

COPAMO

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

Phase 02 : Scénarii recommandations - Comité de Pilotage



Maîtrise d'ouvrage
COPAMO

Equipe de Maîtrise d'œuvre

TEKHNÈ (MANDATAIRE)

SOBERCO

SOTREC

MODAAL CONSEIL

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 économiques 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 : SCÉNARIIS, 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



COMITÉ TECHNIQUE
04 NOVEMBRE 2015

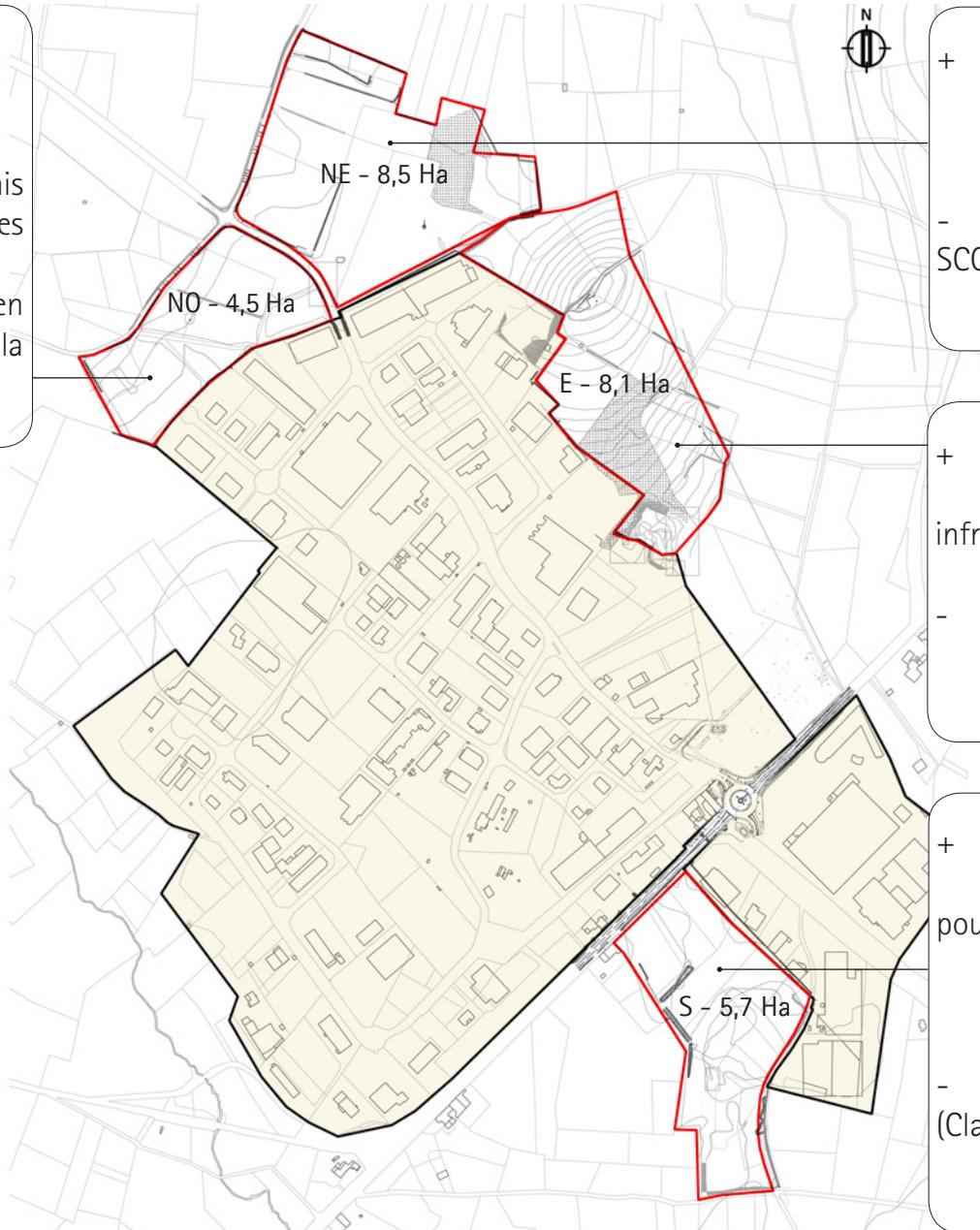
COMITÉ DE PILOTAGE
25 NOVEMBRE 2015

ORIENTATIONS URBAINES

EXTENSIONS PRÉVUES DANS LE CADRE DU MARCHÉ INITIAL

- + Facilité de desserte.
Topographie faible.

- Extension possible mais nécessitant d'importantes mesures compensatoires : 16Ha à 27Ha.
Développement devant prendre en compte la végétation existante et la qualité des paysages.



- + Impact environnemental limité.
Grand tènement.
Topographie faible.

- Secteur non constructible au titre du SCOT (classement ZNIEFF Type I).
Évolution réglementaire nécessaire.

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

- Topographie marquée.
Présence de la ligne HTA.
Difficulté de raccordement à l'existant.

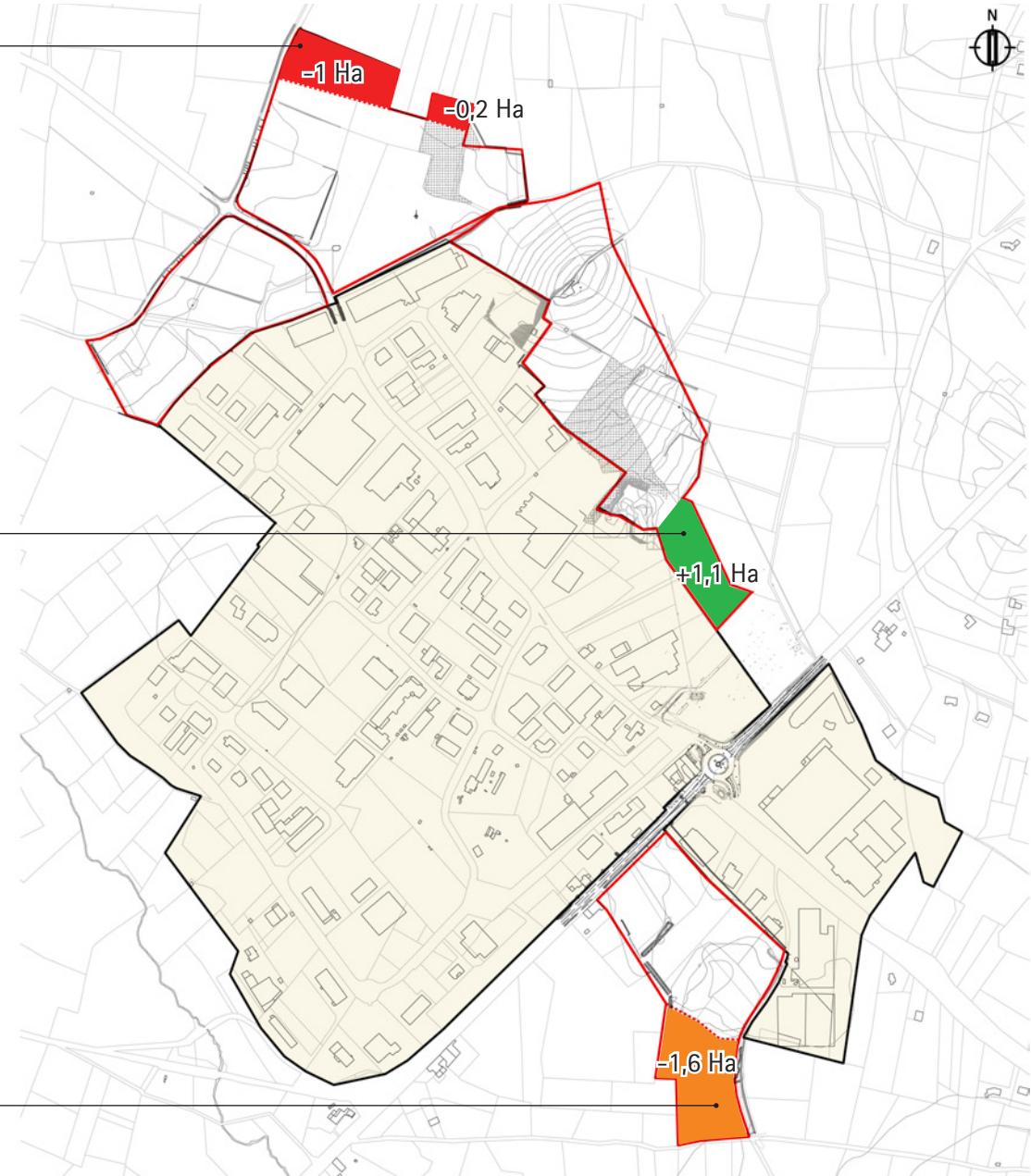
- + Impact environnemental limité.
Définition d'une nouvelle façade urbaine pour le parc, visibilité des terrains.
Dynamisation du rapport avec la RD.
Faible topographie.

- Évolution réglementaire nécessaire
(Classement actuel Aa au titre du PLU).
Impact paysagé important.
Impact agricole.

EXTENSIONS PROPOSÉES AU REGARD DES CONTRAINTES AGRICOLES / ENVIRONNEMENTALES / PAYSAGÈRES



Maintien d'éléments structurant du paysage (Haies / Boisements) comme 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 paysage en évitant le développement d'opération isolé en ligne de crête.



PHASAGE - ÉVOLUTION DES TEMPORALITÉS

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.

SCOT / ZNIEFF - Les périmètre de ZNIEFF n'est pas modifiable, il est cependant possible d'obtenir une dérogation quant à la non constructibilité de ce périmètre réglementée par le SCOT.

