

ZAC LES GOUCHERONNES



BILAN DE LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC DE L'ETUDE D'IMPACT

Mai 2018

SOMMAIRE

AVANT-PROPOS	3
1. DEROULEMENT ET MODALITES DE LA MISE A DISPOSITION	5
1. 1 Rappel	5
1. 2 Modalités de mise à disposition	6
2. ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC	7
2.1 Participation	7
2.2 Analyse des observations et réponses du maître d’ouvrage	7
LE BILAN DE LA MISE A DISPOSITION	11
LISTE DES ANNEXES	12

AVANT-PROPOS

La Communauté de Communes de la Côtière (3CM), en accord avec l'ensemble des communes la composant, mène une politique volontariste de développement de son territoire afin de maintenir et de renforcer son attractivité, de favoriser la création d'emplois et l'implantation d'entreprises.

Ces objectifs ambitieux nécessitent la mise en œuvre d'actions cohérentes de développement économique.

Le projet de la ZAC des Goucheronnes située sur la commune de La Boisse s'inscrit pleinement dans cette politique et constitue un secteur à forts enjeux pour la communauté de communes.

L'aménagement de ce site s'inscrit dans la continuité de l'urbanisation existante, dans le prolongement des parcs d'activités existants.

Ainsi, la Communauté de Communes de la Côtière dans le cadre de sa compétence statutaire « Développement économique » a décidé d'engager une étude préalable sur le site " les Goucheronnes" afin d'étudier les potentialités du site et vérifier la faisabilité technique, réglementaire et financière.

Conformément aux dispositions de l'article L. 300-2 et L. 103-2 du code de l'urbanisme, il est nécessaire de mettre en œuvre une procédure de concertation préalablement à la création d'une Zone d'Aménagement Concerté.

L'article L. 300-4 du Code de l'Urbanisme précise également concernant la procédure de concession d'aménagement :

« L'Etat et les collectivités territoriales, ainsi que leurs établissements publics, peuvent concéder la réalisation des opérations d'aménagement prévues par le présent code à toute personne y ayant vocation. L'attribution des concessions d'aménagement est soumise par le concédant à une procédure de publicité permettant la présentation de plusieurs offres concurrentes, dans des conditions prévues par décret en Conseil d'Etat. Lorsqu'une opération d'aménagement est destinée à être réalisée dans une zone d'aménagement concerté, l'attribution de la concession d'aménagement peut intervenir avant la création de la zone, dès lors que la personne publique à l'initiative de la zone d'aménagement concerté a arrêté le bilan de la concertation prévue à l'article L. 300-2 et a délibéré sur les enjeux et l'objectif de l'opération, son périmètre d'intervention, son programme et son bilan financier prévisionnel (...) ».

Les modalités de la concertation préalable ont été fixées par délibération du Conseil communautaire du 05 novembre 2015, à savoir :

- information par voie de presse ou dans les magazines municipaux,
- organisation d'une réunion publique le 18 janvier 2016,

- organisation d'une exposition au siège de la Communauté de Communes et en mairies de la Boisse et de Niévroz, avec mise à disposition d'un registre sur le lieu de celles-ci pour recueillir les observations du public.

La concertation a ainsi été mise en œuvre afin de permettre à chacun de s'informer et de s'exprimer sur l'opération. Cette phase de concertation portait sur les grands axes du futur projet en termes d'aménagement et d'activités à accueillir sur le site.

Un bilan relatif à la concertation préalable a été tiré par délibération du conseil communautaire en date du 17 mars 2016.

Toutefois, dès lors que, de manière générale, les études d'impact doivent donner lieu à une consultation du public en application du Code de l'environnement (art. L 122-1 du Code de l'Environnement), le concessionnaire constitué du groupement D2P-PITCH PROMOTION-GROUPE BRUNET, et le concédant ont décidé d'organiser une consultation du public concernant l'Etude d'Impact préalablement à la création de la ZAC.

Cette consultation est régie par les articles L 123-19 et R 123-46-1 du code de l'Environnement.

Le dossier d'Etude d'Impact mis à la disposition du public est celui qui a été adressé à l'Autorité environnementale (projet de dossier de création de la ZAC, qui comprend l'étude d'impact), ayant reçu un avis tacite de l'Autorité Environnementale en date du 21 Décembre 2017.

Cette consultation s'est déroulée pendant un mois.

Le public a été prévenu 15 jours avant, notamment par un avis mis en ligne sur le site internet de la Communauté, affiché au siège et dans les mairies des communes « susceptibles d'être affectées par le projet » (art. R 123-46-1 du code de l'Environnement), en l'occurrence les Communes de La BOISSE et de NIEVROZ.

1. DEROULEMENT ET MODALITES DE LA CONCERTATION

1.1. Rappel

Les modalités de la mise à disposition du public de l'Etude d'Impact ont été définies par la délibération du conseil communautaire en date du 18 janvier 2018.

