
NOTE DE PRESENTATION

DOSSIER DE CLOTURE DE LA ZAC DE SACUNY – BRIGNAIS

HISTORIQUE

La CCVG, créée le 23 décembre 1996 et regroupant les communes de Brignais, Chaponost, Millery, Montagny et Vourles (soit environ 27 000 habitants à l'époque) a notamment permis de mettre en commun les compétences en matière :

- D'aménagement de l'espace,
- De développement économique,
- De protection et de mise en valeur de l'environnement.

Situées à la périphérie sud-ouest de l'agglomération lyonnaise, les communes et en particulier Brignais, Chaponost et Vourles, limitrophes de la Métropole de Lyon, ont connu dans les années 1970-80 un important développement tant en matière démographique qu'économique.

Cette urbanisation s'est faite pour une assez large part de manière spontanée, les collectivités accompagnant souvent à posteriori le développement en matière d'infrastructures et d'équipements.

Confrontés à partir de la fin des années 1980 à des questions liées à la gestion de leur développement économique sous ses aspects tant quantitatifs que qualitatifs, les communes se sont dotées de nouveaux moyens (syndicats, services spécialisés, études, documents de planification...).

La création de la CCVG a été une nouvelle étape dans l'implication des collectivités, dans la gestion de leur développement économique et des aspects urbanistiques et environnementaux de celui-ci.

Dans le cadre de ses compétences, la Communauté de Communes a décidé de répondre aux besoins en matière de développement économique et d'emplois, et en particulier :

Communauté de Communes de la Vallée du Garon

Parc d'activités de Sacuny
262 rue Barthélémy Thimonnier
69530 Brignais

Tél. 04 72 31 78 72
contact@cc-valleedugaron.fr

- permettre à des entreprises actuellement sur le secteur et en développement de se relocaliser sur le territoire communautaire.
- Accueillir des activités nouvelles (tertiaires, technologiques) en leur offrant un environnement plus adapté à leur demande que celui des zones industrielles existantes.
- Disposer d'un site d'accueil pour si l'opportunité se présente, accueillir une entreprise importante.

LE SITE DE « SACUNY »

Autrefois occupé par un établissement d'enseignement professionnel et d'éducation spécialisée géré par la SLEA, le site de SACUNY à BRIGNAIS constituait une opportunité foncière majeure dans un secteur aujourd'hui fortement urbanisé et où les disponibilités sur les zones d'activités existantes sont rares, de surfaces souvent réduites et dans un environnement peu qualitatif.

Compte tenu de son importance, de sa situation et de la qualité de son environnement, la Ville de Brignais avait à la fois :

- Affirmé la vocation économique du site en le classant NAI à son POS approuvé.
- Conditionné son urbanisation à une opération d'aménagement d'ensemble.

La CCVG a fait réaliser de 1997 à 1999 des études préalables afin d'apprécier les conditions techniques et économiques de faisabilité de ce projet :

- Etude de faisabilité urbanistique et technique (M. SCOFFONI, Urbaniste – SERALP BET- VRD, 1998)
- Etude de cadrage économique et commercial (Chambre de Commerce et d'Industrie de Lyon, 1999)
- Etude hydraulique de l'urbanisation de SACUNY (SOGREAH, 1998).

La Communauté de Communes a ensuite acquis ces terrains et opté pour la procédure de zone d'aménagement concerté (ZAC) pour l'aménagement du site de SACUNY.

Le Parc d'Activités de SACUNY a ainsi pour objectif d'offrir un pôle d'accueil d'activités de qualité comparable avec ceux existants sur d'autres secteurs de la périphérie de l'agglomération lyonnaise et actuellement absent sur le secteur Sud - Ouest de celle-ci.

Sur la base d'une hypothèse basse de 40 emplois à l'hectare et pour les 14 hectares commercialisables de la ZAC Sacuny celle-ci représentait pour la Communauté de Communes un potentiel de 540 emplois.

Le site de la ZAC représente environ 20 ha entre la RD 342 à l'Ouest et le coteau boisé dominant à l'Est le vallon du Merdanson, ruisseau qui traverse le site.

Au Sud, se trouve le chemin de Sacuny, qui constitue à partir du RD 342, le principal accès à l'opération.

