

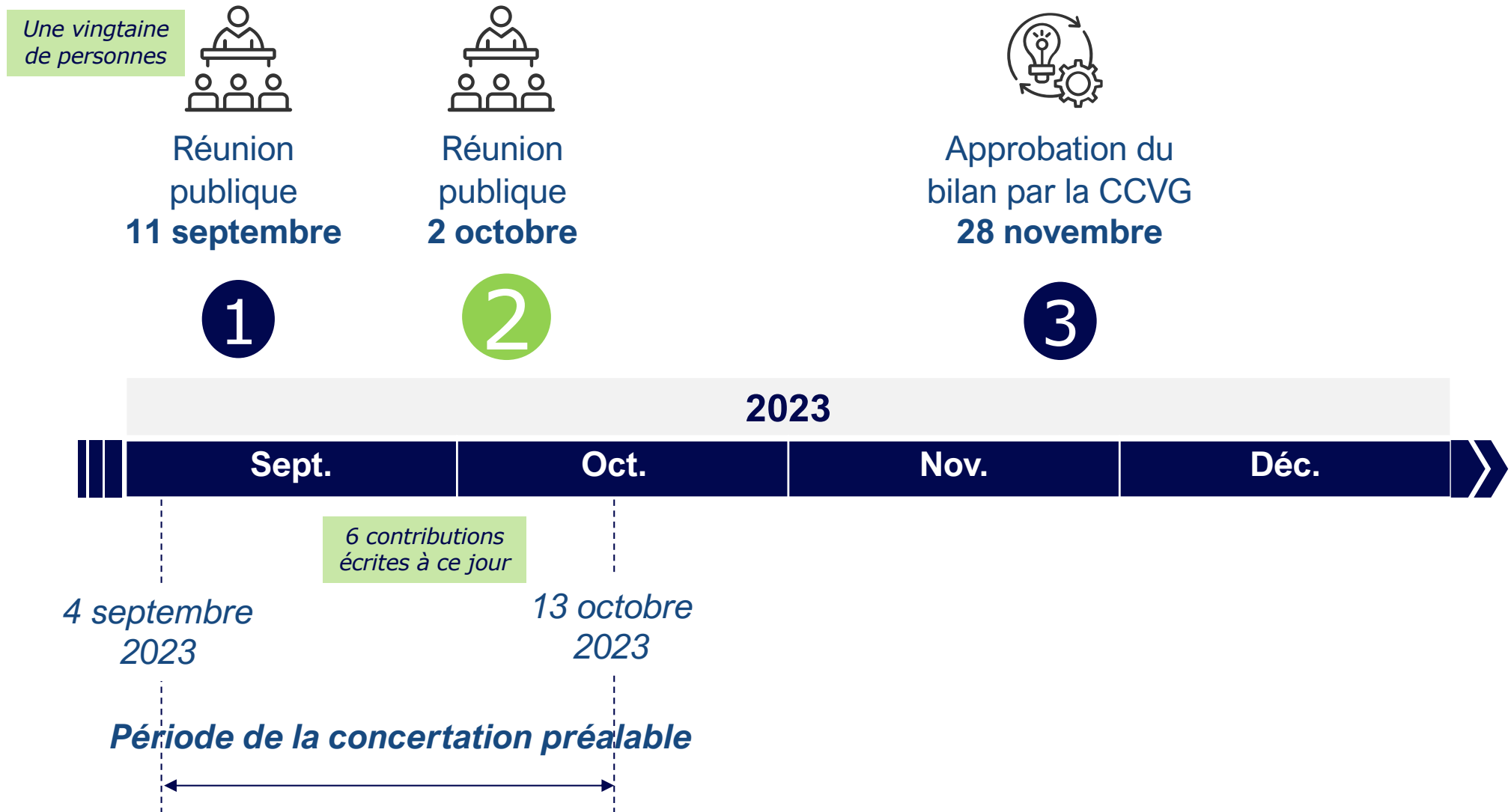
Aménagement d'une zone d'activités économiques sur le site Moninsable à Brignais

Dossier de concertation



**Réunion publique du
2 octobre 2023**

Calendrier de la concertation préalable



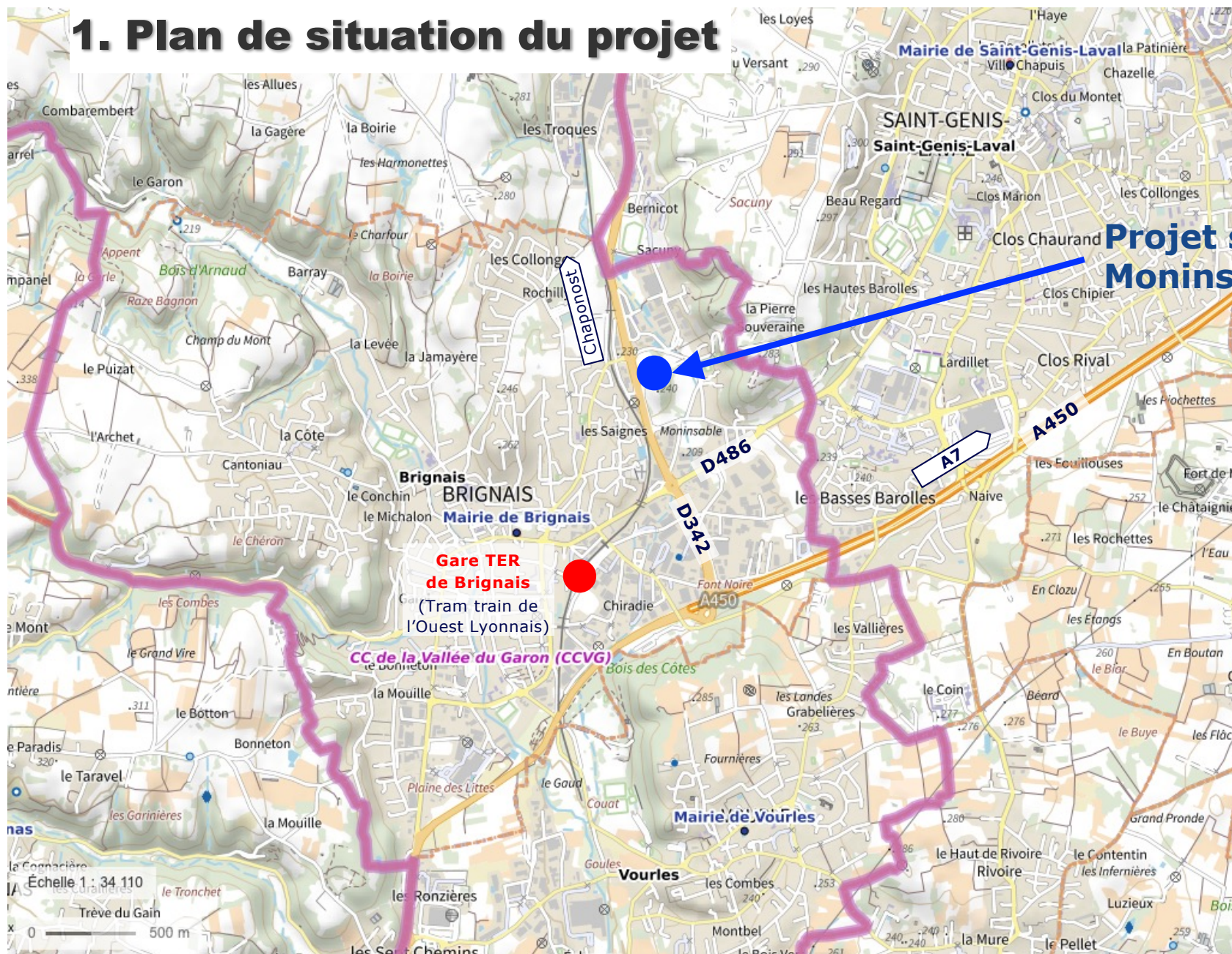
Déroulé de la réunion

- ➔ **1. Présentation du projet** 20 minutes
- 2. Temps d'échange sur les sujets qui ressortent de la concertation**
- **Justification de la création d'une nouvelle ZAE** 1h30
 - **Circulation dans le secteur**
 - **Impacts du projet sur la faune et la flore**
 - **Bilan financier prévisionnel de l'opération**
 - **Autre ?**
- 3. Conclusion de la réunion - suite et fin de la concertation** 10 minutes

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**

1. Plan de situation du projet



**Projet sur le site
Moninsable à Brignais**

2. Le projet et son contexte

▪ L'activité économique de la Vallée du Garon

- 4400 entreprises **Chiffres 2018**
- 16.000 emplois salariés, + 10% entre 2008 et 2018
- Ratio emplois / actifs > 1 **(1,16)**

Projection territoire de la CCVG à 2030

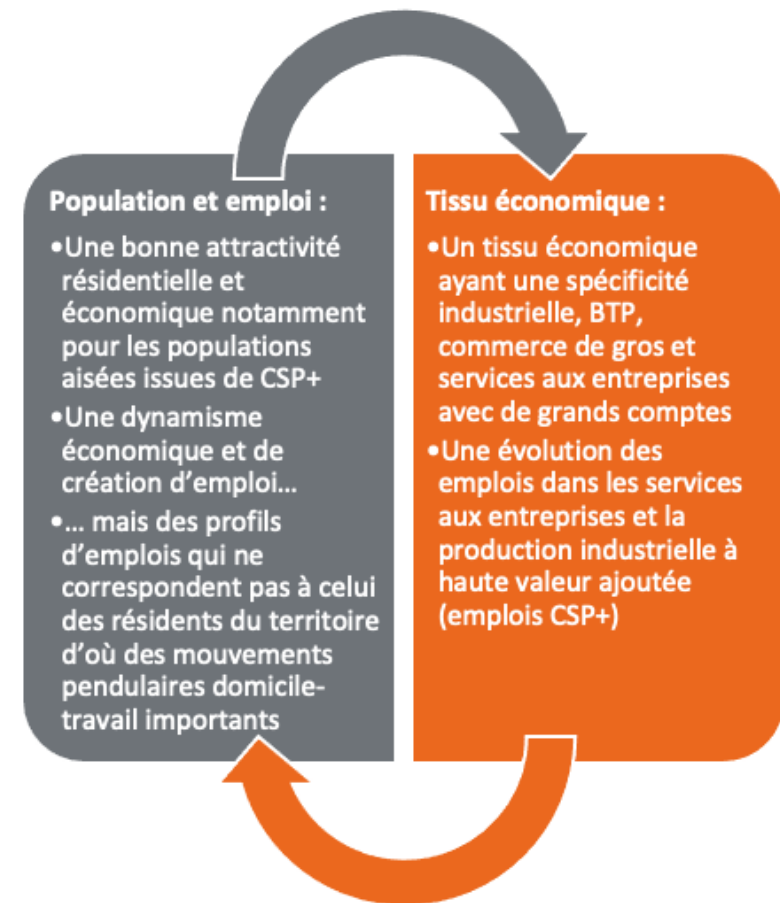
+ 3000 habitants (+1% / an) soit 1300 actifs

Cela implique la création de 1800 emplois, dont 1400 dans les ZAE, pour maintenir le ratio emploi / actif actuel

Sujet traité en partie 2
« Temps d'échange »

▪ 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

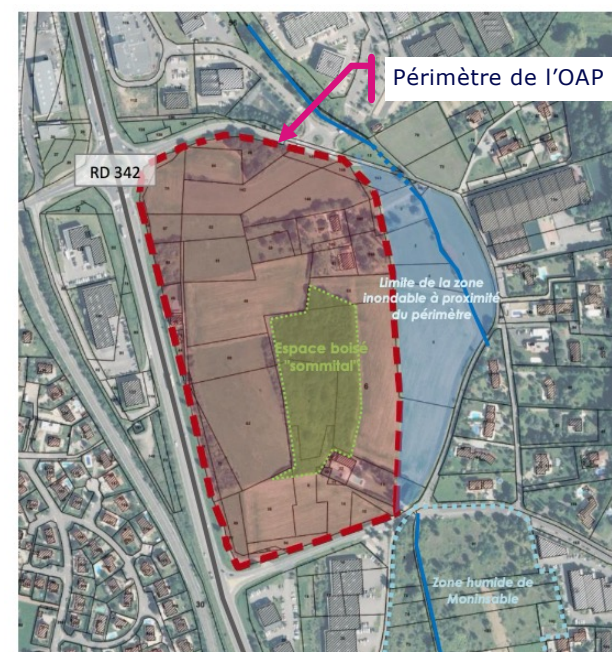
2/4

- 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



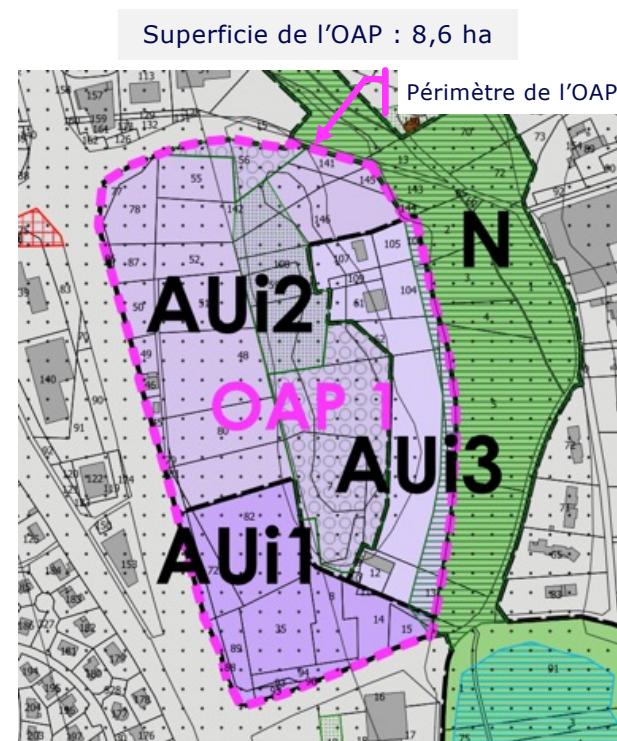
Etat des lieux de l'OAP Moninsable - Extrait du document de présentation des OAP(PLU de Brignais)

