

Aménagement d'une zone d'activités économiques sur le site Moninsable à Brignais

Dossier de concertation

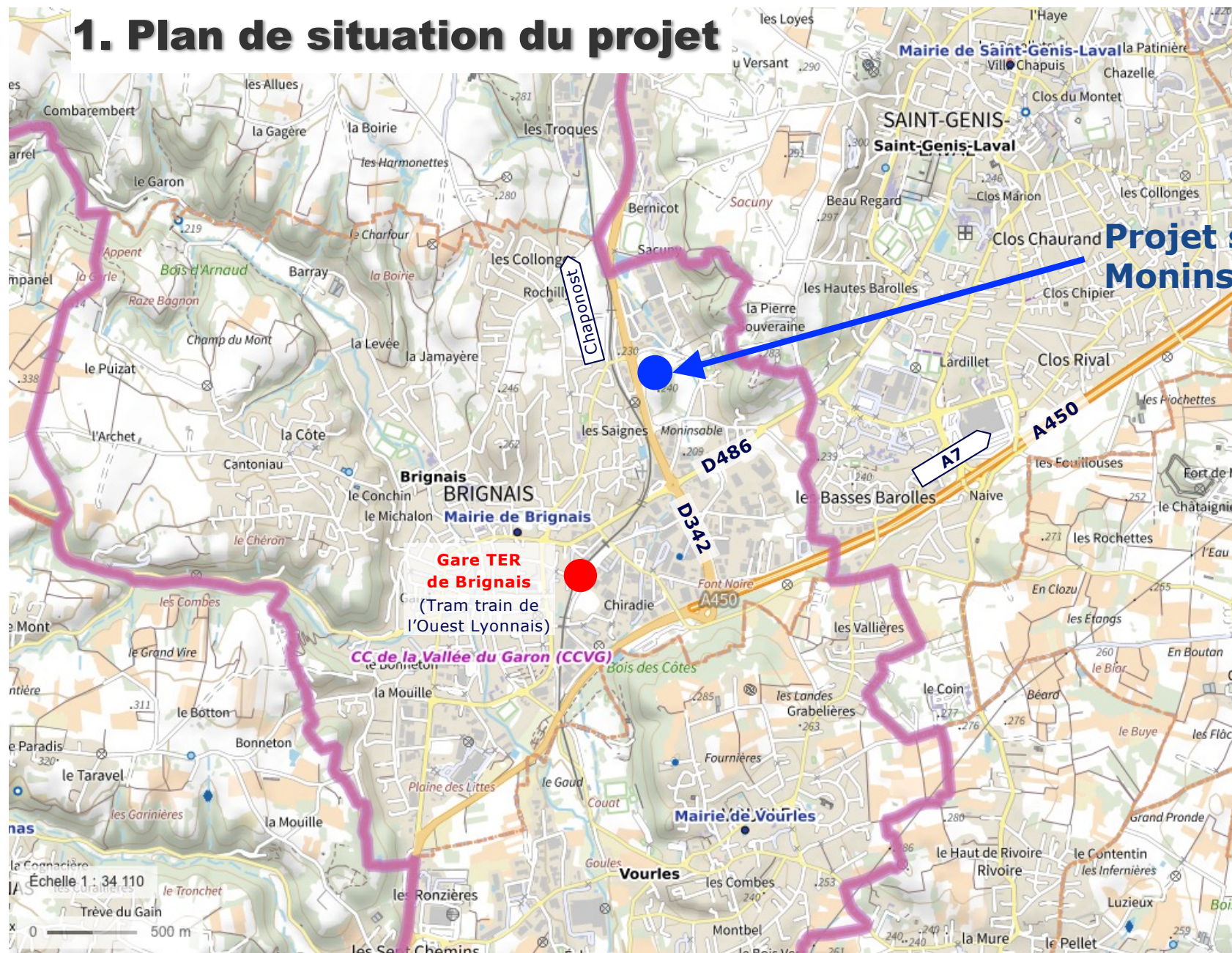


V1.1 / 1^{er} septembre 2023

Sommaire

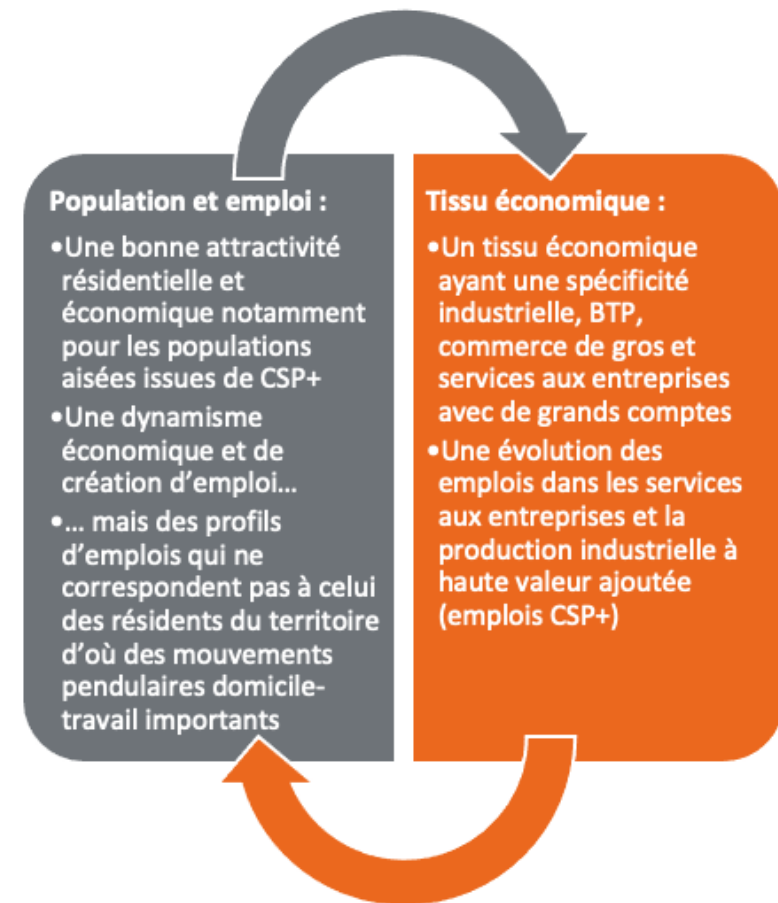
- 1. Plan de situation du projet**
- 2. Le projet et son contexte**
- 3. La procédure de concertation**
- 4. Calendrier et modalités de la concertation**
- 5. Etat du site et de son environnement**
- 6. Objectifs poursuivis**
- 7. Principes d'aménagement envisagés**
- 8. Compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme**
- 9. La procédure de l'examen au cas par cas du projet**
- 10. Annexes**
 1. Délibération de la CCVG de lancement de la concertation du 30 mai 2023
 2. Lexique

1. Plan de situation du projet



2. Le projet et son contexte

- **L'activité économique de la Vallée du Garon**
 - 4400 entreprises
 - 16.000 emplois salariés, + 10% entre 2008 et 2018
 - Ratio emplois / actifs > 1
- **La Communauté de Communes de la Vallée du Garon (CCVG) assure le développement économique du territoire de la Vallée du Garon**
 - Elle est compétente en matière d'aménagement, d'entretien et de gestion des zones d'activités industrielle, commerciale, tertiaire, agricole et artisanale d'intérêt communautaire.



2. Le projet et son contexte

▪ Le schéma d'Accueil des Entreprises (SAE) de la CCVG

- La CCVG a élaboré en 2014 un SAE afin de développer une offre d'accueil adaptée aux besoins des entreprises et à leur « parcours résidentiel » sur le territoire.
- Stratégie d'accueil des entreprises basée sur la différenciation des sites d'accueil, le SAE est un outil d'aide à la décision pour des implantations adaptées. Au regard des enjeux d'accessibilité, d'offre de services répondant aux besoins des salariés, d'optimisation foncière et de limitation des conflits d'usage, le SAE vise à :
 - Répondre aux besoins des entreprises : localisation, aménagement, taille des parcelles, services ...
 - Favoriser le parcours d'entreprise
 - Garantir un maillage équilibré du territoire communautaire
 - Définir des modes d'intervention adaptés à chaque site, ciblés et hiérarchisés dans le temps

Carte des zones d'activités de la CCVG



- La CCVG gère 19 zones d'activités économiques (ZAE) communautaires, soit 340 ha de foncier à vocation économique, avec un taux de vacance très faible (< 5%)
- Le SAE de la CCVG prévoit la création d'une nouvelle ZAE sur le site de Moninsable afin de répondre à la demande de foncier économique du territoire.

2. Le projet et son contexte

- La création d'une nouvelle ZAE sur le site de Moninsable est prévue au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Brignais

1/4

○ Au titre du volet du développement urbain et économique, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU de la commune de Brignais comprend une orientation consistant à consolider une économie diversifiée. Permettre le développement d'une nouvelle zone d'activités en aménageant le site de Moninsable est l'un des objectifs de cette orientation.

○ **Extrait du PADD :**

« Compte tenu de la rareté du foncier à vocation économique disponible au sein des périmètres de zones d'activités existantes, la ville de Brignais a souhaité se donner les moyens de ses ambitions en matière de développement économique, en actant la possibilité d'aménager une nouvelle zone d'activités. Consciente du caractère long et incertain du renouvellement urbain des ZA, et de l'inadaptation d'un certain nombre de biens immobiliers existants à la demande, elle souhaite l'ouverture à l'urbanisation de Moninsable, identifié dans son premier PLU comme réserve pour de futures activités économiques. Cette zone, également retenue dans le cadre du SAE intercommunal, doit permettre de répondre à la pression du marché du foncier.

Il s'agit en outre, de maintenir le ratio nombre d'habitants/nombre d'emplois sur le territoire, pour limiter l'évasion des actifs vers la Métropole, et ainsi se placer en compatibilité avec l'équilibre général promu par le SCOT en matière de développement urbain et économique.

Toutefois, afin de ne pas "suralimenter" le marché à vocation économique disponible, (au risque de compliquer le renouvellement urbain des ZA existantes), d'intégrer les caractéristiques naturelles propres au site de Moninsable, l'ouverture à l'urbanisation de cette nouvelle zone devra s'effectuer en plusieurs temps, et sur du moyen-long termes, sans doute au-delà de l'échéance du PLU. »

2. Le projet et son contexte

- La création d'une nouvelle ZAE sur le site de Moninsable est prévue au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Brignais

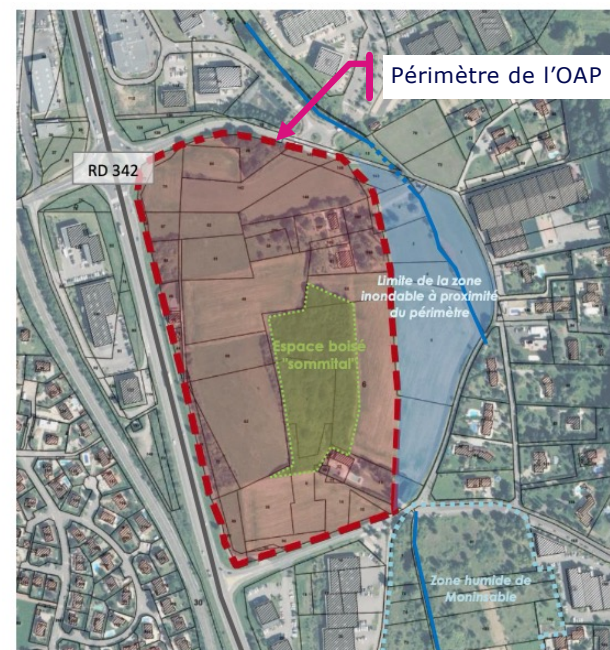
2/4

- Le PLU comprend par ailleurs une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le site Moninsable précisant les conditions spatiales et temporelles d'urbanisation de la zone, de façon à assurer un développement économique durable, respectueux de l'environnement et du paysage du site afin de maîtriser du développement de cette zone fortement contrainte sur ses abords par le risque inondation, et aux qualités paysagères certaines.

- Orientations du PADD déclinées dans l'OAP :

| | |
|--|--|
| <p>Orientation 3.1 Protéger le patrimoine naturel et renforcer la présence de la nature en ville pour améliorer le fonctionnement écologique du territoire et la qualité de vie</p> | <p>2. Préserver et restaurer les continuités écologiques favorables à la biodiversité en reliant les grands ensembles fonctionnels à travers la ville</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ Restaurer le corridor écologique du Merdanson ➢ Permettre le développement d'une micro-biodiversité urbaine et la réduction des « îlots de chaleur » grâce à des formes urbaines ménageant de nouveaux espaces de respiration et de nature en ville |
| <p>Orientation 3.2 Mettre en valeur le patrimoine paysager et bâti pour préserver l'âme et l'identité de la ville</p> | <p>3. Réduire l'impact du développement de la commune sur le cycle naturel de l'eau et ses milieux</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ Limiter l'imperméabilisation des terrains urbanisés ou à urbaniser <p>2. Intégrer le patrimoine végétal pour une ville plus verte</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ Etoffer la trame verte pour (re)créer des continuités paysagères entre les poches de respiration existantes, et notamment : <ul style="list-style-type: none"> > S'appuyer sur le végétal pour structurer les nouveaux secteurs d'urbanisation |

Superficie de l'OAP : 8,6 ha



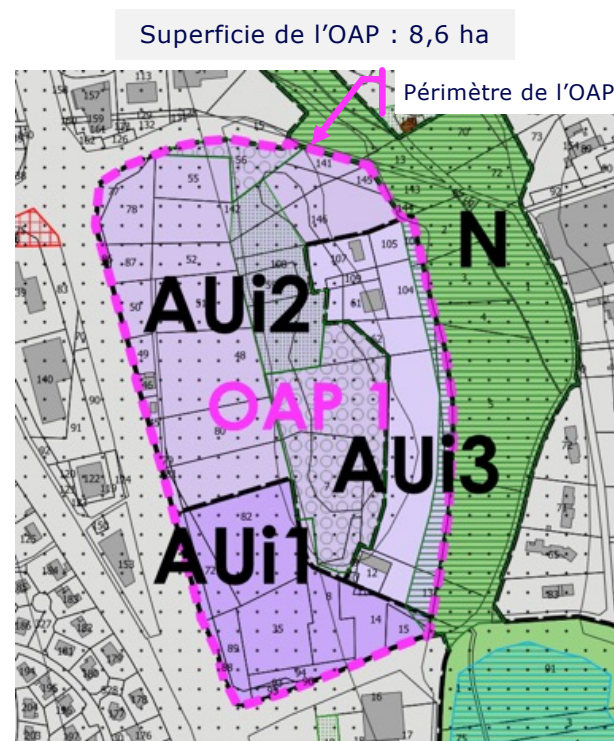
Etat des lieux de l'OAP Moninsable - Extrait du document de présentation des OAP(PLU de Brignais)

2. Le projet et son contexte

- La création d'une nouvelle ZAE sur le site de Moninsable est prévue au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Brignais

3/4

- Le PLU a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée en mars 2022 afin de modifier les conditions de mise en œuvre de cette OAP, permettant l'accueil du projet de centre de formation et d'hébergement des Compagnons du Devoir et du Tour de France sur la zone AUi1 du périmètre de l'OAP - voir ci-après.
- Suivant le règlement du PLU, la zone de l'OAP a vocation à être aménagée dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. L'urbanisation est programmée en plusieurs temps, à court, moyen et long terme :
 - La zone AUi1 sera complètement urbanisée avec la réalisation du projet de centre de formation et d'hébergement des Compagnons du Devoir et du Tour de France (voir ci-après)
 - La zone AUi2 est donc désormais urbanisable (c'est l'objet du présent dossier de concertation)
 - La zone AUi3 ne pourra être urbanisée qu'au-delà de la réalisation du présent PLU, sous réserve d'une révision du document d'urbanisme et que l'intégralité de la zone AUi2 ait été investie.



