

## **PROJET D'EXTENSION DU PARC D'ACTIVITES LES PLATIERES**

### **NOTICE DE PRESENTATION DU PROJET ET DES MODALITES DE CONCERTATION**

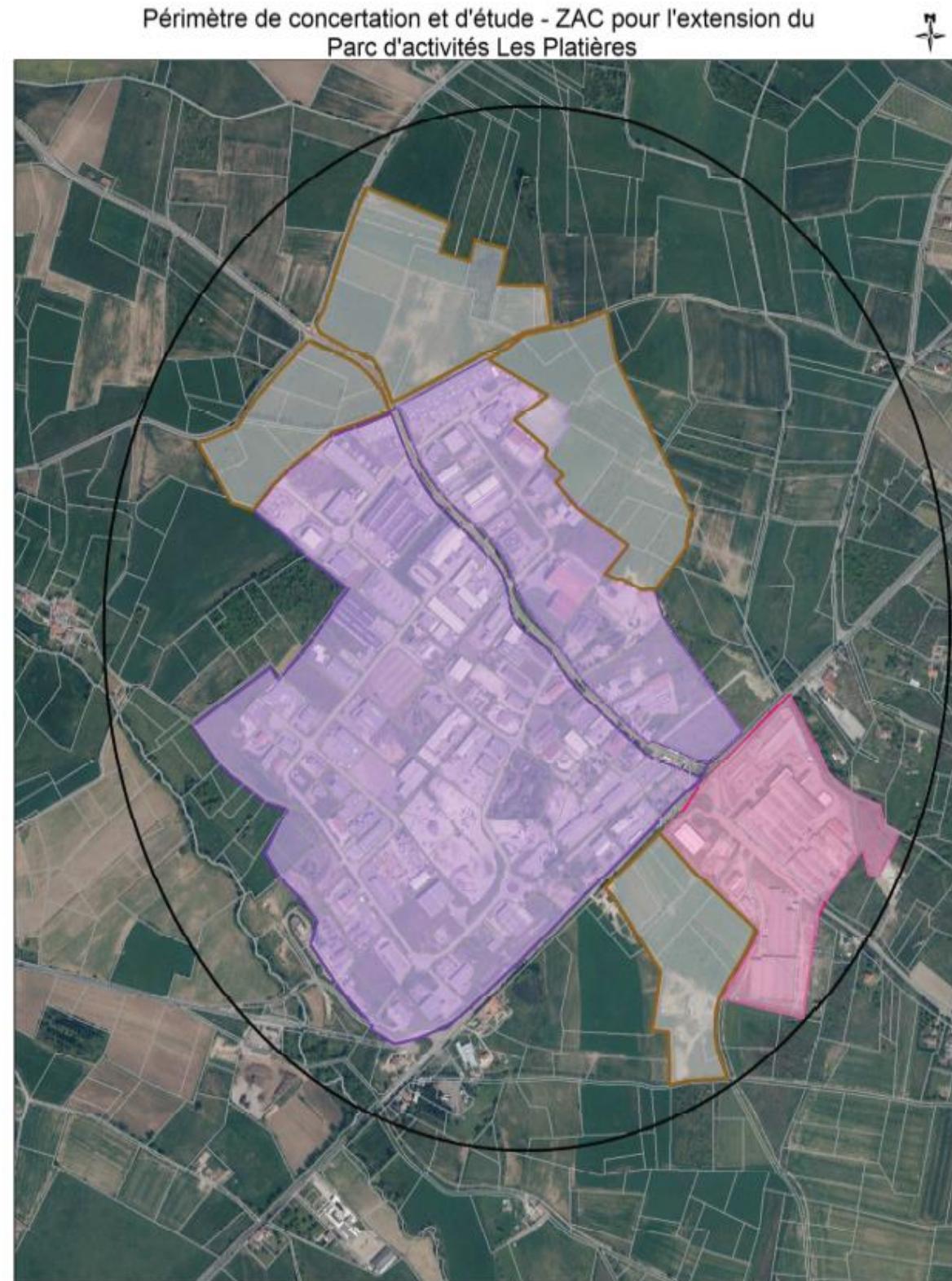
**L'extension du Parc d'activités Les Platières,  
un projet de concertation à l'échelle  
de la Communauté de Communes**