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

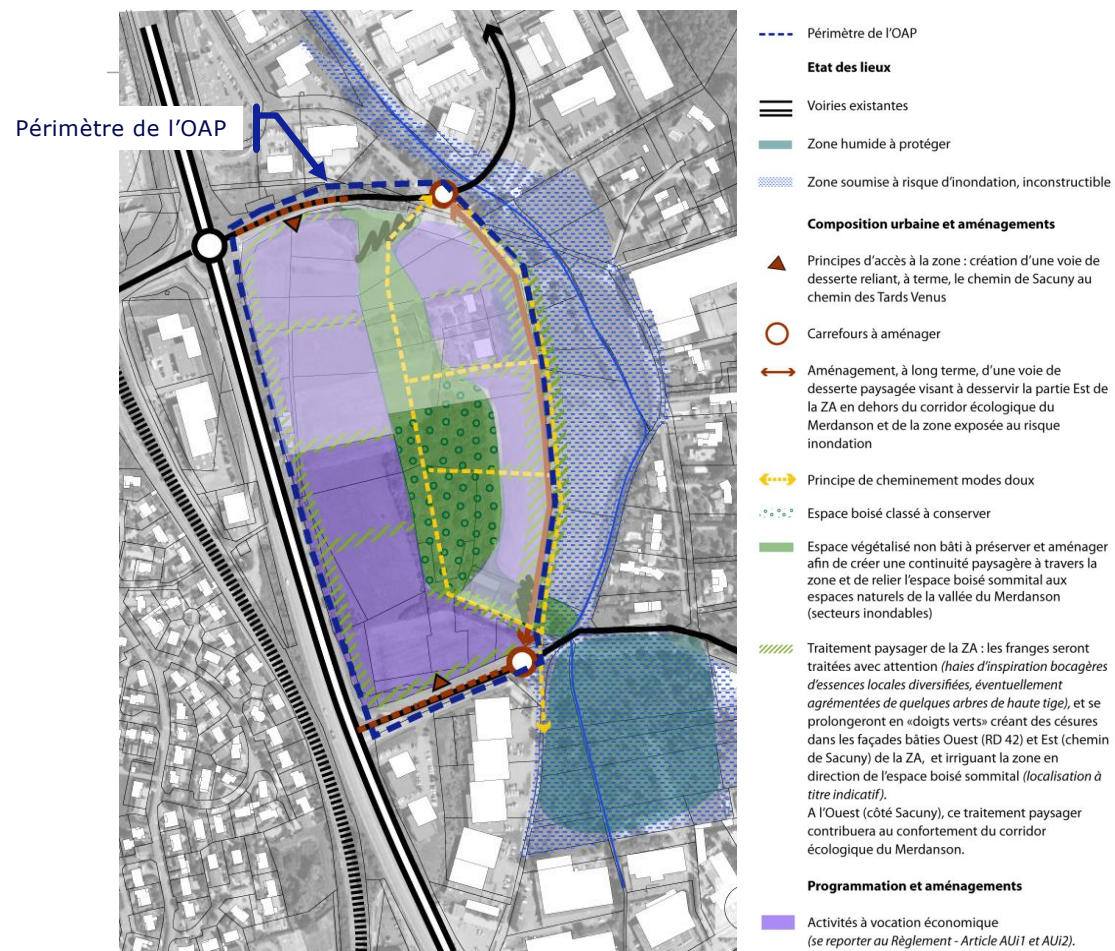


Schéma d'aménagement de l'OAP Moninsable (PLU de Brignais)

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



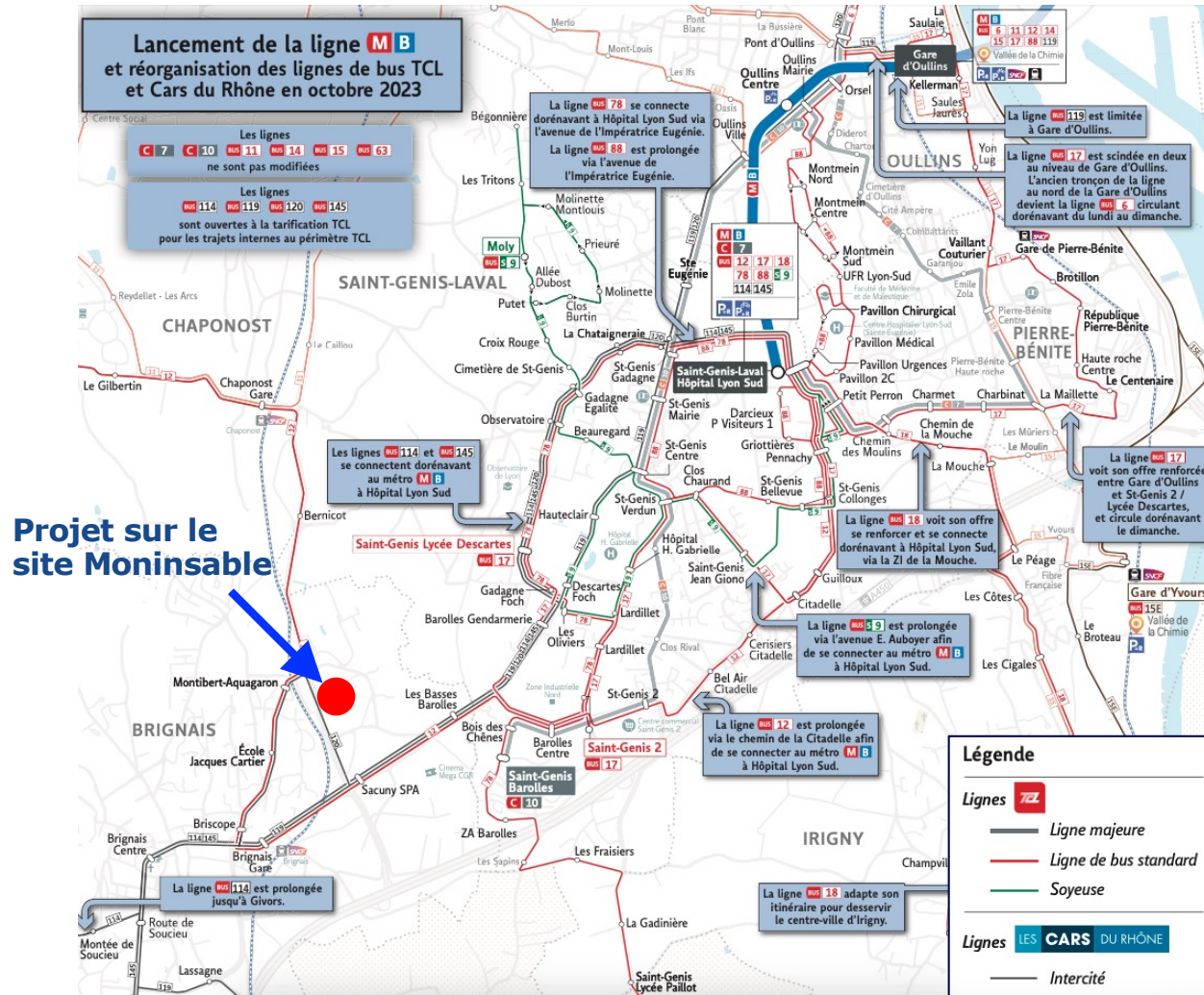
*Vue axonométrique de l'insertion du projet dans le site
(Les Compagnons du Devoir et du Tour de France)*



*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

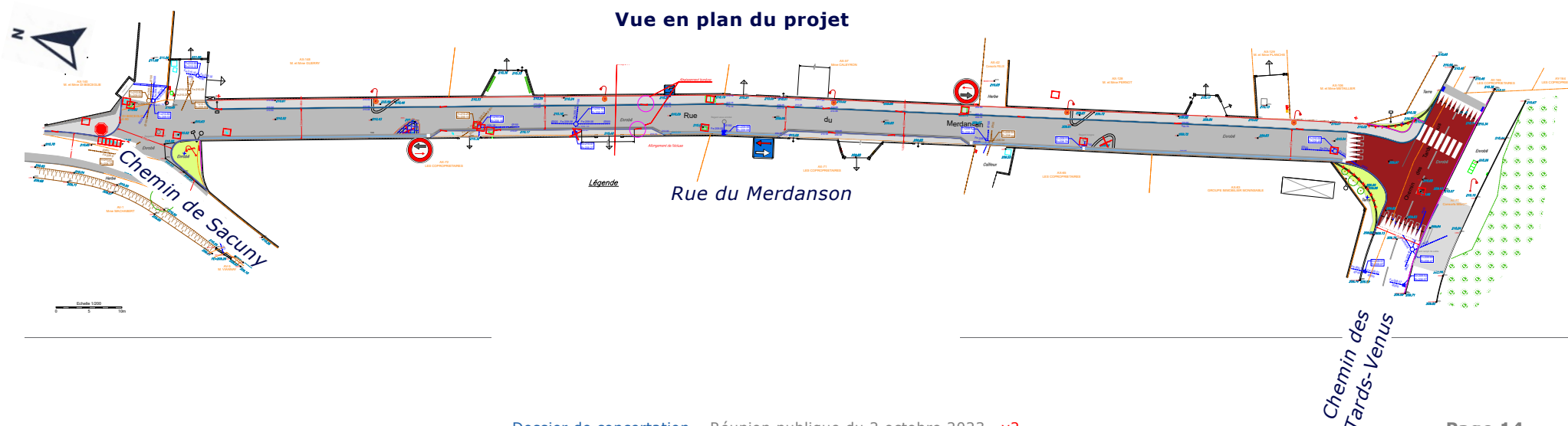
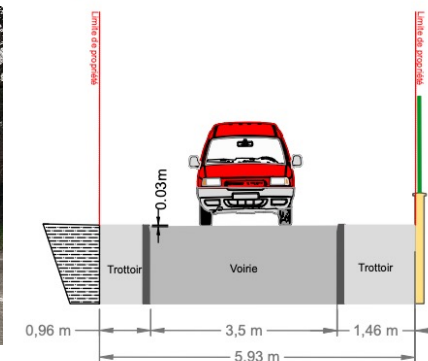
Une voie résidentielle (lotissement de Merdanson) très étroite et à double sens, sans trottoir, utilisée en transit pour éviter la congestion dans le giratoire D342/D486.

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

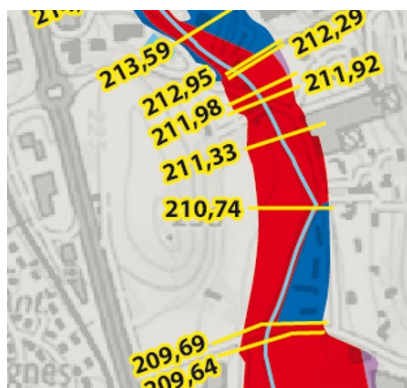


2. Le projet et son contexte

- 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

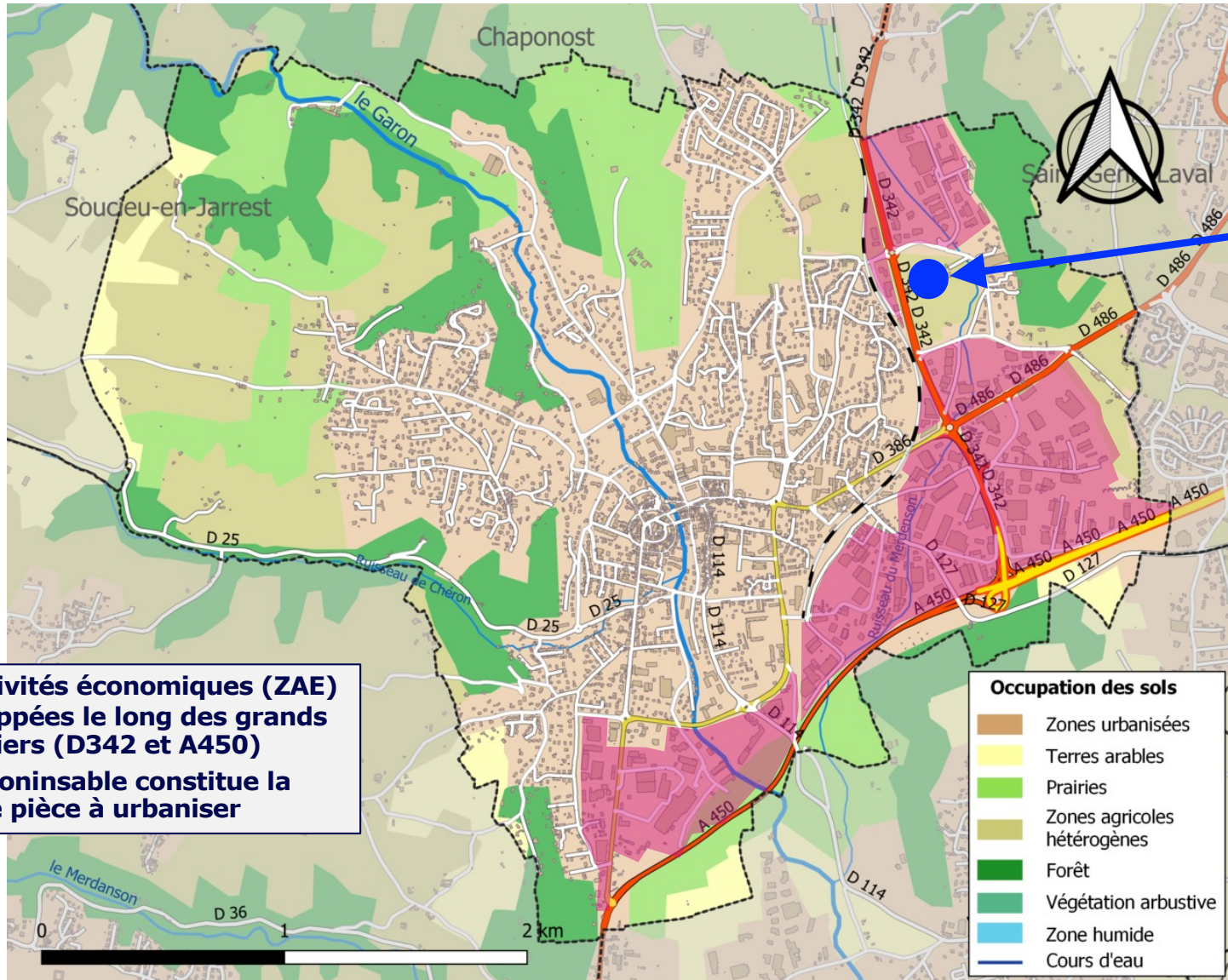
4. Calendrier et modalités de la concertation préalable

