

Maîtrise d'ouvrage
COPAMO

Equipe de Maîtrise d'œuvre
TEKHNE
MODAAL
SOBERCO
SOTREC

COPAMO

Étude urbaine pré-opérationnelle du site des Platières, Grandes Bruyères

COMITÉ TECHNIQUE



INTRODUCTION

L'extension, objet de cette mission, est justifiée par la qualité de desserte (RD342), et l'offre de transports en communs, par l'existence des zones d'activités qui bénéficieront ainsi des externalités positives du projet.

Ces qualités géographiques et urbaines rencontrent ici les valeurs agricoles et environnementales du site, nous conduisant à des propositions économes en foncier, porteuses de modes de faire durables.

L'étude envisage les ZI des Platières et des Grandes Bruyères comme une seule entité urbaine dont l'image et l'unicité devront être renforcées par les futures extensions. La future extension de la ZI sera l'occasion de s'interroger sur les dysfonctionnements et manques actuels ainsi que sur les qualités des lieux.

Elle devra permettre :

- La mise en place d'un ensemble urbain cohérent, identifié et identifiable.
- L'intégration de la ZI dans son territoire.
- La valorisation des dynamiques économiques du territoire mornantais.
- L'affirmation des grands continuum écologiques.

DÉROULÉ DE LA MISSION

PHASE 1 : DIAGNOSTIC PARTAGÉ

- prise de connaissance du site
- recueil de données
- lecture urbaine et environnementale
- synthèse et enjeux

PHASE 2 : SCÉNARII, RECOMMANDATIONS

- scénarii d'aménagement et de programmation
- évaluation des capacités
- première approche financière et phasage

PHASE 3 : SCHÉMA DE RÉFÉRENCE

- plan de composition
- chiffrage des espaces publics et pré-bilan d'aménagement
- montage opérationnel
- traduction réglementaire