Par délibérations de la Communauté de Communes du Pays Mornantais (COPAMO) en date du 23 septembre 2014, de la Commune de Chassagny en date du 1<sup>er</sup> septembre 2014, de la Commune de Saint Laurent d'Agny en date du 8 septembre 2014 et de la commune de Mornant en date du 22 septembre 2014, le Conseil communautaire et les Conseils municipaux ont pris acte de l'**intention de créer une zone d'aménagement concerté (ZAC) relative à l'extension du Parc d'activités Les Platières** et décider d'**ouvrir la concertation sur le projet**, conformément à l'article L300-2 du code de l'urbanisme.

Cette concertation, ainsi que les études qui doivent être réalisées dans le cadre de la ZAC, figurent sur le plan ci-dessous :



# COMMUNAUTÉ de COMMUNES du Pays Mornantais



Cette phase de concertation doit associer, au cours de l'élaboration du projet : riverains, habitants, entreprises, associations locales et **toute personne concernée par le projet**, notamment les représentants de la profession agricole, les représentants des associations environnementales et le monde économique.

Une concertation constitue un **espace d'information, de dialogue et de débat, pendant les études**, entre le maître d'ouvrage et toute personne intéressée par le projet d'extension de ce Parc d'activités.

**L'objet de la concertation** porte sur le périmètre pressenti (qui figure sur le plan ci-dessus), le parti d'aménagement, le programme prévisionnel des constructions et sur les mesures prises en faveur de l'environnement dans le cadre de ce projet. Ces éléments d'informations seront soumis à la concertation au fur et à mesure de l'avancée des études qui doivent se dérouler entre 2015 et 2016.

Le **présent dossier** a pour objectif de rappeler le contexte et les modalités dans lesquelles se déroule la présente concertation, les orientations et objectifs poursuivis par la Communauté de communes ainsi que les études programmées pour concevoir le projet.

Ce dossier s'accompagne d'un **registre d'observations** dans lequel chacun pourra formuler des remarques.

Prochainement, vous pourrez également **formuler vos observations par courrier** adressé à Monsieur le Président de la Communauté de communes, ou respectivement, dans les communes, à l'attention de Madame et Messieurs les Maires.

## Pourquoi l'engagement de la concertation ?

La concertation du public est codifiée par l'article L.300-2 du Code de l'urbanisme qui précise notamment que toute création d'une ZAC doit faire l'objet d'une concertation préalable.

Dans le cadre d'opérations importantes d'urbanisme, la concertation permet d'informer et d'associer le public en amont et tout au long des études préalables. Les propositions et les remarques formulées sont étudiées et font l'objet d'un bilan.

**L'objectif de la concertation est d'aboutir à un projet partagé dans l'intérêt général.**

## Comment se déroule la concertation ?

C'est à la COPAMO, maître d'ouvrage, que revient la responsabilité de déterminer les modalités de la concertation.

Dans les délibérations de septembre, le Conseil communautaire et les 3 Conseils municipaux ont validé les modalités de concertation suivante :

- Affichage d'un avis d'information à la COPAMO et dans les 3 mairies concernées par le projet (Chassagny, Saint Laurent d'Agny, Mornant),
- Une ou plusieurs parutions d'avis dans la presse locale,
- Publications d'informations relatives à l'avancée des études sur le projet sur le site internet de la COPAMO,
- Mise à disposition du public d'un fond documentaire actualisé et ouvrir un registre de remarques, à la COPAMO et dans les 3 communes concernées par le projet, pour favoriser l'expression des citoyens,
- Réalisation d'au moins 3 réunions publiques avant la mise au point du dossier de création de la ZAC,
- Présentation du bilan de la concertation à l'issue des pré-études de la ZAC et avant toute délibération de création de la ZAC,
- Toute autre modalité que la COPAMO jugera utile pour mettre en œuvre la démarche de concertation.