- 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)

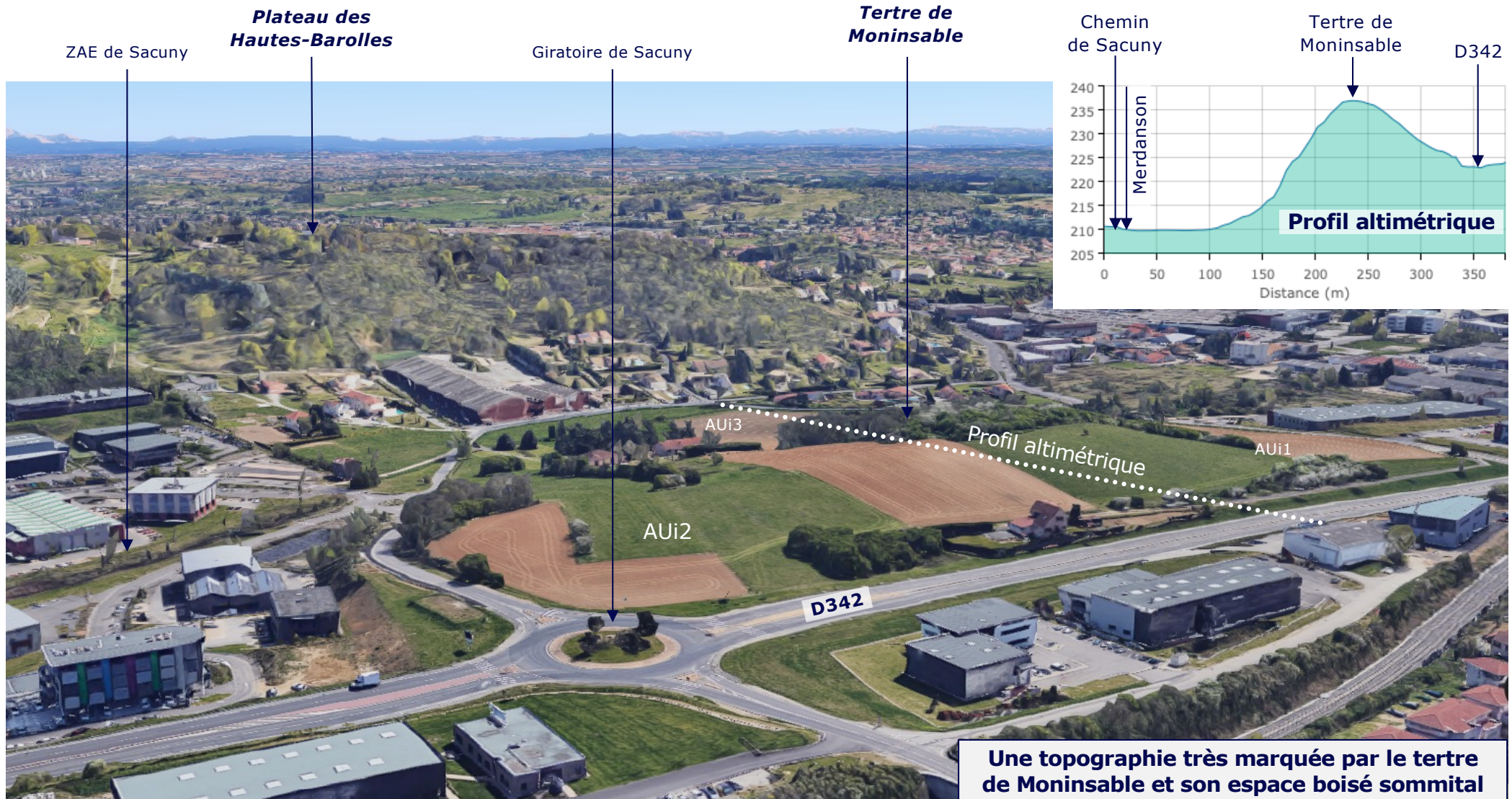
5. Etat du site et de son environnement

Vue aérienne du site



5. Etat du site et de son environnement

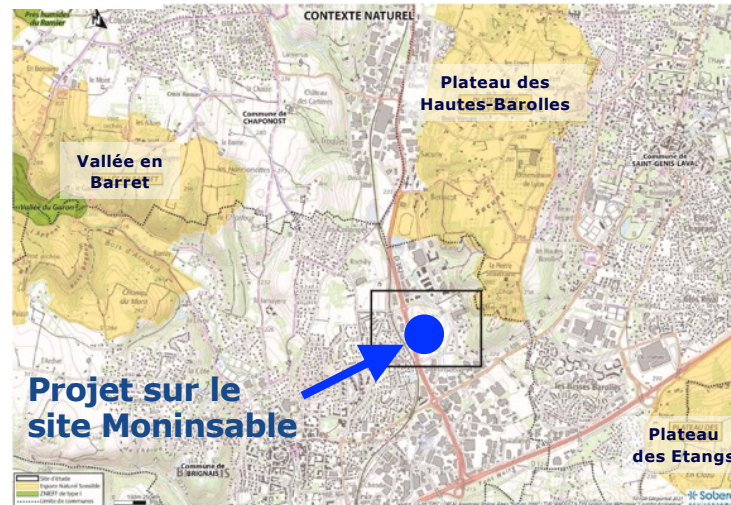
Vue aérienne du site Topographie



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

Sujet traité en partie 2
« Temps d'échange »

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.

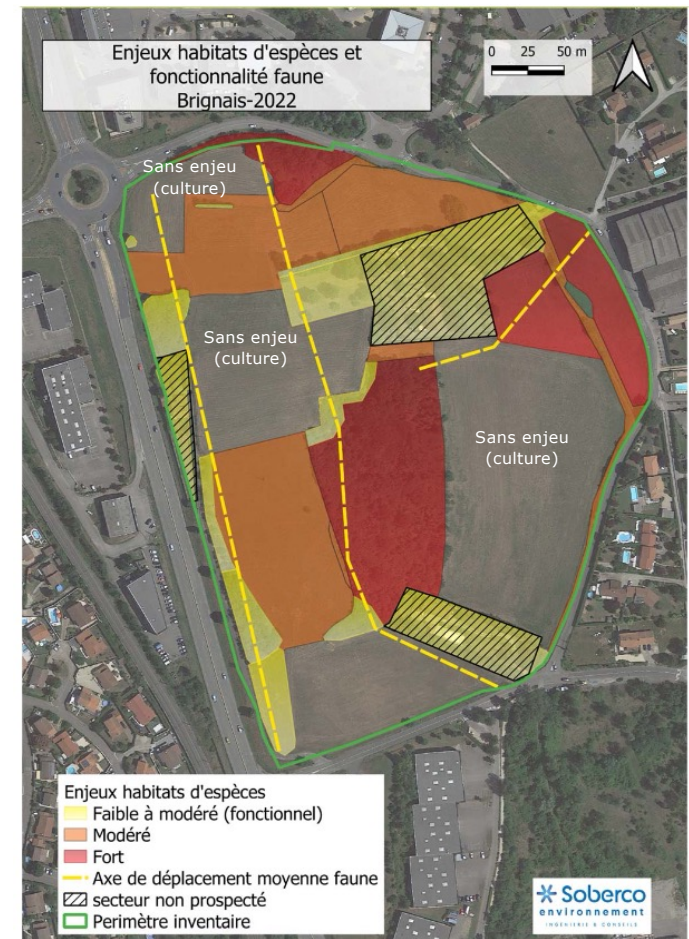
En matière de flore et d'habitats naturels, la sensibilité est marquée sur la frange Est avec la présence de prairie de Fauche mésohygrophile (Arrhenatherion) d'intérêt communautaire et la présence d'une plante protégée dans le lit du Merdanson, la renoncule scélérate. Aucune zone humide, ni mares ou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

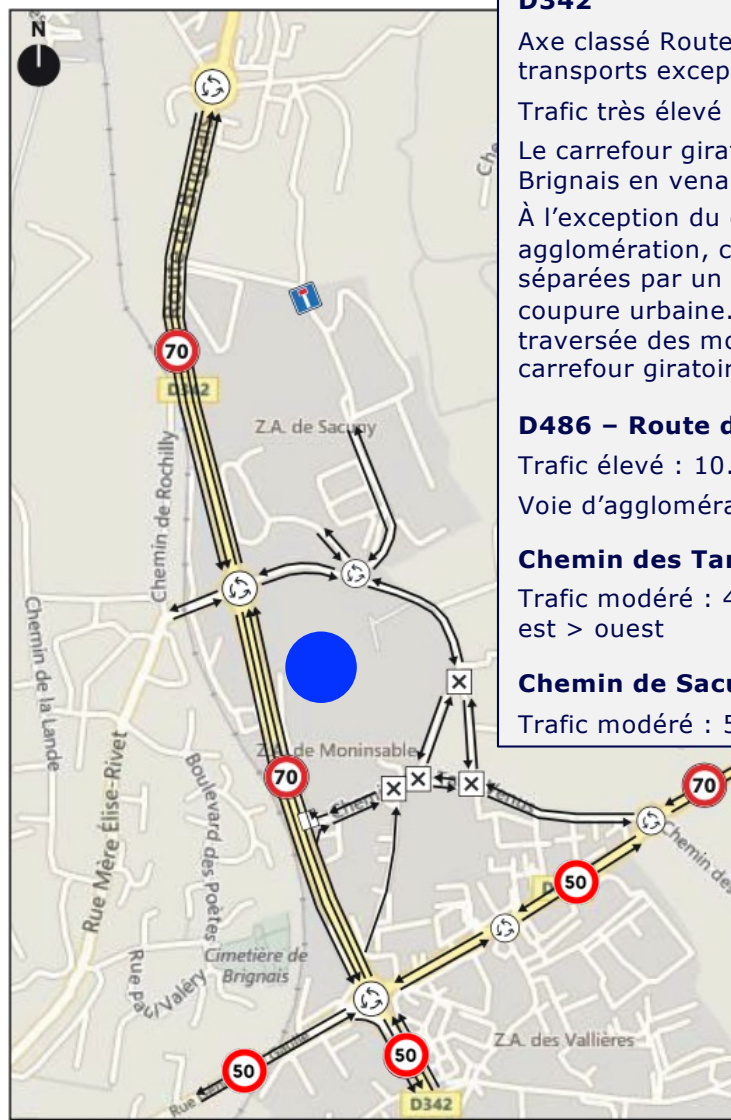
Les cultures restent sans enjeu déterminé dans le contexte des fonctionnalités écologiques : elles peuvent offrir des zones de nourrissage secondaire et zones de déplacement au rythme des rotations de cultures.