Extrait du plan de zonage après modification simplifiée de mars 2022 (PLU de Brignais)

2. Le projet et son contexte

- La création d'une nouvelle ZAE sur le site de Moninsable est prévue au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Brignais

4/4



Vue aérienne du site Moninsable (Géoportail)

Vue prise avant le démarrage des travaux du centre de formation sur la zone AU1

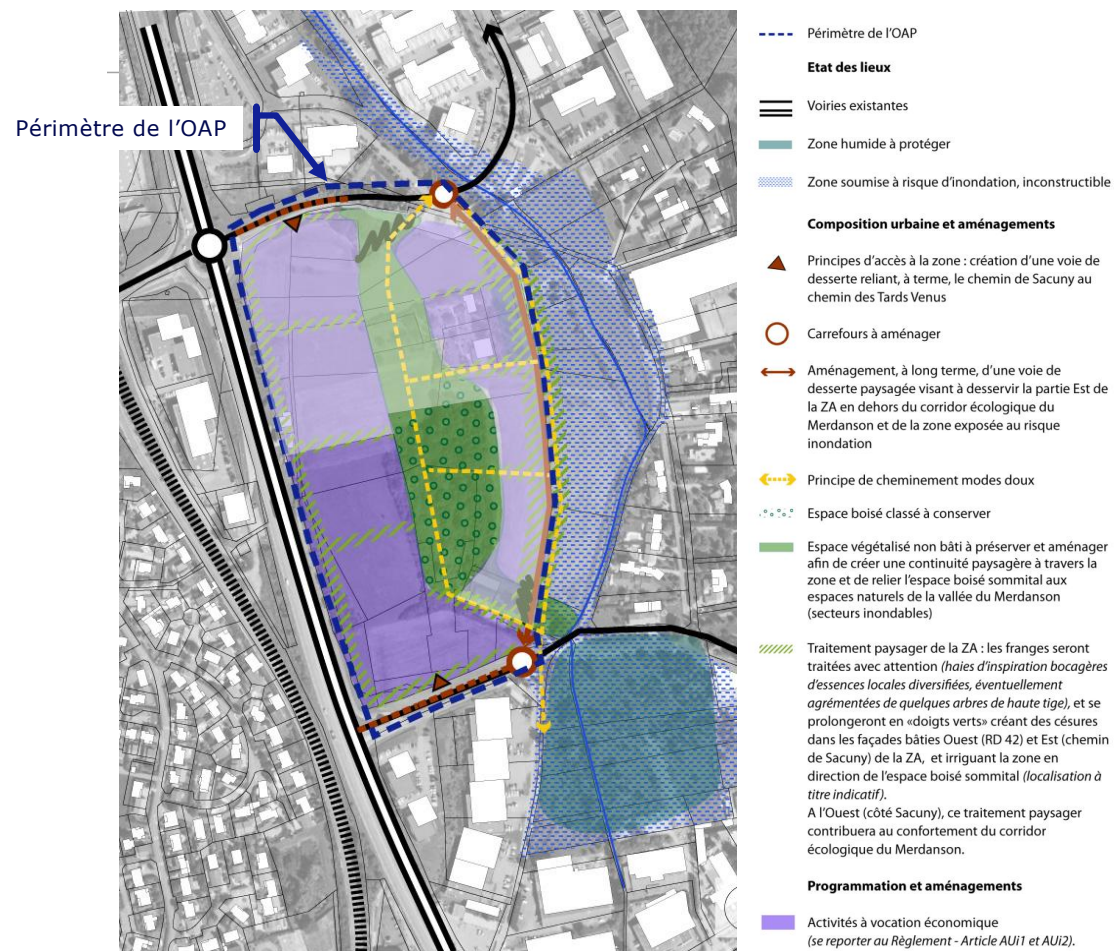


Schéma d'aménagement de l'OAP Moninsable (PLU de Brignais)

2. Le projet et son contexte

- Le futur centre de formation et d'hébergement des Compagnons du Devoir et du Tour de France sur la zone AUI1
 - Construction d'un centre de formation (3.500 m² d'ateliers) et d'une résidence de 120 logements pour jeunes actifs

Permis accordé en avril 2022
Travaux en cours, mise en service
prévue au T4 2024



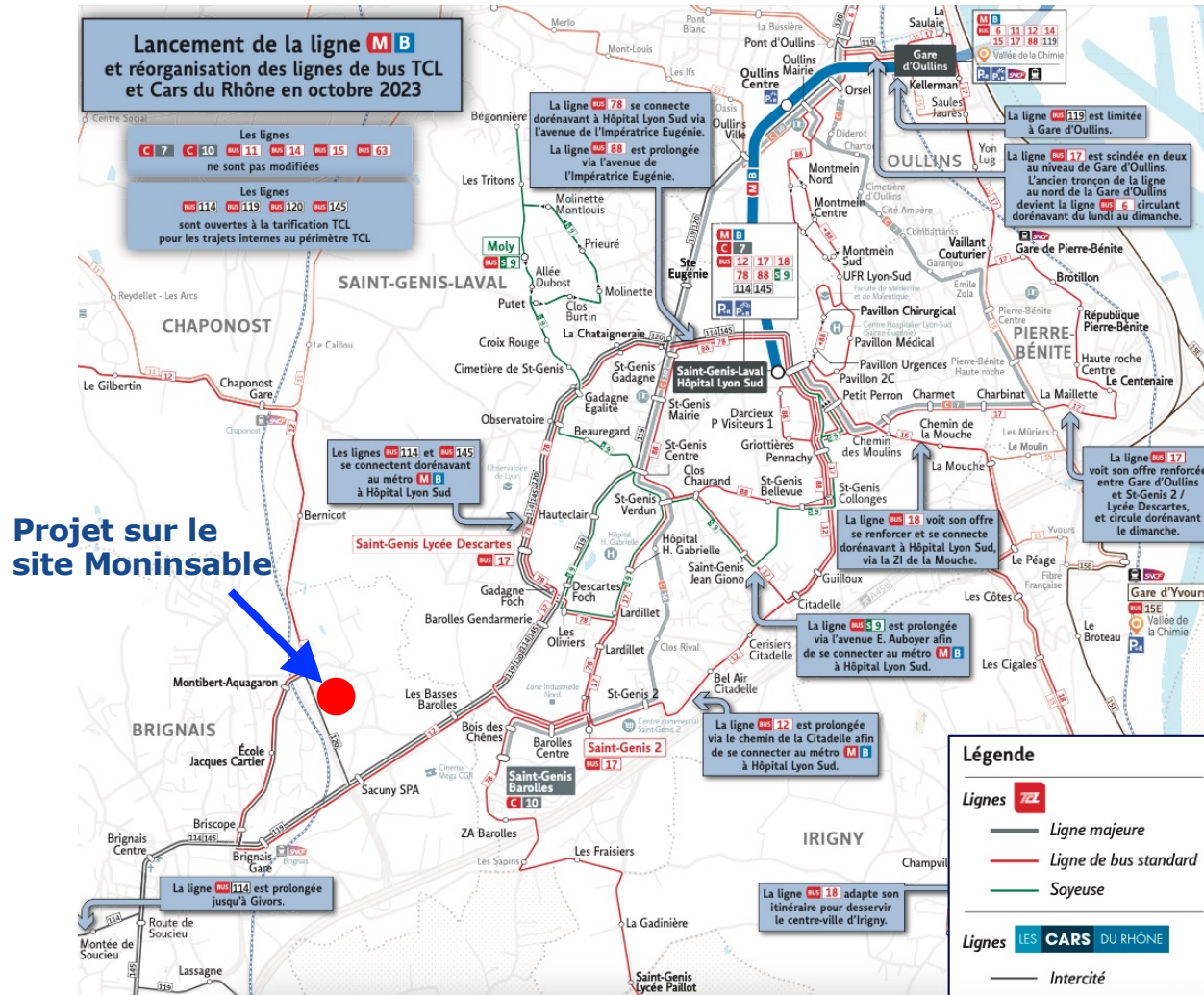
*Vue axonométrique de l'insertion du projet dans le site
(Les Compagnons du Devoir et du Tour de France)*



*Vue axonométrique de l'insertion du projet dans le site
(Les Compagnons du Devoir et du Tour de France)*

2. Le projet et son contexte

- La mise en service en octobre 2023 du prolongement du métro B jusqu'à Saint-Genis-Laval et la réorganisation en cours du réseau bus



Cette réorganisation concerne à la fois les réseaux Cars du Rhône et TCL avec la mise en place d'une offre dédiée pour chaque commune comprenant :

- La mise en place de lignes structurantes à destination du nouveau terminus à Saint-Genis-Laval
- Le renfort d'offre et l'amélioration des temps de parcours des lignes régulières existantes
- Le maintien des liaisons directes avec le cœur de presqu'île

<https://www.tcl.fr/metro-b-prolongement/reorganisation-reseauBus>

Le site de Moninsable est desservi par deux arrêts :

- Sacuny SPA : lignes 12, 119 & 120
- Montibert-Aquagaron : ligne 12 & 120

La ligne 12 permet d'accéder :

- À la gare TER de Brignais
- Au métro B (Lyon-Part-Dieu), depuis son terminus
- A la ligne forte C10 (Saint-Genis / Oullins / Lyon-Bellecour), depuis l'arrêt Barolles-Centre

Par ailleurs, le SYTRAL prévoit l'extension de la ligne C10 sur la route de Lyon pour septembre 2024.

2. Le projet et son contexte

- La requalification de la rue du Merdanson afin d'apaiser la circulation routière

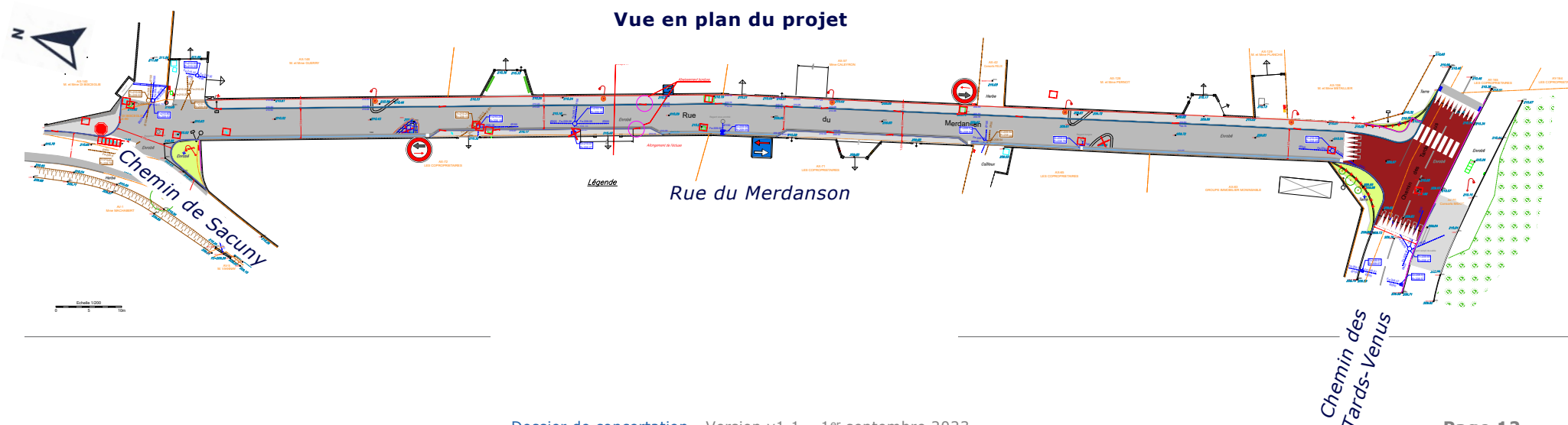
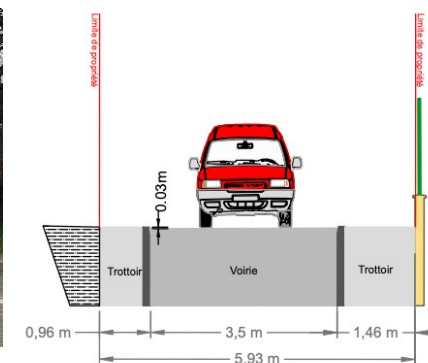
Une voie résidentielle (lotissement de Merdanson) très étroite et à double sens, sans trottoir, utilisée en transit pour éviter la congestion dans le giratoire D342/D486.

Le projet de la CCVG – maître d'ouvrage du projet – est de maintenir la circulation à double deux sens mais en aménagement deux écluses routières inversées avec réduction de la chaussée à 3,5 m qui empêche le croisement des véhicules.

La CCVG prévoit la réalisation de ces travaux à partir d'octobre 2023.



Coupe du projet sur l'écluse

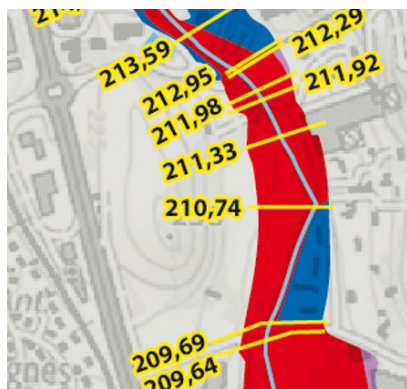


2. Le projet et son contexte

- **Le projet d'aménagement de ralentissement des crues sur le Merdanson de Chaponost aval**

Extrait du dossier de concertation de 2019

Le secteur est concerné par le risque d'inondation du Merdanson de Chaponost. Les rives du Merdanson sont classées en zone rouge au Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation (PPRNI) du Garon approuvé en 2015.



- Réseau hydrographique
- Point de calcul (m NGF)
- Cote réglementaire de référence (m NGF)
- Zone fortement exposée ou à préserver strictement
- Zone faiblement ou moyennement exposée située dans un champ d'expansion des crues
- Zone faiblement ou moyennement exposée située dans une zone urbanisée
- Zone très faiblement exposée située dans une zone urbanisée
- Sans exposition au risque
- Zone de maîtrise du ruissellement
- Limite de communes



L'objectif du SMAGGA – maître d'ouvrage du projet d'aménagement de ralentissement des crues sur le Merdanson - est de permettre au cours d'eau de déborder moins fréquemment en augmentant sa capacité hydraulique, lorsque cela est possible (notamment lorsque la disponibilité du foncier le permet). Dans le secteur de Moninsable, le projet consiste à :

- Aménager un bassin d'expansion de la crue en rive droite sur une partie de la zone AUi3 ;
- Reprendre l'ouvrage hydraulique sous le chemin des Tards Venus.

Le projet vise également à améliorer le fonctionnement écologique de la rivière qui est aujourd'hui très dégradé.