### Quand prend fin la concertation ?

La concertation est ouverte à partir de la date mentionnée à l'affichage de l'avis administratif. La concertation se poursuivra jusqu'à la fin des études préalables à la création de la ZAC du Parc d'activités Les Platières.

Les modalités d'achèvement de la démarche feront l'objet d'une information communiquée ultérieurement.

### Le contexte général de l'opération

La COPAMO représente un territoire de 16 communes regroupant 28 098 habitants (chiffres 2013), situé au Sud- Ouest du Département du Rhône. A 20 minutes de Lyon et 35 minutes de Saint-Etienne, la COPAMO se situe dans un secteur proche des autoroutes et de gares SNCF où de nombreuses entreprises souhaitent s'installer.

En matière de développement économique, la COPAMO gère 3 espaces d'activités économiques intercommunaux : les parcs d'activités d'Arbora, des Platières et de la Ronze.

#### Les 3 Parcs d'activités gérés par la COPAMO

Nom	Commune	Surface totale (hors extension)	Surface disponible ou commercialisable	Vocation
Les Platières	Mornant, Saint-Laurent d'Agny, et Chassagny	65 ha	Extension de 39,4 ha prévue Dont 20 ha d'ici à 2020 et 19,4 ha après 2020	Industrielle et artisanale
La Ronze	Taluyers	23 ha	Extension de 1,37 ha prévue après 2020	Industrielle et artisanale
Arbora	Soucieu-en-Jarrest	3,1 ha	Extension de 1,96 ha prévue après 2020	Artisanale

Le Parc d'activités Les Platières a été créé en 1969 par l'ancien SIVOM de la Région de Mornant. D'une superficie totale de 65 hectares, le Parc d'activités Les Platières est situé sur les communes de Mornant et Saint Laurent d'Agny. Succédant au SIVOM, sa gestion directe a été reprise en 1996 par la COPAMO. Il accueille aujourd'hui plus de **110 entreprises pour plus de 1 350 emplois** environ.

**Dans un contexte de pénurie foncière accrue (les derniers terrains appartenant à la COPAMO ont été vendus en 2011), la collectivité a décidé de lancer la même année une réflexion autour de l'extension de ce Parc d'activités.**

Approuvé en février 2011, le **SCOT**, dans le respect de la DTA de la région Lyonnaise, prévoit une **possibilité d'extension de 39,4 hectares, sur 3 communes** (Chassagny, Mornant et Saint Laurent d'Agny). Le SCOT impose également un phasage de ce périmètre : **20 hectares entre 2015 et 2020, le reste après 2020** (cf. extraits du SCOT en annexe).

#### Une démarche concertée de construction du projet depuis 2011

5

Compte tenu de l'importance des enjeux (économiques, fonciers, agricoles et environnementaux) du projet pour le territoire, la COPAMO a souhaité engager une large concertation avec l'ensemble des partenaires du territoire : représentants des entreprises, chambres consulaires, syndicats agricoles, associations de protection de l'environnement, services de l'Etat, élus des collectivités locales associées et des différentes instances de la COPAMO.

# COMMUNAUTÉ de COMMUNES

## du Pays Mornantais

Cette concertation initiale, non réglementaire, s'est déroulée en plusieurs phases :

➤ deux réunions les 24 octobre et 21 novembre 2011 et réunissant à chaque fois plus d'une soixantaine de personnes :  
Les échanges qui ont eu lieu ont permis de préciser les enjeux du secteur et de proposer un avant-projet de périmètre réparti sur les communes de Mornant et Saint Laurent d'Agny (sous la forme d'ateliers de travail).  
Au cours de la dernière réunion, les partenaires ont également proposé une méthodologie pour poursuivre le projet : la réalisation de deux études complémentaires agricole et environnementale, par la Chambre d'Agriculture et le Conservatoire des Espaces Naturels (CEN) de Rhône-Alpes. Elles visaient à mesurer plus finement les impacts du projet sur l'agriculture et l'environnement du secteur, et préciser le positionnement du périmètre. L'objectif étant de prendre en compte l'ensemble des enjeux afin de préserver les équilibres du territoire.

