- 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 privatisés, 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
  - Travailier les limites de l'espace économique avec le milieu agricole et naturel
  - Travailier 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 U1 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





#### 4. Diagnostic économique : synthèse

Monsieur Milton de la société MODAAL présente quelques diapositives synthétisant le contexte économique. L'analyse a été complétée par une série d'entretiens avec les entreprises installées sur le secteur d'études.

##### Sur le territoire de la COPAMO :

- 27 262 habitants pour 13 300 actifs
- **constat** : + 50% travaillent à l'extérieur
- **Objectif** : Proposer d'avantages d'emplois sur le territoire

##### Parc d'activités des Platières :

- 75 Ha actuel d'activités économiques, 130 entreprises, 1300 emplois
- Une densité d'occupation moyenne voisine des 20%
- Moins de 20 emplois à l'Ha
- Avec l'extension le futur parc d'activité pèse près de 100 Ha ce qui est comparable à la zone d'activités de la Mouche à Pierre Bénite (110 Ha ou l'ensemble des parcs des Vallières-aigais-Moninsable à Brignais).
- Un parc multi-activités avec la présence de filières (Construction/Equipement, BTP, Agroalimentaire, Transport/Logistique bien visibles et d'autres : Formation, Mécanique industrielle,...)

##### Des enjeux pour le parc d'activités à travers l'extension :

- Mise en valeur des secteurs économiques, renforcement des filières
- Renforcement de la visibilité le long de la RD 342
- Recherche de densification des fonciers
- Optimisation du nombre d'emplois à l'Ha

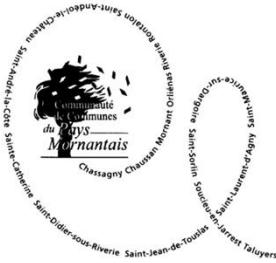
##### Avis des entreprises rencontrées :

- 97% des entreprises plébiscitent le cadre de vie
- Les points les moins satisfaisants concernent :
  - L'offre de transport,
  - Le coût de l'immobilier et du foncier
  - Les réseaux de télécommunication

##### Quel besoin de foncier à vocation économique ?

- **Constats** :
  - Un secteur Ouest Lyonnais qui présente une dynamique forte (développement démographique, croissance économique dont tertiaire, un risque de périurbanisation si l'appareil économique ne s'étoffe pas).
  - Au niveau de la COPAMO, un tissu industriel moins élevé que dans la moyenne territoriale, mais une activité agricole dynamique.
  - Un tissu productif dominé par la logistique, la construction, le BTP.
  - Pas ou peu d'offre foncière publique disponible hors foncier privé. Cette relative rareté se traduit par des prix qui augmentent.

- **Besoins** :



- 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, entrepôt sur des parcelles de 4000 à 20000 m<sup>2</sup>).

## 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 :

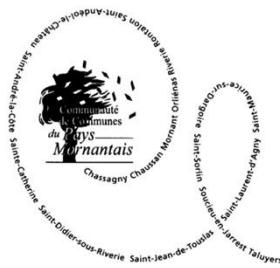
- Installer une voirie nouvelle qui assure la couture avec la route de ravel et permette le **développement des extensions**.
- Créer une entrée Nord sur la route de Ravel hors carrefour Chablenas/RD 83
- Assurer les continuités avec le tissu économique existant (Rue du Petit bois, ...)
- Installer une 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.