(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

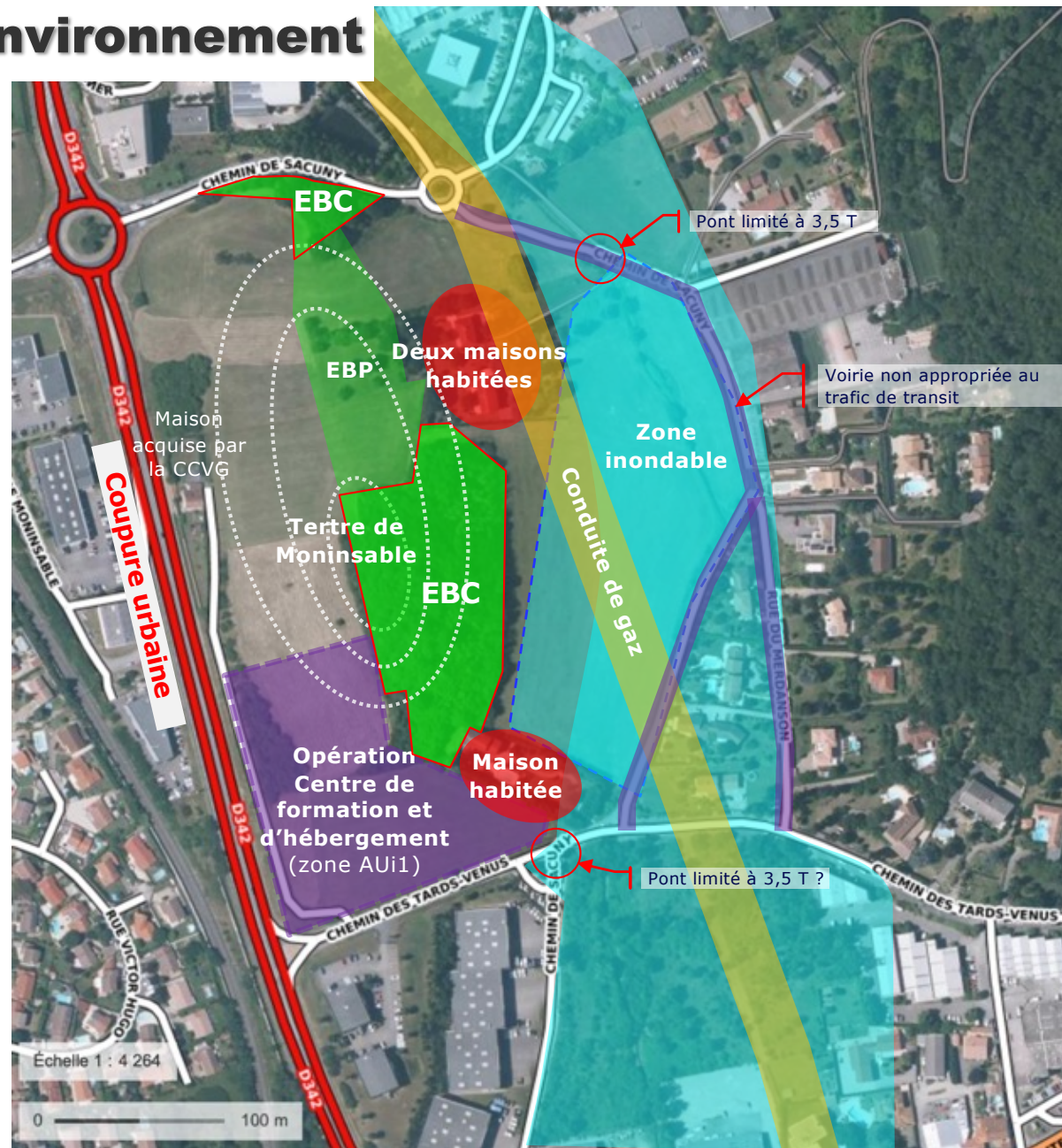
Grand paysage : enjeu fort du tertre de Moninsable → à conserver

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

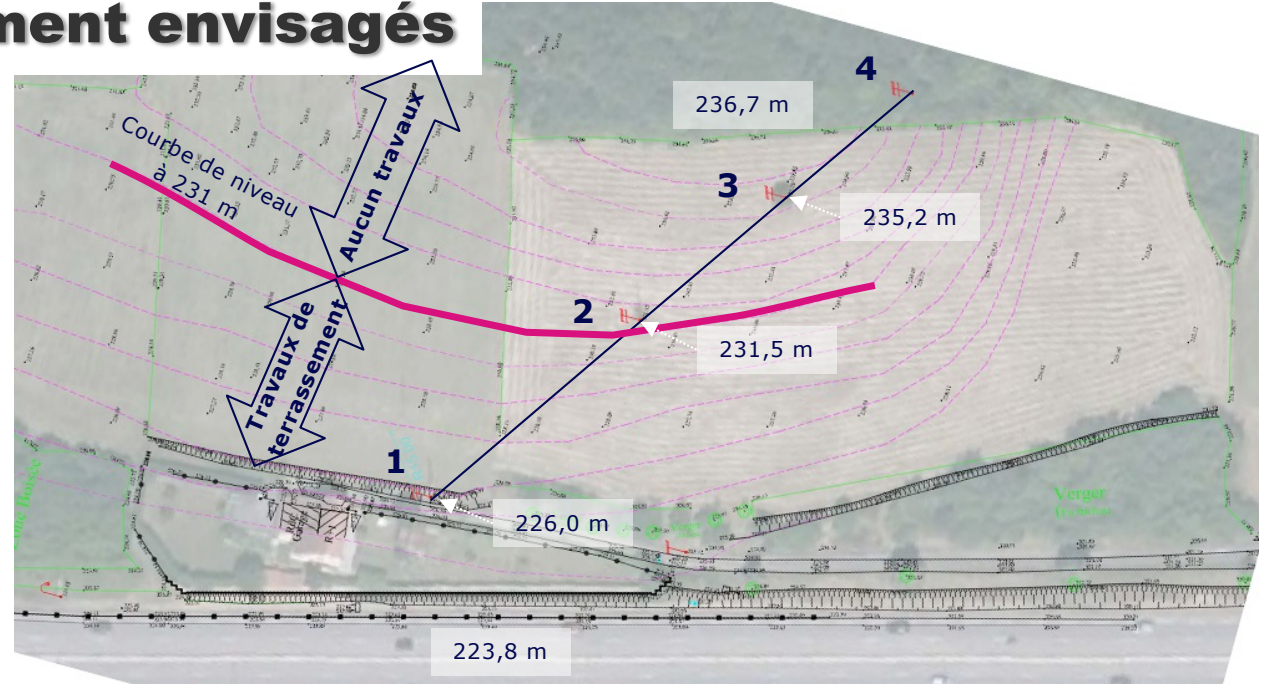
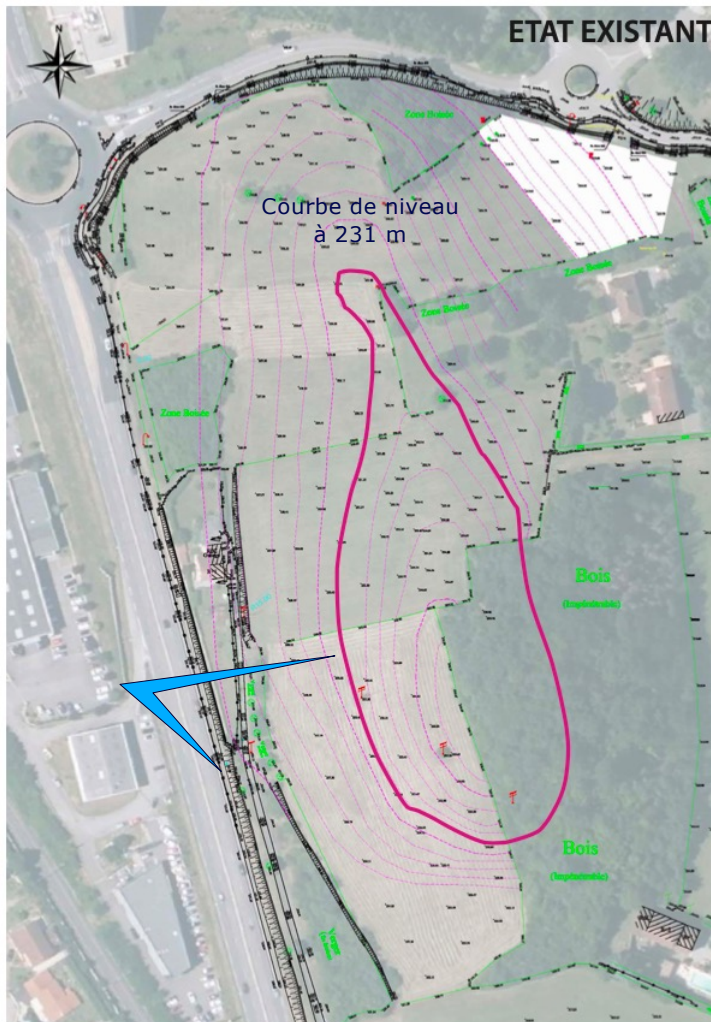
EBP : Jardins, espaces verts, arbres remarquables ou boisements à préserver au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme

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

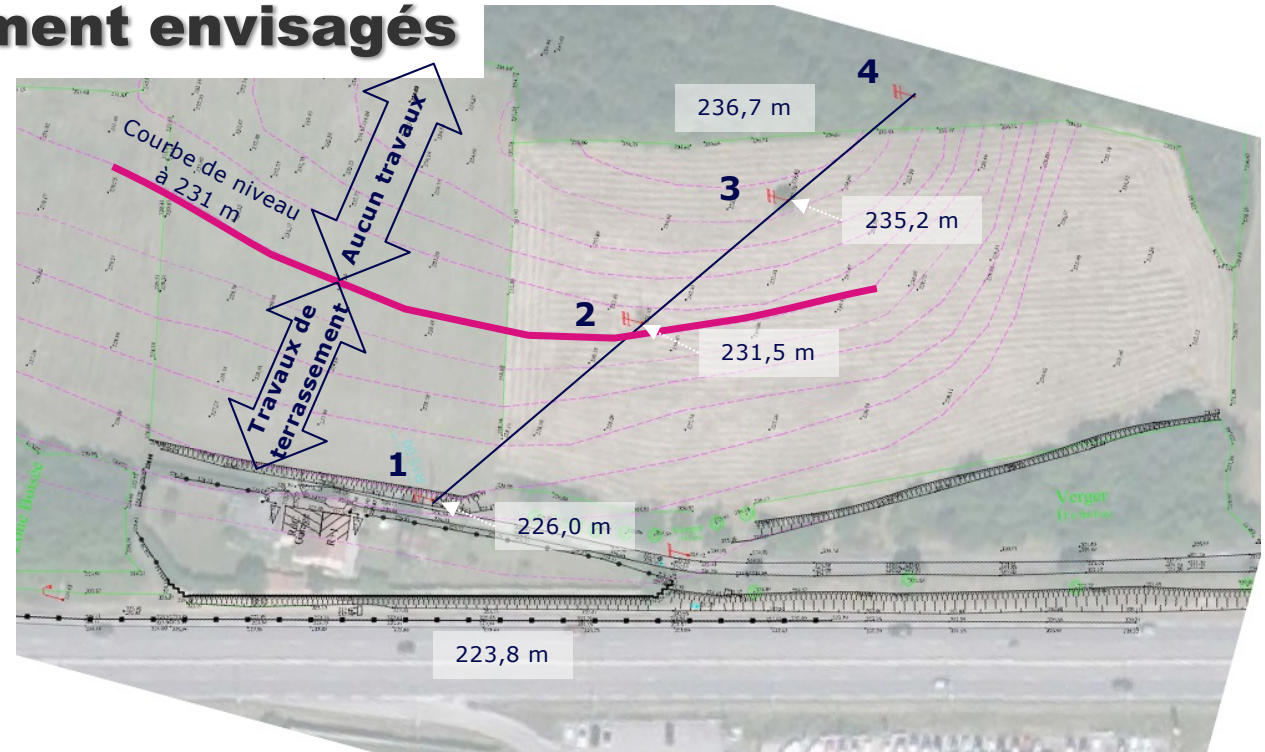
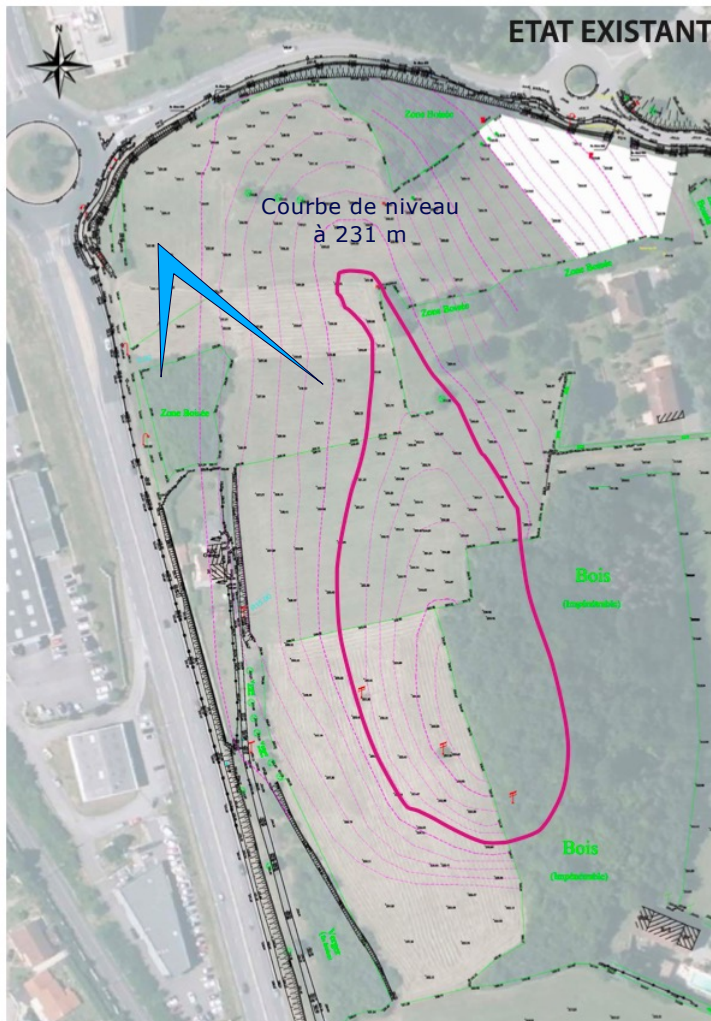
Un projet qui impacte peu le grand paysage formé par le tertre de Moninsable
Limitation des travaux de terrassement sous la courbe de niveau à 231,0 m