3. La procédure de concertation

- **La Communauté de Communes de la Vallée du Garon (CCVG) prévoit d'aménager une zone d'activités économiques sur la zone AUi2 du site Moninsable à Brignais dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté (ZAC).**
 - **En application de l'article L. 103-2 du Code de l'urbanisme la création d'une zone d'aménagement concerté fait l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.**
 - **Les objectifs de cette concertation sont :**
 - D'informer le public et de lui offrir la faculté de donner son avis en amont, à un stade où le projet est essentiellement défini par ses objectifs et encore en phase d'élaboration.
 - De débattre de l'opportunité, des objectifs et des caractéristiques ou orientations principales du projet, de ses enjeux socio-économiques et de ses impacts significatifs sur l'environnement et l'aménagement du territoire.
 - **C'est l'objet du présent dossier de concertation sur le projet d'aménagement.**
 - **Par délibération du 30 mai 2023, la CCVG a approuvé les objectifs poursuivis et les modalités de cette concertation (voir annexe).**
- **A l'issue de cette concertation, le conseil communautaire de la CCVG est l'autorité compétente qui délibérera et tirera le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC.**

3. La procédure de concertation

- Le périmètre du projet soumis à la concertation



La concertation ne porte pas sur la zone AUi1 (opération autorisée, en cours de travaux), ni sur la zone AUi3

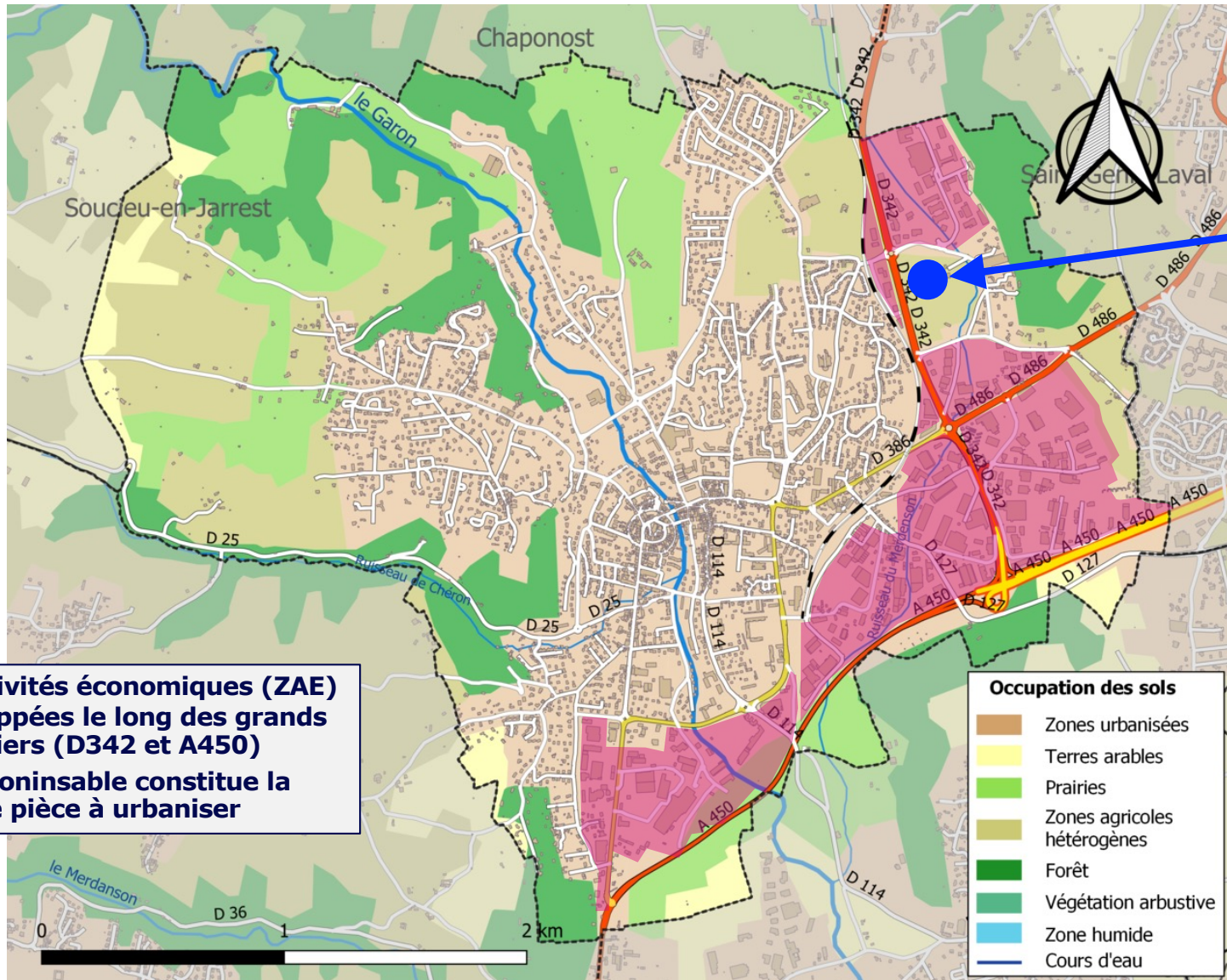
4. Calendrier et modalités de la concertation préalable

- Une concertation du 4 septembre au 13 octobre 2022 inclus
- Mise à disposition du public durant la période de concertation d'un dossier de concertation et d'un registre destiné à recueillir les observations et suggestions du public aux heures habituelles d'ouverture :
 - à la mairie de Brignais, 28 rue Général de Gaulle – 69530 BRIGNAIS
 - au siège de la CCVG – 262 rue Barthélémy Thimonnier – 69530 BRIGNAIS
- Dossier de concertation disponible en téléchargement sur le site internet de la CCVG :
 - <https://www.ccvalleedugaron.com/concertation-moninsable/>
- Adresse mail pour la transmission des observations et suggestions du public :
 - contact@cc-valleedugaron.fr
- Deux réunions publiques :
 - **Le 11 septembre 2023** à 18h00, au début de concertation, pour présenter le projet et les modalités de la concertation, et répondre aux questions en réunion
 - **Le 2 octobre 2023** à 18h00, en fin de concertation, pour présenter les premières observations du public et répondre aux questions en réunion

Ces deux réunions publiques auront lieu au siège de la CCVG - 262 rue Barthélémy Thimonnier – 69530 BRIGNAIS

5. Etat du site et de son environnement

Plan de la commune de Brignais



Projet sur le site Moninsable

ZAE gérées par la CCVG

Les zones d'activités économiques (ZAE) se sont développées le long des grands axes routiers (D342 et A450)
Le site de Moninsable constitue la dernière pièce à urbaniser

Carte des infrastructures et de l'occupation des sols de la commune en 2018 (OpenStreetMap)

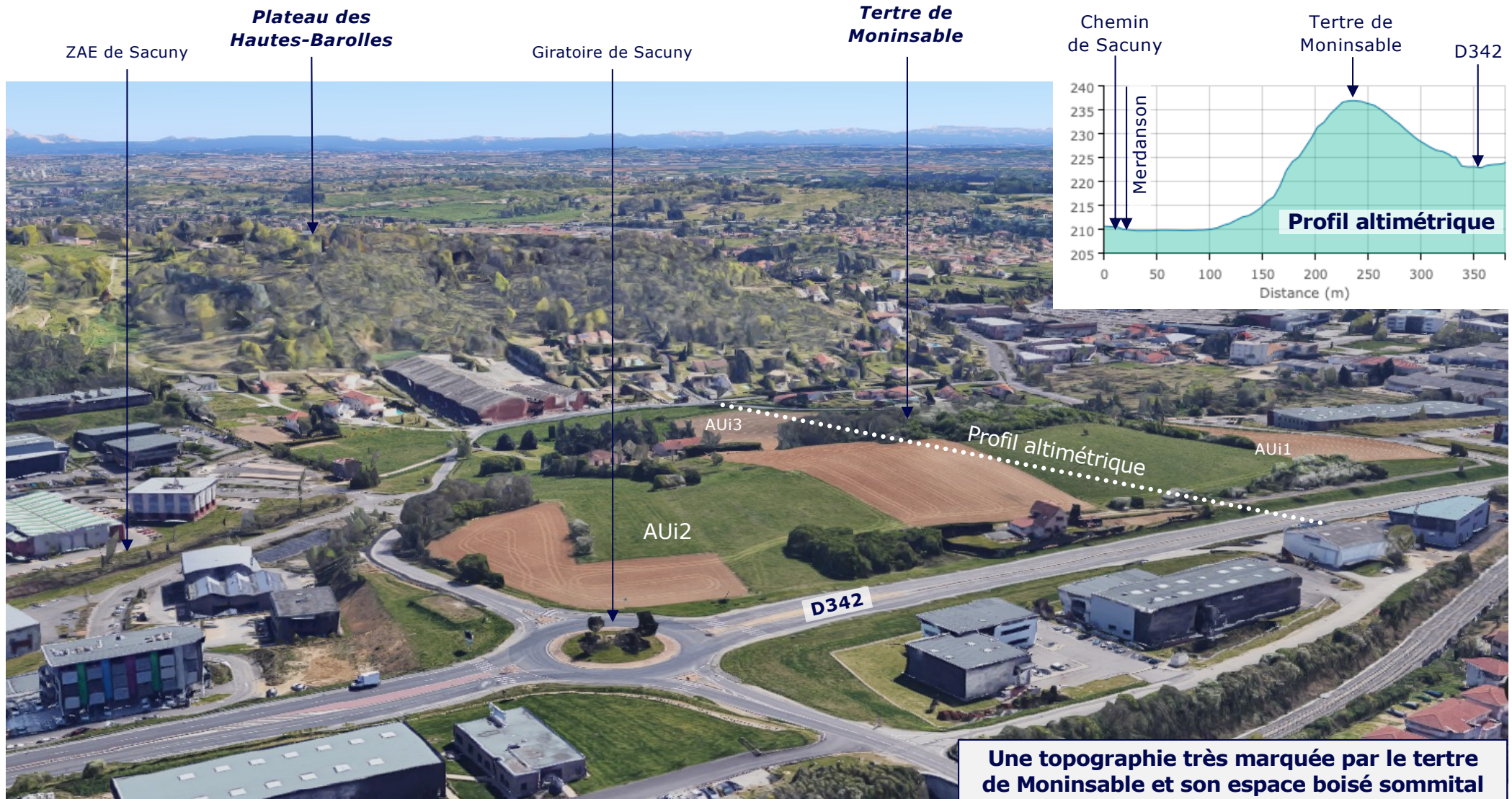
5. Etat du site et de son environnement

Vue aérienne du site



5. Etat du site et de son environnement

*Vue aérienne du site
Topographie*



Une topographie très marquée par le tertre de Moninsable et son espace boisé sommital

5. Etat du site et de son environnement

Milieux naturels

Le site de Moninsable est à proximité des Espaces Naturels Sensibles (ENS) du plateau des Hautes-Barolles, du plateau des Etangs et de la Vallée en Barret.



Des inventaires faune, flore et habitats naturels ont été réalisés sur le site Moninsable en 2022 (avant le démarrage des travaux sur la zone AUi1)
Sur la zone AUi2 : des enjeux forts sur les zones boisées, modérés sur les prairies de fauche, faibles à très faibles ailleurs

Le site d'étude représente un espace relais dans la trame verte urbaine en lien avec le réservoir de biodiversité du plateau des Hautes-Barolles présent à 250 m et le Merdanson qui offre un axe Nord-Sud au sein de la Vallée. En revanche, il ne participe pas à la fonctionnalité du corridor écologique d'enjeu régional identifié dans le SRADDET (1) entre les espaces réservoirs du plateau du Lyonnais et du plateau des Hautes-Barolles.

Les déplacements locaux de la faune terrestre sont guidés par la végétation présente en lisière de boisements, le long de la RD342 qui forme un obstacle aux déplacements terrestres et en direction du plateau des Hautes-Barolles.

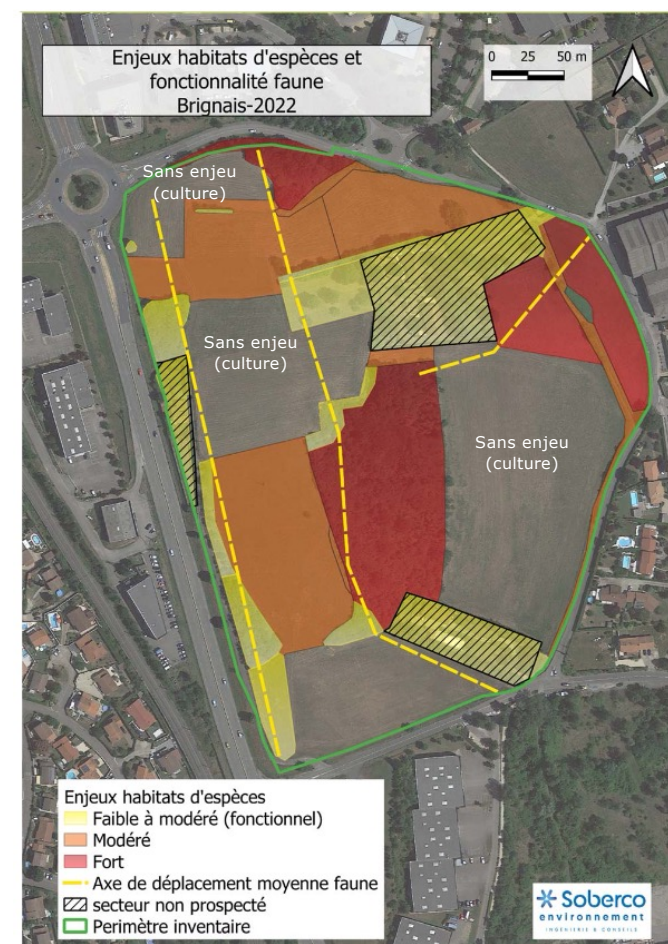
En matière de flore et d'habitats naturels, la sensibilité est marquée sur la frange Est avec la présence de prairie de Fauche mésohygrophile (Arrhenatherion) d'intérêt communautaire et la présence d'une plante protégée dans le lit du Merdanson, la renoncule scélérate. Aucune zone humide, ni mares ou points d'eau n'est recensé.

Les boisements constituent des habitats de reproduction et de repos de différentes espèces protégées, notamment le hérisson qui exploite potentiellement l'ensemble du site mais dont le boisement représente un élément essentiellement de son cycle de vie, différentes espèces d'oiseaux dont 13 sont protégées dont les enjeux restent faibles ainsi que les chiroptères.

Les prairies, fourrés et haies participent aux fonctionnements écologiques en offrant une zone de nourrissage secondaire en lien avec les lisières de boisements et les fourrés.

Les habitations rassemblent des enjeux non nuls puisque les bâtiments peuvent abriter des chiroptères (le potentiel de gîte reste à caractériser) et que les jardins et leurs abords accueillent les quelques coupes d'oiseaux à enjeu modéré : le chardonneret élégant, le Serin cini, le Moineau domestique.

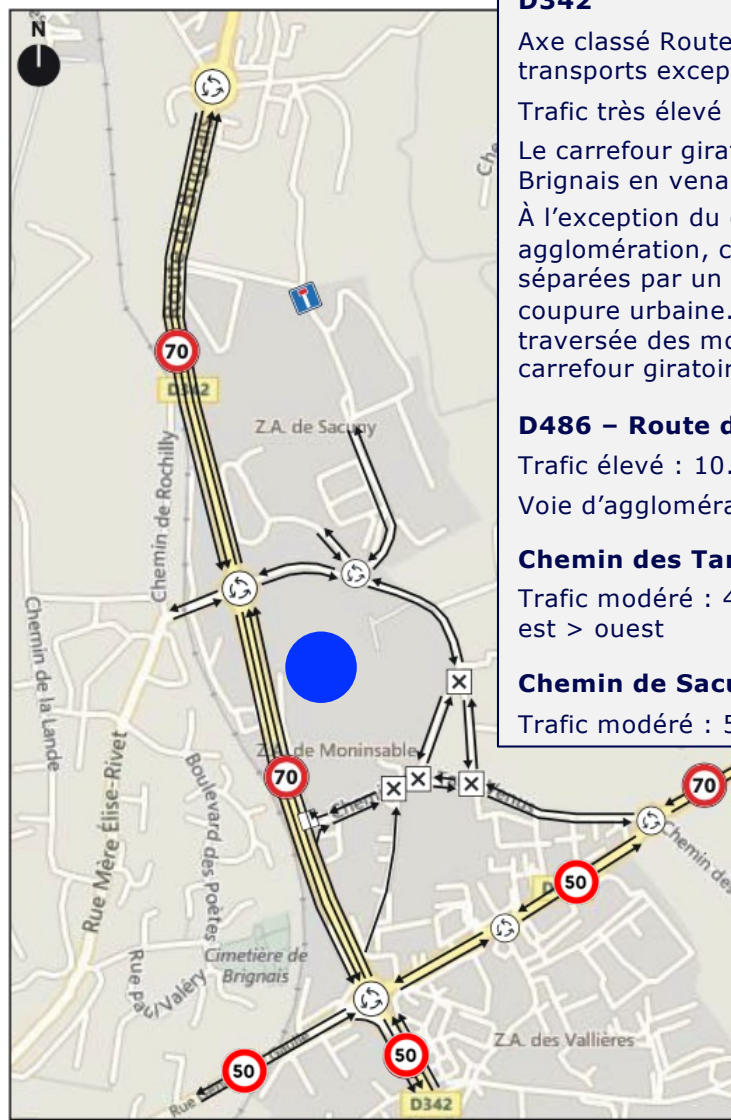
Les cultures restent sans enjeu déterminé dans le contexte des fonctionnalités écologiques : elles peuvent offrir des zones de nourrissage secondaire et zones de déplacement au rythme des rotations de cultures.



(1) SRADDET : Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires

5. Etat du site et de son environnement

Accessibilité et circulation



D342
 Axe classé Route à Grande Circulation (RGC), utilisée par les transports exceptionnels.
 Trafic très élevé : 30.000 uvp / jour ouvré (1)
 Le carrefour giratoire SPA marque l'entrée de ville de Brignais en venant du nord, comme du sud.
 À l'exception du carrefour giratoire SPA, la RD342 est hors agglomération, c'est un axe très routier à 2x2 voies séparées par un terre-plein central. Elle constitue une coupure urbaine. La circulation des piétons est interdite. La traversée des modes doux n'est possible que dans le carrefour giratoire de Sacuny et celui de la SPA.