DÉMARCHE PARTENARIALE - ATELIERS D'URBANISME

Temps d'échange avec les partenaires institutionnels

- INSTITUTIONS ENVIRONNEMENTALES

FRAPNA
SERVICES DE LA COPAMO
CAUE
SOL

- INSTITUTIONS AGRICOLES

CHAMBRE D'AGRICULTURE
SERVICES DE LA COPAMO
DÉPARTEMENT
SYNDICATS AGRICOLES

- ACTEURS ÉCONOMIQUES

CERCL
CCI
ENTREPRISES DU SECTEUR

PRÉALABLES

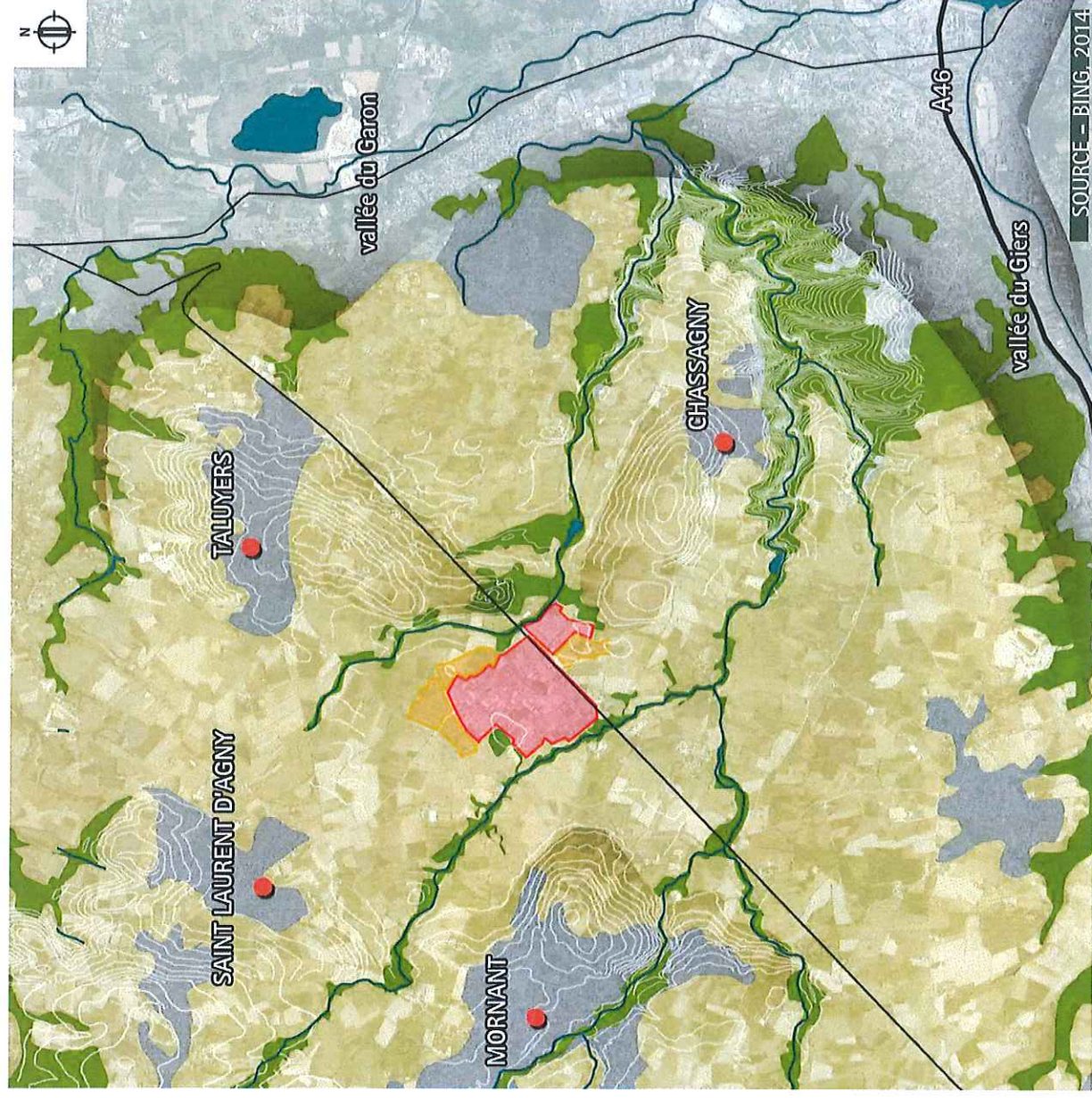
PRÉSENTATION DU TERRITOIRE

Le site du parc d'activités Platières / Grandes Bruyères dans son environnement

Le site est fortement marqué par la topographie, il est compris entre les vallées du Jonan à l'Ouest et du Broulon à l'Est.

Ces deux vallées présentent une végétation spécifique accompagnant les cours d'eau et marquant fortement le paysage agricole.

La topographie du site, les paysages largement ouverts, sont autant d'éléments favorisant les covisibilités vers et depuis le parc d'activités.



RAPPORT DU PARC À SON TERRITOIRE



perception du parc depuis Mornant



frange forestière



façade sur RD



frange agricole



entrée du parc depuis la RD



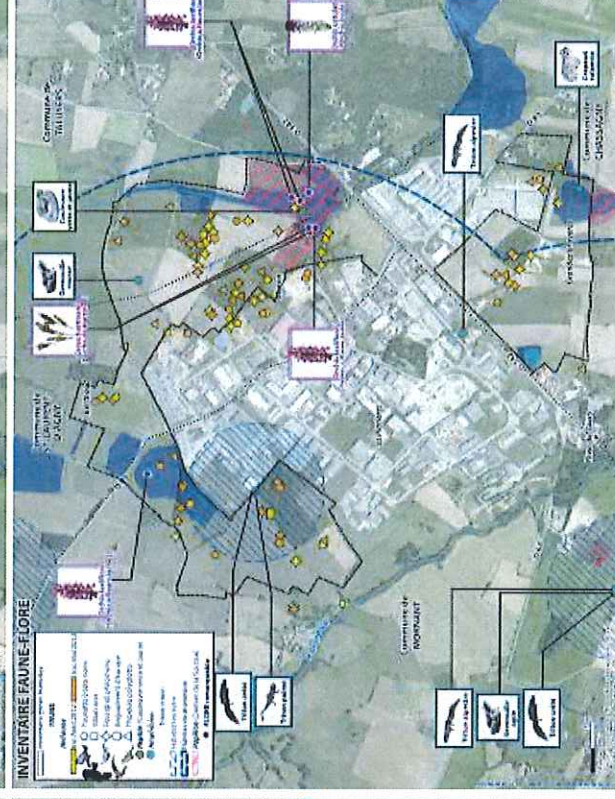
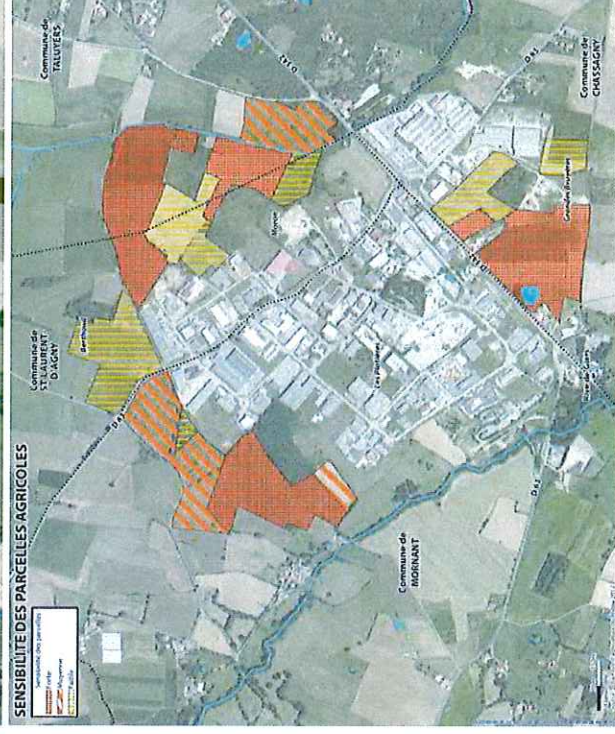
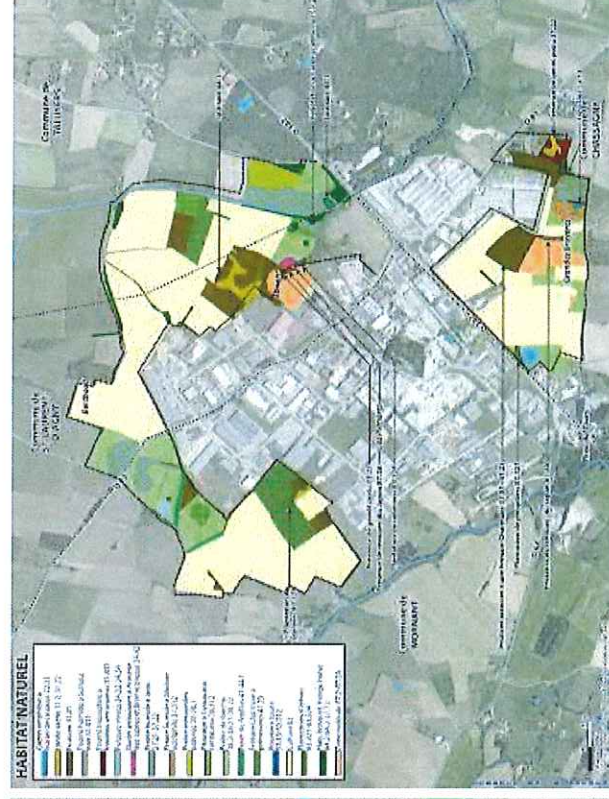
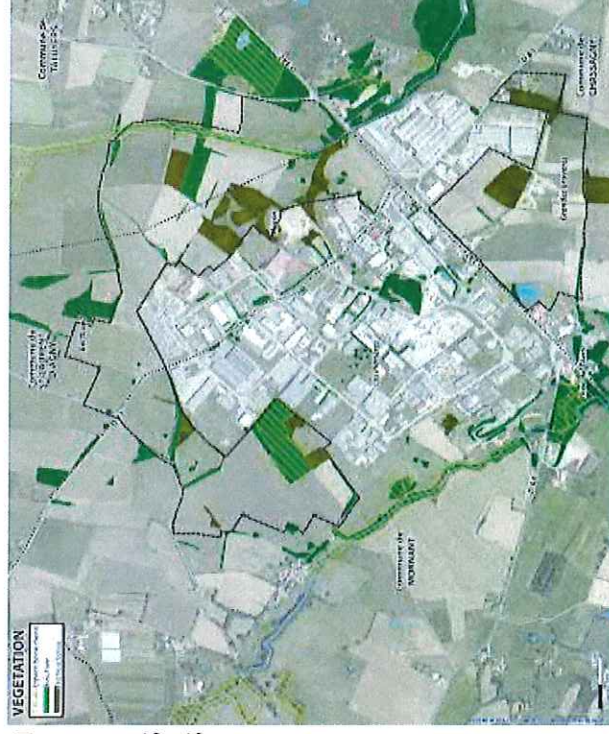
paysage agro-forestier, vue lointaine sur les Monts du Lyonnais

CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL ET AGRICOLE

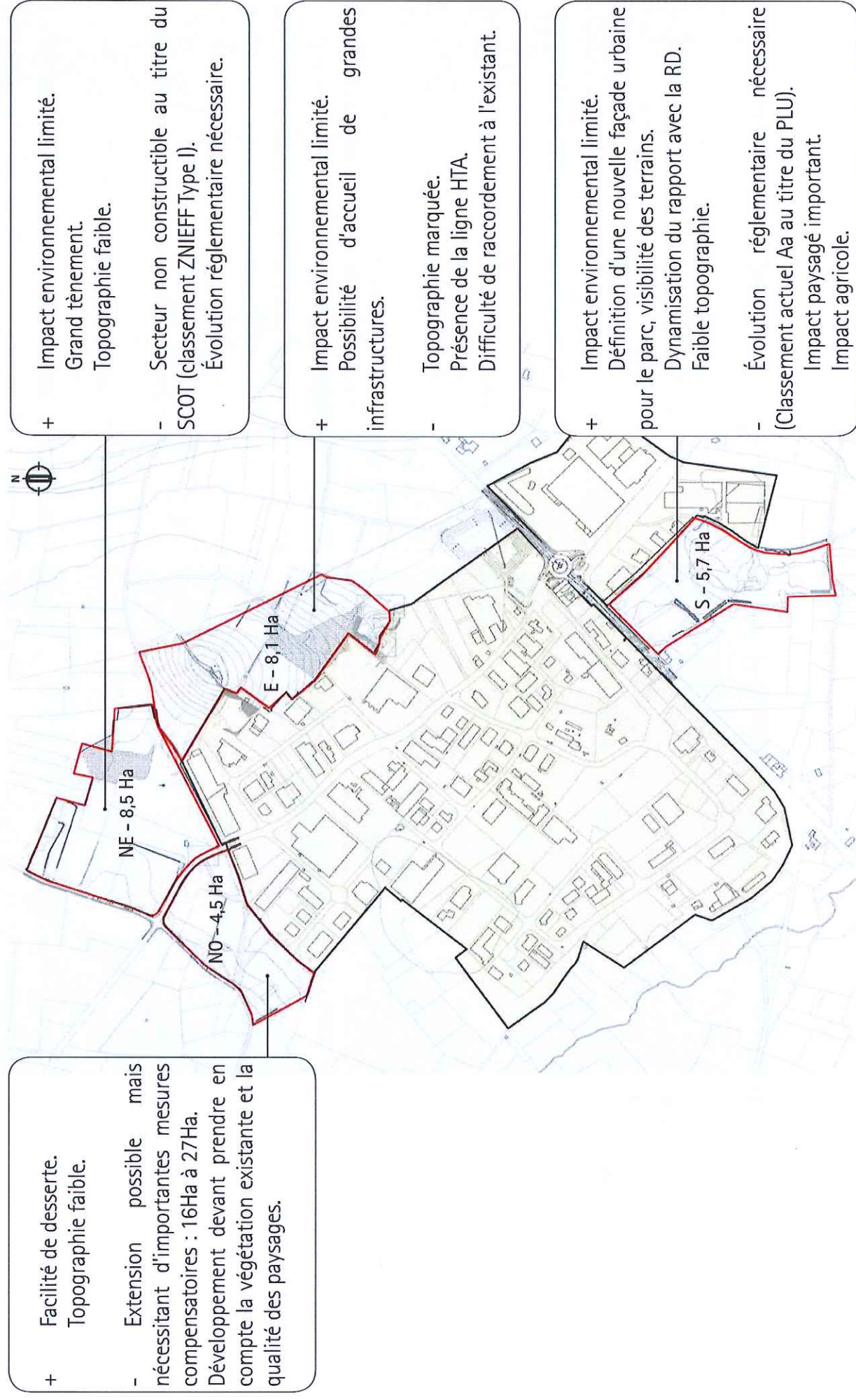
Une connaissance fine du territoire.