Vue depuis en direction de l'ouest

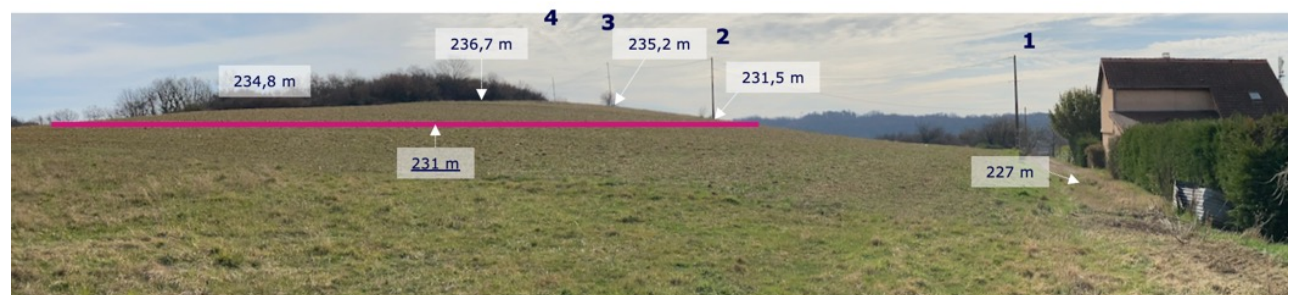
7. Principes d'aménagement envisagés

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

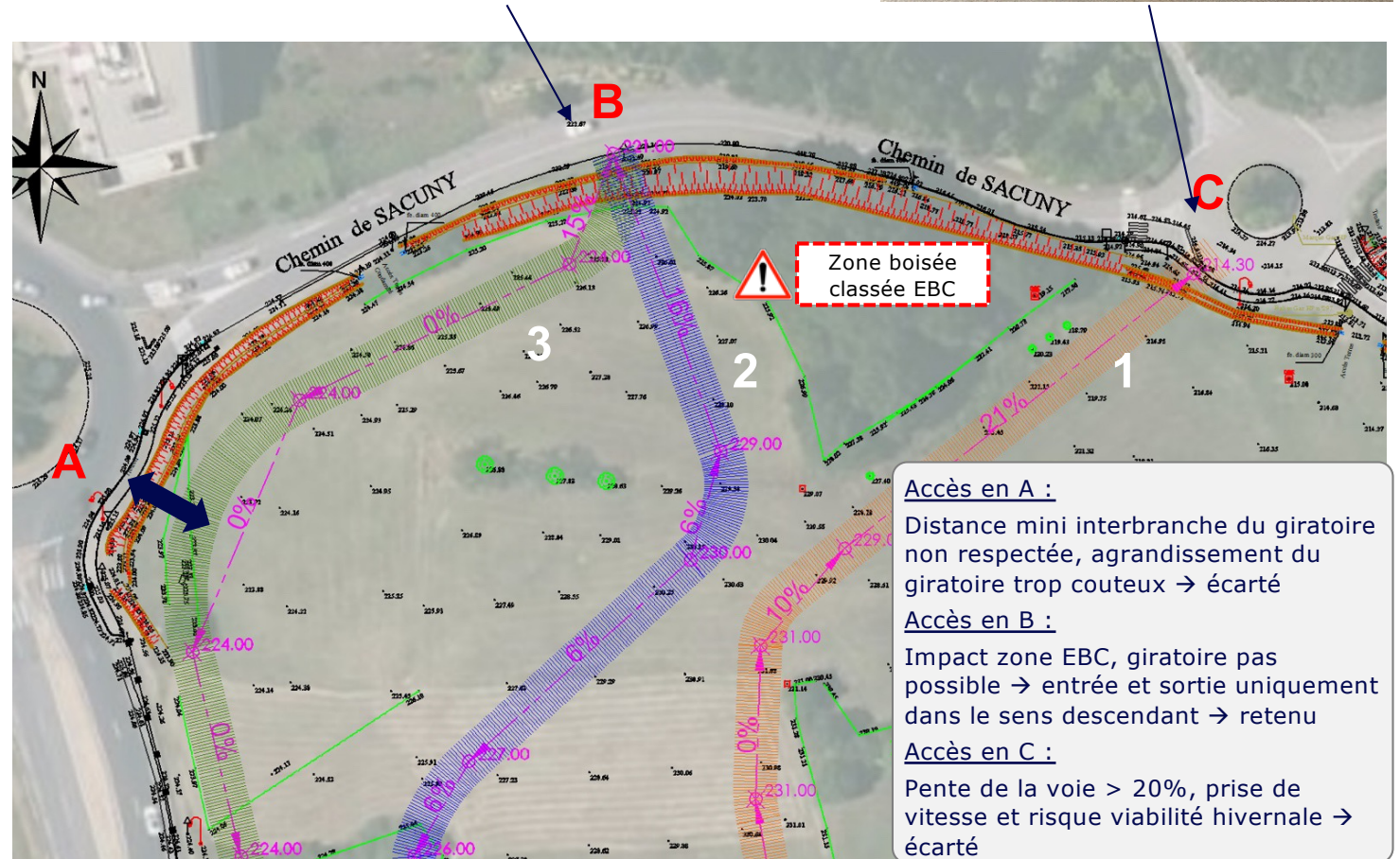
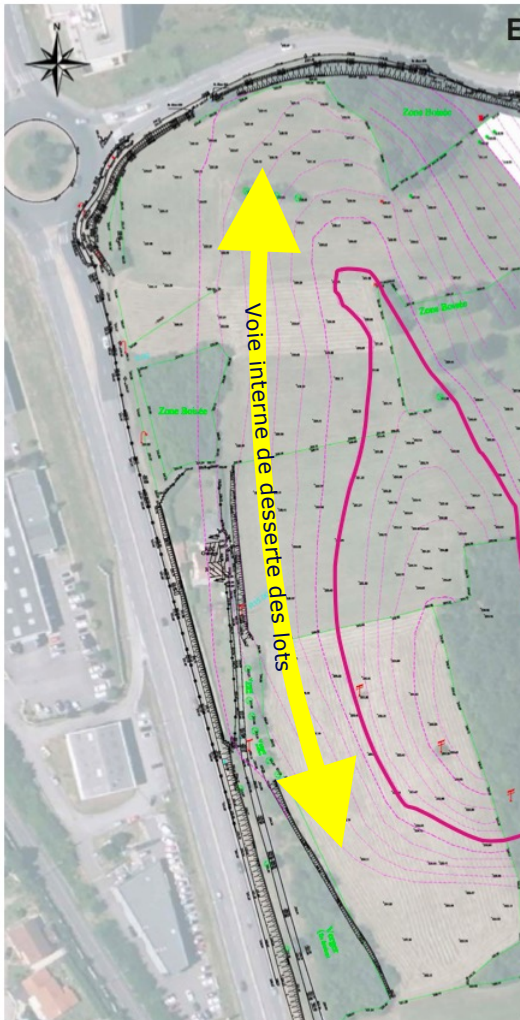


7. Principes d'aménagement envisagés

**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 coûteux → écarté

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

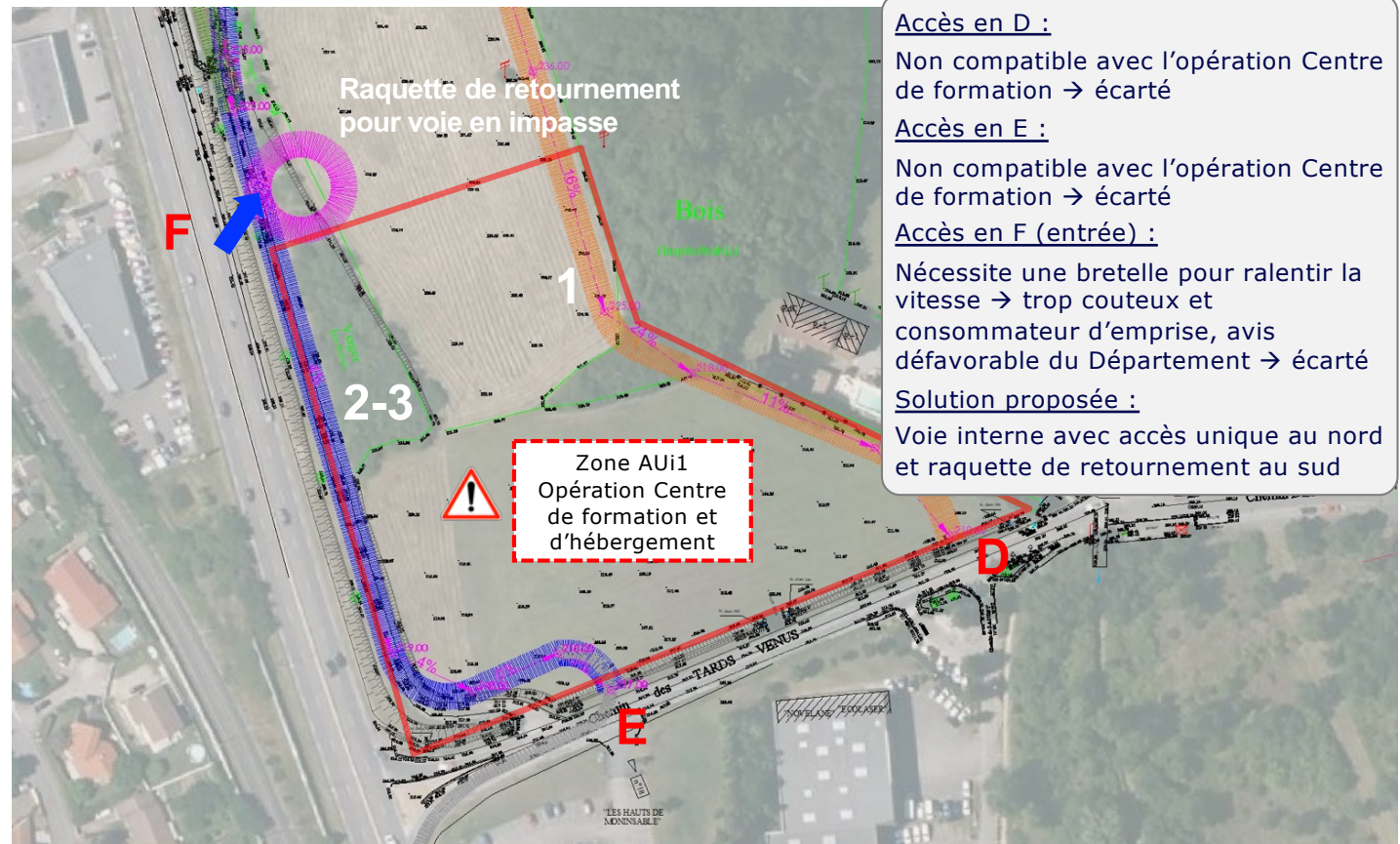
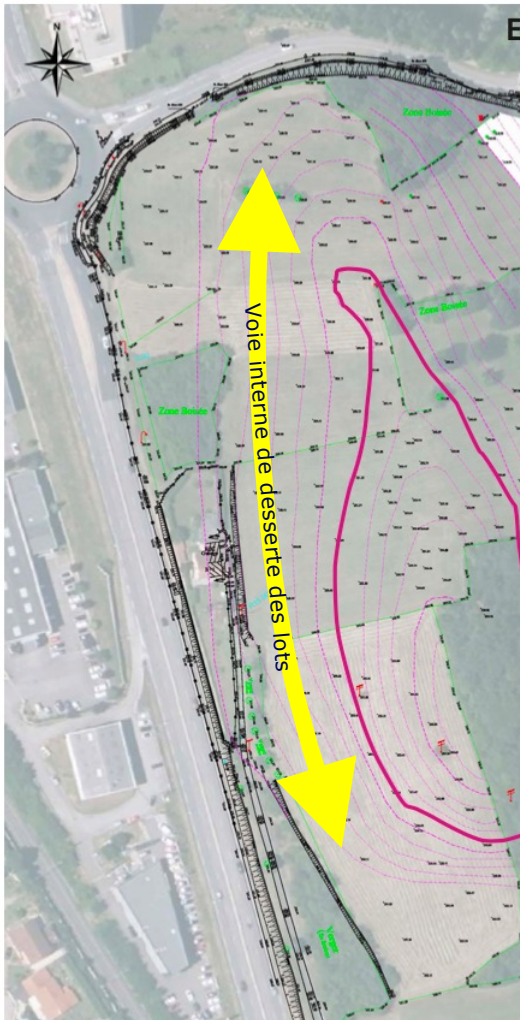
Accès en C :
Pente de la voie > 20%, prise de vitesse et risque viabilité hivernale → écarté