D486 – Route de Lyon
 Trafic élevé : 10.000 uvp / jour ouvré.
 Voie d'agglomération avec trottoirs et arrêts de bus

Chemin des Tards-Venus
 Trafic modéré : 4.000 uvp / jour ouvré, dont 3/4 dans le sens est > ouest

Chemin de Sacuny
 Trafic modéré : 5.000 uvp / jour ouvré

Conditions de circulation
 Congestion en heures de pointe du matin et du soir sur les carrefours giratoire SPA et Sacuny .
 Conséquence : des circulations de shunt du giratoire SPA en direction de la D342 nord qui passent par le chemin des Tards-Venus, voire par le chemin de Sacuny pour rejoindre la D432 au giratoire de Sacuny.

(1) uvp : Unité de véhicule particulier (un véhicule léger ou une camionnette = 1 uvp ; un poids lourd de 3,5 tonnes et plus = 2 uvp ; un cycle = 0,3 uvp)

5. Etat du site et de son environnement

Synthèse des enjeux et contraintes du site Moninsable

Zone AUi1 (1)

Opération Centre de formation et d'hébergement en cours de travaux

Zone AUi2

Biodiversité : Des enjeux forts sur les zones boisées, modérés sur les prairies de fauche, faibles à très faibles ailleurs → les zones à forts enjeux seront évitées

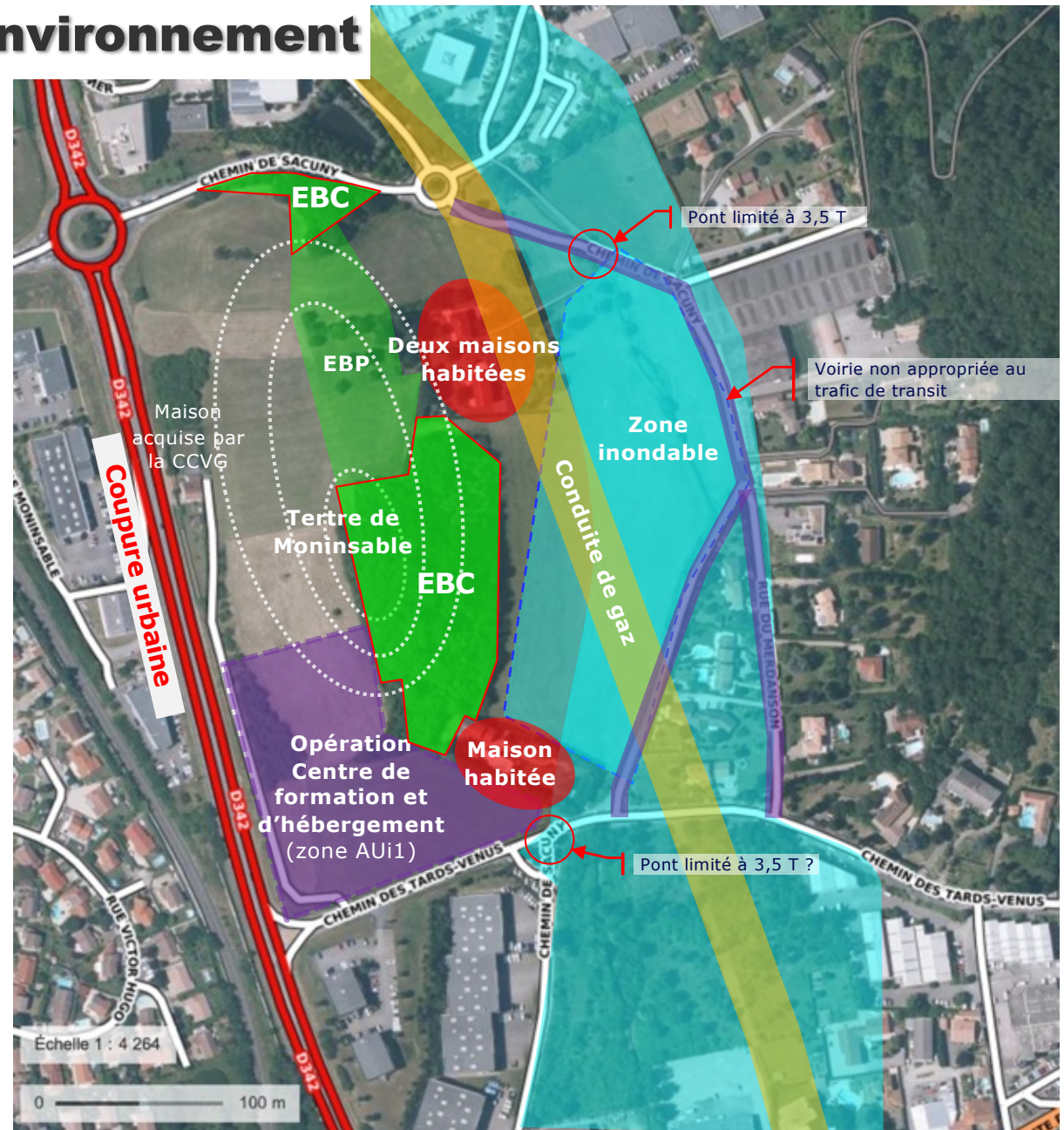
Grand paysage : enjeu fort du tertre de Moninsable → à conserver

Zone AUi3 (1)

Zone fortement contrainte par les maisons habitées, la conduite de gaz et la zone inondable.

Ensemble des zones

Un trafic important dans le secteur lié à l'axe structurant D342, des congestions aux heures de pointes qui génèrent des mouvements de shunt sur des voies résidentielles, non adaptées → accessibilité modes doux à développer en lien avec le développement de l'offre des transports en commun.



(1) La présente concertation ne porte que sur la zone AUi2

EBC : Espace Boisé Classé protégés au titre des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme

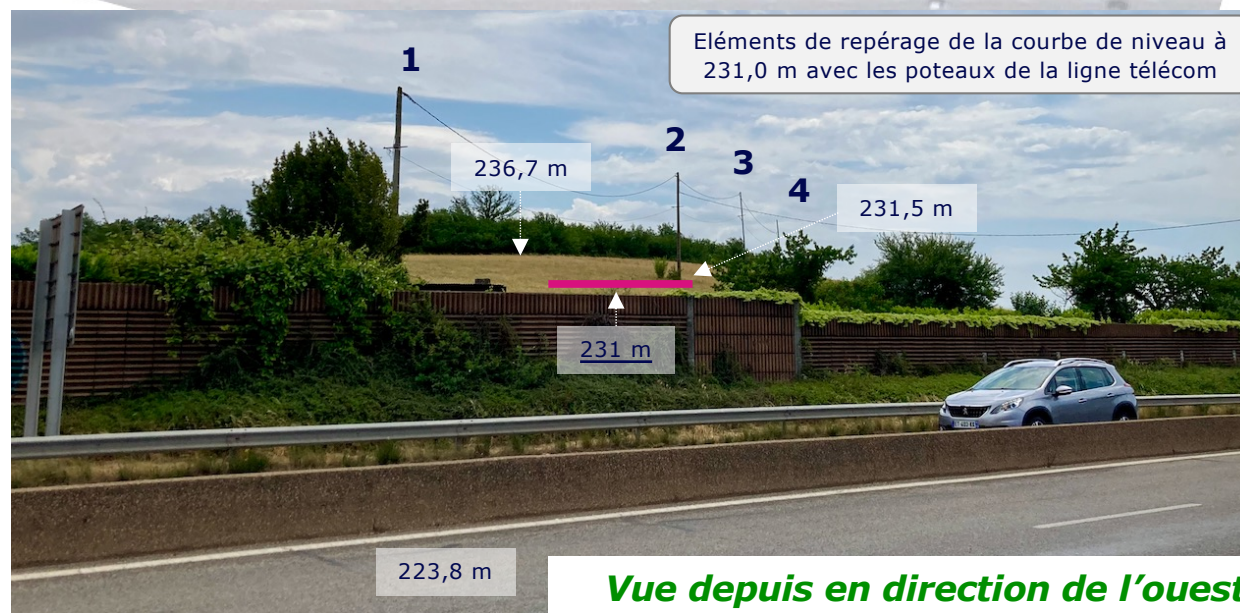
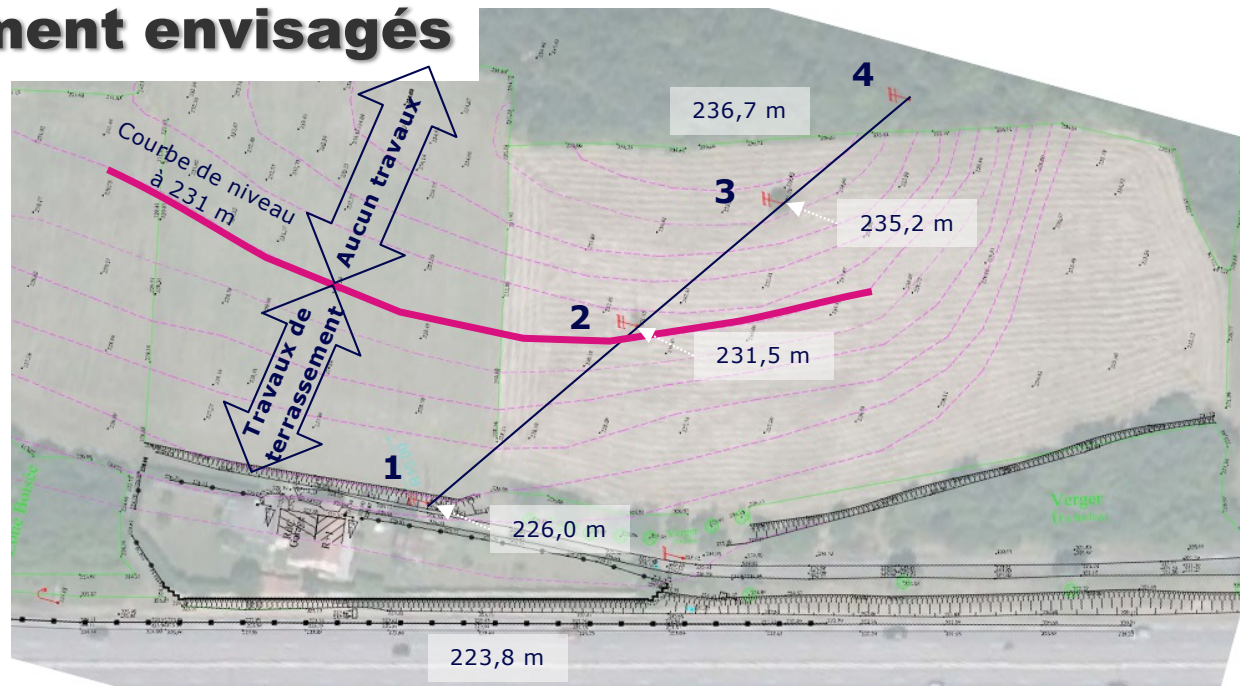
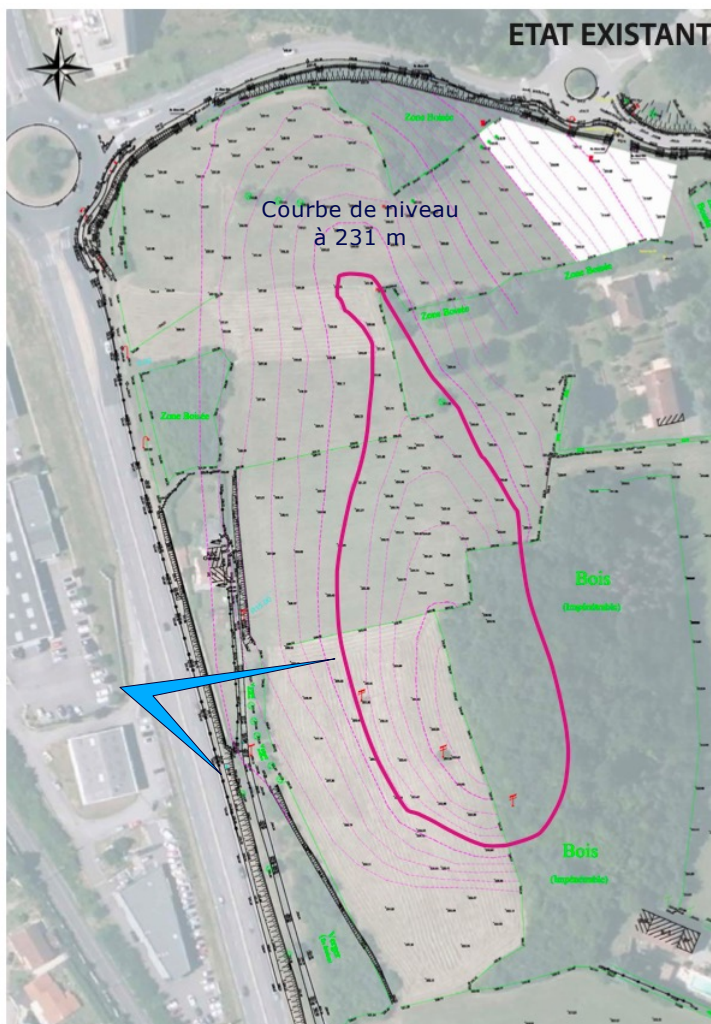
EBP : Jardins, espaces verts, arbres remarquables ou boisements à préserver au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme

6. Objectifs poursuivis par la CCVG

- **Le projet de la CCVG vise à aménager sur la zone AUi2 des lots à construire à destination de PME productives ou service à l'industrie pour qu'elles y installent leur outil de production, avec la création d'emplois qualifiés pour le territoire.**
 - **Le projet d'aménagement doit :**
 - Respecter le paysage, les milieux naturels du site et le cadre de vie des riverains.
 - Valoriser l'entrée du territoire avec un front urbain qualitatif sur la RD342.
 - Permettre de maîtriser l'opérationnalité technique et financière afin d'assurer l'installation des entreprises cibles avec un coût du foncier raisonnable en sortie.
 - **Le projet d'aménagement ne doit pas aggraver les conditions de déplacements dans le secteur**, mais au contraire participer au développement d'alternatives à l'autosolisme (aménagements pour les modes doux, le covoiturage, ...)
 - La CCVG envisage la création de lots à construire de 2000 à 2500 m² de terrain à destination de PME productives locales pour développement de locaux d'activités associés à des bureaux. Le cas échéant, suivant la demande, un maxi lot d'1 ha pourra être proposé (la réalisation du projet d'aménagement en procédure de ZAC permet l'ajustement de la taille des lots).
 - Etant donné la rareté du foncier mobilisable pour le foncier économique, d'une part, et de l'importance des coûts d'acquisition foncière et de travaux comparés au prix de vente du marché des lots à construire, d'autre part, **la CCVG envisage la cession à bail à construction les lots à construire** plutôt que la vente. Ainsi, les emprises foncières de la future ZAE resteront la propriété de la CCVG.