Au Nord, s'étendent les terrains du CEPAJ (Établissement d'enseignement professionnel transféré de Sacuny).

Les limites Nord et Est de la ZAC se confondent avec les limites communales et communautaires avec St Genis Laval et la Métropole de Lyon.

Le site est donc au cœur des zones d'activités qui bordent la RD 342 sur 5 km de Beaunant au Garon sur Chaponost, St Genis Laval et Brignais.

La ZAC se divise en trois zones géographiques, qui ont été reprises dans le document réglementaire sous forme de 3 secteurs. Les secteurs UIZb, UIZa correspondent à

l'ancienne zone NAI du POS (respectivement rive droite et rive gauche du Merdanson) et le secteur UIZp, correspond à l'ancienne zone NAIp du POS.

Chacun de ces trois secteurs correspond en termes de programme à trois types non exclusifs de programmes immobiliers et d'activités :

- Le secteur UIZa est compris entre la rive gauche du Merdanson et la voie existante, bordée de vieux arbres d'alignements qui coupe la zone du sud au nord. Cette voie deviendra l'axe viaire structurant de la zone. Il représente 74 800 m² dont environ 44 000 m² commercialisables (privatifs, hors zone inondable). Sa vocation est d'accueillir des bâtiments d'activités traditionnelles sur des lots de moyennes et grandes tailles. L'entrée du secteur est en partie inondable, il a été choisi de l'aménager en espace vert public et en zone d'accueil pour les véhicules. Un espace vert public a été préservé le long du ruisseau bordé de boisements le long de ses rives.
- Le secteur UIZb constitue une entrée de ville de Brignais en façade de la RD 342. Il est dominé par cette voie. Il a une surface totale de 54 000 m², dont 36 200 m² commercialisables. Ce secteur a vocation à accueillir des bâtiments de programmes immobiliers de type parc d'affaires mixtes bureaux - ateliers. Ce secteur a fait l'objet d'un plan de masse d'ensemble qui avait vocation à travailler la perception des bâtiments à partir du RD 342. L'architecture des bâtiments a tiré parti de la configuration du site : le terrain naturel avait été profondément bouleversé par des remblais et des déblais ; il se présente comme une succession de terrasses et de talus descendant vers les zones inondables du Merdanson. Ces constatations ont favorisé une réflexion pour l'implantation d'un ensemble de constructions ayant chacune une faible emprise au sol en partie basse.
- Le secteur UIZp représentant 70 000 m² dont 50 800 m² commercialisables, correspond au secteur indicé « p » de la zone NA couverte par la ZAC (secteur d'intérêt paysagé au SDAU). C'est un secteur qui ménage une transition entre le reste de la zone et les contreforts boisés de la zone voisine ND de l'époque. Les règles d'implantation des bâtiments et d'utilisation du sol y sont plus restrictives. Les bâtiments devaient être implantés à plus de 10 mètres des limites de propriété afin de ménager des transparences dans le front bâti pour permettre d'appréhender la zone ND à partir du RD 342. L'autorisation de s'implanter en limite de voie et l'obligation de respecter une zone non-aedificandi de 15 mètres de large sont destinées à permettre d'éloigner les constructions de la zone ND de l'époque. Ce secteur a vocation à accueillir des bâtiments destinés à des entreprises à vocation tertiaire, de services ou technologiques sur des terrains de petites ou moyennes tailles. Ce secteur est en partie occupé par les bâtiments de l'ancienne école de Sacuny.

Globalement les surfaces de plancher sur l'ensemble de la ZAC de Sacuny avaient été estimées à 75 000 m².

LA SERL

Par convention signée le 24 Mai 2000, la CCVG a concédé à la SERL la réalisation de la Phase I (études pré opérationnelles) de la ZAC de Sacuny qui a menée au dossier de création de la ZAC a été approuvé par la CCVG le 21 décembre 2000.

Un avenant n°1 à la convention a été régularisé le 7 janvier 2003, prorogeant de 2 ans supplémentaires cette phase pré-opérationnelle et intégré certaines dispositions en application de la loi du 13/12/2000 dite loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain).