➤ Ces deux études ont été réalisées en 2012 :  
○ *Synthèse des enjeux de l'étude environnementale :*

- Secteur de Chassagny : présence d'espèces protégées et de zones humides au sud-est de la zone des Grandes Bruyères,
- Secteur de Mornant : présence d'espèces protégées en bordure du Bois Monin, à l'ouest de l'actuel parc, et de flore remarquable ainsi qu'une zone humide plus au nord en direction du carrefour de Chablenas,
- Secteur de Saint Laurent d'Agny / Taluyers : présence d'espèces protégées et de prairies humides au sud-est le long du Broulon, présence d'une zone humide au nord à proximité du carrefour de Chablenas.

L'étude comprend une carte de synthèse des enjeux, qui croise l'ensemble des données relatives à la faune, à la flore, aux zones humides et aux corridors, par ordre d'importance. Les zones de priorité 1 concernent la zone humide de Chassagny ainsi que celle de Mornant et le Bois Monin et les prairies humides sur Saint Laurent d'Agny/Taluyers. Les zones de priorité 2 et 3 sont constituées par la petite zone humide et les zones de friche sur Saint Laurent d'Agny/Taluyers et Chassagny.

○ *Synthèse des enjeux de l'étude agricole :*

- Sur les exploitations : impact variable selon la quantité de terrains prélevés et la SAU de l'exploitation
- Sur le secteur : disparition des surfaces agricoles et accroissement de la pression foncière sur les terres agricoles, impact sur les droits à paiement unique, l'épandage, les cheminements agricoles et l'irrigation.

➤ Ces deux études ont été restituées à l'ensemble des partenaires du projet lors d'une troisième réunion de concertation, le 11 décembre 2012. A l'issue de cette rencontre, un projet de périmètre de concertation a été défini avec les partenaires.

**La collectivité souhaite que cette concertation soit maintenue tout le long du projet**, en lien avec l'obligation réglementaire de concertation prévue dans la procédure de ZAC envisagée pour la mise en œuvre de l'extension.

**Le projet de périmètre issu de la concertation initiale représente une surface totale de 26,27 hectares environ sur les communes de Mornant, Saint Laurent d'Agny et Chassagny.** L'objectif du projet d'extension est de s'inscrire dans la **continuité de l'existant** (voirie, infrastructures, transports collectifs, réseaux...).

Le Conseil communautaire a validé par délibération en date du 5 février 2013 le principe de réalisation d'études de faisabilité sur ce périmètre de concertation et, le cas échéant, de le faire évoluer.