Prise en compte des données environnementales et agricoles par l'analyse des études :

- faunistiques
- floristique
- sensibilités agricoles



EXTENSIONS PRÉVUES DANS LE CADRE DU MARCHÉ INITIAL



EXTENSIONS PROPOSÉES AU REGARD DES CONTRAINTES AGRICOLES / ENVIRONNEMENTALES / PAYSAGÈRES



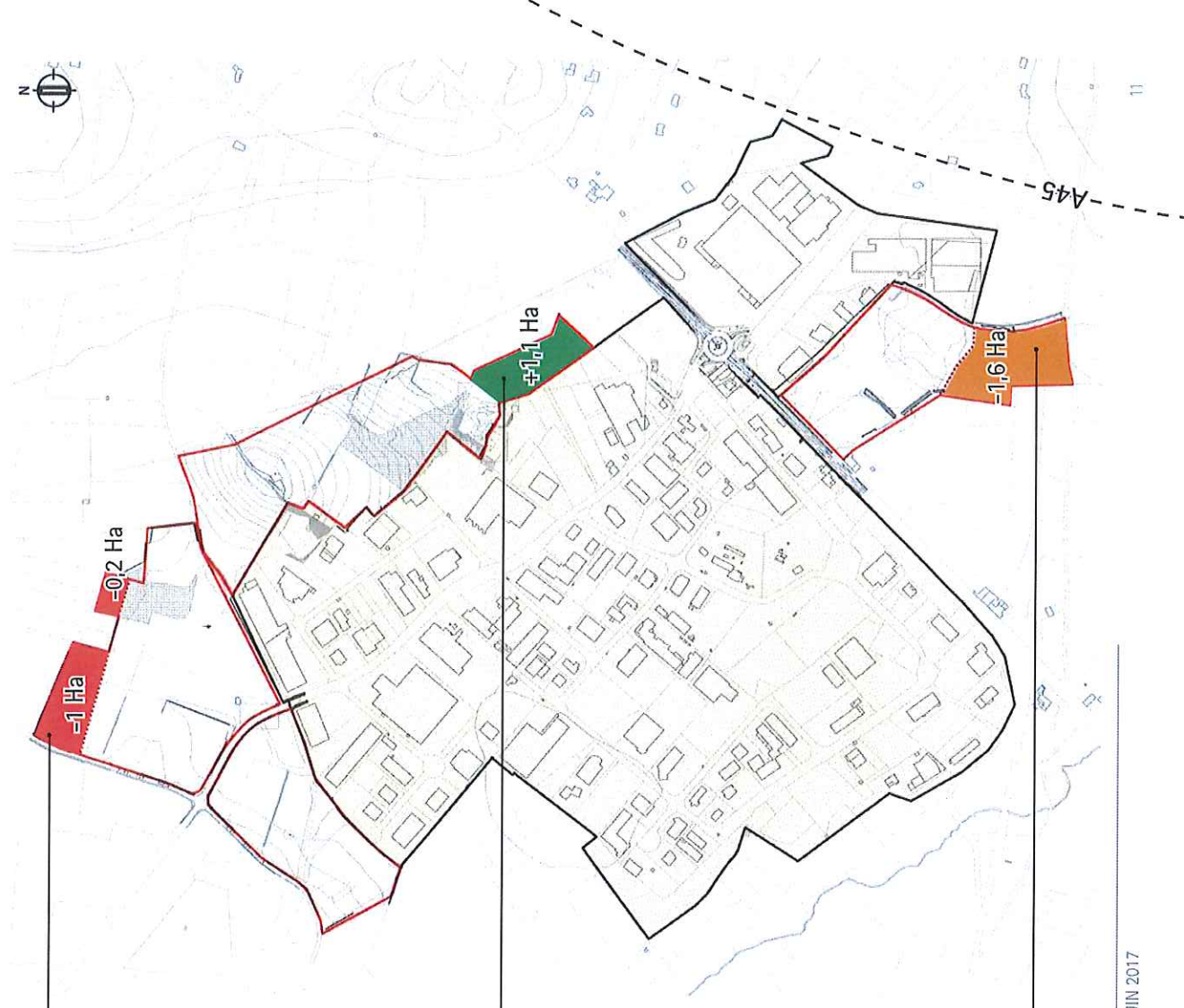
Maintien d'éléments structurant du paysage (Haies / Boisements) comme définition d'une nouvelle limite d'urbanisation.