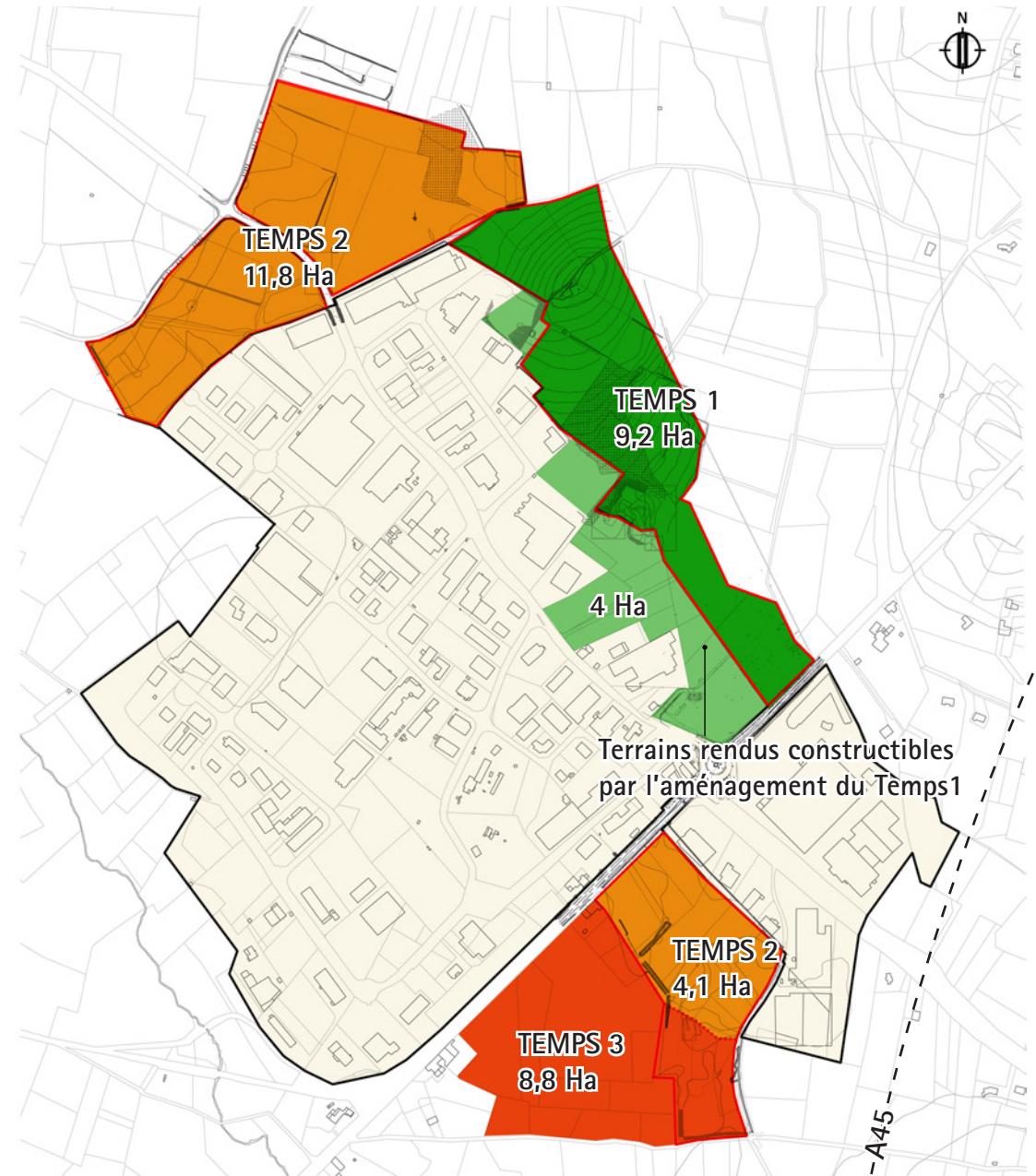
Pour cela une mise à jour des PLU est nécessaire.
Procédure de déclaration de projet portant mise en compatibilité des PLU.

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.

PLU - Classement A / N pour le secteur Nord Est
- Classement Aa pour le secteur Sud.

Anticiper le coût des mesures compensatoires (16Ha).

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. Au delà de 2020, en lien avec les prérogatives du SCOT.



ORGANISATION VIAIRE

PRINCIPE DE DESSERTE

SECTEURS NORD ET EST :

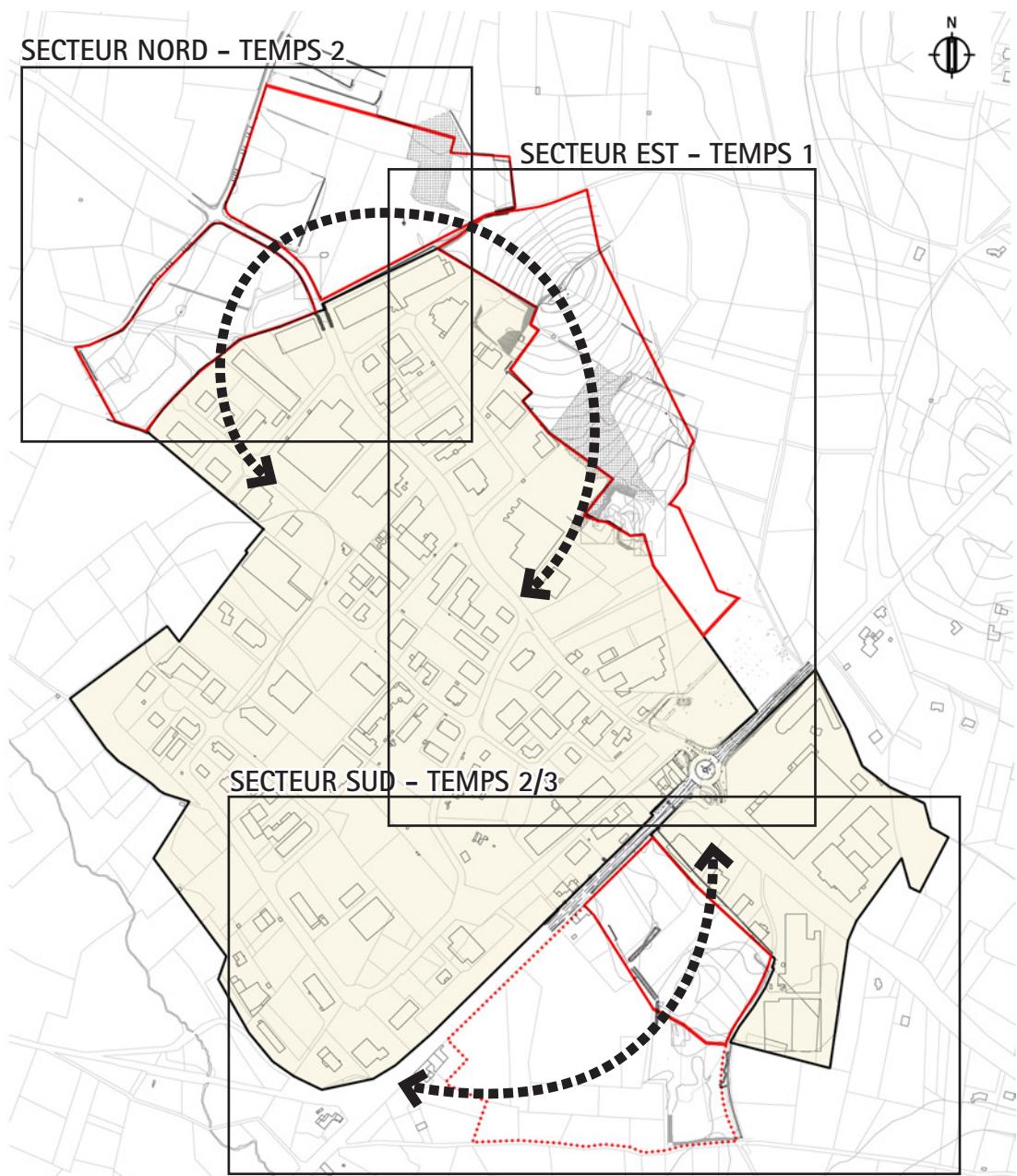
Assurer la continuité viaire entre les extensions futures et le parc existant.

Faciliter les déplacements et la compréhension du parc dans ses nouvelles limites.

SECTEUR SUD :

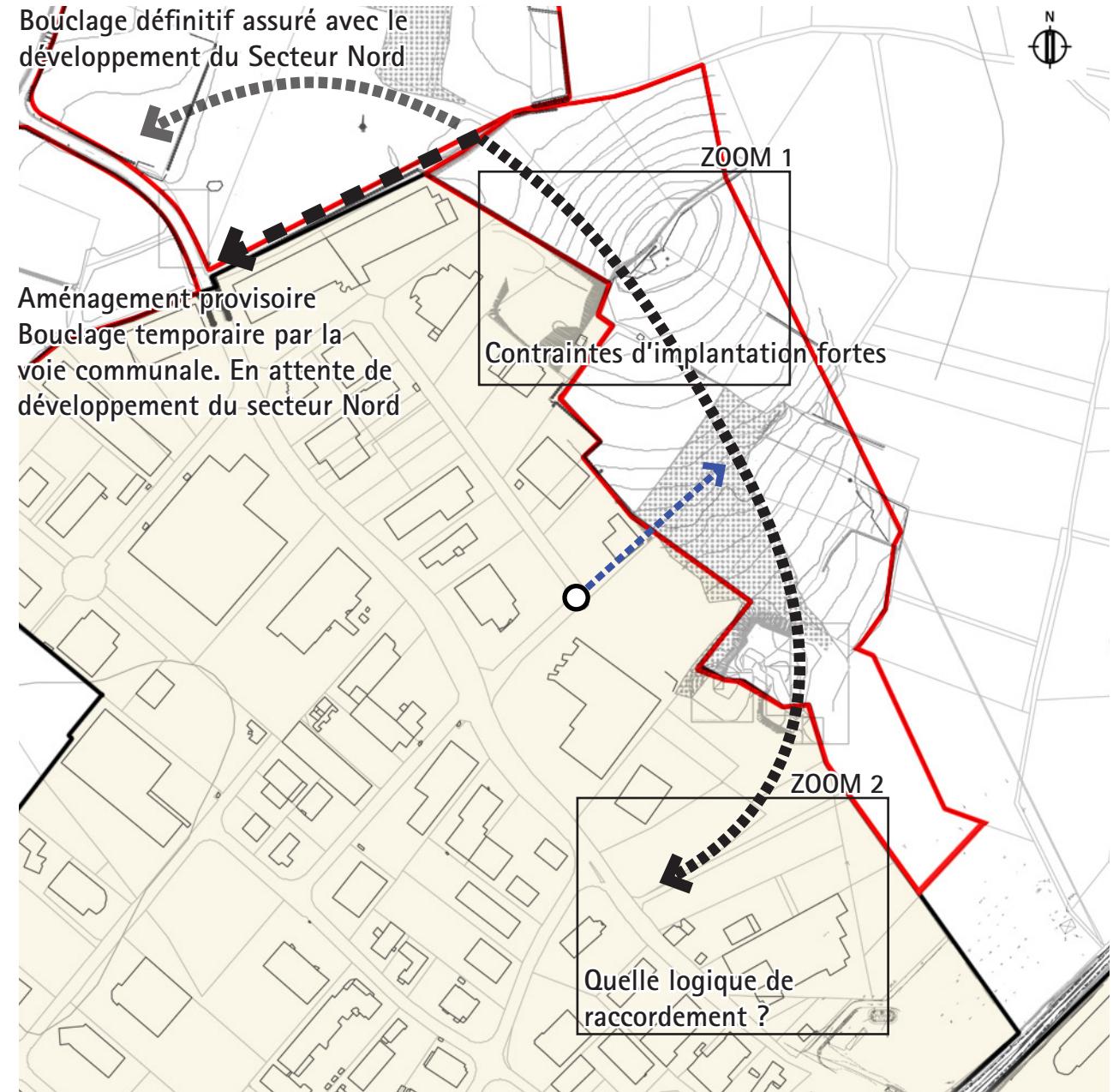
Assurer la desserte des parcelles ouvertes à l'urbanisation tout en anticipant le développement éventuel de la zone constructible vers l'Est.

