

# CONCERTATION PREALABLE DU PUBLIC

*En application des articles L.103-2 à 4 du Code de l'Urbanisme*

## Communauté de Communes de la Vallée du Garon Projet d'aménagement d'une zone d'activité économique – Site de Moninsable à Brignais

### **Compte-rendu de la réunion publique de concertation du 11 septembre 2023**

#### **1. Participants et déroulé**

Réunion au siège de la CCGV de 18h à 20h

Une vingtaine de personnes : des riverains rue du Merdanson, des propriétaires des terrains de la site de projet, des entrepreneurs

Introduction de monsieur BERARD maire de Brignais et vice-président de la CCGV en charge de l'économie

Présentation du dossier de la concertation par Serge ROUL – ingénieur conseil du cabinet AP Management – en charge de la mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage confiée par la CCGV pour le projet de ZAE

Monsieur BERARD apporte des éléments de réponse aux questions posées au fur et à mesure de la présentation. Serge ROUL apporte quelques compléments techniques pour certaines des questions.

#### **2. Les échanges**

Les échanges « questions / réponses » ont porté sur les sujets suivants :

##### **PLU – Devenir de la zone AUi3**

Des interrogations sur le devenir de la zone AUi3 de l'OAP.

Suivant les termes du PLU communal, 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.

Au vu des investigations de l'état actuel réalisé à l'échelle du site de Moninsable (c'est à dire du périmètre de l'OAP), d'une part, et des intentions du projet d'aménagement de ralentissement des crues sur le Merdanson de Chaponost aval, d'autre part, il apparaît que la zone AUi3 comprend trop de contraintes pour envisager l'aménagement d'une zone d'activités économiques. Aussi, l'aménagement, à long terme, d'une voie de desserte visant à desservir la partie Est de la ZAE de Moninsable (c'est à dire la zone AUi3) en dehors du corridor écologique du Merdanson et de la zone exposée au risque inondation n'aurait plus lieu d'être.

Le cas échéant, le déclassement de la zone AUi3 en zone N ou A sera lié à une procédure de modification ou de révision du PLU qui n'est pas planifiée à ce jour.

##### **Projet de requalification de la rue du Merdanson**

Certains riverains de la rue du Merdanson qui avaient participé à la concertation de la CCGV sur le projet de la requalification de la rue du Merdanson s'étonnent de voir que le projet est finalisé et que la CCGV prévoit la réalisation de ces travaux à partir d'octobre 2023.

M. BERARD indique ne pas suivre directement ce projet et ajoute qu'il va faire le point afin d'apporter une information précise sur l'avancement de ce projet.

##### **Circulation dans le secteur**

L'état actuel de la problématique de la circulation routière dans le secteur est partagé :

- 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.

Présentation de la réorganisation du réseau bus avec la mise en service en octobre 2023 du prolongement du métro B jusqu'à Saint-Genis-Laval. Celle-ci 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

L'amélioration des conditions de circulation dans le secteur implique une réduction des déplacements en voiture individuelle rendue possible par le report sur les transports en commun, le vélo et le co-voiturage. Le développement des déplacements dits modes doux (vélo et marche) nécessite d'aménager les voiries afin que ces déplacements soient facilités et sécurisés. C'est l'objet de la proposition d'évolution du plan de circulation du secteur.

#### **Avancement des acquisitions foncières**

Des personnes propriétaires de terrains compris dans la zone de projet s'interroge sur l'avancement des acquisitions foncières de la CCVG.

M. BERARD répond que la CCVG a mandaté M. COUCHOT du cabinet C-Foncier pour une nouvelle phase d'acquisition des terrains avec l'ensemble des propriétaires concernés.

M. COUCHOT a pris contact en février 2023 avec les propriétaires, avec un mandat pour une offre à 35 €/m2 bornée à 40 €/m2 suivant l'évaluation des Domaines. Cette phase n'a donné lieu à aucune promesse de vente.

Des personnes propriétaires de terrains s'attendaient à ce que M. BERARD revienne vers eux.

Voir ci-après l'impact du cout des acquisitions foncières sur le bilan financier prévisionnel de l'opération.

#### **Bilan financier prévisionnel de l'opération**

M. BERARD présente la problématique du bilan financier prévisionnel de l'opération d'aménagement de la ZAE sur la zone AUi2 :

- d'un côté des dépenses d'acquisitions foncières, d'études et de travaux de voirie et réseaux divers (VRD)
- de l'autre les recettes de cession des charges foncières des lots à bâtir

Avec une valorisation des terrains à 40 €/m2, le bilan est déjà lourdement déficitaire.

Des personnes souhaiteraient que leur soit présenté les chiffres du bilan financier prévisionnel de l'opération.

#### **Bail à construction**

Au vu du déficit prévisionnel de l'opération, et dans un contexte de raréfaction du foncier nu aménageable, la CCVG envisage le modèle du bail à construction : le terrain n'est plus vendu à une entreprise mais cédé à bail pour une durée longue, le preneur du bail construit son bâtiment sur le terrain est en propriétaire sur la durée du bail. Au terme du bail, le terrain est rendu à la CCVG qui devient alors propriétaire du bâtiment construit sur le terrain.

Une personne intervient pour dire que ce modèle du bail à construction n'est pas le modèle d'aujourd'hui.

#### **Décision de la CCVG lors du bilan de la concertation**

M. BERARD indique la CCVG devra se positionner sur la suite donnée au projet au vu du bilan la concertation.

Le cas échéant, la CCVG pourrait délibérer sur l'abandon du projet d'aménagement d'une ZAE considérant que le déficit prévisionnel est trop lourd.

### **3. Suite de la concertation**

Prochaine réunion publique le 2 octobre, poursuite des échanges.

Les personnes sont invitées à faire part de leur avis par mail ou sur les registres jusqu'au 13 octobre.

Bilan de la concertation par la CCVG prévu le 28 novembre 2023.