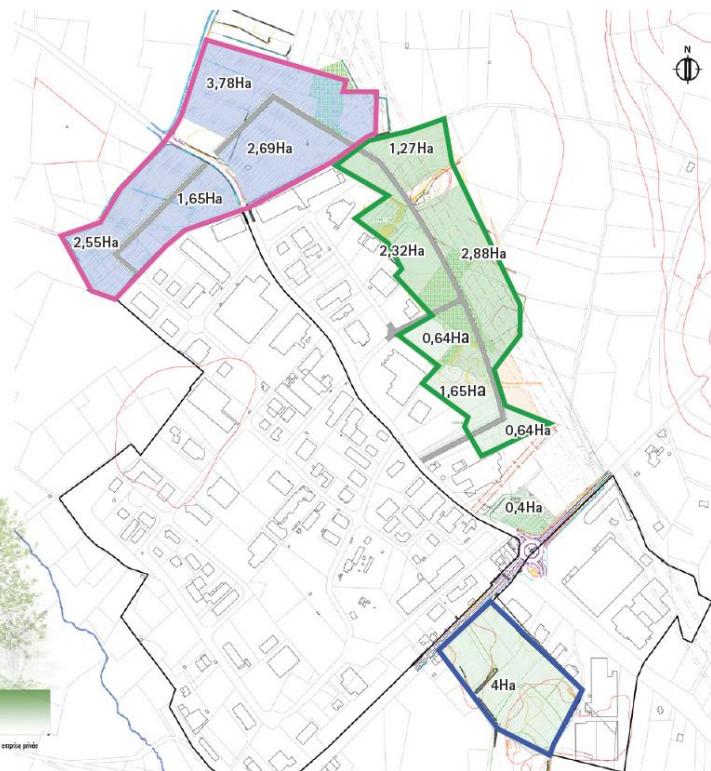


■ TEMPS 1 :  
Surface cessible en extension : 7,75 Ha  
Surface optimisable dans périmètre ZA : 2,99 Ha

■ 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 entreprises 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

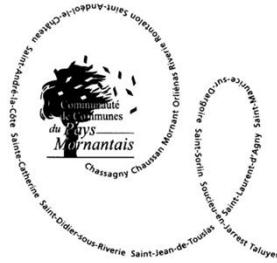
- Une offre foncière nouvelle pour répondre aux demandes et besoins
- Une capacité de répondre aux développements des entreprises installées
- Une densité bâtie à l'Ha nécessaire
- Une densité d'emplois à l'Ha
- Possibilité de foisonner des services
- Anticiper la mutation de certains fonciers

#### 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*

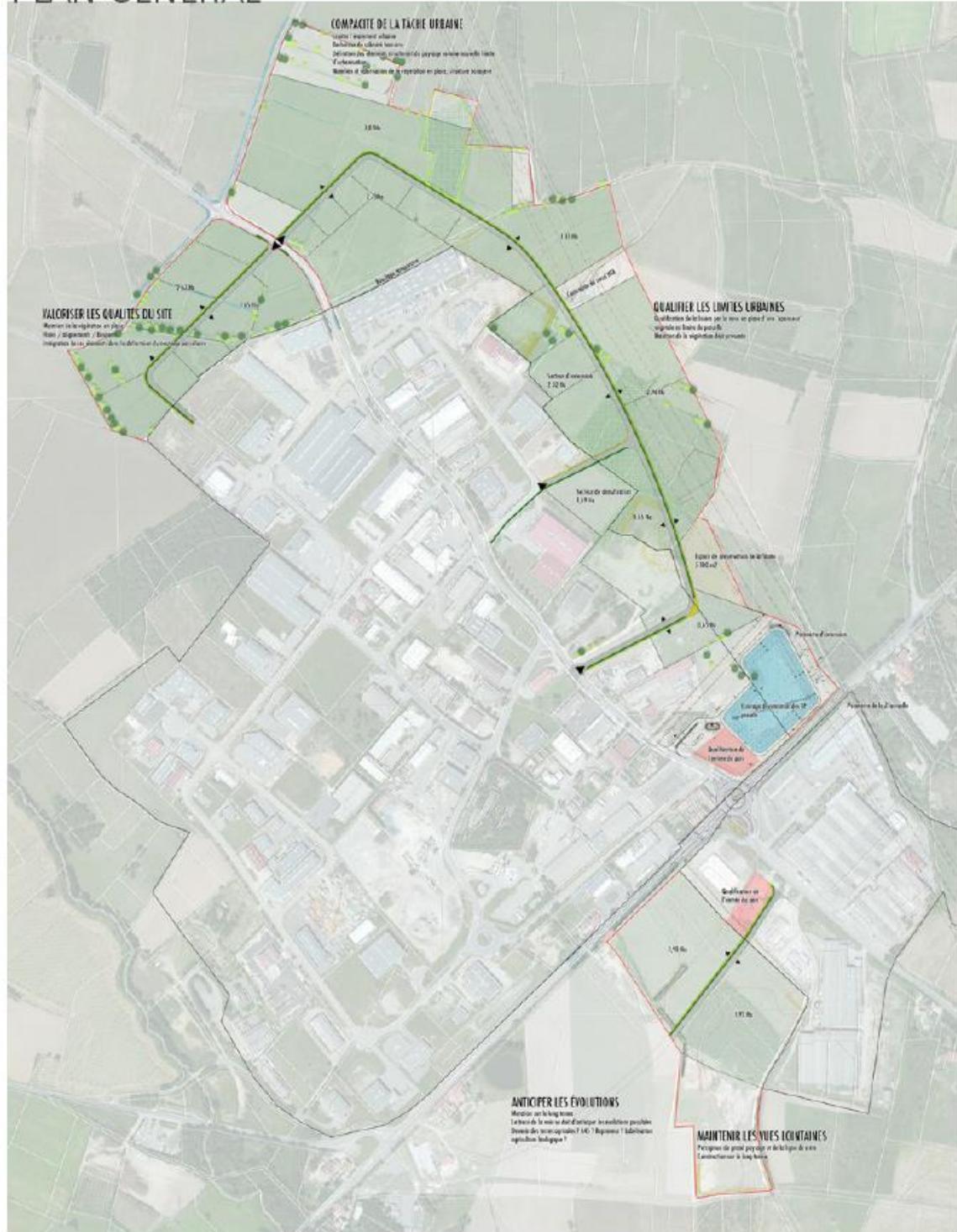
*Rédacteur : Marc Antoine JOLY, SEPT, AMO*