Ne pas reproduire le schéma déjà présent sur l'existant et permettre les futures extensions.



SECTEUR EST - DESSERTE ET CONTRAINTES

Assurer la continuité viaire entre les extensions futures et le parc existant et faciliter les déplacements dans le parc.



SECTEUR EST - ZOOM 1 - CONTRAINTES D'IMPLANTATION DE LA VOIE

Sur ce secteur le positionnement de la future voie de desserte / bouclage est fortement conditionné par :

- La topographie marquée du site présentant une différence de niveau de -4 à -5m de la plateforme située à l'Ouest.

- Les contraintes réglementaires liées à la présence de la ligne HTA.

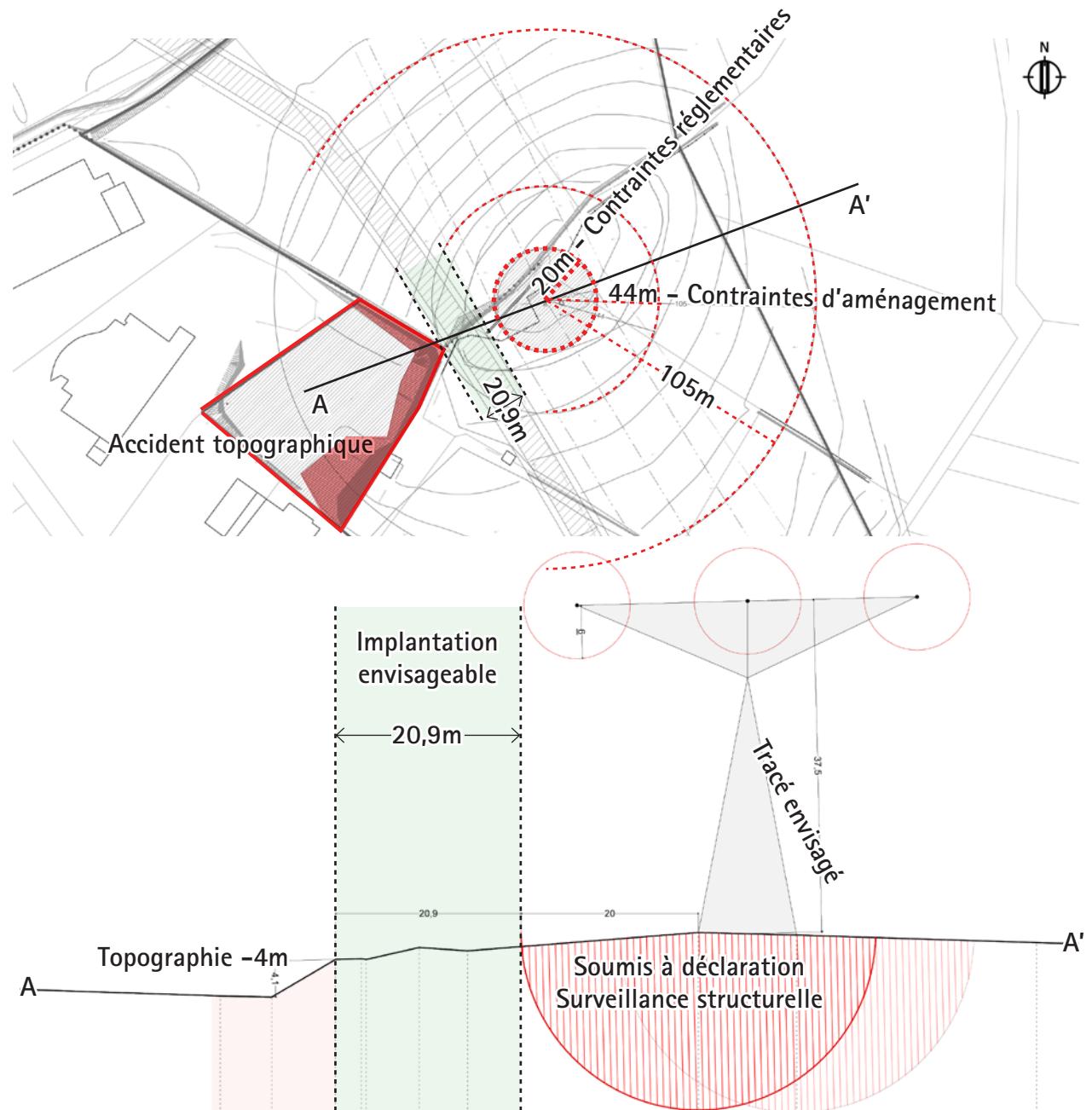
Un périmètre de 20m autour des pylônes pour éviter toute dégradation de l'ouvrage,

Une zone de sécurité 'zone interdite' de 6m autour des câbles interdisant la mise en place de tout élément, candélabres, arbres, ...

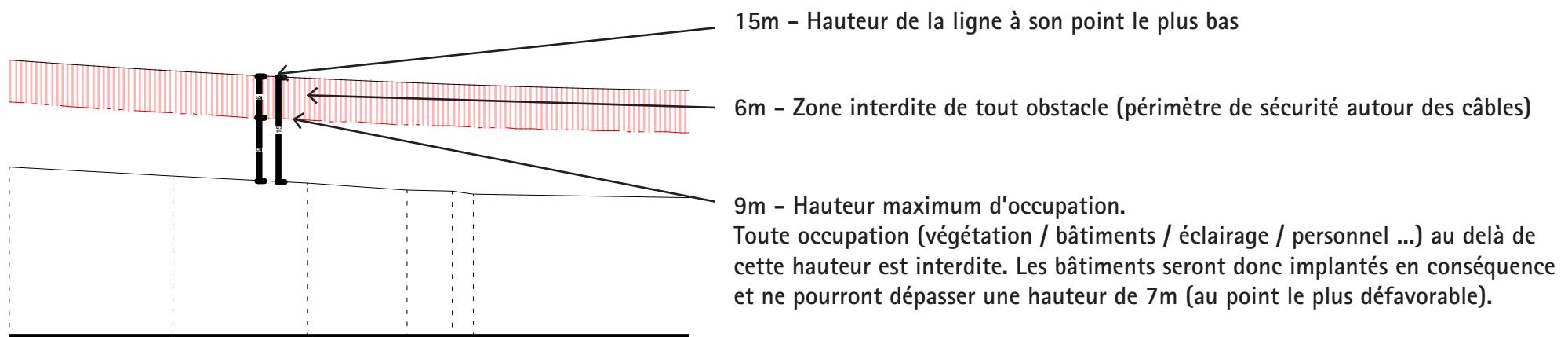
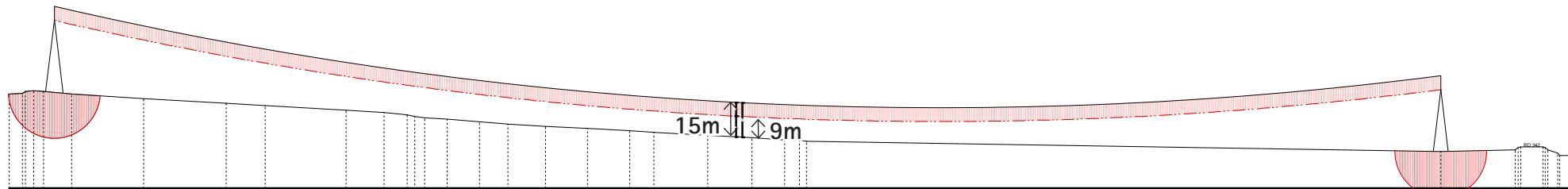
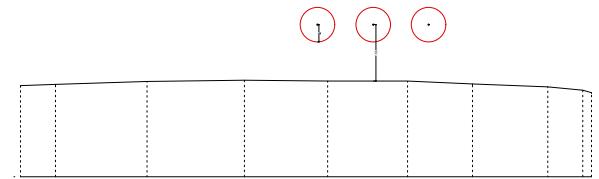
- Les contraintes d'accessibilité et d'entretien des pylônes de la ligne.

Le relief et la présence de la ligne HTA imposent donc de développer la nouvelle voie dans une EMPRISE D'IMPLANTATION D'ENVIRON 20M.

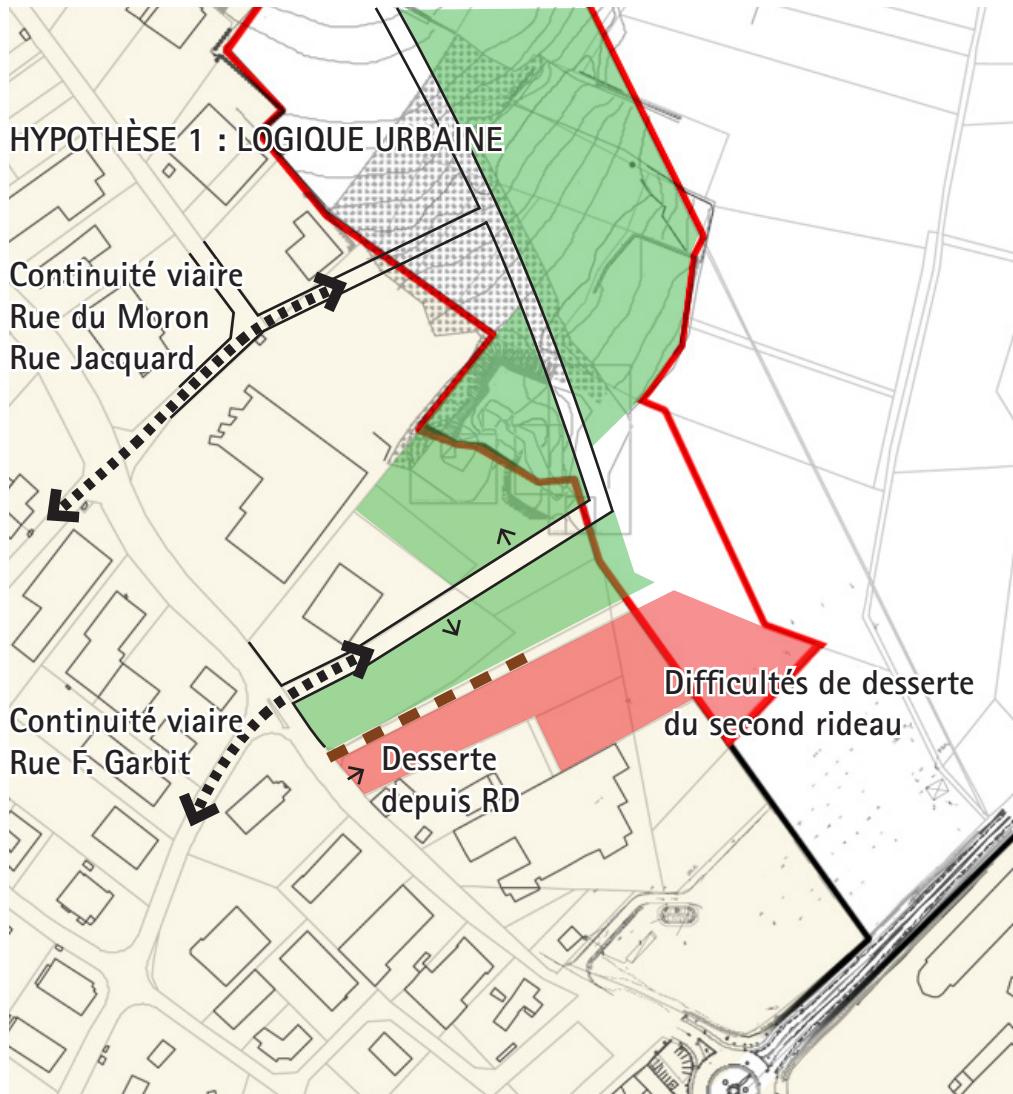
L'ANGLE D'INCIDENCE de la voie par rapport aux câbles HTA est ÉGALEMENT IMPOSÉ.