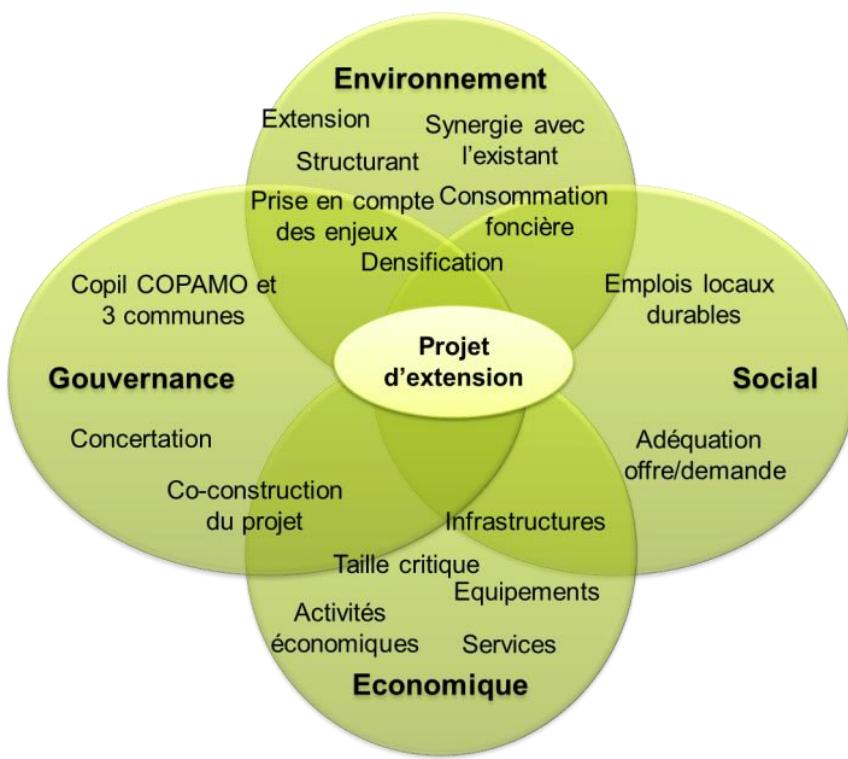
## Les enjeux du projet

La réalisation du projet d'extension s'inscrit dans un contexte de pénurie foncière. Depuis plusieurs années, la collectivité n'a plus de terrains disponibles sur ses parcs d'activités, alors que de nombreuses demandes d'implantation sont déposées chaque année (30 à 40 prospects en moyenne).

### Les objectifs du projet sont :

- de répondre aux besoins des entreprises,
- de créer de l'emploi durable local et
- d'atteindre une taille suffisante pour développer des services aux entreprises et aux salariés,
- tout en respectant les espaces agricoles et naturels du territoire.

Une attention particulière sera portée à la préservation de l'activité agricole sur les terrains compris dans le périmètre jusqu'à leur investissement réel et à la commercialisation totale d'un secteur avant l'ouverture du suivant.



## Les études qui seront engagées au printemps 2015

Préalablement à l'ouverture de la concertation, la Communauté de communes a sollicité les services d'un assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO) en vue de l'assister dans la mise en œuvre des études préalables à la création de la ZAC.

7

Plusieurs études seront lancées dans le cadre de procédures de marché public dans le courant du mois de décembre 2014 avec pour objectif de retenir les prestataires sur le premier trimestre 2015 et un engagement des études dès le mois d'avril 2015.

 Il s'agit des études suivantes :

### **L'étude Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU) / Conception Urbaine / Paysagère et faisabilité technique**

Cette étude permettra :

- D'établir un diagnostic précis du site,
- De déterminer les contraintes environnementales du site (bruit, hydrogéologie, faune, flore, ....),
- A la lumière du volet environnemental et des éclairages apportés par l'étude du marché immobilier, de traduire la conception urbaine, paysagère et technique du Parc d'activités.

Elle sera conduite en 3 phases principales :

- Une phase diagnostic environnemental, urbain et paysager,
- Une phase de proposition de différents scénarios d'aménagements,
- Une phase de mise au point technique du schéma d'aménagement retenu aboutissant à un schéma de référence et des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales.

### **L'étude d'impact**

Cette étude, qui relève d'une obligation réglementaire, permettra :

- D'établir un état initial de l'environnement (diagnostic complet de l'état des lieux multicritère du site),
- D'établir l'impact du projet sur son environnement en vue d'identifier les pistes d'amélioration, de corrections et les mesures compensatoires à apporter.

### **L'étude sur le potentiel en énergies renouvelables (ENR)**

Cette étude, qui relève d'une obligation réglementaire, permettra :

- D'identifier le potentiel en énergie renouvelable sur le site,
- D'identifier les sources d'énergies compatibles avec le projet,
- D'orienter la collectivité et les opérateurs futurs vers les sources les plus environnementales.