7. Principes d'aménagement envisagés

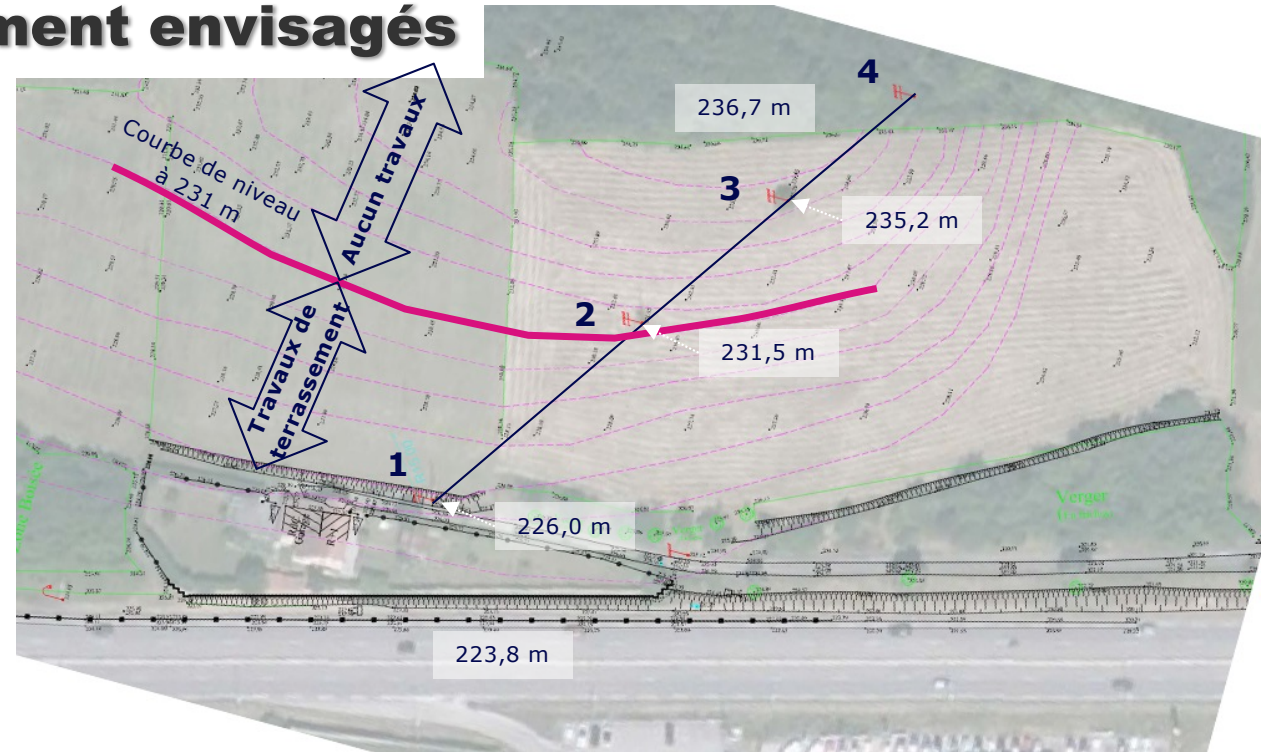
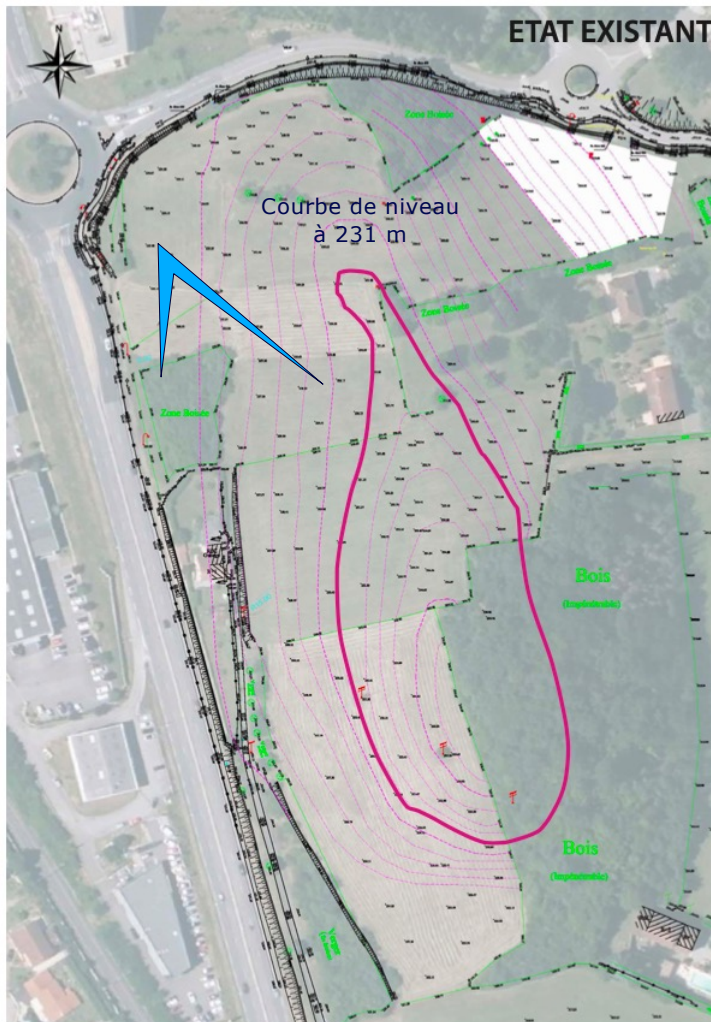
Un projet qui impacte peu le grand paysage formé par le tertre de Moninsable
Limitation des travaux de terrassement sous la courbe de niveau à 231,0 m



Vue depuis en direction de l'ouest

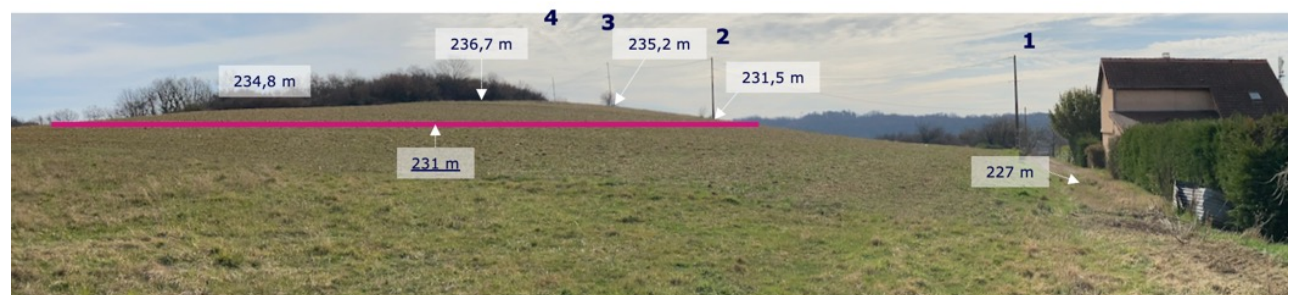
7. Principes d'aménagement envisagés

Un projet qui impacte peu le grand paysage formé par le tertre de Moninsable
Limitation des travaux de terrassement sous la courbe de niveau à 231,0 m



Vue depuis en direction du sud

Éléments de repérage de la courbe de niveau à 231,0 m avec les poteaux de la ligne télécom

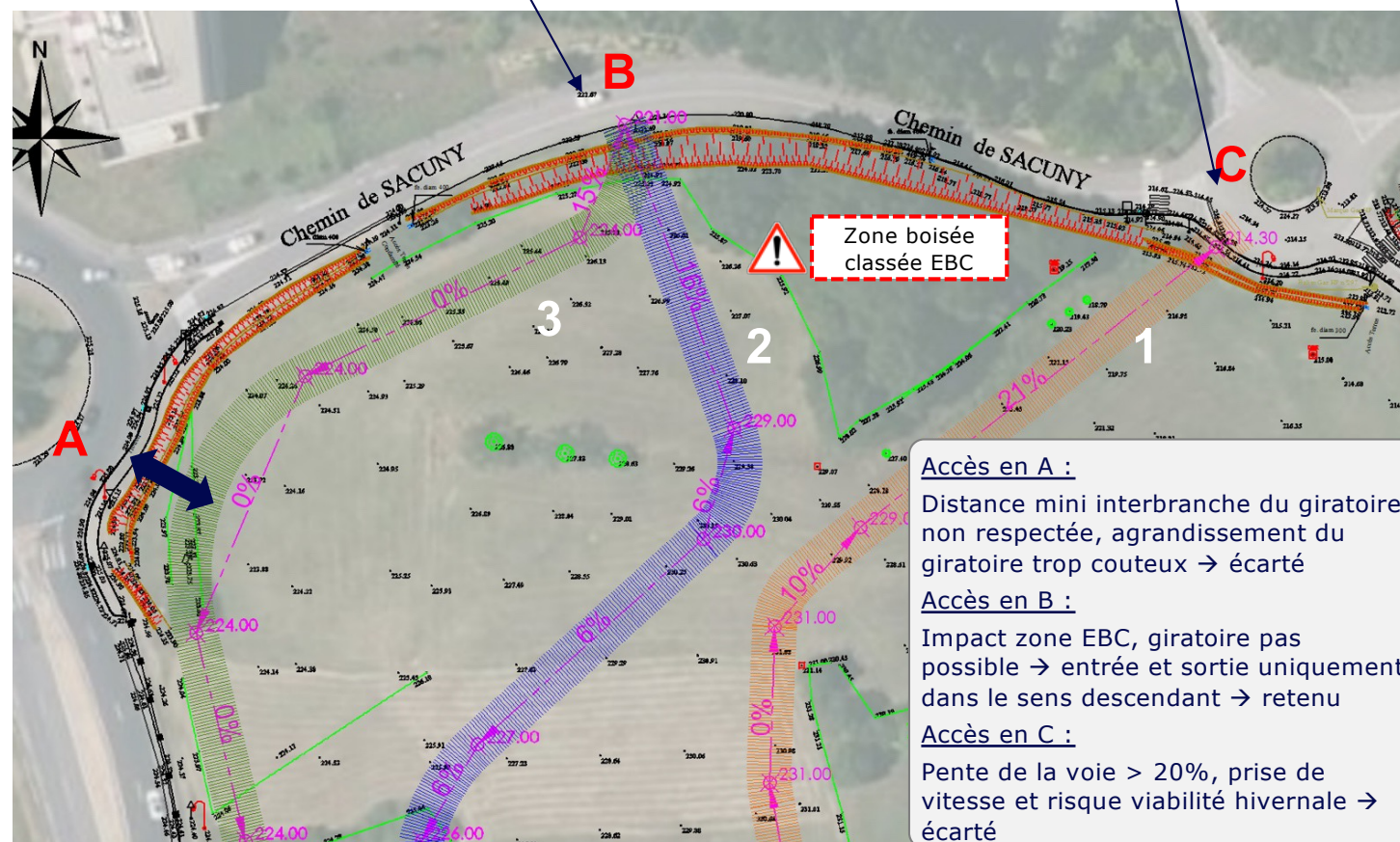
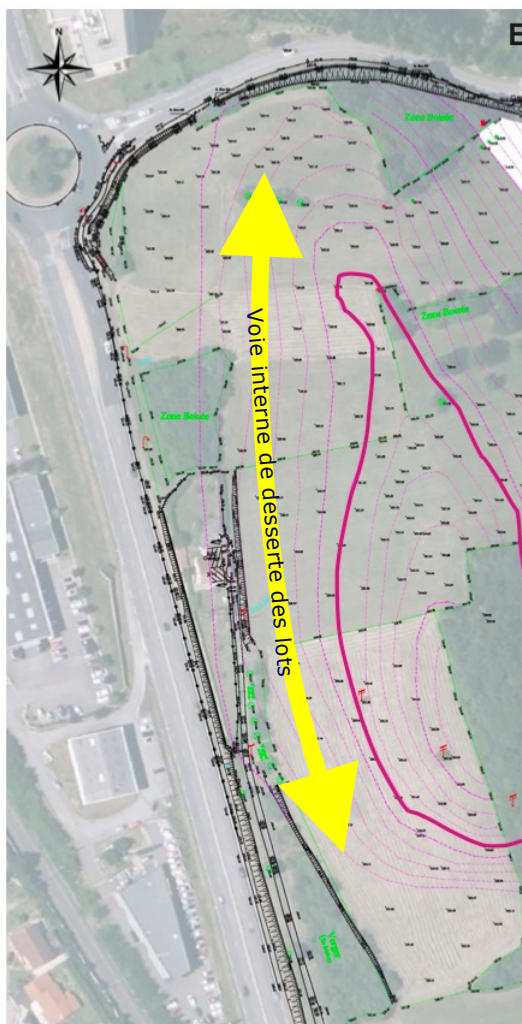


7. Principes d'aménagement envisagés

Tracé de la voie interne Accroche Nord sur Chemin de Sacuny ?

Nécessité d'une voie interne pour la desserte des lots

Quelles accroches aux voies existantes ?



Accès en A :
Distance mini interbranche du giratoire non respectée, agrandissement du giratoire trop couteux → écarté

Accès en B :
Impact zone EBC, giratoire pas possible → entrée et sortie uniquement dans le sens descendant → retenu

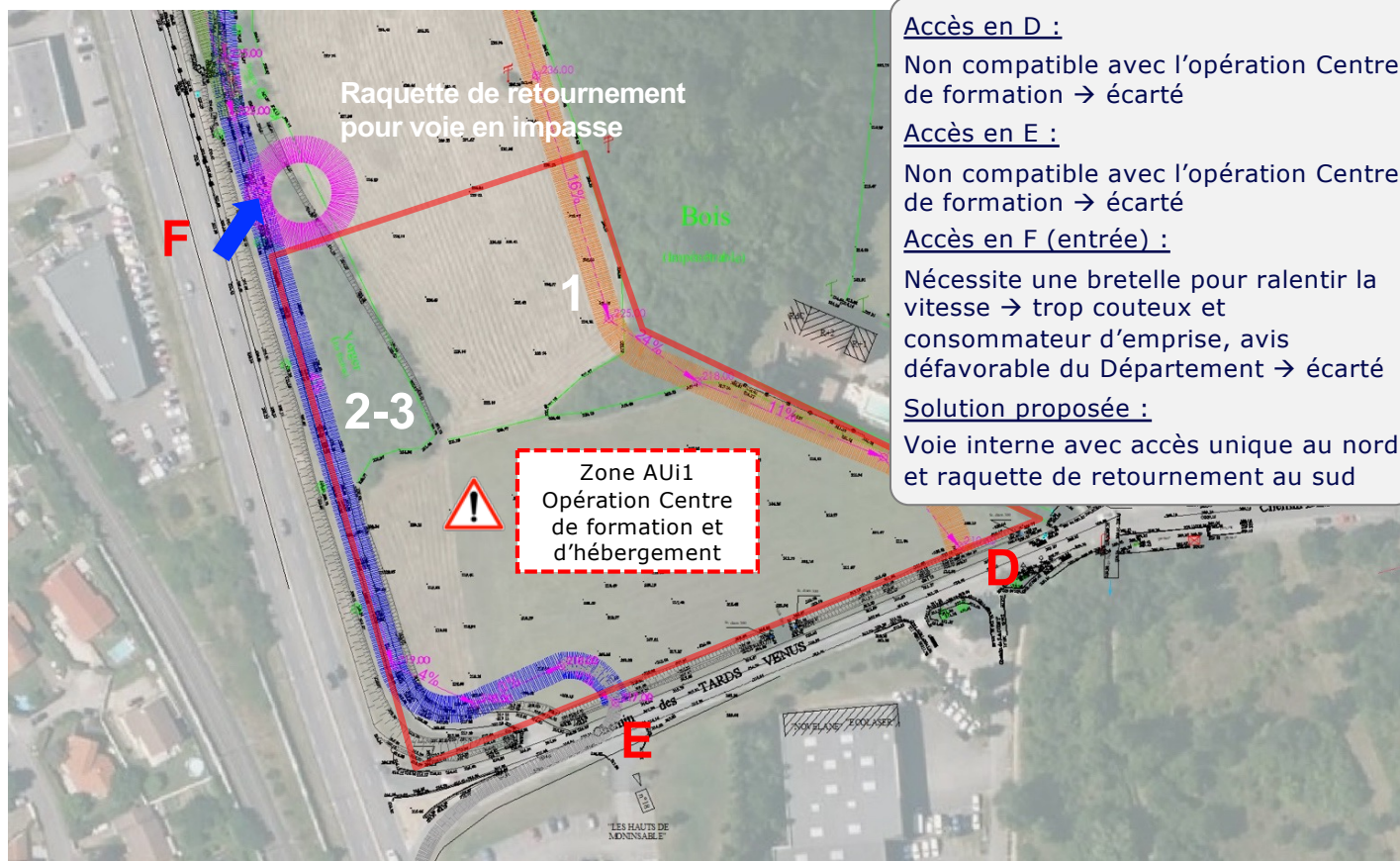
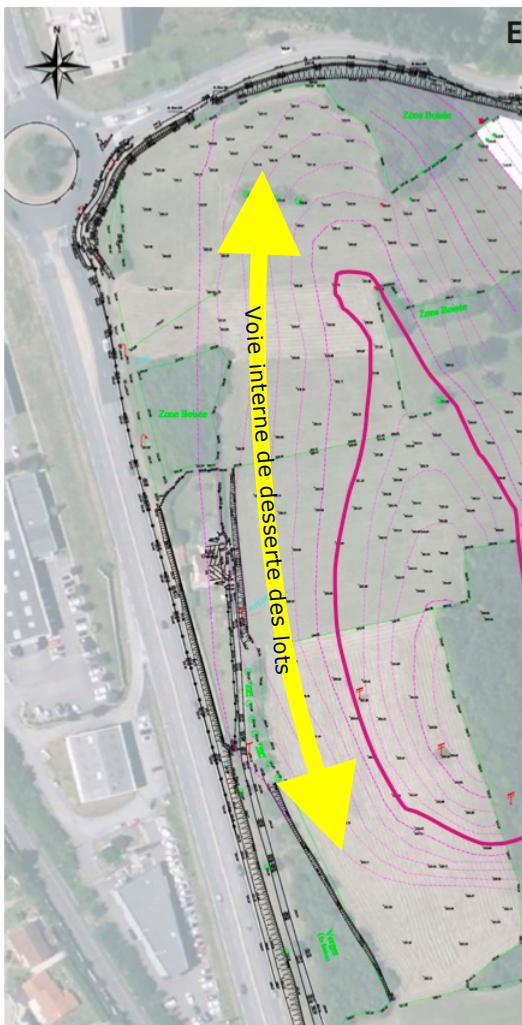
Accès en C :
Pente de la voie > 20%, prise de vitesse et risque viabilité hivernale → écarté

7. Principes d'aménagement envisagés

*Tracé de la voie interne
Accroche Sud Chemin des Tards Venus ?*

Nécessité d'une voie interne pour la desserte des lots

Quelles accroches aux voies existantes ?