SECTEUR EST - ZOOM 1 - CONTRAINTES D'IMPLANTATION DES BÂTIMENTS ET DE VOLUMÉTRIE



SECTEUR EST - ZOOM 2 - LOGIQUES DE RACCORDEMENT



Foncier desservi par la nouvelle voie

Foncier desservi depuis la RD83

Rupture de pente

SECTEUR NORD - HYPOTHÈSE 1

+

Ouverture de parcelle de grandes tailles non présente sur les autres secteurs d'extension.
Pas de nouvelle intersection sur la RD83.

-

Investissement viaire lourd et peu optimisé (desserte unilatérale).

Desserte d'un nombre limité de parcelles.

Difficultés pour redécouper le foncier.

Destruction d'une partie du patrimoine végétal pour élargir la voie.

La circulation induite entre Mornant et la RD83 VC de Chablenas ne pourra être supportée par la voirie actuelle. Nécessiterait le réaménagement de la route de Chablenas ainsi que le traitement du carrefour VC Chablenas/RD63 à l'entrée de Mornant.

Le département émettra un avis défavorable à cette demande si les requalifications précitées ne sont pas mises en oeuvre préalablement.

- Point de raccordement viaire avec l'existant
- Entrée dans le parc d'activité
- Structure paysagère conservée
- ◀ Raccordement viaire



SECTEUR NORD - HYPOTHÈSE 2

Le développement de ce secteur vise à redéfinir une nouvelle limite d'urbanisation.

Le risque accidentogène existant devra être pris en compte dans le traitement des aménagements (visibilité des carrefours et intersection / travail sur la signalétique, les matériaux et revêtements / ...) et l'organisation sur parcelle (Règles d'alignements et retraits. L'urbanisation de ce secteur est un début de réponse. Affirmer le traitement et le statut urbain de l'entrée de zone sont autant d'interventions visant à augmenter la vigilance des usagers et ainsi réduire les conflits d'usages.

Hypothèse partagée par le département.

+ Optimisation de la desserte viaire
Redécoupage des parcelles simple.
Maintien de la trame paysagère existante

- Nécessite de créer un nouveau carrefour sur la RD 83 et de veiller au maintien de la lisibilité du carrefour VC Chablenas/Rd83.

- Point de raccordement viaire avec l'existant
- Entrée dans le parc d'activité
- Structure paysagère conservée
- ◀ Raccordement viaire



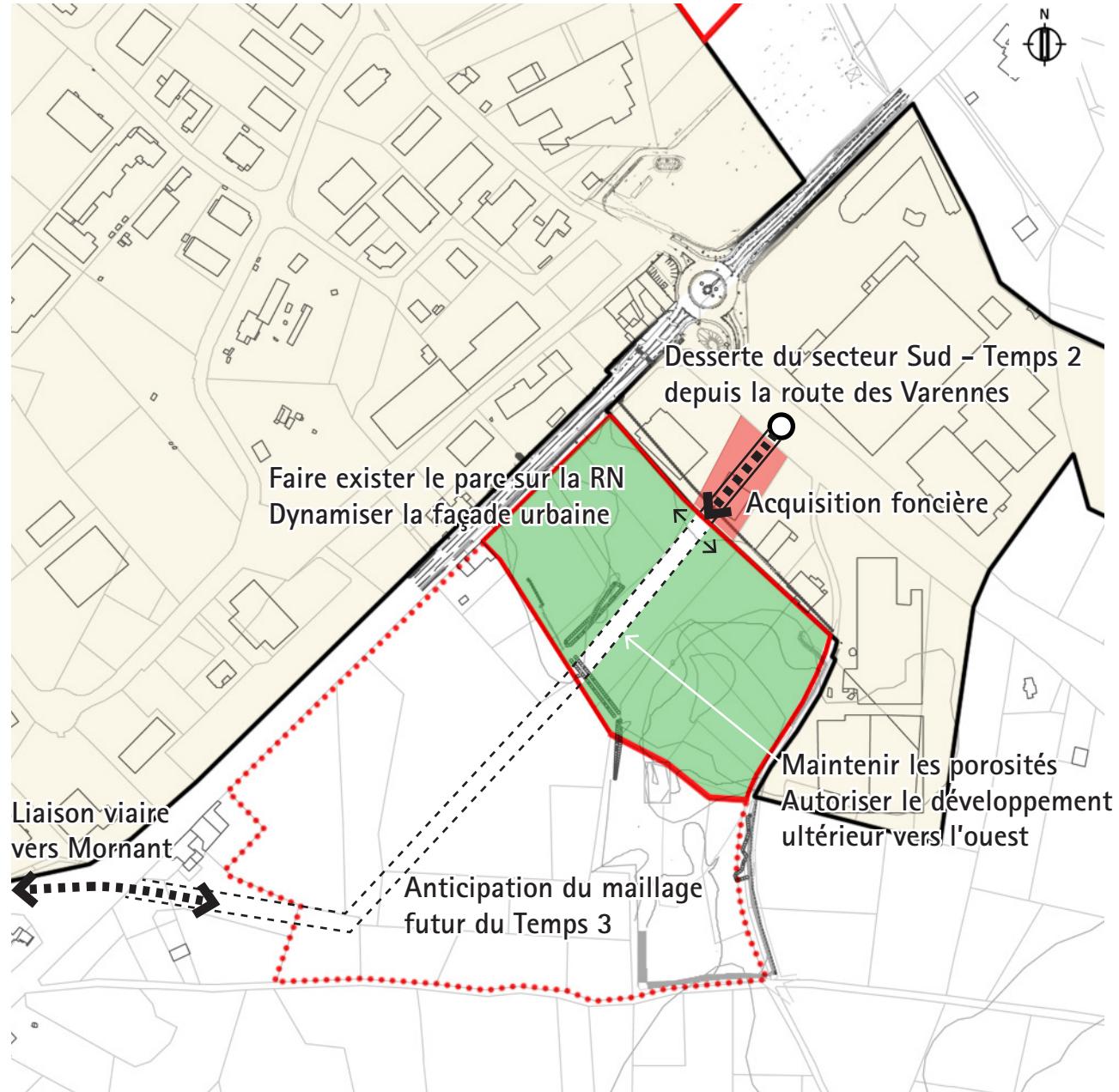
SECTEUR SUD - ORGANISATION

Le développement du secteur Sud devra impérativement se faire dans une réflexion globale sur le long terme et prendre en compte le développement du secteur Ouest.

La desserte de ce secteur doit donc être anticipée de manière à ne pas reproduire les erreurs passées et préparer les futures extensions.

Le raccordement viaire pourra se faire depuis la Route des Varennes et nécessite l'acquisition d'une parcelle privée (actuelle salle des fêtes) dont l'activité économique est arrêtée.

- Point de raccordement viaire avec l'existant
- Carrefour accidentogène
- ● ● Structure paysagère conservée
- ◀ Raccordement viaire



SYNTHESE

PRINCIPE DE DESSERTE ENVISAGÉ

1er TEMPS :