Les enjeux de l'opération reposent sur les orientations suivantes :

- **Structurer** le développement de ce site avec une zone d'activités de qualité qui bénéficiera également, par synergie, à la dynamique des zones existantes.
- **S'appuyer** sur l'excellente desserte pour développer un pôle d'emplois important bénéfique pour le territoire.
- **Concevoir** un projet d'ensemble qui respecte l'identité du site et ses qualités paysagères. La construction d'un nouveau paysage notamment respectueux des lisières urbanisées constituera un élément fédérateur de la valorisation de l'ensemble du secteur.

Les objectifs de l'opération sont les suivants :

- **Satisfaire** une politique de développement économique (accueil de nouvelles entreprises) et social (création d'emplois) ;
- **Mettre à profit** les bonnes conditions d'accès existantes sur ce secteur (A 42, RD 84C) ;
- **Prendre en compte** les caractéristiques du site en les intégrant dans le projet d'aménagement de l'ensemble de la zone ;
- **Permettre** l'accueil d'une diversité d'entreprises : zone d'activités à vocation logistique, industrielle, tertiaire et artisanale ;
- **Valoriser** les espaces pour constituer le réseau viaire interne et les équipements techniques de la zone.

Les modalités de la concertation ont été définies comme suit :

- Un dossier, comprenant l'étude d'impact, l'avis de l'autorité environnementale et l'avis des autres personnes consultées, est mis à la disposition du public à la Communauté de Communes de la Côtière à Montluel, en Mairies de LA BOISSE et de NIEVROZ,
- ce dossier est mis à disposition et téléchargeable sur le site internet de la 3CM,
- une boîte mail permet de recueillir l'avis des internautes,
- le public a été informé de cette mise à disposition par un avis mis en ligne sur le site internet de la Communauté de Communes, dans la rubrique « annonces légales » de la presse locale ainsi que par un affichage à son siège et en mairies de LA BOISSE et de NIEVROZ,
- le public a disposé d'un délai d'un mois pour formuler ses observations par voie électronique ou pour écrire directement à Monsieur le Président.

1.2. Modalités de mise à disposition du public

Concernant les modalités de mise à disposition du public, un avis d'annonce légale a été publié afin d'informer de la mise à disposition de l'étude d'impact pour une durée de 30 jours, du 05/02/2018 au 06/03/2018 inclus. L'avis publié a été affiché au siège de la Communauté de Communes, en mairie de La Boisse et de Niévroz et sur le site internet de la Communauté de Communes.

1– Mise à disposition au siège de la Communauté de Communes de la Côtière à Montluel et en mairies de La Boisse et de Niévroz avec registres d'observations.

En complément de la mise à disposition, deux registres d'observations ont été mis à disposition du public sur les lieux d'exposition : siège de la Communauté de Communes, mairies de la Boisse et de Niévroz, 5 février au 6 mars 2018.

L'exposition et les registres étaient accessibles aux heures et jours habituels d'ouverture des collectivités :

- **Siège de la Communauté de Communes de la Côtière** : 85, avenue Pierre Cormorèche
01120 Montluel

Ouverture et accueil du public : Du lundi au vendredi de 8H30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00

- **Mairie de la Boisse** : 49, place Marcel Vienot - 01120 La Boisse

Ouverture et accueil du public :

Lundi et Jeudi 9h à 12h et de 13h30 à 18h30

Mardi et Mercredi 9h à 12h

Vendredi 9h à 12h et de 13h30 à 17h

- **Mairie de Niévroz** : 34, rue Benoit Bressat - 01120 Niévroz

Ouverture et accueil du public :

Du Lundi au Vendredi matin 8h30 à 11h30

Le mardi après-midi de 14h à 18h30

Le vendredi de 14h à 17h

2 - Mise à disposition et téléchargement possible des documents sur le site internet de la Communauté de Communes de la Côtière.

Les documents ont été rendus disponibles à l'adresse suivante : <http://www.3cm.fr>

3 – Boite mail dédiée au recueil des observations

Les observations et propositions du public peuvent être adressées par voie électronique à l'adresse infos@3cm.fr .

4 – Courrier adressé au Président de la 3 CM

Les observations et propositions du public peuvent être adressées par courrier adressé au président de la Communauté de Communes avant le 6 Mars 2018.

2. ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

2.1. PARTICIPATION

Observations dans les registres : *(documents annexés au présent rapport)*

- Aucune observation n'a été consignée dans le registre mis à la disposition du public au siège de la Communauté de Communes ;
- Aucune observation n'a été consignée dans le registre mis à la disposition du public en mairie de Niévroz;
- Cinq (5) observations ont été consignées dans le registre à la disposition du public en mairie de la Boisse dont une reçue par courrier.