Accès en D :
Non compatible avec l'opération Centre de formation → écarté

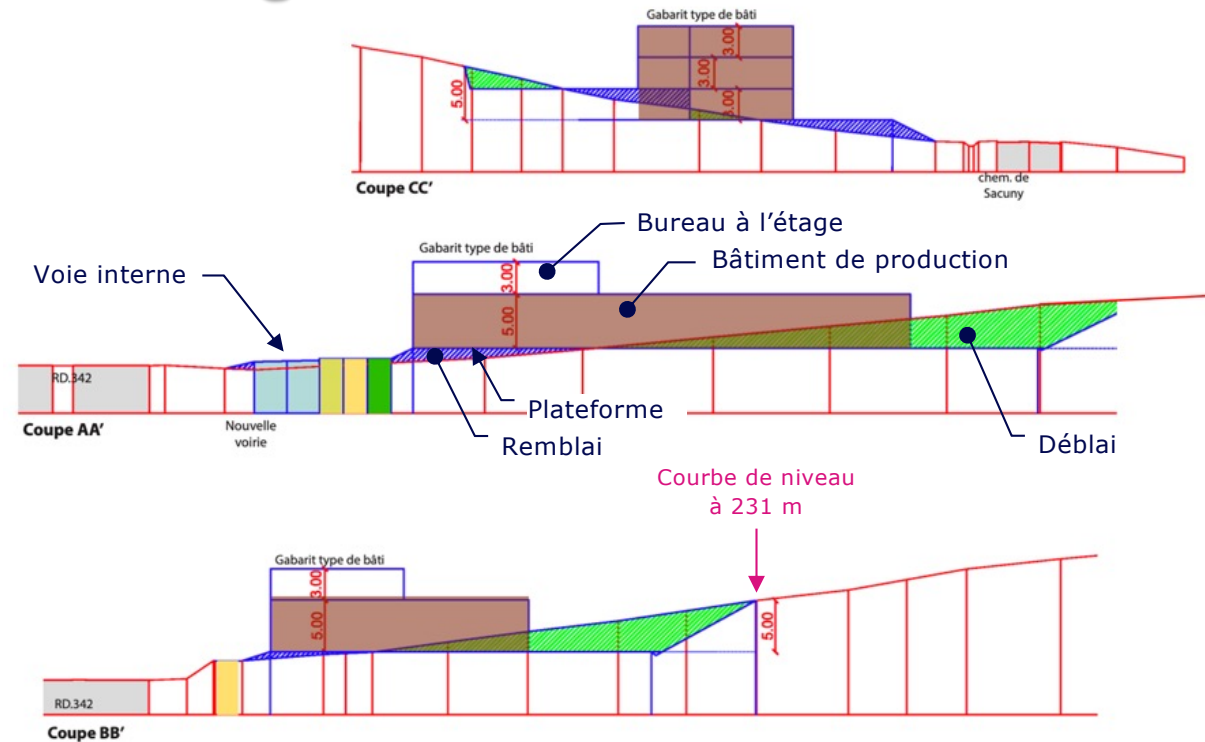
Accès en E :
Non compatible avec l'opération Centre de formation → écarté

Accès en F (entrée) :
Nécessite une bretelle pour ralentir la vitesse → trop coûteux et consommateur d'emprise, avis défavorable du Département → écarté

Solution proposée :
Voie interne avec accès unique au nord et raquette de retournement au sud

Plan guide Variante 1 : Voie interne côté RD

7. Principes d'aménagement envisagés



Nécessité d'une plateforme horizontale pour les activités productives



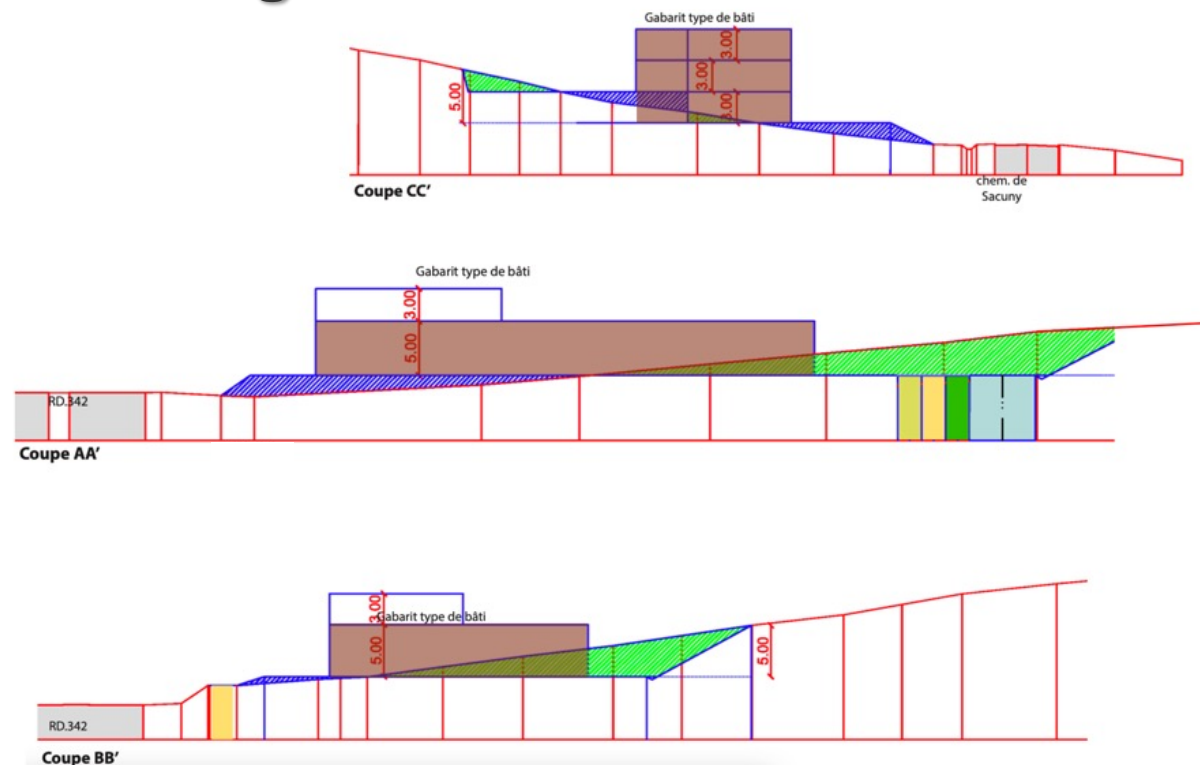
Coupe type sur la voie interne



Exemple de plateforme de lot à bâtir avec talus paysager

Plan guide Variante 2 : Voie interne à l'arrière

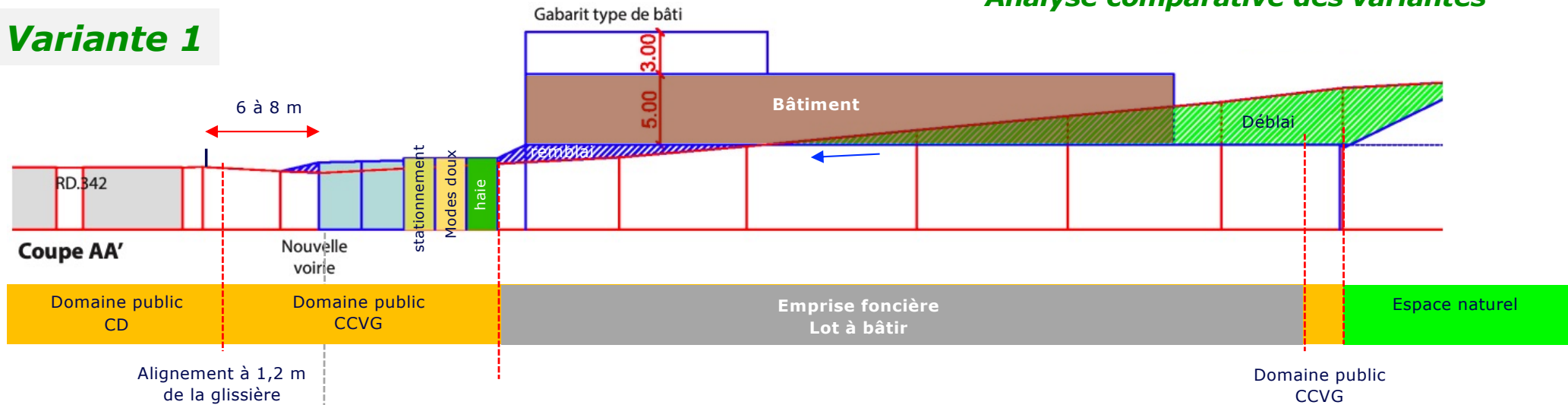
7. Principes d'aménagement envisagé



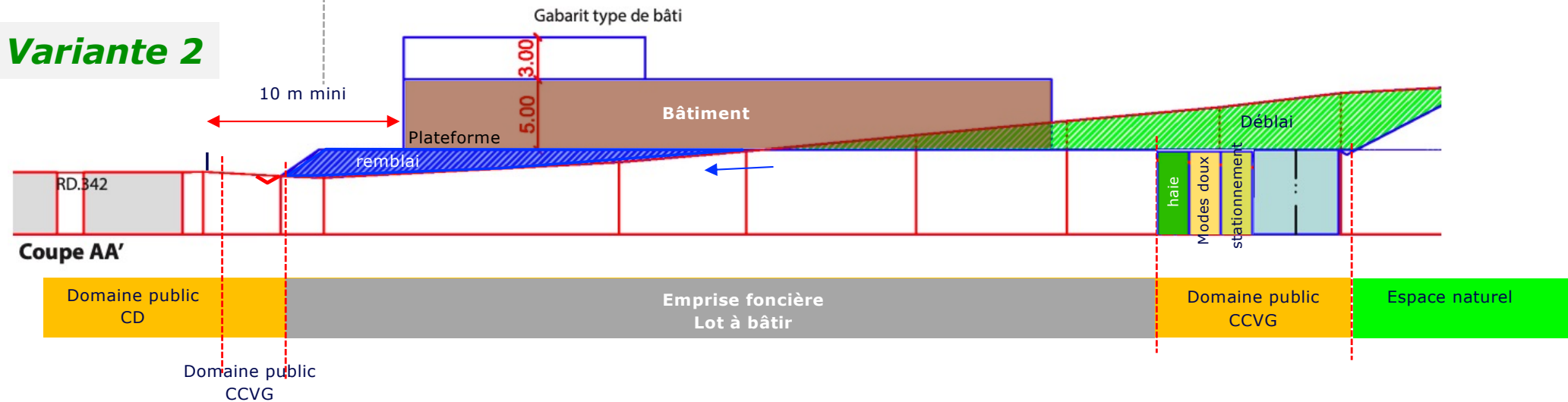
7. Principes d'aménagement envisagés

Analyse comparative des variantes

Variante 1



Variante 2



7. Principes d'aménagement envisagés

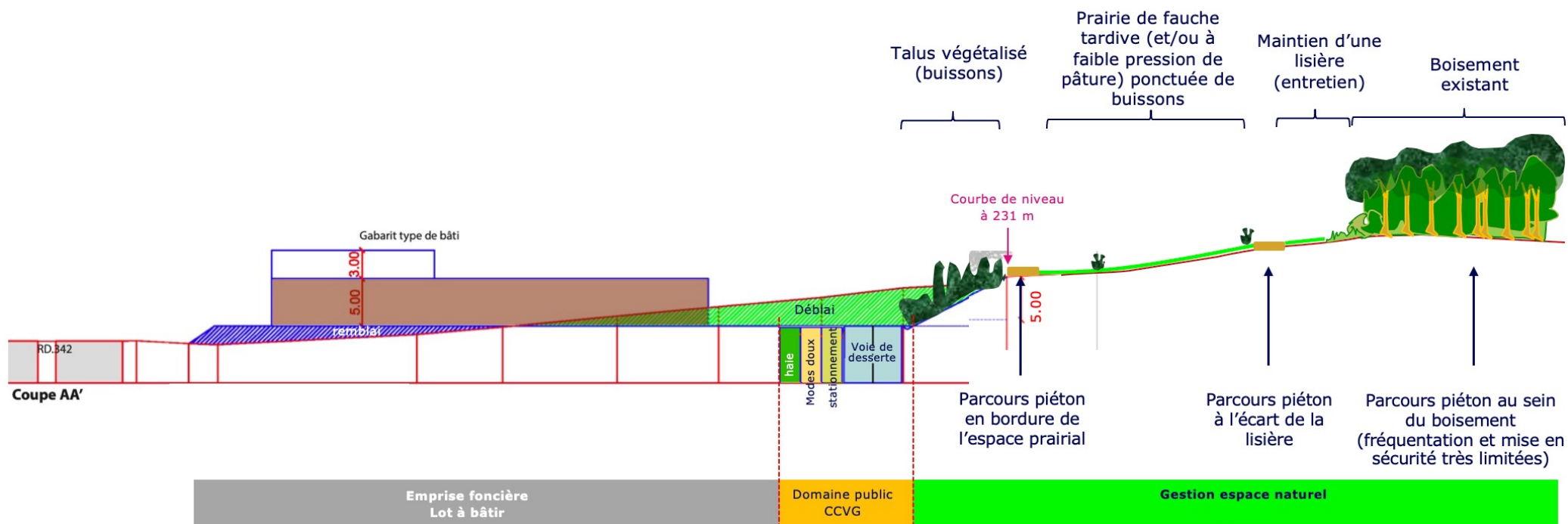
Analyse comparative des variantes

| Critères | Variante 1 Voie interne Côté RD | Variante 2 Voie interne à l'arrière |
|--|---|---|
| Qualité urbaine et paysagère | La voie interne apporte un traitement paysager homogène sur le nouveau front urbain Les façades principales sont sur la RD | Façades arrière sur RD → risque d'un traitement moins qualitatif Grande qualité paysagère de la voie interne |
| Effet vitrine des constructions | Oui | Effet moindre |
| Maillage modes doux | Maillage modes doux lisible (sous réserve du prolongement et du bouclage au sud sur le chemin Tard Venus) | Maillage modes doux moins lisible |
| Surface cessible | Un peu moins importante | Un peu plus importante |
| Qualité environnementale | L'espace public de la voie interne est directement exposé aux nuisances routières | Risque de pollution lumineuse des espaces naturels par l'éclairage public Optimisation des ouvrages de gestion des eaux pluviales (pied de talus et espaces publics) |
| Coût d'aménagement | Un peu plus important (Talus et voie interne = deux chantiers) | Un peu moins important (talus et voie interne = un seul chantier) |
| Gestion ultérieure | Gestion difficile du talus à l'arrière des lots (zone délaissée, risque d'usages inappropriés) | Gestion plus simple du talus depuis la voie interne |