Linéaire de voie à créer : 920 ml - 11 500m²

Surface cessible en extension : 7,75 Ha

Surface optimisable dans périmètre ZA : 2,99 Ha

Surface cessible Temps 1 - 10,75 Ha

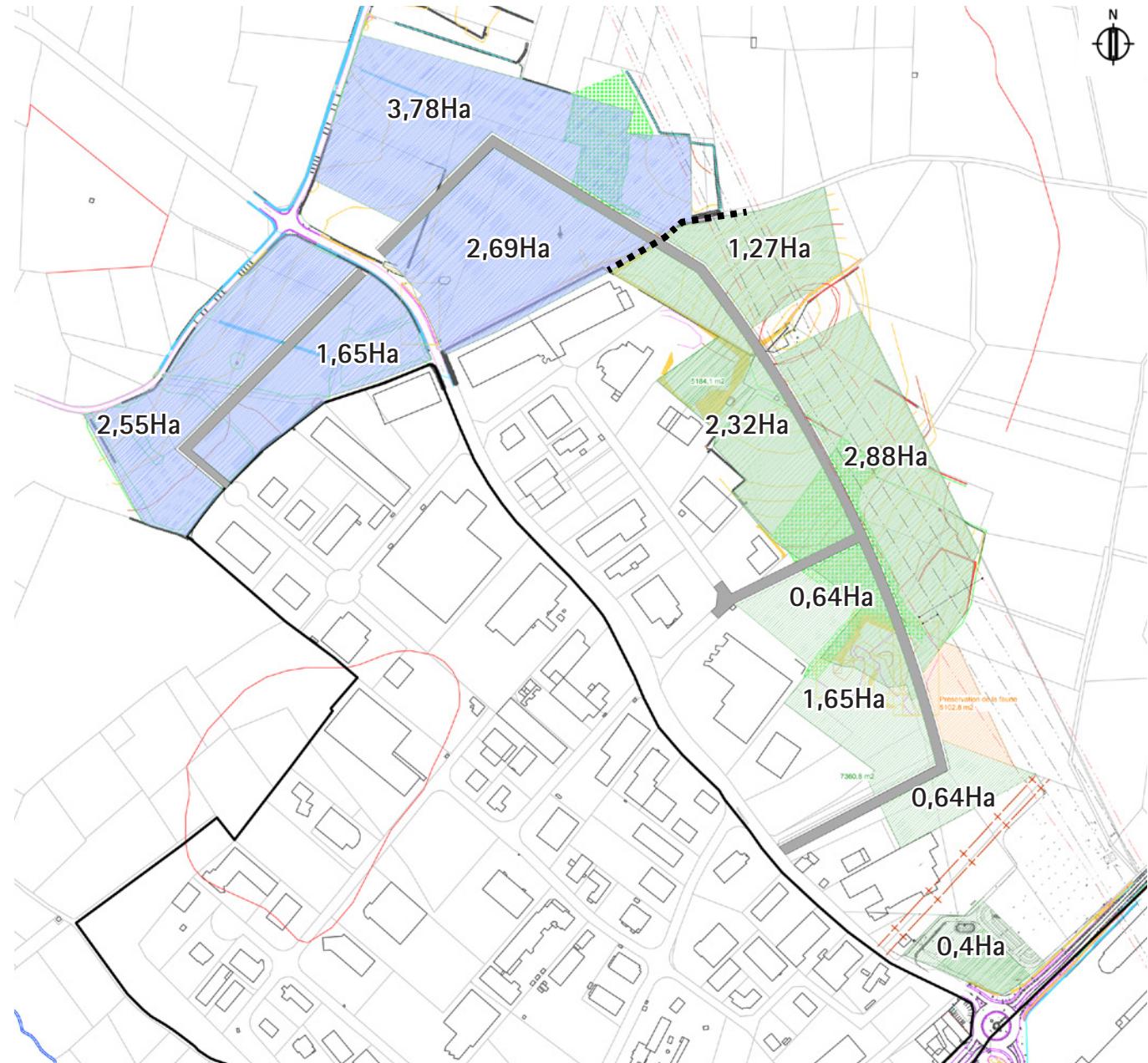
2nd TEMPS :

Linéaire de voie à créer : 650 ml - 8 200m²

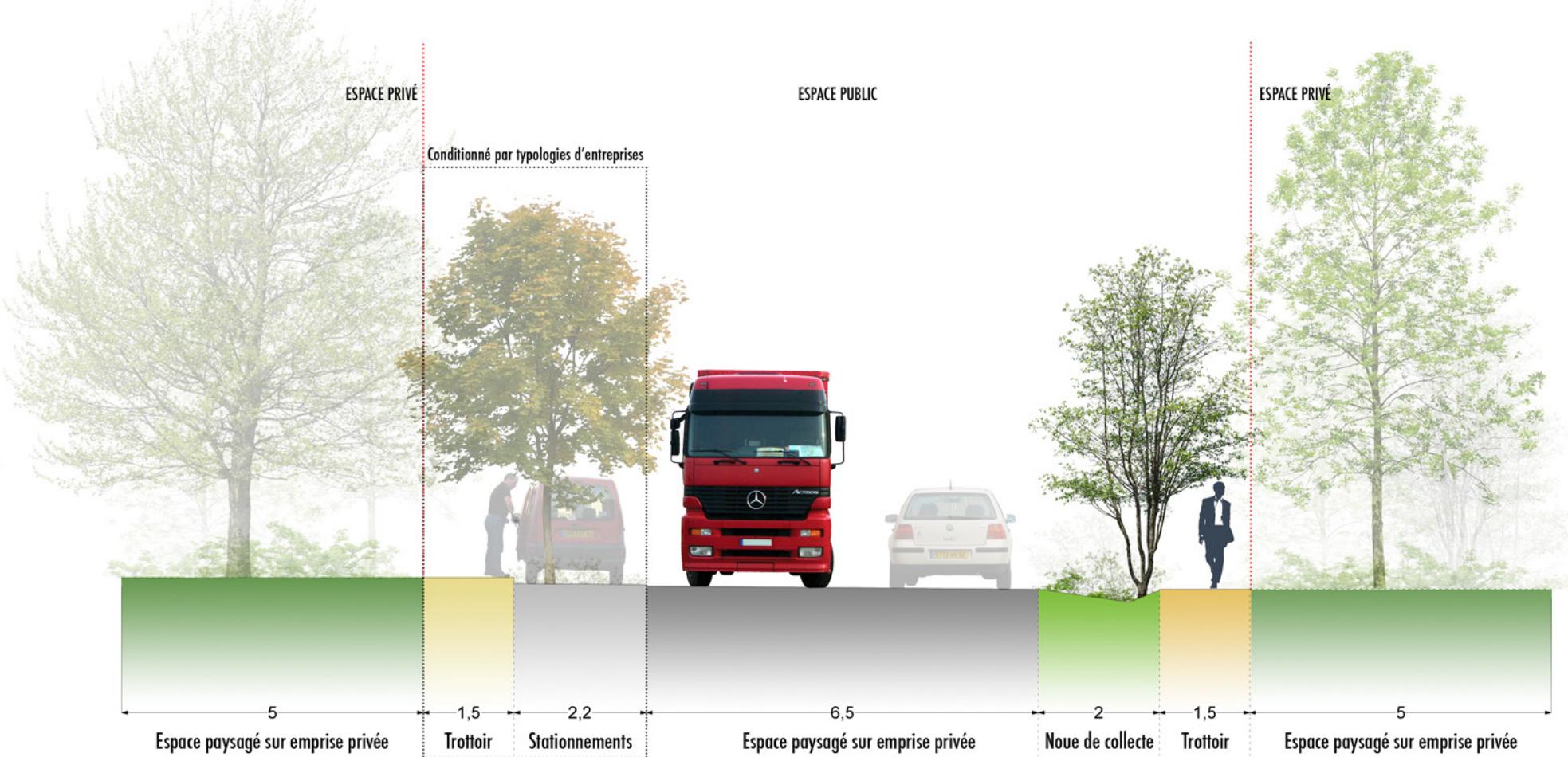
Surface cessible Temps 2 : 10,67 Ha

+ 3,9 Ha sur le secteur Sud

SURFACE CESSIBLE TOTALE - 25,3 Ha



PROFIL DE VOIRIE ENVISAGÉ



DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE DE ZAC

Le développement de la zone implique une intervention sur des fonciers maîtrisés par la collectivité ainsi que sur des fonciers privés.

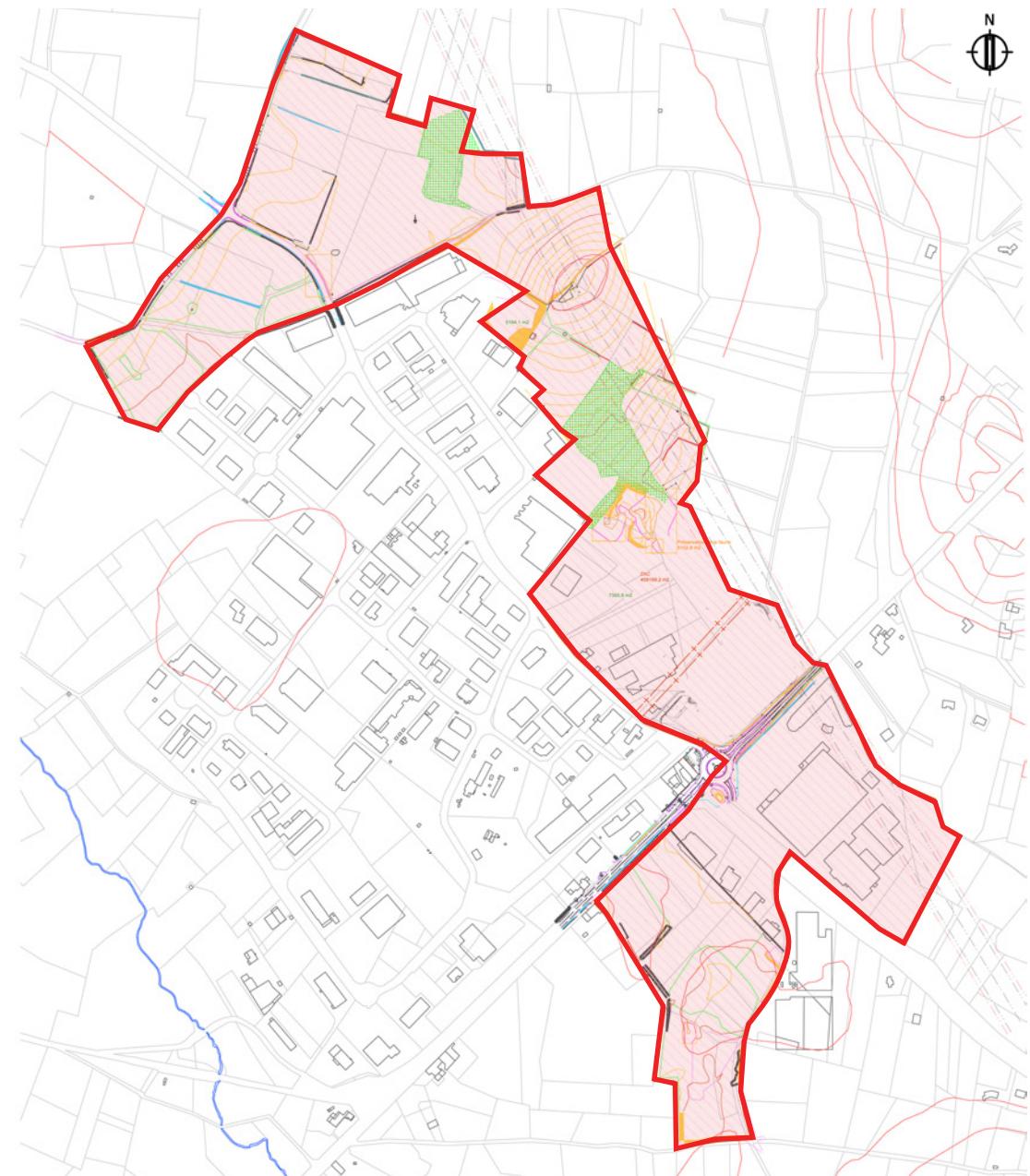
+

La définition d'un périmètre de ZAC permettrait de faciliter la mise en oeuvre du projet, d'anticiper son développement futur, en facilitant les acquisitions foncières et la mutation de certains secteurs.

Il permettrait également une meilleure maîtrise des projets futurs par la mise en place d'un cahier de préconisations.

Dans le cas du lancement d'une procédure DUP les propriétaires pourraient mettre en demeure la COPAMO d'acquérir leur foncier. Ce point implique la définition précise du périmètre de ZAC afin de limiter les risques.