Compensation des surfaces perdues.

Création d'une frange urbaine continue en limite Est de l'opération.

Définition d'une nouvelle limite urbaine.

Maintenir la qualité des paysages en évitant le développement d'opérations en ligne de crête.



PHASAGE

Au delà des contraintes financières et foncières liées aux mesures compensatoires. La présence de la ZNIEFF, des PLU, du SCOT ... permet de définir différents temps de projet :

TEMPS 1 : Développement de la ZI à l'Est sur les secteurs déjà identifiés ainsi qu'en opération de densification sur le périmètre existant.

TEMPS 2 : Développement lié à des modifications réglementaires.
PLU - Classement A / N pour le secteur Nord Est
- Classement Aa pour le secteur Sud.

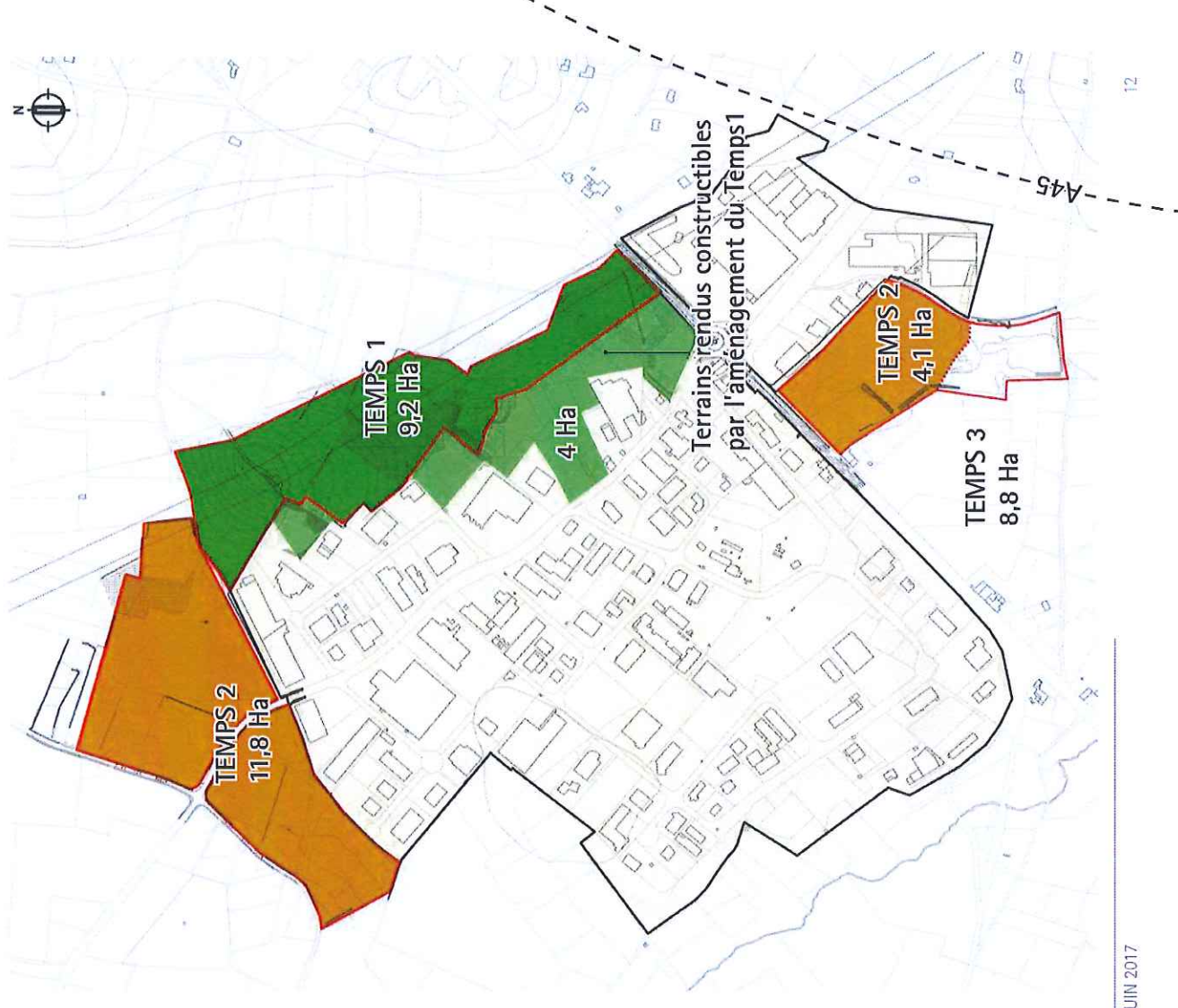
ZNIEFF - Aucune modification du périmètre n'est autorisée.