7. Principes d'aménagement envisagés

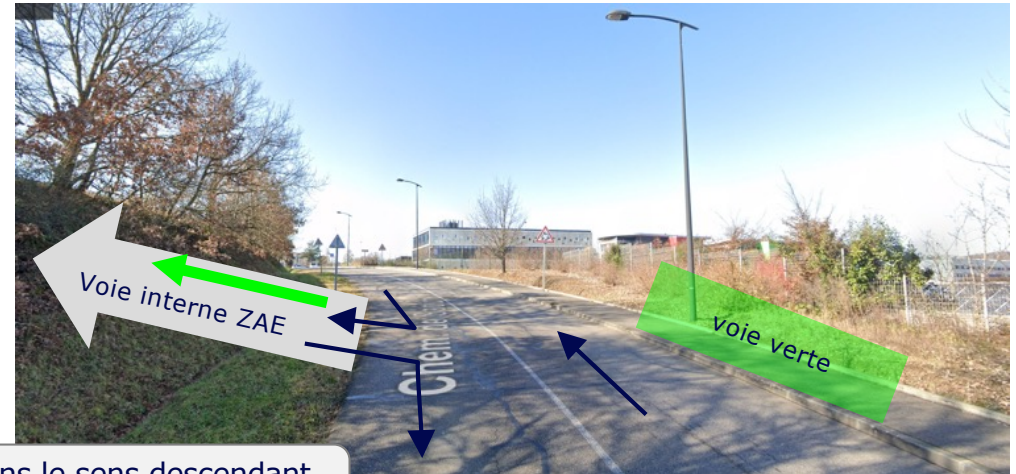
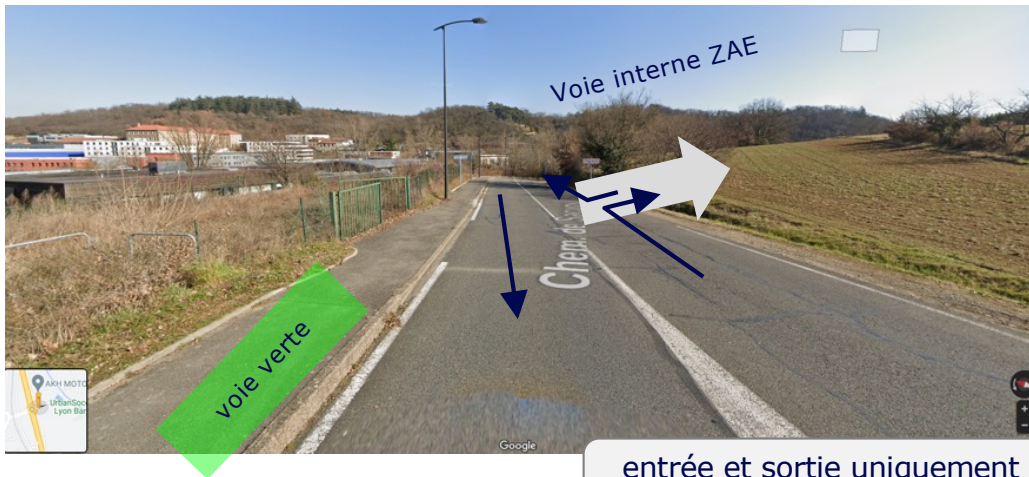
Le talus de déblai est végétalisé et intégré à l'espace agro-naturel du terre afin de préserver le grand paysage et la biodiversité du site

Coupe sur projet et le terre

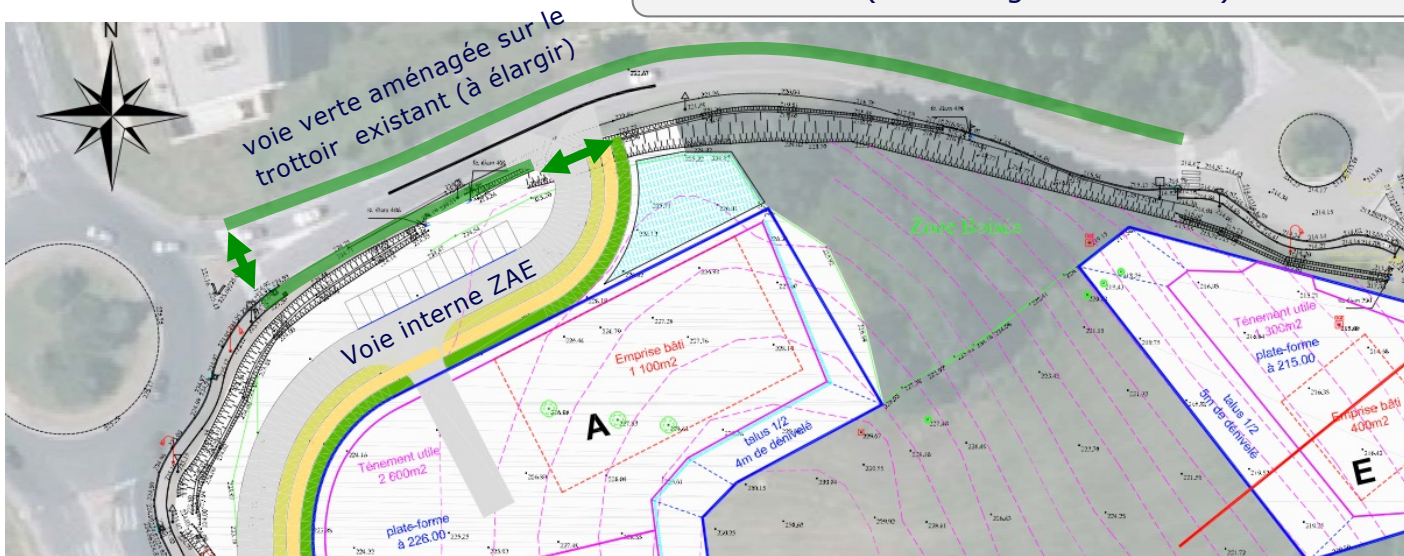


7. Principes d'aménagement envisagés

*Carrefour d'accès à la ZAE
Chemin de Sacuny*



entrée et sortie uniquement dans le sens descendant
(tourne à gauche interdit)



7. Principes d'aménagement envisagés

Modification du plan de circulation du secteur afin de :

- Faciliter l'accessibilité modes doux de la ZAE de Sacuny, des riverains et du futur Centre de formation
- Apaiser la circulation sur les voies secondaires

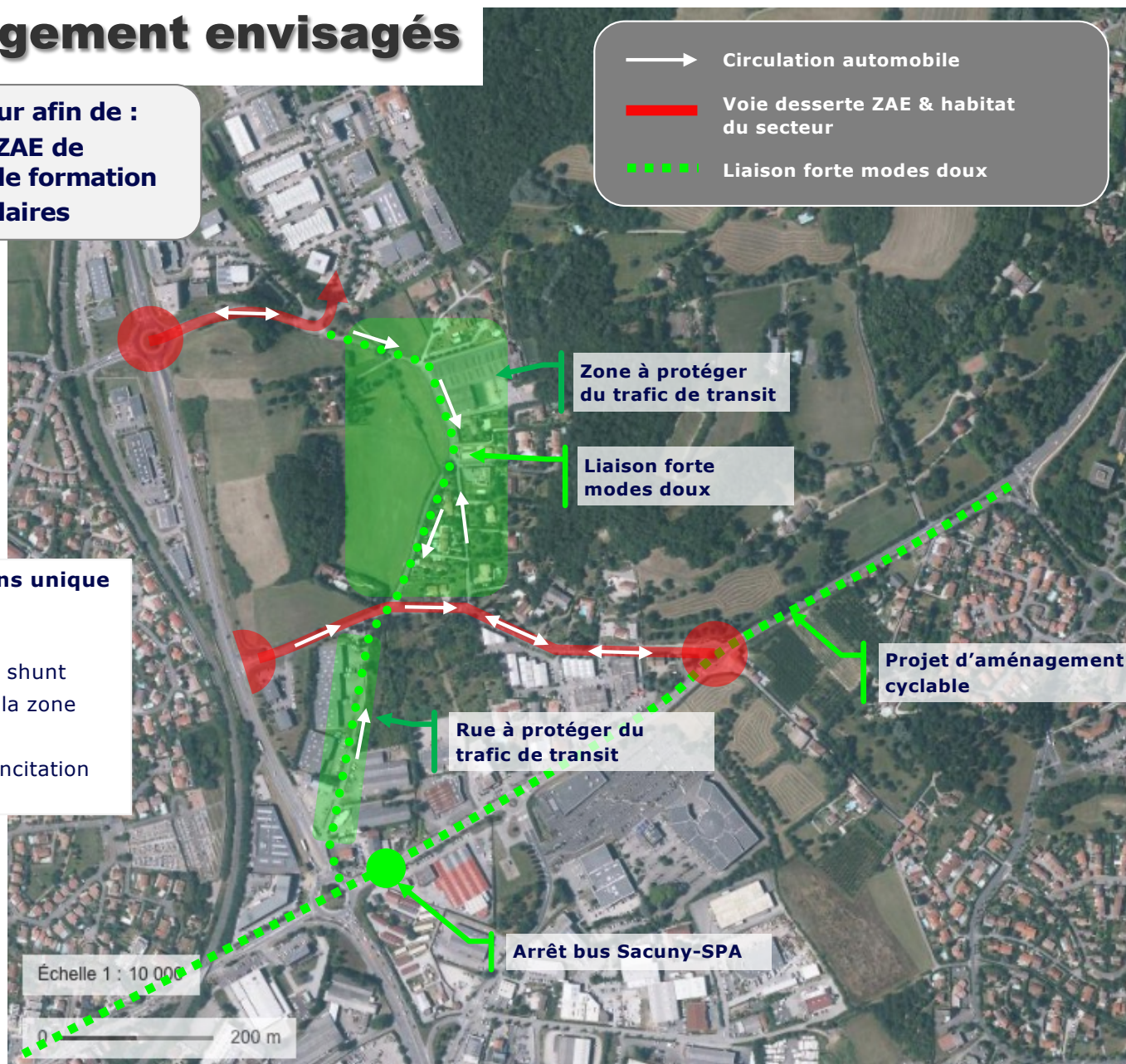
Mise en place de boucles de desserte VP en sens unique avec principe de circulation en « tête-bêche »

Avantages :

- + hiérarchisation de la trame viaire, suppression du shunt
- + liaison modes doux (à aménager) de desserte de la zone

Inconvénients :

- Report de trafic dans le giratoire RD342/RD486 (incitation au report modal et au covoiturage)



8. Compatibilité avec les documents d'urbanisme

- L'objectif de la CCVG est de concevoir un projet d'aménagement compatible avec le PLU, notamment les principes de l'OAP « Moninsable ».
- Cependant, l'aménagement du carrefour de la voie interne avec le chemin de Sacuny impacte légèrement l'espace boisé protégé par le classement EBC.
- La réduction de cette emprise protégée nécessitera de modifier le PLU. Aussi, la CCVG envisage de procéder à la mise en compatibilité du PLU avec le projet au moyen de la procédure de déclaration d'utilité publique ou de déclaration de projet.
- Cette mise en compatibilité du PLU avec le projet permettra si besoin d'adapter les orientations de l'OAP, ainsi que les règles du PLU.
- Cette mise en compatibilité du PLU avec le projet fera l'objet d'une demande d'examen au cas par cas pour savoir si elle est soumise à évaluation environnementale.

9. La procédure d'examen au cas par cas pour savoir si le projet est soumis à évaluation environnementale

- De part ses caractéristiques, le présent projet est soumis à l'examen au cas par cas pour savoir s'il est soumis à évaluation environnementale – voir article R. 122-2 du code de l'environnement.
- La CCVG prévoit de procéder à la demande d'examen au cas par cas lorsque le projet sera arrêté en tenant compte du bilan de la concertation et intégrant les principales mesures visant à éviter les incidences notables du projet sur l'environnement, à la réduire, voire à les compenser.
- Le Préfet de région chargé de l'examen au cas par cas disposera d'un délai de 35 jours à compter de la date de réception du formulaire complet pour décider si le présent projet est soumis ou non à évaluation environnementale.
- En cas de soumission du projet à évaluation environnementale :
 - La CCVG fera établir une étude d'impact conformément à l'article L. 122.1 du code de l'environnement;
 - Cette étude d'impact sera mise à disposition du public, ainsi que l'avis de l'Autorité environnementale sur l'étude d'impact et le mémoire en réponse de la CCVG,
 - Le cas échéant, pour la décision de création de la ZAC, la CCVG devra prendre en considération :
 - L'étude d'impact,
 - L'avis de l'Autorité environnementale,
 - L'avis des collectivités territoriales et leurs groupements intéressés par le projet,
 - Ainsi que le résultat de la consultation du public

10. Annexe

- 1. Délibération de la CCVG de lancement de la concertation du 30 mai 2023**
- 2. Lexique des acronymes utilisés**

Annexe 1 - Délibération de la CCVG de lancement de la concertation du 30 mai 2023 (1/4)

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DU RHÔNE
Communauté de communes de la vallée du Garon



DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

N° 2023-56

L'an deux mille vingt-trois, le trente mai, à 18h30.

Le Conseil communautaire dûment convoqué le vingt-trois mai 2023, s'est réuni en session ordinaire, à Brignais, sous la présidence de Madame Françoise GAUQUELIN, Présidente.

Le secrétaire de séance désigné est : Anne-Claire ROUANET

Nombre de conseillers communautaires en exercice : 37
Nombre de conseillers communautaires présents : 27
Nombre de conseillers communautaires absents et représentés : 8
Nombre de conseillers communautaires absents : 2

PRÉSENTS :

MM. Jean-Luc BERARD, Serge BERARD, Mme Laurence BEUGRAS, Mme Agnès BERAL, MM. Guy BOISSERIN, Lionel BRUNEL, M. Damien COMBET, MM. Jérôme CROZET, Thierry DILLÉNSEGER, MM. Ernest FRANCO, Pierre FOUILLAND, Mme Françoise GAUQUELIN, MM. Jean-Louis GERGAUD, Martial GILLE, Jean-Philippe GILLET, Mmes Patricia GRANGE, Valérie GRILLON, Corinne JEANJEAN, MM. Guillaume LEVEQUE, Mmes Christine MARCILLIERE, Pascale MILLOT, Martine MORELLON, MM. Jean-François PERRAUD, Daniel SERANT, Mmes Céline ROTHEA, Anne-Claire ROUANET, Catherine STARON ;

ABSENTS REPRÉSENTÉS :

Jean-Marc BUGNET donne pouvoir à Guy BOISSERIN ;
Josiane CHAPUS donne pouvoir à Françoise GAUQUELIN ;
Marie DECHESNE donne pouvoir à Anne-Claire ROUANET ;
Pierre FRESSYNET donne pouvoir à Agnès BERAL ;
Erwan LE SAUX donne pouvoir à Jean-Philippe GILLET ;
Grégory NOWAK donne pouvoir à Jean-François PERRAUD ;
Audrey PLATARET donne pouvoir à Martine MORELLON ;
Claire REBOUL donne pouvoir à Patricia GRANGE ;

ABSENTS :

Dominique CHARVOLIN
Christiane CONSTANT

Publiée le 5 juin 2023

Objet : Aménagement d'une zone d'activité économique – Site Moninsable à Brignais – Lancement de la concertation

Vu le rapport par lequel Serge Bérard expose ce qui suit :

La CCVG, est compétente en matière de « développement économique », cette compétence comprend l'aménagement, l'entretien et la gestion des zones d'activités industrielle, commerciale, tertiaire, agricole et artisanale d'intérêt communautaire.

Le schéma d'Accueil des Entreprises (SAE) élaboré en 2014 vise notamment à développer une offre d'accueil adaptée aux besoins des entreprises et à leur « parcours résidentiel » sur le territoire. Le processus porté par le SAE permet également de créer de nouvelles zones d'activités sur le peu de foncier encore disponible sur le territoire.

Au titre du volet du développement urbain et économique, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Brignais comprend une orientation consistant à consolider une économie diversifiée. Permettre le développement d'une nouvelle zone d'activités en aménageant le site de Moninsable est l'un des objectifs de cette orientation.

Extrait du PADD :

« Compte tenu de la rareté du foncier à vocation économique disponible au sein des périmètres de zones d'activités existantes, la ville de Brignais a souhaité se donner les moyens de ses ambitions en matière de développement économique, en actant la possibilité d'aménager une nouvelle zone d'activités. Consciente du caractère long et incertain du renouvellement urbain des ZA, et de l'inadaptation d'un certain nombre de biens immobiliers existants à la demande, elle souhaite l'ouverture à l'urbanisation de Moninsable, identifié dans son premier PLU comme réserve pour de futures activités économiques. Cette zone, également retenue dans le cadre du SAE intercommunal, doit permettre de répondre à la pression du marché du foncier.

Il s'agit en outre, de maintenir le ratio nombre d'habitants/nombre d'emplois sur le territoire, pour limiter l'évasion des actifs vers la Métropole, et ainsi se placer en compatibilité avec l'équilibre général promu par le SCOT en matière de développement urbain et économique.

Toutefois, afin de ne pas "suralimenter" le marché à vocation économique disponible, (au risque de compliquer le renouvellement urbain des ZA existantes), d'intégrer les caractéristiques naturelles propres au site de Moninsable, l'ouverture à l'urbanisation de cette nouvelle zone devra s'effectuer en plusieurs temps, et sur du moyen-long termes, sans doute au-delà de l'échéance du PLU.