La procédure de ZAC est plus lourde et impose des délais de mise en oeuvre permettant l'extension de la ZA à un horizon d'environ 4 ans.



ORIENTATIONS POUR LA PROGRAMMATION

1 Projection à partir des tendances passées

Principe :

Partir des consommations passées pour établir des projections.

Limites :

Une pénurie de foncier qui impacte l'offre.

Ne révèle pas le potentiel de croissance du territoire



2 Projection à partir des besoins des entreprises

Principe :

Identifier les projets des entreprises pour établir les projections.

Limites :

Moindre appréhension du potentiel pour l'exogène

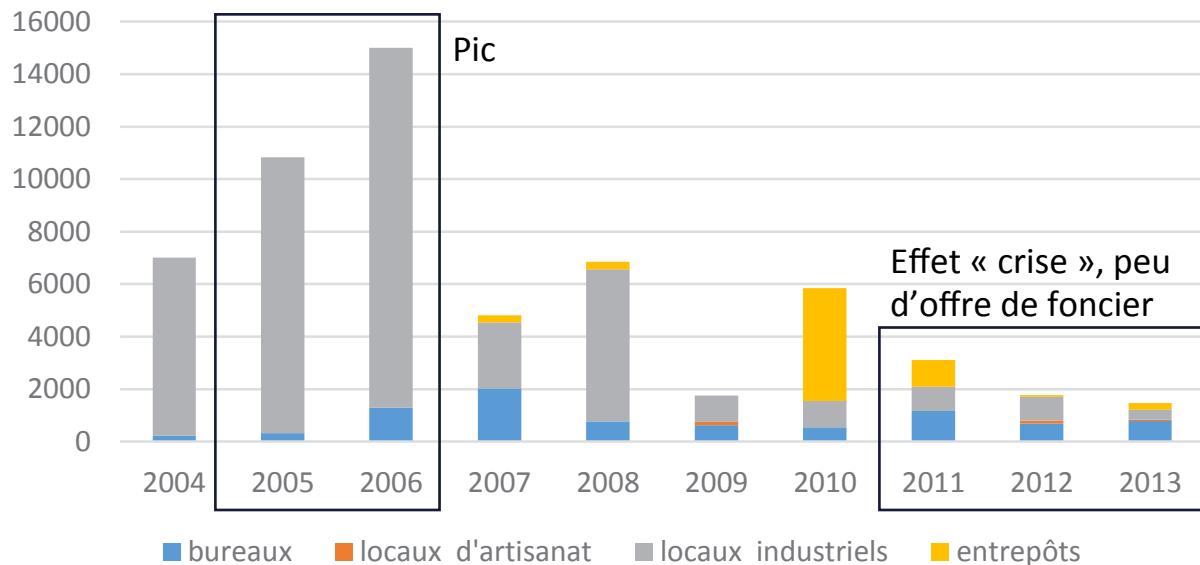
Qualification de la maturité des projets des entreprises présentes sur le territoire



QUEL BESOIN DE FONCIER ÉCONOMIQUE SUR LA COPAMO ?

1 ENSEIGNEMENT DE L'ANALYSE DES FLUX PASSÉS : UN MARCHÉ À 3 OU 4 HA PAR AN

Surfaces commencées - Données Sitadel
Mornant-St-Laurent d'Agny-Chassagny-Taluyers



Hypothèse basse à **2 ha par an** : une base minimale, sans doute trop faible au regard de la pénurie d'offre sur le secteur

Hypothèse médiane à **3/4 ha par an** : une base raisonnable qui tient compte du phénomène de rattrapage après des années creuses

Hypothèse haute à **5 ha par an** : une base élevée mais qui peut se concrétiser sur certaines années (ex : projet Paralu)

	Immobilier	Foncier net (hors aménagement)
Moyenne sur 10 ans	≈ 6 000 m ²	≈ 2 ha par an
Maxi	≈ 15 000 m ²	≈ 4 à 5 ha par an

2

ANALYSE DES BESOINS DES ENTREPRISES : UNE FORTE DEMANDE DES ENTREPRISES INSTALLÉES

De nombreuses entreprises déclarent avoir des projets d'**agrandissement voire de déménagement**.

Les intentions manifestées à ce stade doivent faire l'objet des préventions suivantes :

- Elles doivent être considérées pour ce qu'elles sont, à savoir **des intentions qui peuvent se concrétiser ou non ultérieurement**,
- Elles doivent rester **confidentielles** vis-à-vis des partenaires extérieurs : la plupart des entreprises n'ayant, à ce stade, pas communiqué officiellement en externe ou en interne sur leur projet.

Néanmoins, dans le cadre de l'extension du PAE et dans une logique de maintien et de développement des entreprises endogènes, il est nécessaire d'appréhender la part du foncier qui pourrait être dévolue aux entreprises déjà installées.

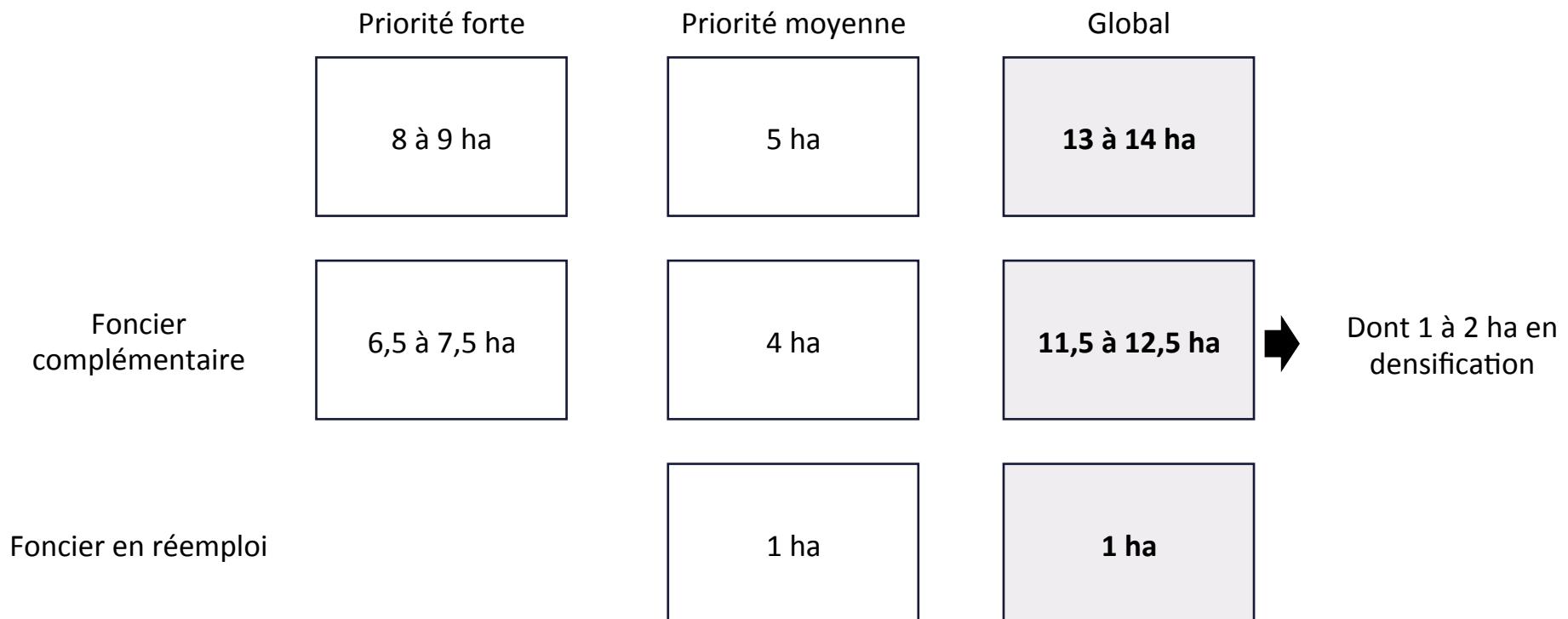
Ces projets potentiels ont fait l'objet d'un classement provisoire selon :

1. Leur degré de **priorité** au regard de : leur importance pour le territoire, leur impact emploi, ...
2. Leur **type** : agrandissement / extension (A) ; déménagement (D) ; nouvelle implantation (NI)

QUEL BESOIN DE FONCIER ÉCONOMIQUE SUR LA COPAMO ?

ANALYSE DES BESOINS - UNE FORTE DEMANDE DES ENTREPRISES INSTALLÉES

Synthèse des besoins théoriques de surfaces foncières :



QUEL BESOIN DE FONCIER ÉCONOMIQUE SUR LA COPAMO ?

SUR LE PARC EXISTANT,
ENVIRON 6HA DENSIFIABLE
DONT 1,6HA DISPONIBLE À LA VENTE

■ Disponible à la vente : **1,65 ha**

■ Foncier densifiable, a priori non
disponible à la vente : **4,5 ha**

■ Transaction récente et/ou PC

■ Société en situation fragile

Enjeux pour les scénarii

- Utilisation en priorité des emprises disponibles pour les besoins « prioritaires »
- Sur les 4,5 ha de réserve foncière des entreprises : dialogue avec les propriétaires



QUEL BESOIN DE FONCIER ÉCONOMIQUE SUR LA COPAMO ?

EN SYNTHÈSE : DES BESOINS DES ENTREPRISES DÉJÀ IMPLANTÉES QUI ABSORBENT POTENTIELLEMENT UNE PART TRÈS IMPORTANTE DE L'EXTENSION

Même si les besoins exprimés sont à ce stade théoriques et ne se concrétiseront pas nécessairement par des projets, leur analyse fait apparaître une forte demande de foncier de la part des entreprises locales.

Dans ces conditions, les enseignements suivants peuvent être notés :

Une majorité de demandes tournée vers des emprises de 1 à 2 ha

Une réflexion sur la localisation des projets 'endogènes' : sites alternatifs au parc des Platières ?

Un dialogue à entretenir avec les 'grands comptes' et les entreprises à projet

Une confirmation de la nécessité de mobiliser les ressources foncières disponibles sur l'existant pour répondre aux besoins court terme et sur des surfaces inférieures à l'ha

QUEL BESOIN DE FONCIER ÉCONOMIQUE SUR LA COPAMO ?

EN TERMES DE TYPES D'IMMOBILIER...