SCOT - Dérogation possible quant à la non constructibilité du périmètre ZNIEFF.

Procédure de déclaration de projet portant mise en compatibilité des PLU.

Procédure portée par la COPAMO mais n'ayant pas les compétences en matière d'urbanisme, le dossier d'enquête publique serait porté par le préfet.

TEMPS 3 : Potentiel de développement à le long terme. Mutation économique du secteur pouvant être envisagée à l'horizon A45 et/ou la cessation d'activité de l'agriculteur.



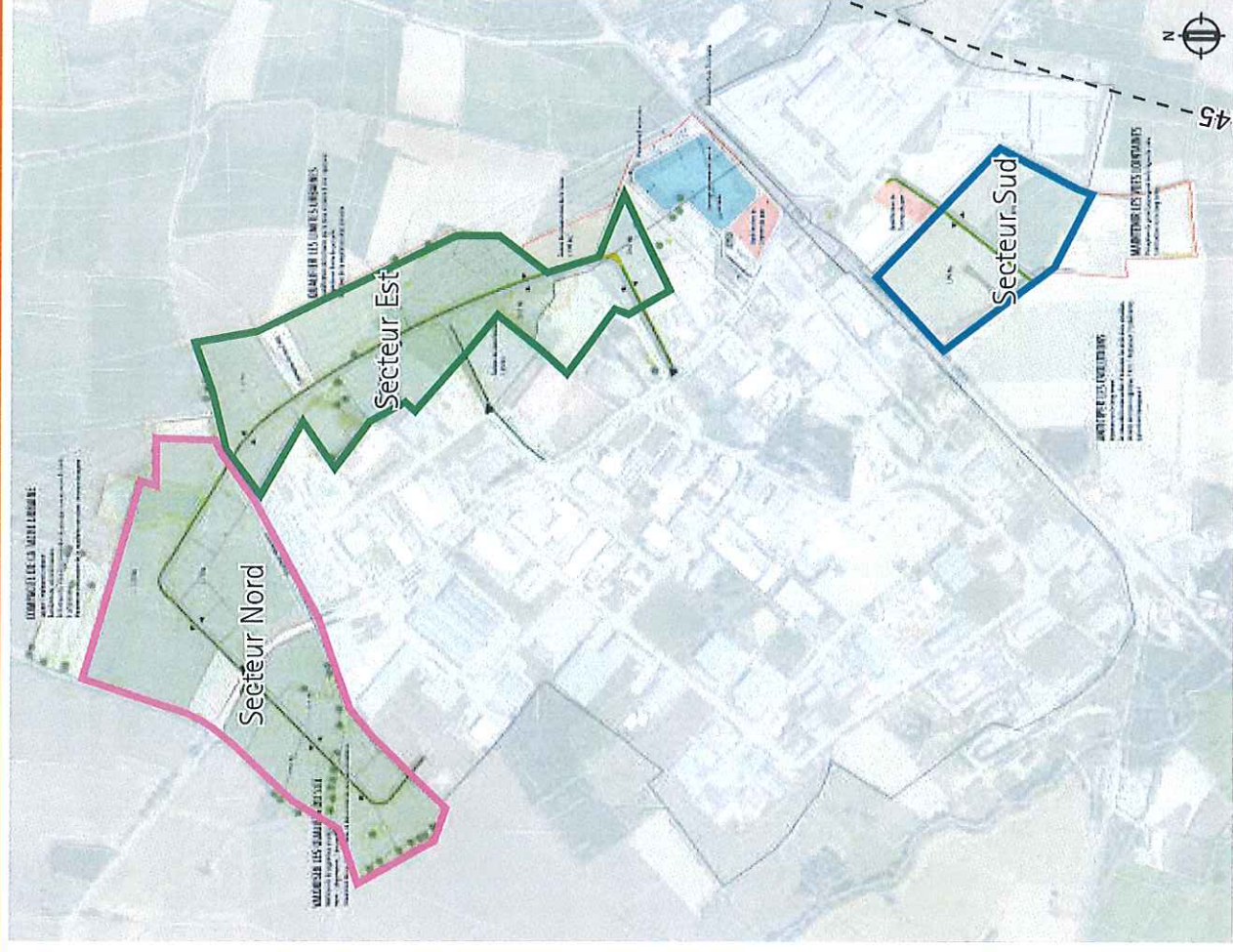
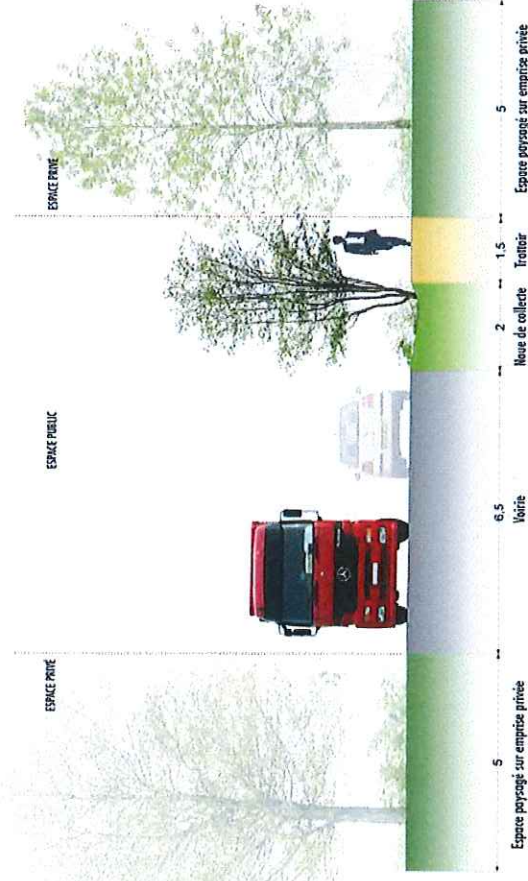
PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT

 Secteur Nord :
Surface cessible Temps 2' : 10,7 Ha

 Secteur Est :
Surface cessible en extension : 7,3 Ha
Surface optimisable dans périmètre ZA : 2,6 Ha

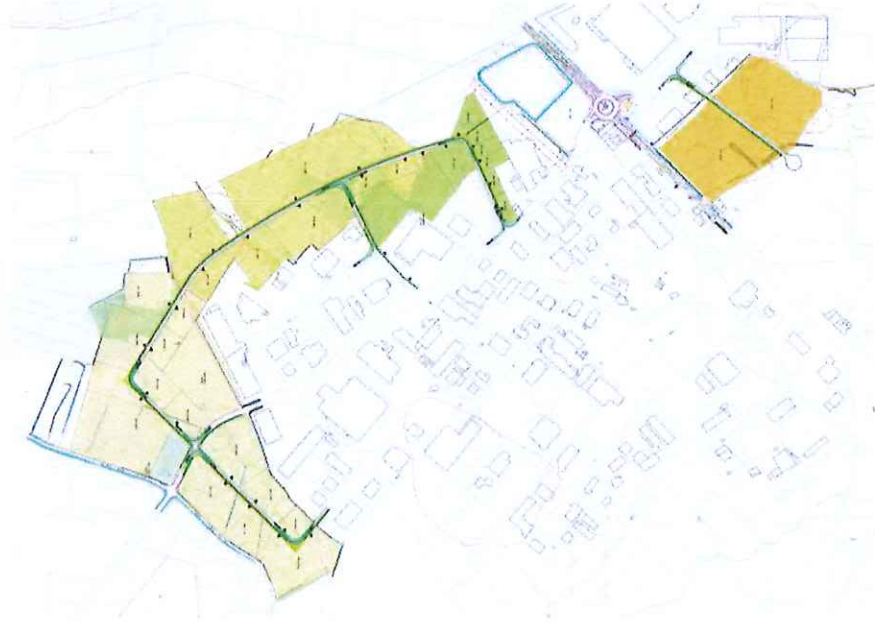
 Secteur Sud :
Surface cessible Temps 2 : 3,9 Ha

SURFACE CESSIBLE TOTALE – 24,5 Ha

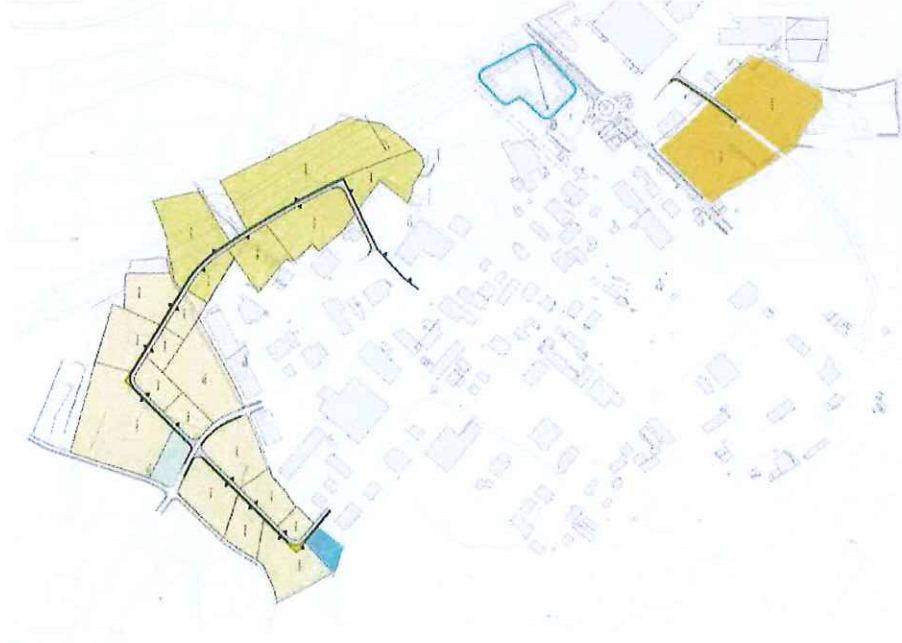


SCÉNARIOS ÉTUDIÉS

SCÉNARIO INITIAL



VARIANTE



SCÉNARIO OPTIMISÉ



Réduction des linéaires de voies les moins efficaces en terme de desserte des lots.

Suppression des terrains déjà compris dans la ZI (éviter les acquisitions foncières).