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

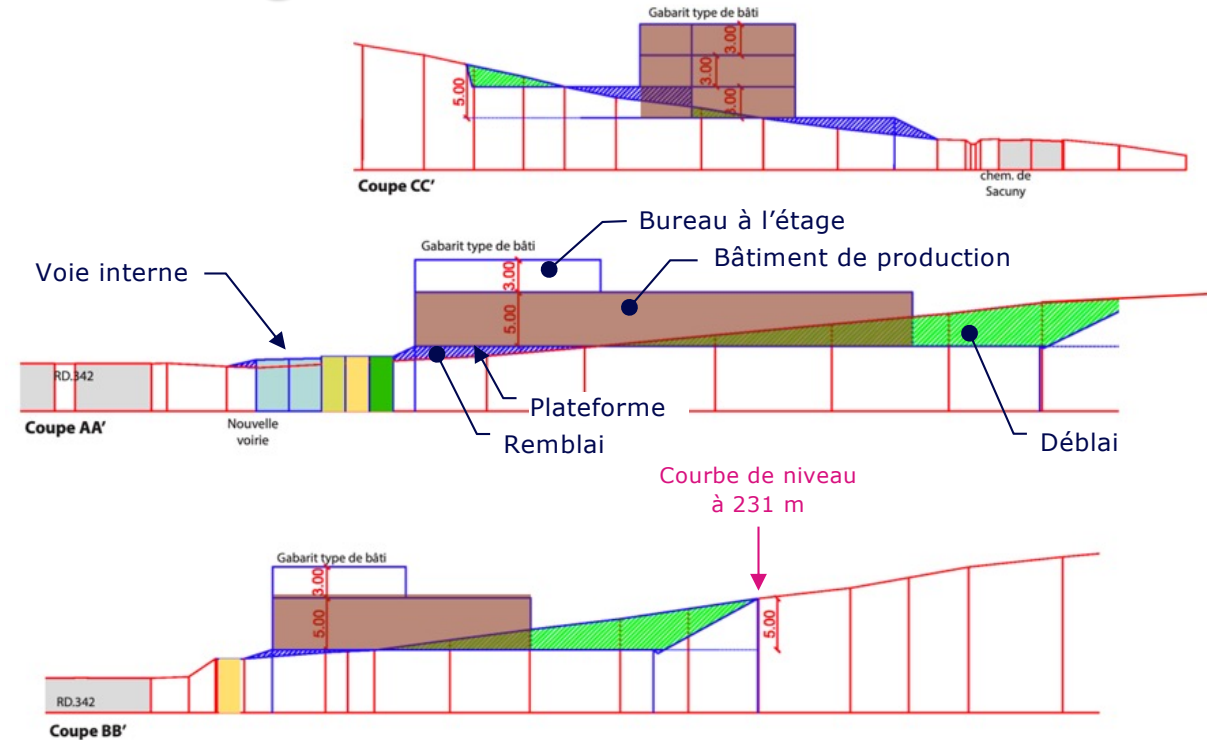
Accès en E :
Non compatible avec l'opération Centre de formation → écarté

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

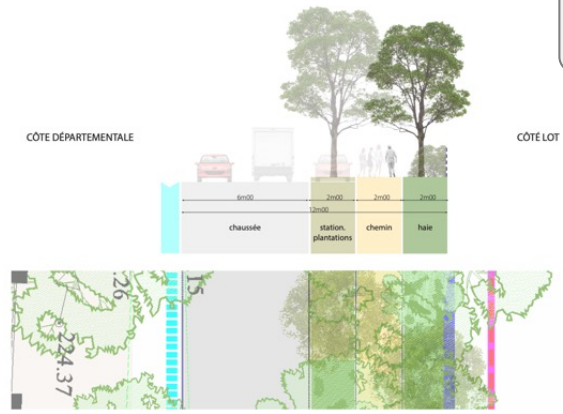
Solution proposée :
Voie interne avec accès unique au nord et raquette de retournement au sud

Plan guide Variante 1 : Voie interne côté RD

7. Principes d'aménagement envisagés



Nécessité d'une plateforme horizontale pour les activités productives



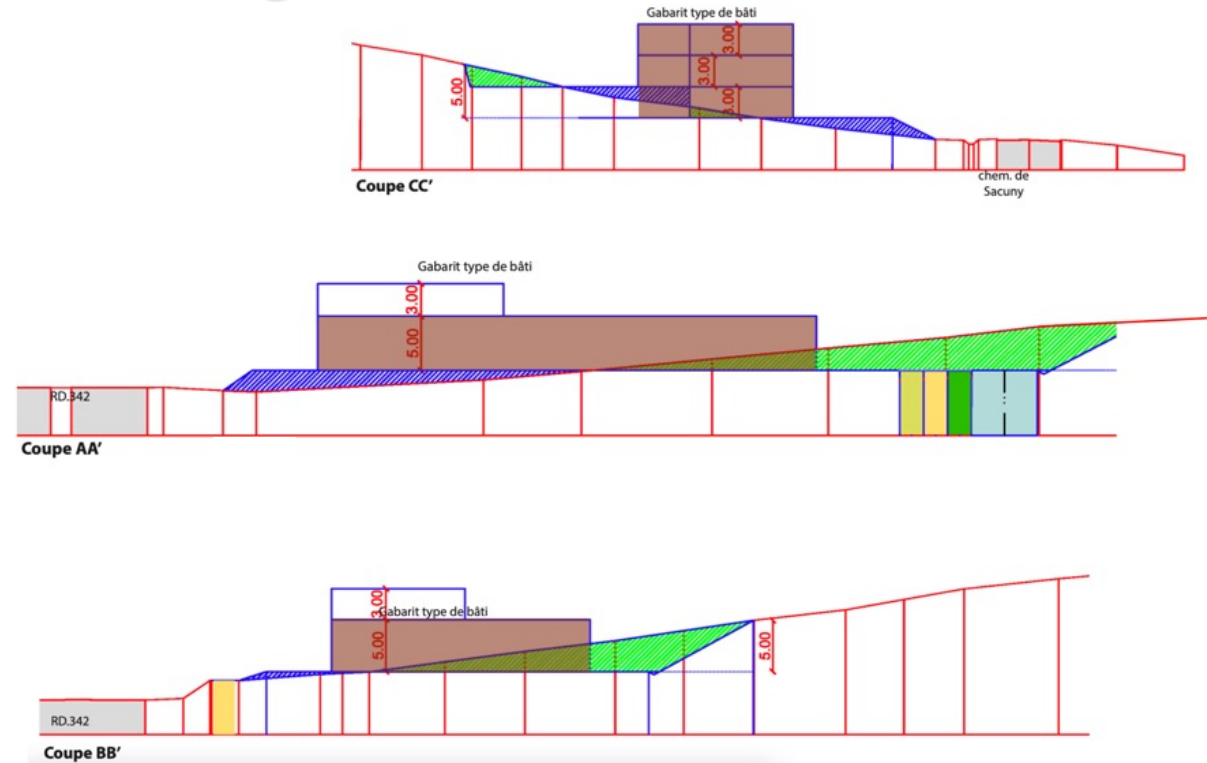
Coupe type sur la voie interne



Exemple de plateforme de lot à bâtir avec talus paysager

7. Principes d'aménagement envisagés

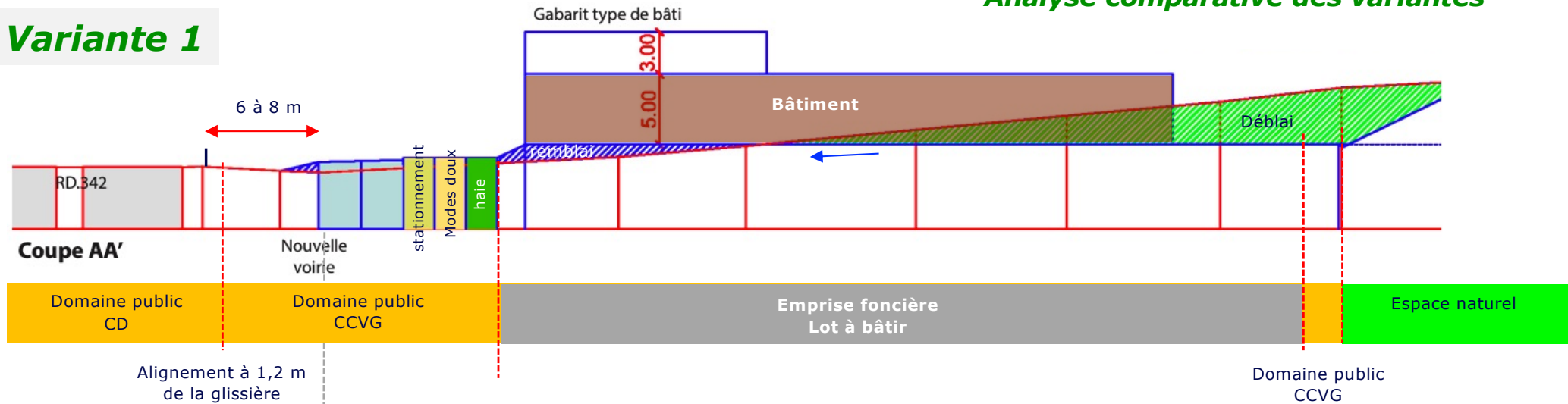
Plan guide Variante 2 : Voie interne à l'arrière



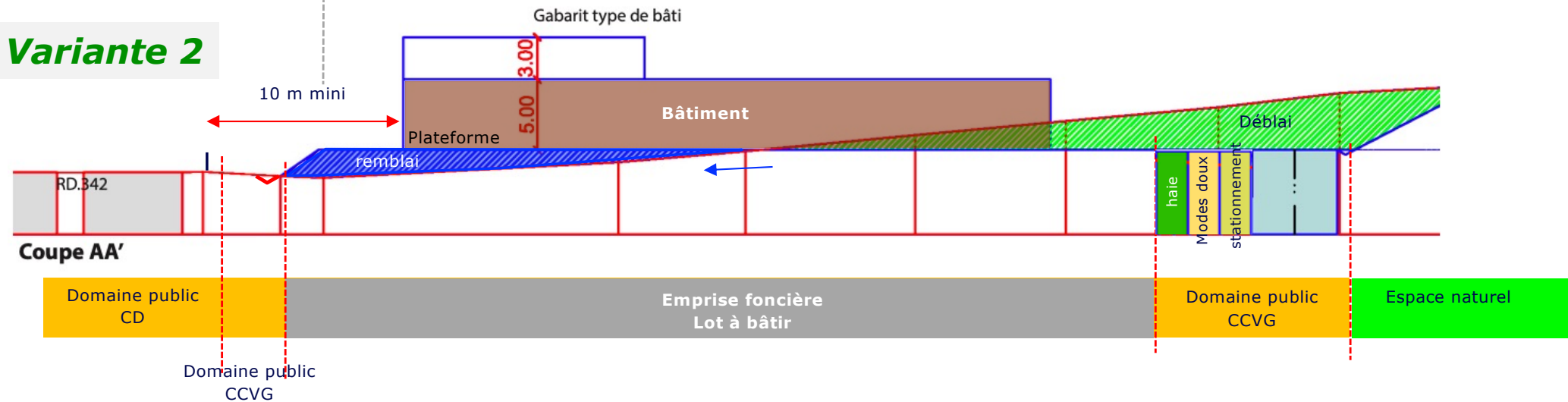
7. Principes d'aménagement envisagés

Analyse comparative des variantes

Variante 1



Variante 2



7. Principes d'aménagement envisagés

Analyse comparative des variantes

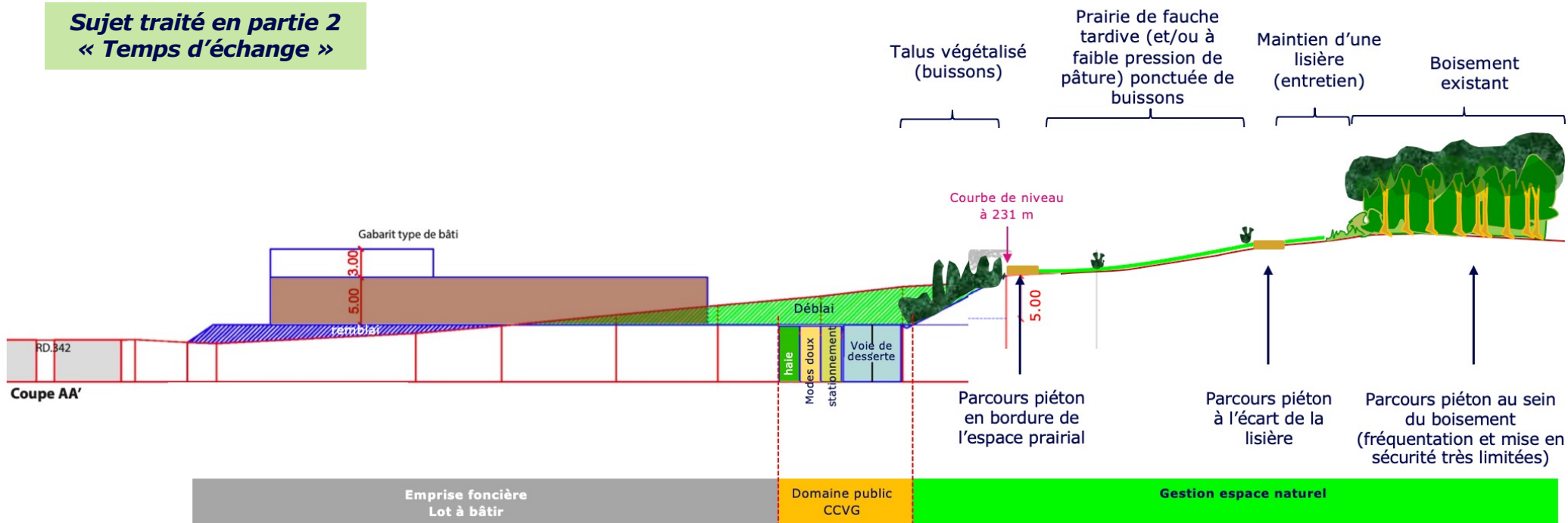
Critères	Variante 1 Voie interne Côté RD	Variante 2 Voie interne à l'arrière
Qualité urbaine et paysagère	La voie interne apporte un traitement paysager homogène sur le nouveau front urbain Les façades principales sont sur la RD	Façades arrière sur RD → risque d'un traitement moins qualitatif Grande 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