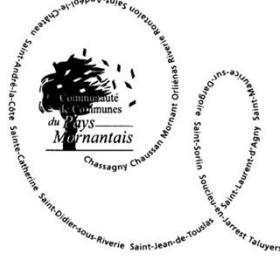


- Une anticipation des développements futurs
- Une capacité à alterner les phases si nécessaire
- Des plateformes de voirie qui peuvent évoluer en fonction des besoins (stationnement, ...)

## Une prise en compte des contraintes environnementales et paysagères

### PLAN GÉNÉRAL





## 6. Echanges avec la Salle, questions/réponses

Il est demandé aux participants de lever la main avant de prendre la parole. Un micro leur sera remis pour énoncer clairement leur question.

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

Lors de la première concertation, il était proposé de favoriser l'accueil d'entreprises et d'artisans locaux. On parle ce soir d'entrepôts, d'entreprises susceptibles de faire de grands bâtiments. Qu'en est-il réellement ?

Monsieur MILTON de la société MODAAL rappelle que le développement économique du parc d'activités des Platières (extension) passe par une polyvalence de l'offre à accueillir sur le territoire économique communautaire (être en capacité de répondre au plus grand nombre des demandes, dès lors qu'elles sont souhaitables : entreprises non polluantes, non dé-qualifiantes pour le parc).

Les périmètres d'extensions montrent que l'on ne peut pas répondre aux besoins d'une entreprise qui souhaiterait d'une dizaine d'ha d'un seul tenant. Il n'y a donc pas de risques d'avoir un « gros porteur » consommateur d'un gros foncier pour faire un très gros bâtiment.

S'agissant de la problématique immobilière, Monsieur MILTON précise que lorsqu'il a évoqué la question des tailles de parcelles/ formes bâties, il a globalement simplifié la présentation pour contraster l'offre immobilière. La problématique de la logistique sur ce site n'est pas première.

Pour répondre aux besoins des artisans, il y a différentes solutions précise-t-il. L'idée de conserver des micro parcelles pour les artisans en est une. On peut aussi imaginer la fabrication d'un ensemble bâti multi-artisans (en locatif ou en cession de cellules) comprenant un espace de stationnement commun.

### **Q2 : Utiliser les fonciers déjà existants en les exploitants mieux (friches,...) plutôt que de détruire des espaces agricoles et naturels**

La densification des secteurs économiques présents sur le territoire est une réflexion que conduit aujourd'hui la COPAMO à travers le dialogue avec certaines propriétaires de terrains non occupés ou de fonciers/bâti vacants.

La réutilisation de cette ressource foncière/bâtie est malheureusement au bon vouloir du propriétaire que l'on ne peut pas forcer à vendre ou louer son bien précise Monsieur FROMONT.

Monsieur MILTON de MODAAL précise que le besoin en matière d'accueil économique, plus de 20 Ha, ne peut pas se trouver que dans la seule densification des fonciers déjà équipés. Il faut travailler sur les deux leviers.

- 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 a 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 / m<sup>2</sup> de la zone d'activité projetée**

S'agissant du prix de revient / m<sup>2</sup> 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.

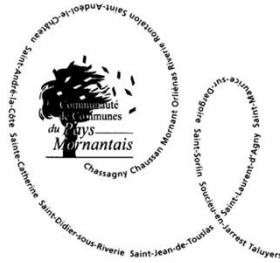
### **Q6 : Durée globale du projet, Phasage de mise en œuvre, Difficulté de la phase 1 en raison de la localisation sous la ligne HTA**

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 des commercialisation.

Nous avons également identifié que près de 10 Ha pourraient être mobilisés par des entreprises déjà présentent 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,



- 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 VOUILLOON 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.