En complément des projets spécifiques des entreprises (cf pages précédentes), les typologies d'immobilier à proposer sont les suivantes :

Bureaux en R+1 ou R+2



- Entre 1 500 et 2 000 m² SDP
- Emprise foncière : 2 à 3 000 m² mini
- Concurrence d'autres pôles (ex : Brignais / Vourles)
- Offre tertiaire à privilégier dans le mixte mais intérêt pour regrouper une offre aujourd'hui diffuse, isoler ces activités par rapport à l'industrie
- *Eventuellement 1 lot, sur une emprise à forte visibilité*

Mixte activités / bureaux



- De 2 000 à 2 500 m² SDP
- Emprise foncière : de 3 000 à 5 000 m² mini (possibilité d'entreprises plus importantes avec plusieurs programmes)
- *1 ou plusieurs lots, en bordure de départementale*

Activités, entrepôts < 2000 m²



- Programmes entre 1 500 et 2 500 m², divisibilité pour des lots compris entre 300 et 500 m²
- Emprise foncière : de 5 000 à 10 000 m²
- Une réponse pour le parcours résidentiel des entreprises, plutôt tournée sur du locatif
- *Un intérêt sur le parc des Platières (secteur Est yc sous LHT)*

Activités, entrepôts > 2000 m²



- 2 000 à 5 000 m² SDP sur des emprises foncières jusqu'à 2 ha
- Une réponse spécifique, par projet
- *Vigilance sur les possibilités de reconversion*

STRUCTURATION DE LA DÉMARCHE DES SERVICES

RAPPEL DE L'INTÉRÊT DES ENTREPRISES POUR DES SERVICES COMMUNS, MUTUALISÉS

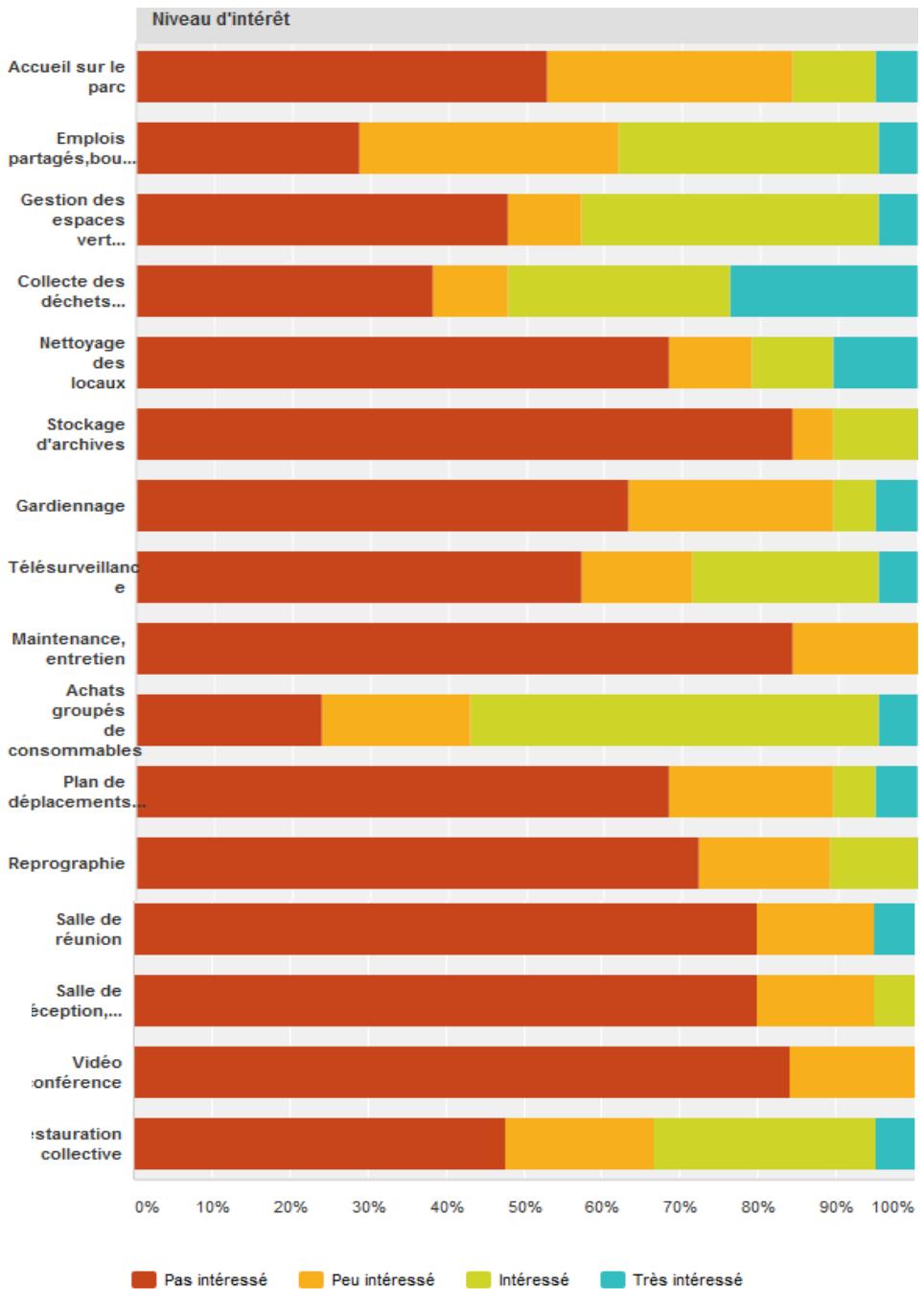
25 questionnaires
12 entretiens

L'intérêt pour les services mutualisés est notamment marqué pour :

- Achats groupés consommables : 57 %
- Collecte des déchets spécifiques : 55%
- Gestion des espaces verts : 43 %
- Emplois partagés, bourse d'emplois : 39%
- Restauration collective : 34 %

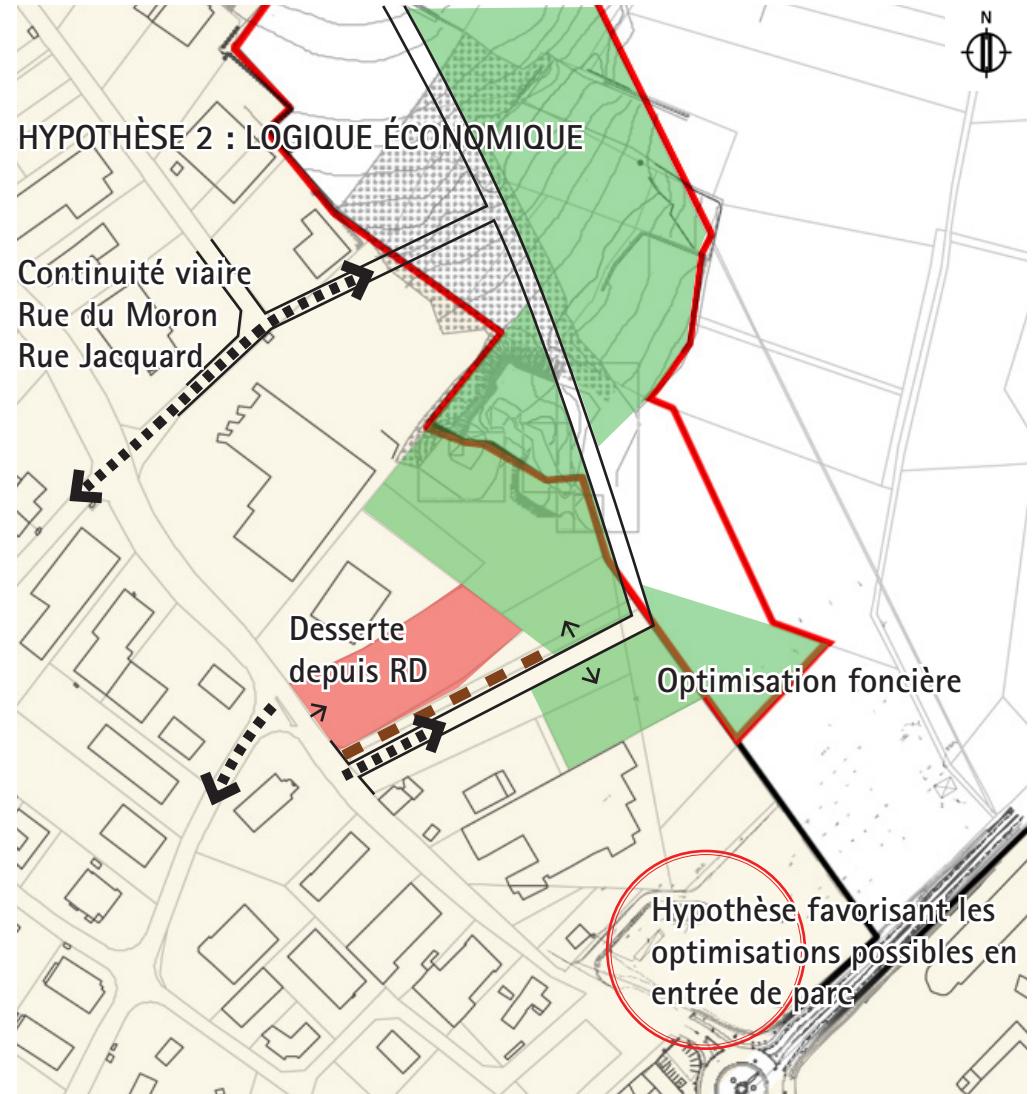
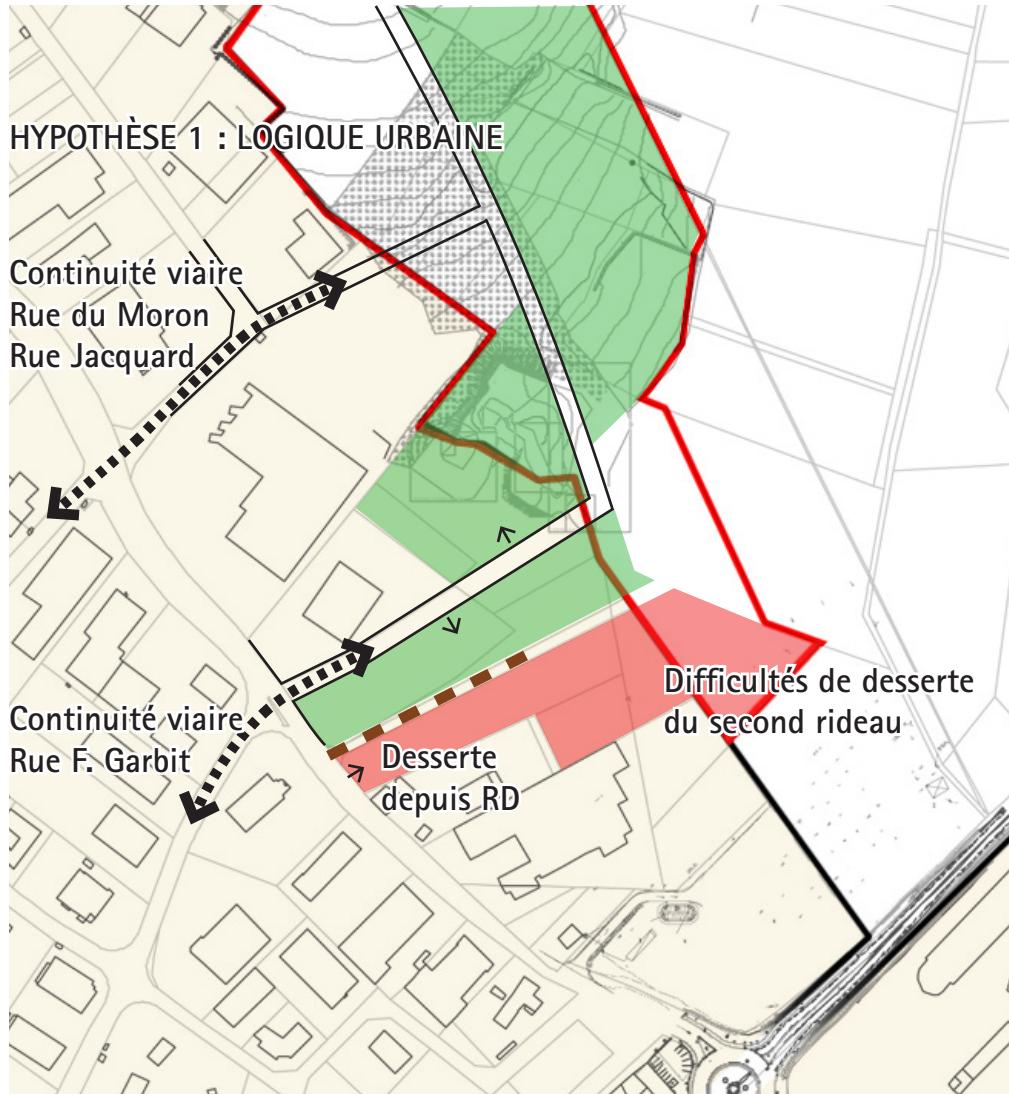
Enseignements