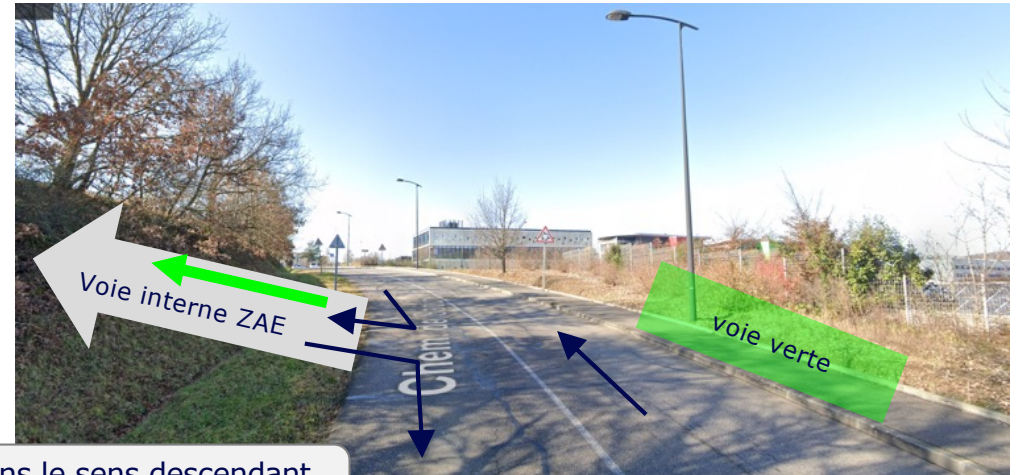
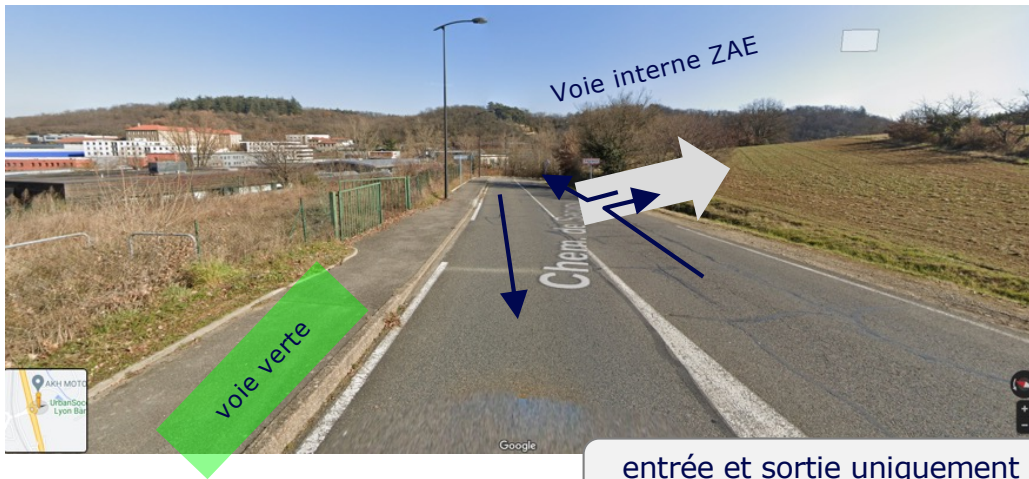
Coupe sur projet et le terre

Sujet traité en partie 2
« Temps d'échange »

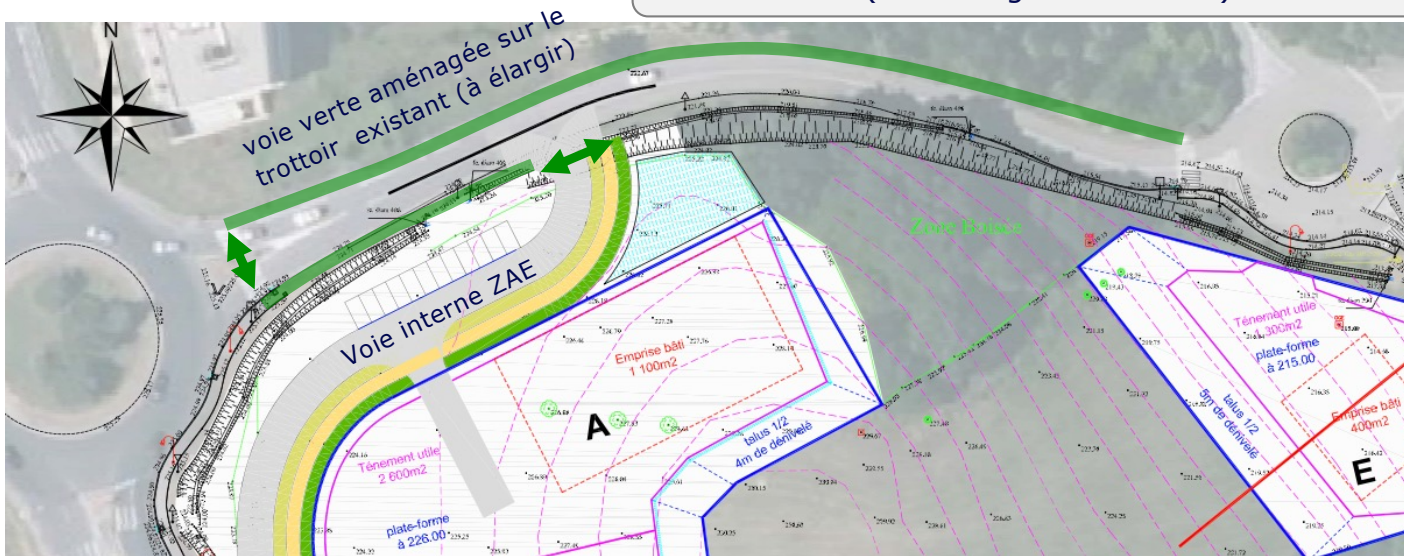


7. Principes d'aménagement envisagés

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

*Sujet traité en partie 2
« Temps d'échange »*

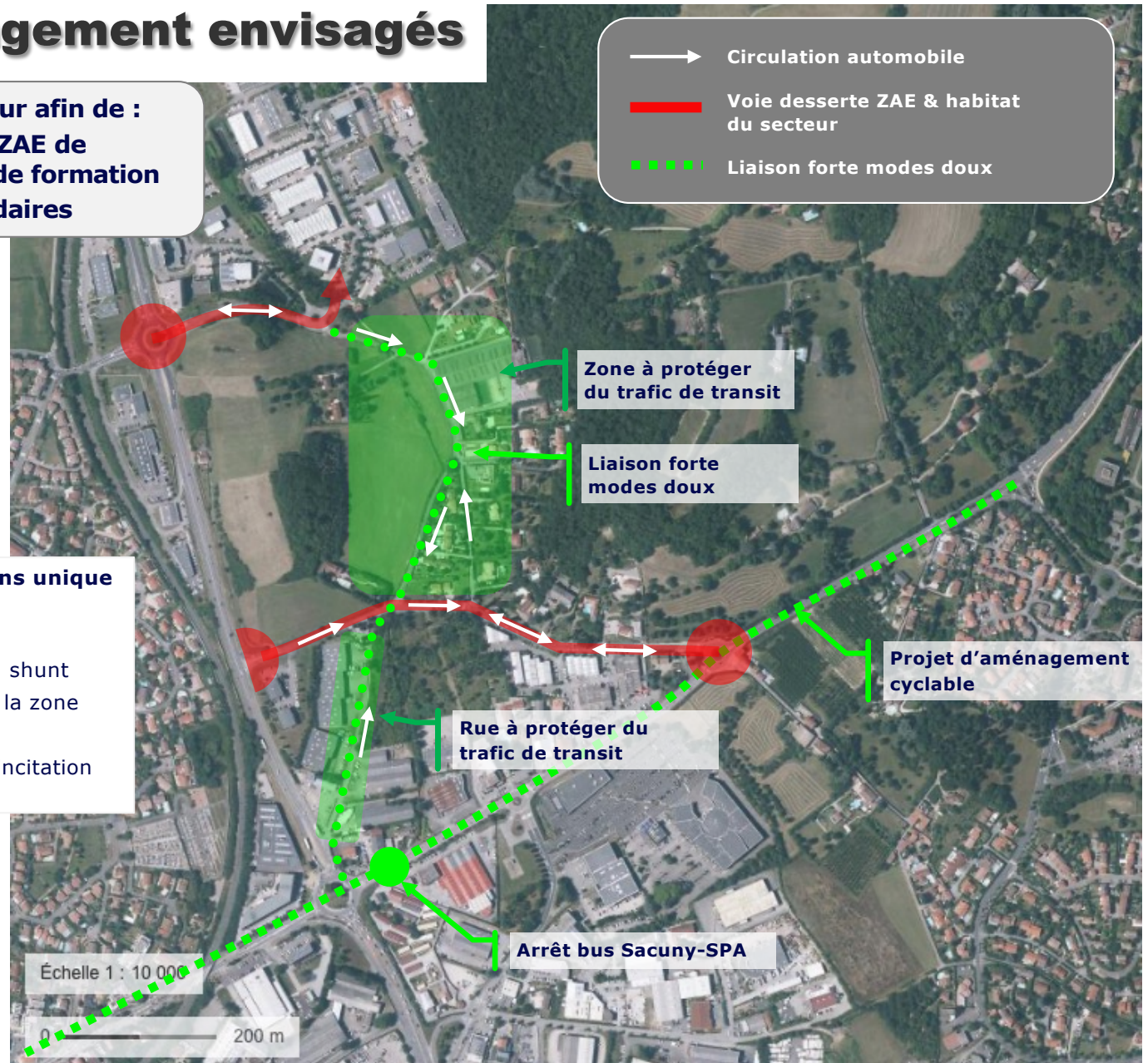
Mise en place de boucles de desserte VP en sens unique avec principe de circulation en « tête-bêche »

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 par 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

Déroulé de la réunion

1. Présentation du projet

20 minutes



2. Temps d'échange sur les sujets qui ressortent de la concertation

- **Justification de la création d'une nouvelle ZAE**
- **Circulation dans le secteur**
- **Impacts du projet sur la faune et la flore**
- **Bilan financier prévisionnel de l'opération**
- **Autre ?**

1h30

3. Conclusion de la réunion - suite et fin de la concertation

10 minutes

Justification de la création d'une nouvelle ZAE sur le site de Moninsable

- **Démographie > emploi > surfaces immobilières d'entreprises**
 - Fort enjeu pour la CCVG de créer de nouveaux emplois au regard de l'évolution du nombre d'habitants prévu au SCOT, sinon une partie des habitants seront contraints de faire des trajets domicile/travail encore plus longs. La création de nouveaux emplois implique la création de surfaces immobilières d'entreprises, essentiellement en ZAE, soit existantes à densifier, soit nouvelles à créer.
- **Possibilité de loger plus d'emplois dans les ZAE existantes ?**
 - Pas de foncier en cours de commercialisation
 - Une vacance très faible (environ 3 ha)
 - Des opérations de densification possible pour un total de 20 ha mais sans maîtrise d'ouvrage foncière publique
- **Solution de la création d'une nouvelle ZAE**
 - + 1400 emplois en ZAE (à l'horizon 2030) implique la création de 42 ha ZAE avec le ratio actuel de 33 emplois / ha → irréaliste au vu du SCOT et des PLU communaux, et de la loi ZAN
 - Moninsable est le seul site possible sur la CCVG pour la création du nouvelle ZAE, enjeu fort d'une ZAE plus dense, avec un objectif de 100 emplois / ha
 - La maîtrise d'ouvrage foncière publique permet de sélectionner le bon profil d'entreprises en termes d'activités et d'emploi (nb et compétences)

Circulation dans le secteur

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

Projet de passerelle modes doux franchissement des voies ferrées
Inscrit à la PPI de la CCVG

Arrêt bus Montibert-Aquagaron

Objectif de sécurisation de la traversée modes doux de la D342

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 :

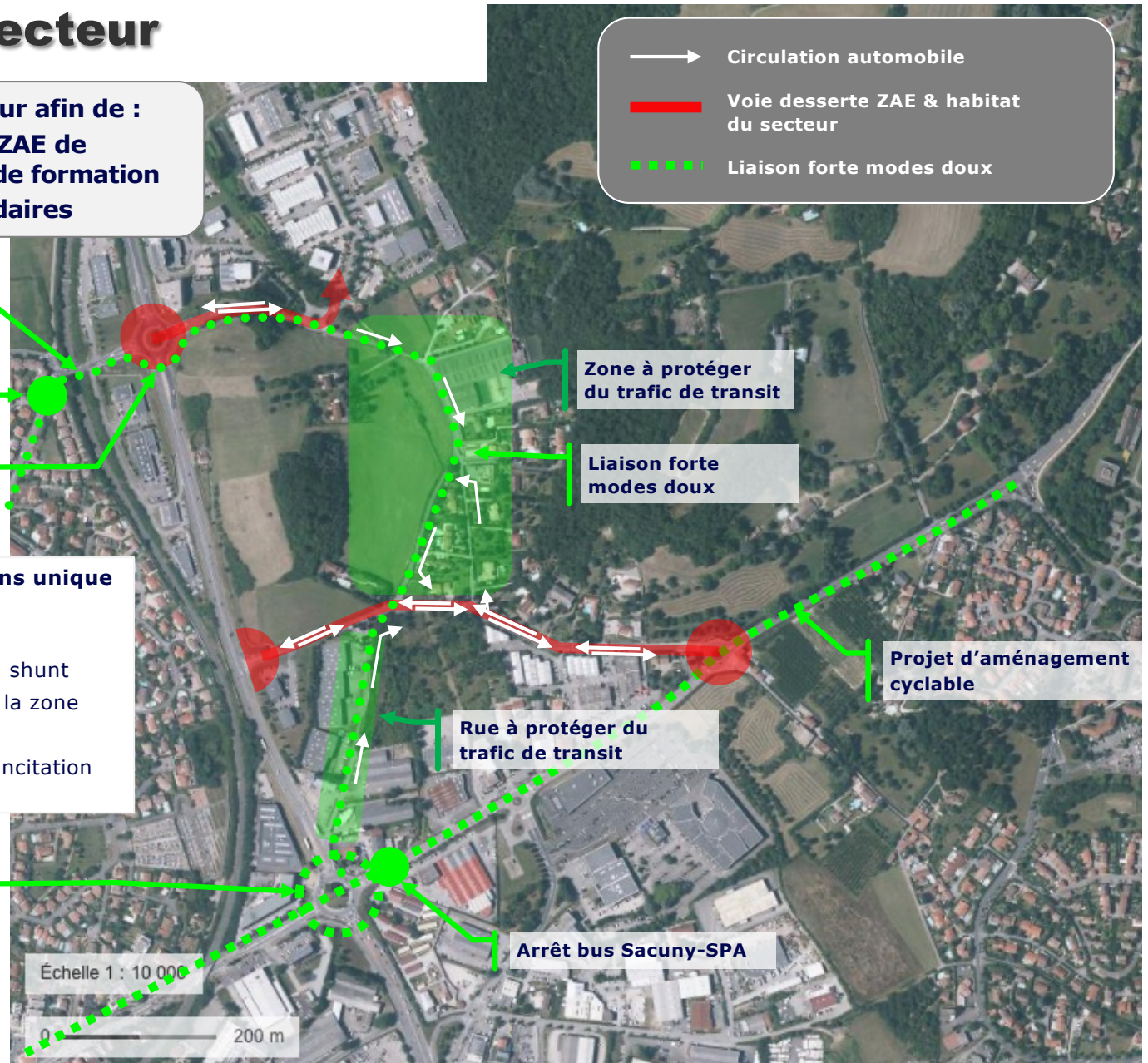
- Report de trafic dans le giratoire RD342/RD486 (incitation au report modal et au covoiturage)