Recherche de compacité et d'efficience de la desserte.

Abandon des secteurs les plus contraignants :

- sur le plan technique, desserte
- sur le plan économique, commercialisation
- sur le plan environnemental.



NOUVEAUX PÉRIMÈTRES OPÉRATIONNELS

DÉFINITION DE NOUVEAUX PÉRIMÈTRES D'EXTENSION AU REGARD DES DONNÉES TECHNICO - ÉCONOMIQUES

La construction des bilans d'aménagements ; prenant en compte les coûts d'aménagement et de viabilisation des secteurs proposés, les coûts d'acquisition foncière, le montant annuel des mesures compensatoires ainsi que les recettes (foncière, taxes).

A permis de mettre en évidence les conditions de réalisation du projet et de statuer sur la prise en compte de chaque secteur.

■ ■ ■ ■ ■ Secteur Ouest : 4,5Ha

Abandon de ce secteur au regard des contraintes environnementales et de la présence de zones humides.

■ Secteur Nord : 8,9Ha

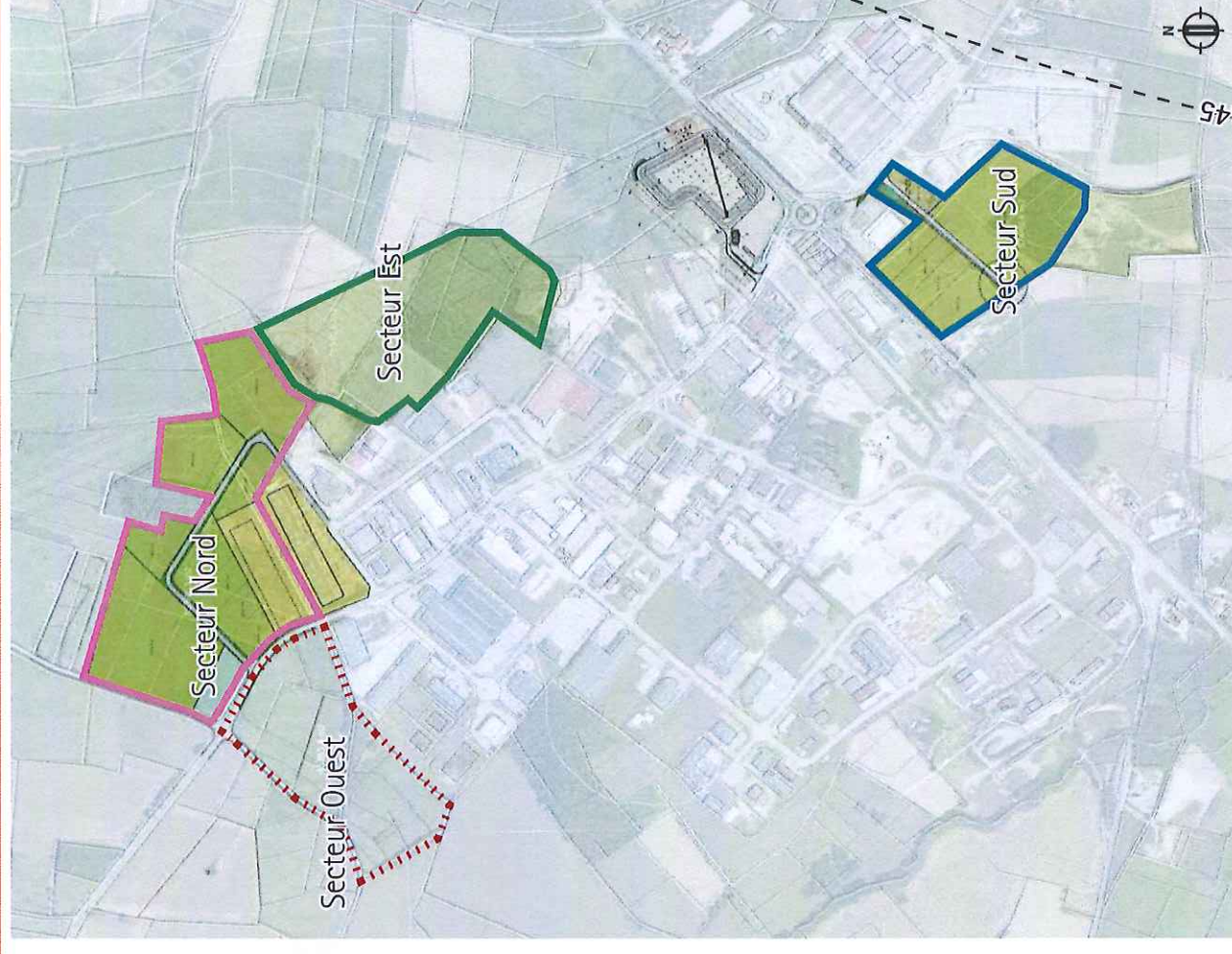
Maintien de ce secteur comme lieu d'extension.

■ Secteur Est : 5,8Ha

Compte tenu des contraintes d'aménagement et de commercialisation se secteur sera équipé par des entreprises privées.

■ Secteur Sud : 4,4Ha

Maintien de ce secteur comme lieu d'extension.



SECTEUR NORD



SECTEUR SUD