- Une attente forte
- Une offre de service qui doit s'étoffer avec l'arrivée de nouvelles entreprises



SYNTHESE

SYNTHÈSE DES SERTE SUD



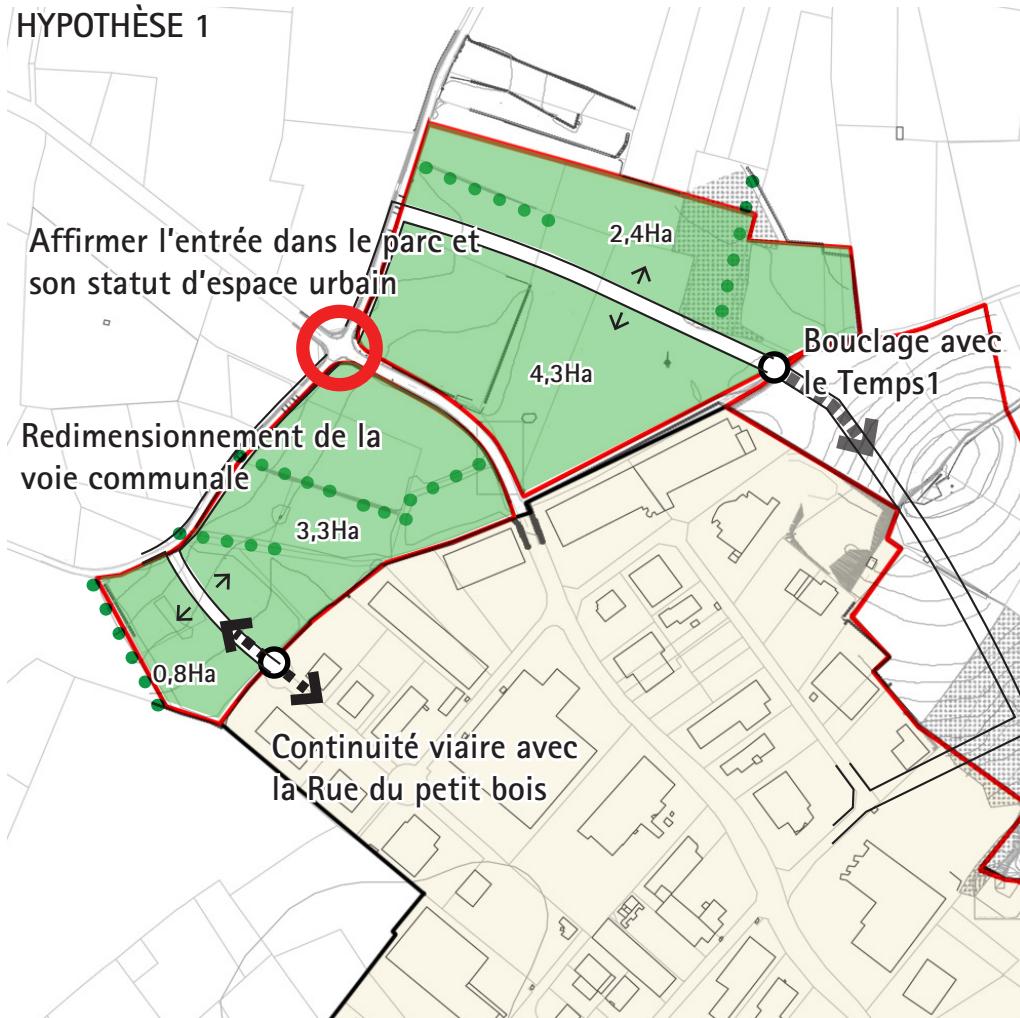
Foncier desservi par la nouvelle voie

Foncier desservi depuis la RD83

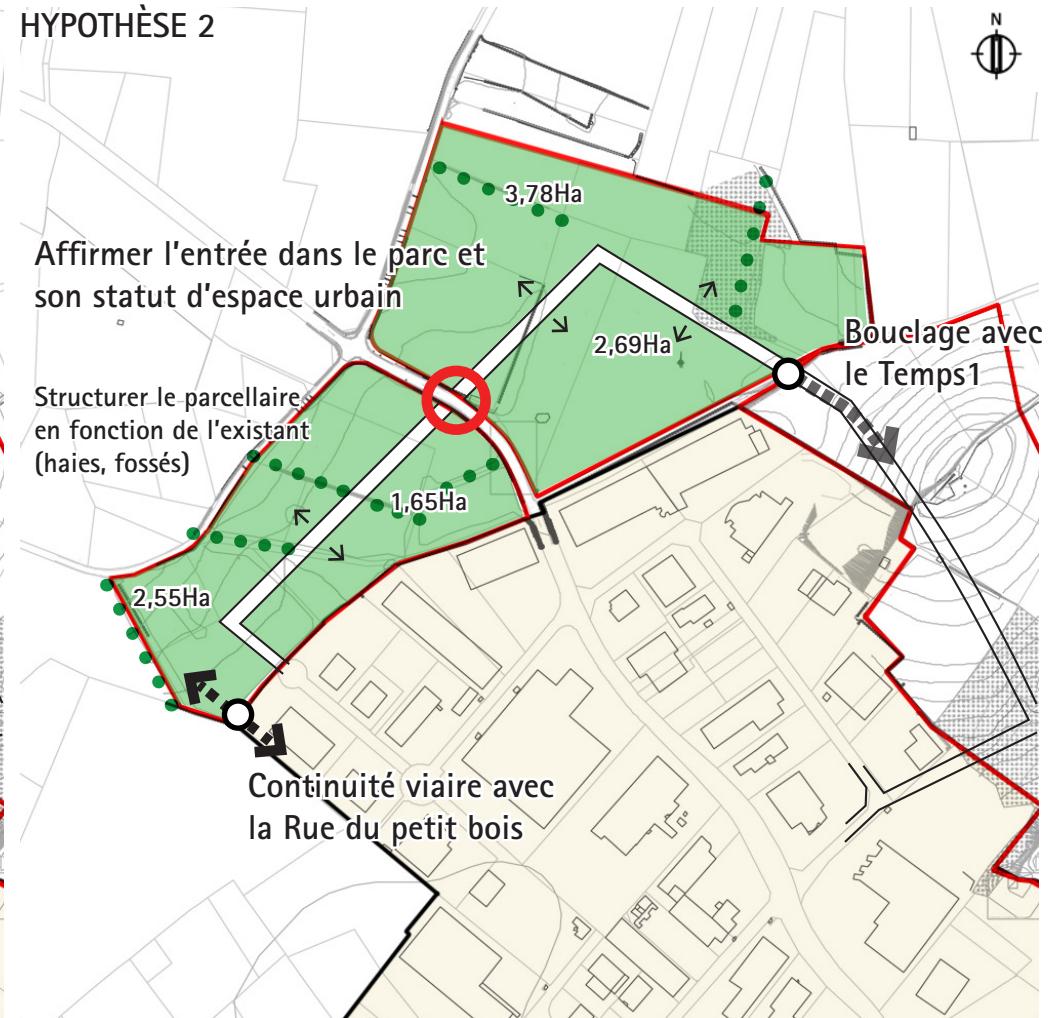
Rupture de pente

SYNTHÈSE DES SERTE NORD

HYPOTHÈSE 1



HYPOTHÈSE 2



DÉMARCHE DE CONCERTATION

ÉLÉMENTS DE DISCUSSION ENVISAGÉS POUR LES ATELIERS URBAINS

- Rencontre associations environnementales et agricoles :

Présentation de l'avancement de l'étude et des premières orientations de projet.
Discussion sur le tracé de voirie envisagé, les fonciers cessibles et impactés.
Support : Projection + Tirages papier format A0.

- Rencontre entreprises :

Présentation de l'avancement de l'étude et des premières orientations de projet.
Support : Projection

ÉLÉMENTS DE PRÉSENTATION ENVISAGÉS POUR LA RÉUNION PUBLIQUE (FÉVRIER 2016)

- Vision partagée du territoire (validée lors de la phase 01)

Sur la base des éléments de diagnostic, présentation des principaux enjeux urbains / paysagers et environnementaux. Présentation des dysfonctionnements actuels de la zone et des invariants de projet.

Supports : Base cartographique et photographique présentée lors de la phase 01

- Territoire d'extension (sous condition de validation des éléments présentés ce jour)

Présentation des périmètres d'extension retenus et des contraintes propres à chaque secteur
Supports : Cartographie schématique présentée ce jour

- Développement de la ZA (sous condition de validation des éléments présentés ce jour)

Présentation des principes de desserte et premières images de projet
Supports : Mise en place d'éléments graphiques plans / coupes / profils de voies