Sécurisation des circulations modes doux dans le carrefour giratoire dans le cadre du projet d'aménagement cyclable de la D486

→ Circulation automobile

— Voie desserte ZAE & habitat du secteur

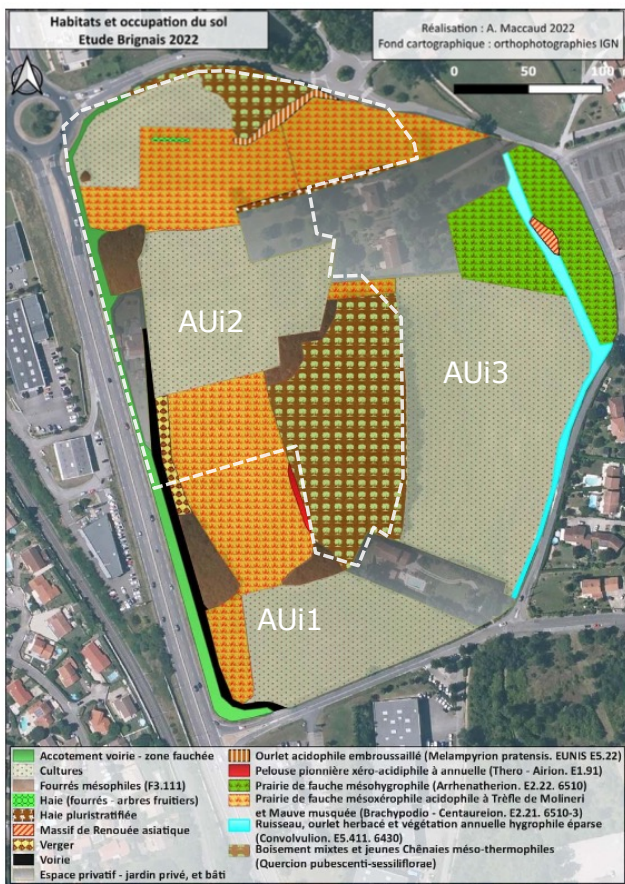
■ ■ ■ ■ Liaison forte modes doux



Impacts du projet sur la faune et la flore

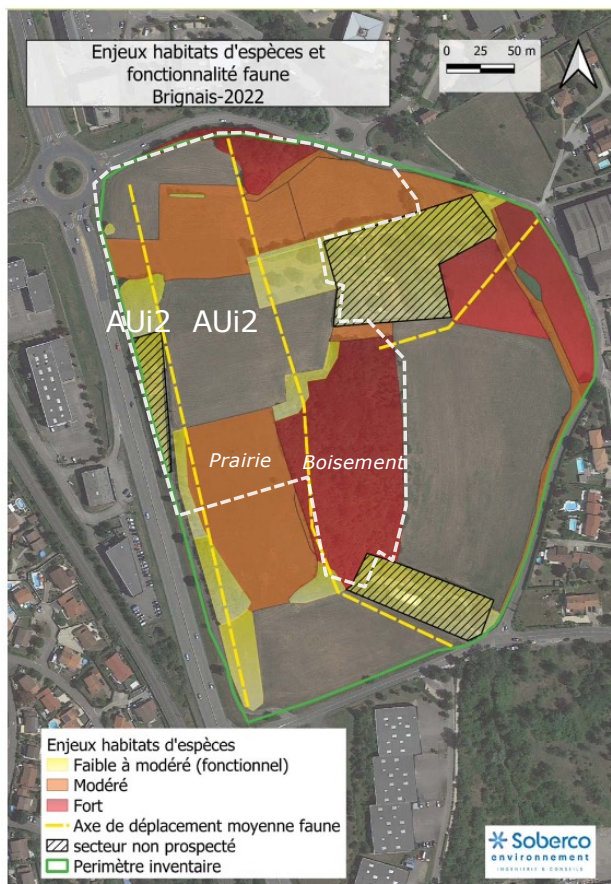
- Inventaires « faune, flore & habitats naturels » réalisés sur l'année 2020 sur tout le site Moninsable (avant le démarrage des travaux sur la zone AUi1)

Habitats naturels



Cartographie des habitats naturels

Enjeux Flore, Faune & Habitats naturels



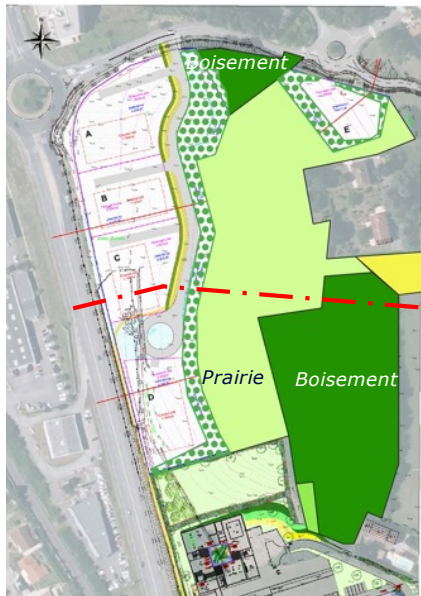
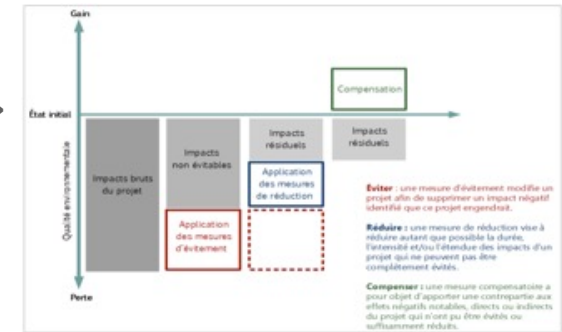
Carte des enjeux habitats d'espèces et fonctionnalité faune

Pour la zone du projet (AUi2) :

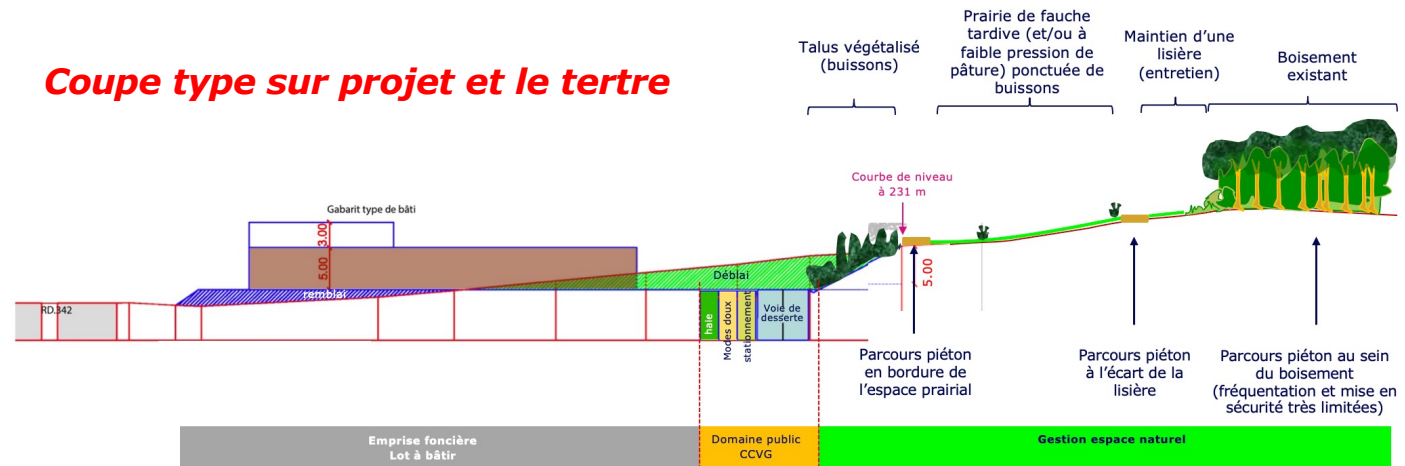
- Enjeu fort sur les boisements
- Enjeu modéré sur les prairies
- Enjeu faible sur les jardins
- Absence d'enjeu sur les terrains labourés

Impacts du projet sur la faune et la flore

- Application de la séquence « Eviter, Réduire, sinon Compenser » de la démarche d'évaluation environnementale afin de vérifier l'absence de perte nette de biodiversité

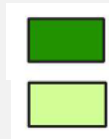


Coupe type sur projet et le terre



Mesures d'évitement :

- Evitement des deux boisements
- Evitement partiel des prairies



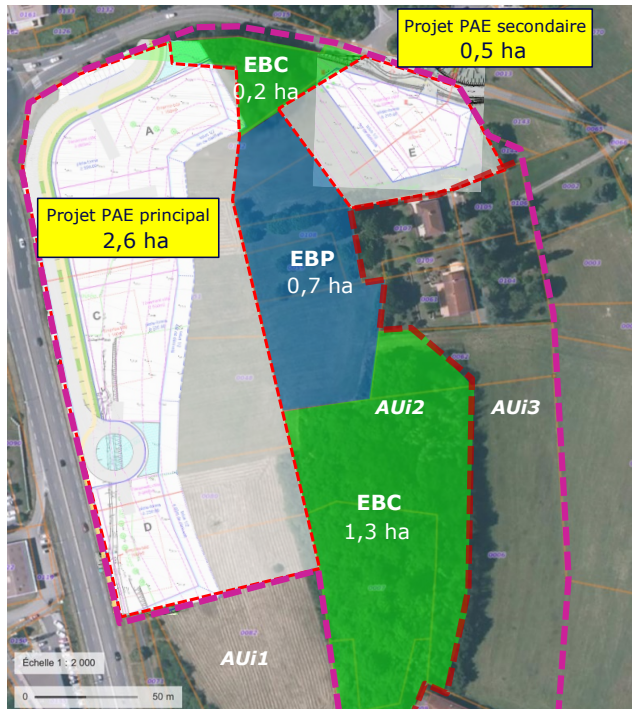
Mesures de réduction :

- Plantation du talus de déblai



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

Bilan financier prévisionnel de l'opération



Dépenses	Recettes
<p>Foncier (100% de la zone AU12) environ 2 Mi€ sur la base sur la base de l'avis des Domaines - 40,00 € / m² (*il est précisé dans l'avis que cette valeur vénale n'est pas assortie d'une marge d'appréciation)</p>	<p>Charges foncières en cas de cession des lots à bâtir 130 €/m² de terrain sans gros terrassement et avec une voie d'accès (avec réseaux) à proximité directe du bâti x 13.000 m² d'emprises cessibles = 1,7 Mi€ HT</p>
<p>Travaux de viabilisation Terrassement y compris plateformes : 1,2 Mi€ HT Voirie & réseaux : 0,9 Mi€ HT</p>	
<p>Etudes et frais de maîtrise d'ouvrage 0,3 Mi€ HT mini</p>	
<p>Total Dépenses : 4,5 Mi€ HT</p>	
<p>En l'état actuel du projet, le déficit financier prévisionnel de l'opération d'aménagement de la ZAE (dépenses – recettes) est de l'ordre de 2,8 Mi€ HT</p> <p><i>Conditions économiques de mai 2022</i></p>	

Code couleur :
 Acquisition réalisée
 maîtrise foncière publique
 maîtrise foncière en vue
 négociation foncière en cours



Estimation sommaire des recettes fiscales :

- CFE : de ??? k€ / an
- CVAE : en cours de suppression, compensation de l'Etat par de la TVA

Déroulé de la réunion

1. Présentation du projet

20 minutes

2. Temps d'échange sur les sujets qui ressortent de la concertation

- **Justification de la création d'une nouvelle ZAE**
- **Circulation dans le secteur**
- **Impacts du projet sur la faune et la flore**
- **Bilan financier prévisionnel de l'opération**
- **Autre ?**

1h30

3. Conclusion de la réunion - suite et fin de la concertation

10 minutes