Le 7 novembre 2003 le Conseil Municipal de BRIGNAIS a approuvé la révision de son PLU sur le territoire couvert par la ZAC de Sacuny.

Le dossier de réalisation de ZAC a été approuvé par la CCVG le 23 juin 2004. Une modification du dossier de réalisation a été approuvée le 24 novembre 2015, cette modification porte sur le périmètre de la ZAC qui exclus la parcelle AW 150 correspondant à la maison de gardien située en entrée de la zone actuelle.

L'avenant n°2 liée au lancement de la Phase 2 (phase opérationnelle) a été régularisée le 7 septembre 2004.

La déclaration d'utilité publique a été prononcée le 16 février 2006 par arrêté préfectoral.

L'avenant n°3 en date du 2 février 2010 a fixé les modifications de programmes (aménagement du tènement Lot 7).

Un protocole de liquidation a été signé le 18 décembre 2012, indiquant les missions à réaliser avant le 31 décembre 2014 (terminer l'avenue Mérieux, signature des derniers actes sur les Lots 7A, 7F et 12.5, rétrocéder les emprises, liquider financièrement les marchés et produire le bilan de clôture).

Un avenant n°1 au protocole de liquidation a été signé le 18 décembre 2014 pour prolonger d'une durée d'un an le protocole. Le Lot 7F a été signé en juin 2013 et le lot 7A en juillet 2013. Cependant, certaines missions n'étaient pas achevées, telle que la finition de la rue Marcel Mérieux en lien avec la commercialisation du lot 12.5 et la rétrocession foncière.

Un avenant n°2 au protocole de liquidation a été signé le 27 avril 2016 pour prolonger la durée de la concession au 31 mars 2017. L'acte du Lot 12.5 a été signé en 2016. Les travaux de la rue Marcel Mérieux seront lancés suite à la construction de leur bâtiment.

Un avenant n°3 au protocole de liquidation a été signé le 9 avril 2017 pour prolonger la durée de la concession au 31 décembre 2017.

Un avenant n°4 au protocole de liquidation a été signé le 8 juillet 2021 pour prolonger la durée de la concession au 31 décembre 2021.

PROGRAMME DE L'OPERATION

L'objet de la zone a été définie de la manière suivante :

- Permettre à des entreprises actuellement sur le secteur et en développement de se relocaliser sur le territoire communautaire.
- Accueillir des activités nouvelles (tertiaires, technologiques) en leur offrant un environnement plus adapté à leur demande que celui des zones industrielles existantes.
- Disposer d'un site d'accueil pour si l'opportunité se présente, accueillir une entreprise importante.

Les équipements publics représentent 43 665 m², soit 22% de la superficie de la ZAC. Les espaces publics se décomposent de la manière suivante :

- Une voie principale nommée avenue Marcel Mérieux depuis le giratoire jusqu'à une aire de retournement permettant la desserte du secteur UIZa,
- Une voie secondaire nommée rue Barthélémy Thimonnier permettant le secteur UIZb par un bouclage,
- Deux voies secondaires rue Henri Malartre et Rue Jacquard permettant la desserte du secteur UIZp,
- L'ensemble de la ZAC est desservi par les réseaux HTA, gaz, télécom, adduction eau potable et assainissement,
- Deux parkings (P1 & P2) pour l'accueil des véhicules ont été créés en entrée de zone,
- La gestion des eaux pluviales est réalisée à travers 3 bassins de rétention (deux à ciel ouvert et un enterré sous le parking (P2) en entrée de zone),
- Des cheminements piétons permettent le bouclage entre la rue Thimonnier et Mérieux et également la connexion à la forêt de Sacuny à l'Est de l'opération,
- Les espaces verts (coulée verte du Merdanson) et parcours sportif.

Les ouvrages ont été remis à la collectivité le 22 mai 2008 concernant les réseaux, le 16 janvier 2014 concernant les voiries et espaces verts sur l'ensemble de la ZAC et le 9 janvier 2018 concernant le revêtement définitif au Nord de la rue Marcel Mérieux.

La rétrocession foncière au profit de la CCVG a été effectuée pour la totalité des espaces aménagés selon acte notarié en date du 25 novembre 2021.

|