### **L'étude du marché immobilier**

Cette étude permettra de :

- Analyser le contexte économique local (secteur proche et élargi),
- Analyser les conditions d'installation des entreprises (accès au foncier, contraintes de financement, problématiques fiscales,...),
- Définir la stratégie de développement de l'extension du Parc,
- Adapter l'offre à venir à la demande potentielle ou à capter à partir d'une analyse fine de l'offre et la demande actuelle en matière d'activités économiques privées ou publiques (services aux particuliers et aux entreprises, commerces) sur le secteur proche et élargi.

Cette étude sera conduite en 3 étapes :

- 1- Une étape diagnostic, et premières orientations de développement,
- 2- Une phase d'orientations générales et de positionnement de l'opération,
- 3- Des recommandations pour le développement du projet et un appui à l'équipe de conception urbaine.

### **L'étude géotechnique**

Cette étude permettra :

- D'établir un diagnostic géotechnique complet du site (nature des sols, portance, perméabilité, ...),
- D'orienter le projet en matière de réalisation des équipements de voiries, des bâtiments,
- De permettre le prédimensionnement des ouvrages pour vérifier la faisabilité techniques des équipements de la future ZAC.

### **Un levé de géomètre**

Ce relevé permettra :

- D'avoir une connaissance précise du périmètre du projet,
- De maîtriser complètement l'altimétrie du site,
- De bénéficier d'un support mentionnant les emprises cadastrales pour favoriser la mise en œuvre d'un diagnostic foncier,
- D'avoir un report des voiries, ouvrages, réseaux connus sur le site d'études.

**Ces études pourront faire l'objet d'un regroupement avant la mise en œuvre de la consultation des bureaux d'études.**

### **Un diagnostic foncier (réalisé par l'AMO de la Communauté de communes)**

Ce diagnostic permettra d'avoir :

- Un contact avec les propriétaires et occupants du site d'étude,
- Une connaissance fine des propriétés, des locataires, des usages, des exploitations,
- D'identifier les éventuelles anomalies cadastrales,
- D'évaluer les modalités d'acquisition foncière des terrains.

## **Une opération mise en place dans le cadre d'une procédure de ZAC**

La COPAMO envisage de réaliser l'extension du Parc d'activités des Platières dans le cadre d'une procédure de ZAC.

Depuis la réforme de la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain), le règlement d'urbanisme des ZAC est désormais directement intégré au Plan Local d'Urbanisme (PLU) des communes concernées. Un dialogue nécessaire sera engagé afin que la conception de l'opération soit viable au regard des PLU des communes concernées.

### **Les étapes de la ZAC :**

#### **1- Les études préalables à la ZAC (réalisées entre 2015 et 2016)**

Elles permettent de :

- Proposer un contenu et de justifier le choix du site,
- Etudier la faisabilité technique et économique de l'opération,
- Réfléchir à l'insertion de l'opération dans son environnement naturel et urbain,
- Proposer des pistes pour le mode de réalisation (en régie par la collectivité ou par un aménageur).

**La concertation avec le public est conduite en parallèle de cette étape d'études préalables.**

# COMMUNAUTÉ de COMMUNES

## du Pays Mornantais

### 2- La création de la ZAC

A la fin de la concertation et des études, la Communauté de communes approuve le **dossier de création** de la ZAC. Ce dossier, en fonction des éléments des études préalables et de la concertation avec le public, délimite le périmètre, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier à l'intérieur de la zone, précise le mode de réalisation choisi et le régime des participations.

### 3- La réalisation de la ZAC

Le Conseil communautaire approuve ensuite le **dossier de réalisation** de la ZAC. Ce dossier fixe le programme des équipements publics à réaliser, le programme global de construction, le phasage et les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement.

L'ensemble de ces éléments permet d'entrer dans la phase opérationnelle du projet d'aménagement et d'entamer les travaux et les premières commercialisations.