Il s'agit ainsi :

- à court-moyen termes, d'aménager la partie Ouest du tertre de Moninsable pour renforcer la vitrine économique de Brignais le long de la RD 342
- à plus long terme, au-delà de 10 ans après l'approbation du PLU, d'engager une réflexion pour le développement de la frange Est du tertre, côté chemin de Sacuny.

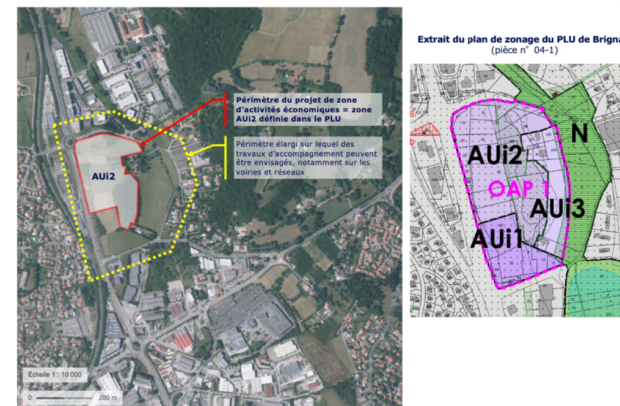
Ainsi, dans le cadre de la mise en œuvre du présent PLU, un maximum de 7 ha sur les 11 ha disponibles pourront être ouverts dans le cadre d'une première tranche d'urbanisation, en partie Ouest de la zone, donnant sur la RD 342. Parmi ces 7 ha, le bois sommital du tertre, d'une superficie d'environ 1,3 ha, protégé en tant qu'espace boisé classé dans le premier PLU de la commune, sera conservé et intégré à l'aménagement global de la zone. Les 4 ha restants, à l'Est du tertre, ne pourront être aménagés qu'une fois investie la totalité de la première tranche, à l'Ouest, et au-delà de l'échéance du PLU. »

Le PLU comprend par ailleurs une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le site Moninsable précisant les conditions spatiales et temporelles d'urbanisation de la zone, de façon à assurer un développement économique durable, respectueux de l'environnement et du paysage du site afin de maîtriser le développement de cette zone fortement contrainte sur ses abords par le risque inondation, et aux qualités paysagères certaines.

Annexe 1 - Délibération de la CCVG de lancement de la concertation du 30 mai 2023 (2/4)



Afin de permettre l'accueil du projet de centre de formation et d'hébergement des Compagnons du Devoir et du Tour de France sur une partie du site Moninsable, la Commune de Brignais a approuvé en mars 2022 une modification simplifiée du PLU qui a notamment pour objet de modifier les conditions de mise en œuvre de cette OAP. Par la suite, la Commune de Brignais a délivré en avril 2022 le permis de construire de ce projet.



Le projet d'aménagement de la zone AUI2 du site Moninsable

Afin, de répondre à la demande de foncier économique avec en corollaire la création d'emplois qualifiés pour le territoire, la CCVG a pour projet l'aménagement de la zone AUI2 du site Moninsable à Brignais en zone d'activités économiques, telle que prévue au PLU communal.

La CCVG a commencé à procéder à l'acquisition foncière amiable des parcelles nécessaires à ce projet depuis plusieurs années.

Par ailleurs, la CCVG a engagé une phase d'études préalables qui a permis de prédéfinir les orientations suivantes :

- En termes de programmation du foncier économique :

- o Réponse au marché à court terme sur la base de lots de l'ordre de 2 000 à 2 500 m² à destination de PME productives locales pour développement de locaux d'activités associés à des bureaux ;
- o Ou réponse de moyen terme sur la base de maxi lots de 1 ha pour accueillir potentiellement 2 grands comptes du territoire (ou exogène ?) ;
- o Les lots à construire ne seraient pas vendus aux entreprises mais cédés à bail à construction étant donné, d'une part, l'importance des coûts d'acquisition foncière et de travaux comparés au prix de vente du marché des lots à construire, et d'autre part, de la rareté du foncier mobilisable pour le foncier économique.

- En termes de plan d'aménagement de la zone en tenant compte des contraintes du site et de la programmation :

- o Les parcelles qui sont classées en espace boisé classé (EBC) – principalement le terre boisé, mais aussi une petite zone boisée en rive du chemin de Sacuny – sont évitées (aucuns travaux sur ces parcelles), à l'exception d'une petite emprise nécessaire pour l'accès à cette zone depuis le chemin de Sacuny.
- o De la même manière, les parcelles qui sont classées « jardins, espaces verts, arbres remarquables ou boisements à préserver – zone située entre les deux zones classées EBC – sont évitées
- o Ces parcelles évitées représentent 2,2 ha sur la surface totale de la zone AUI2 qui fait 5,3 ha.

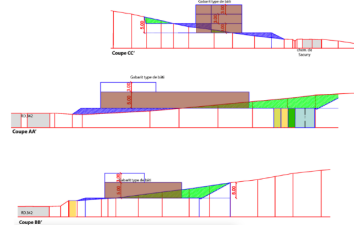
Annexe 1 - Délibération de la CCVG de lancement de la concertation du 30 mai 2023 (3/4)

- o Le type d'activités productives nécessite d'aménager des plateformes quasiment à niveau, avec une voie de desserte des lots à pente modérée, ce qui implique des terrassements importants ;
- o 4 lots d'environ 2.500 m² pourraient être aménagés en rive Ouest, avec une façade sur la RD342 et desservie par une voie nouvelle raccordée sur le chemin de Sacunay (cette voie nouvelle peut être implantée soit le long de la RD342, soit à l'arrière des lots) ;
- o 1 lot unique d'environ 1.300 m² pourraient être aménagés au nord-est de la zone, avec un accès direct depuis le petit giratoire du chemin de Sacunay ;

Plan guide – volet PAE

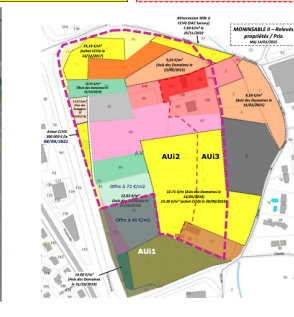
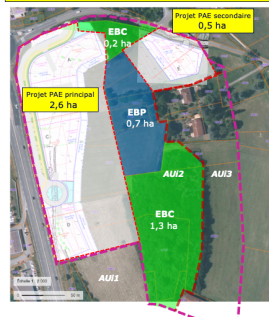


Scénario 1 « lots de 2000 à 2500 m² pour PME productive » Variante 2



Les espaces protégés EBC et EBP ne sont pas impactés, excepté la pointe de l'EBC au nord (nécessité pour l'accroche de la voie de desserte).
Maîtrise foncière d'espaces protégés EBC et EBP non nécessaires à la réalisation du PAE, mais liée à la valorisation de ces espaces

Superficie totale de la zone AUI2 : 5,3 ha
- EBC + EBP : 2,2 ha
- Emprise foncière PAE : 3,1 ha (2,6+0,5)



En termes de procédures administratives et de montage opérationnel :

- o Le projet pourrait être mis en œuvre sous forme d'une zone d'aménagement concerté tel que définie par l'article L311-1 du code de l'urbanisme
- o Le projet est soumis à la concertation du code de l'urbanisme

- o Le projet fera l'objet d'une demande d'examen au cas par cas pour savoir s'il est soumis à évaluation environnementale
- o Compte tenu de la dureté foncière rencontrée lors des acquisitions foncières amiables, le projet pourra faire l'objet d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP), en vue de l'expropriation des emprises nécessaires au projet.
- o Le projet devrait nécessiter l'adaptation du PLU au moyen de la procédure de mise en compatibilité du PLU dans le cadre de la procédure de DUP, sinon dans le cadre de la procédure de Déclaration de projet.
- o La mise en compatibilité du PLU avec le projet fera l'objet d'une demande d'examen au cas par cas pour savoir s'il est soumis à évaluation environnementale.

La procédure de concertation

Suivant les articles L103-2 et suivants du Code de l'Urbanisme :

- La création d'une zone d'aménagement concerté implique la mise en œuvre d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées ;
- Les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont précisés par le conseil communautaire ;
- Les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente ;
- A l'issue de la concertation, le conseil communautaire en arrête le bilan.

Cette concertation constitue la première phase dite « amont » de participation du public sur le projet prédéfini à un stade d'orientations. Une deuxième phase dite « aval » de participation du public aura lieu ultérieurement, à l'occasion d'une éventuelle enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) du projet ou à la Déclaration de projet.

Les objectifs poursuivis par la CCVG pour ce projet

Le projet vise à aménager sur la zone AUI2 des lots à construire à destination de PME productives locales pour qu'elles y installent leur outil de production, avec la création d'emplois qualifiés pour le territoire.

Le projet d'aménagement doit :

- Respecter le paysage, les milieux naturels du site et le cadre de vie des riverains.
- Valoriser l'entrée du territoire avec un front urbain qualitatif sur la RD342.
- Permettre de maîtriser l'opérationnalité technique et financière afin d'assurer l'installation des entreprises cibles avec un coût du foncier raisonnable en sortie.

Le projet d'aménagement ne doit pas aggraver les conditions de déplacements dans le secteur, mais au contraire participer au développement d'alternatives à l'autosolisme (aménagements pour les modes actifs, le covoiturage, ...)

Les objectifs de la présente concertation sont :

- d'informer le public et de lui offrir la faculté de donner son avis en amont, à un stade où le projet est essentiellement défini par ses objectifs et encore en phase d'élaboration.
- débattre de l'opportunité, des objectifs et des caractéristiques ou orientations principales du projet, de ses enjeux socio-économiques et de ses impacts significatifs sur l'environnement et l'aménagement du territoire.

Les modalités de la concertation

Durée de la période de concertation : 6 semaines.

Annexe 1 - Délibération de la CCVG de lancement de la concertation du 30 mai 2023 (4/4)

Des avis administratifs annonceront les dates de début et de clôture de la période de concertation. Ces avis seront affichés aux emplacements réservés à cet effet au siège de la CCVG et à l'Hôtel de Ville de Brignais et publiés dans la presse locale.

Un dossier sera mis à disposition du public, aux heures habituelles d'ouverture au public :

- à la mairie de Brignais,
- au siège de la CCVG.

Ce dossier comprendra notamment :

1. un plan de situation,
2. un plan du périmètre du projet (annexé à la délibération),
3. un document explicatif présentant les objectifs du projet, l'état des lieux, les contraintes du site et les orientations d'aménagement envisagées,
4. un cahier destiné à recueillir les observations des personnes concernées.

Les pièces 1, 2 et 3 seront également accessibles sur le site internet de la CCVG.

Les personnes concernées pourront transmettre leurs observations par mail : contact@cc-valleedugaron.fr

La CCVG organisera deux réunions publiques de concertation : une première réunion au début de la période de concertation et une deuxième en fin de période. Les dates et lieux des réunions publiques seront publiés sur les sites internet respectifs de la Ville de Brignais et de la CCVG.

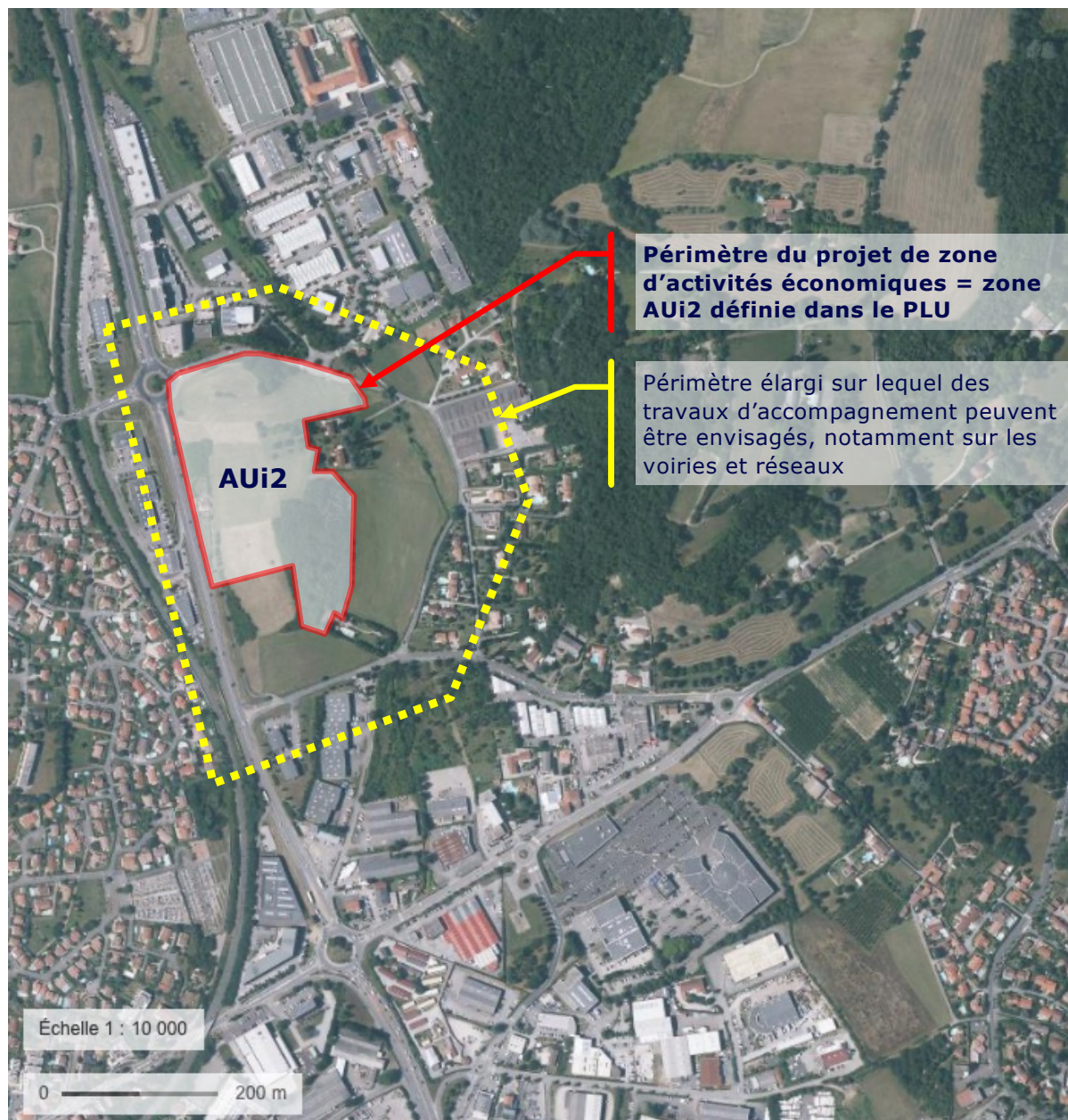
Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré à l'unanimité des membres votants,

APPROUVE les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation ci-dessus définies concernant le projet d'aménagement d'une zone d'activités économiques sur la zone AUi2 du site Moninsable à Brignais.

Extrait certifié conforme,

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux, devant le Tribunal Administratif de Lyon par le biais d'une requête sous format papier ou déposée sur le site www.telerecours.fr, dans un délai de deux mois à compter de sa réception. L'auteur de la décision peut également être saisi d'un recours gracieux dans le même délai. Cette démarche prolonge le délai de recours qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse, (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite)

Annexe 1 : Délibération de la CCVG de lancement de la concertation du 30 mai 2023 – Annexe périmètre



Annexe 2 - Lexique

Lexique des acronymes utilisé

- **CCVG** : Communauté de Communes de la Vallée du Garon
- **ENS** : Espace Naturel Sensible
- **EBC** : Espace Boisé Classé
- **OAP** : Orientation d'Aménagement et de Programmation
- **PADD** : Projet d'Aménagement et de Développement Durable
- **PLU** : Plan Local d'Urbanisme
- **PPRNI** : Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation
- **PME** : Petites et Moyennes Entreprises
- **SAE** : Schéma d'accueil des entreprises
- **SCOT** : Schéma de Cohérence Territoriale
- **SMAGGA** : Syndicat de mise en valeur, d'aménagement et de gestion du bassin versant du Garon
- **SRADDET** : Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires
- **ZAC** : Zone d'Aménagement Concerté
- **ZA** : Zone d'activités
- **ZAE** : Zone d'activités économiques