Observations sur le site internet ou par mail : *(documents annexés au présent rapport)*

- Vingt-sept (27) mails adressés à la Communauté de Communes.

Envoi de courrier : *(document annexé au présent rapport)*

- Un (1) courrier adressé à la Communauté de Communes.

2.2. ANALYSE DES OBSERVATIONS ET PRISE EN CONSIDERATION.

L'analyse des observations est réalisée à partir des questions et des remarques faites par les habitants, les propriétaires et les représentants des acteurs économiques, des courriers reçus à la Communauté de Communes, des observations portées sur les registres en mairie de la Boisse, de Niévroz et de la Communauté de communes et par mails adressés à la Communauté de Communes.

Le détail des questions posées, tous supports confondus est annexé au présent rapport.

En conséquence, nous synthétiserons ci-dessous les principales thématiques et leurs prises en considération sachant que le présent bilan ne porte que sur les considérations propres à l'aménagement de la zone :

Thématique	Observations de la population	Eléments de réponses
Urbanisme et procédures	Les documents de planification sont-ils respectés dans le projet et les emplacements réservés (CFAL et L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme) sont-ils pris en compte ?	L'ensemble des dispositions présentes dans les différents documents de planification est et sera pris en compte dans le dossier de ZAC. Les emplacements réservés du CFAL sont maintenus conformément aux exigences légales. Concernant le périmètre du L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme/ dit LOI BARNIER-AMENDEMENT DUPONT, le dossier de DUP intègre un dossier de mise en compatibilité du PLU ainsi qu'un dossier amendement Dupont afin de répondre aux exigences réglementaires.

	La construction de la ZAC nécessitera-t-elle un nouveau PLU ?	La zone 2AUX sera reclassée en 1 AUXg aux fins de réalisation du projet de zone d'aménagement concerté, ce reclassement passera par une procédure de modification du PLU.
	Pourquoi le projet ne modifie-t-il pas les zones UH et Nci ?	Concernant les remarques relatives à la zone UH et les modifications souhaitées du règlement. La modification du PLU liée au projet de la ZAC concernant uniquement le zonage intégré au périmètre de ZAC. Ainsi, il n'est pas prévu de modifier le règlement de la Zone UH ou son zonage.

Aménagement Plan masse	Concernant la zone de bureaux présente à l'Ouest de la zone UH, qui se chargera de son entretien ? Pourquoi la hauteur est-elle R+2 et non R+1 ? A quand le début des travaux de cette zone ? Pourquoi ne pas profiter de la zone pour refaire l'impasse de la côte ?	La bande paysagère en bordure de la zone UH sera entretenue sur la partie privée par le propriétaire du lot et sur la partie publique par la 3CM. La hauteur des bâtiments et leurs densités ont été décidées de manière collégiale entre la mairie de La Boisse, la 3CM et le concessionnaire. Les travaux d'aménagement de la ZAC concernent uniquement le périmètre de ZAC, c'est pourquoi aucune réfection de l'impasse de la côte n'est prévue.
	Le merlon n'est pas présent sur l'ensemble des limites périphériques avec la zone UH, pourquoi ?	Les espaces limitrophes avec la zone UH sont aménagés suivant un plan paysager cohérent, conçu par l'équipe de maîtrise d'œuvre, le concessionnaire, la 3CM et la commune de La Boisse. Le merlon fait partie des espaces paysagers mis en place sur la zone. Une partie de ces espaces est aménagée par des prairies, des massifs de fruticées et des lanières arbustives. Le merlon pourra être prolongé au besoin et après discussion avec le concessionnaire à d'autres limites périphériques. Ces aménagements ont des objectifs paysagers mais également environnementaux puisqu'ils permettent de maintenir sur la zone des habitats propices aux espèces en place.

	<p>Concernant le route de Balan, serait-il possible d'y interdire les poids lourds ?</p> <p>La zone logistique qui va être construite entraînera des passages de camions, ce qui va engendrer de nombreuses nuisances sonores, des vibrations et des problèmes de sécurité pour nous et nos enfants à cause du passage</p>	<p>Aucune modification des sens de circulations n'est actuellement prévue sur les abords de la ZAC. La 3CM se réserve le droit d'y réfléchir en fonction des évolutions de circulations.</p> <p>La CC assurera les conditions d'accessibilité appropriées au site en veillant plus particulièrement à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Relier dans les meilleures conditions, les infrastructures viaries nécessitées pour le bon fonctionnement de ce nouveau secteur avec les voiries existantes en tenant compte de leurs caractéristiques actuelles ; - Organiser l'offre de stationnement et les voiries internes afin de concilier un bon fonctionnement de la ZAC Les Goucheronnes, les besoins des entreprises accueillies et une optimisation des emprises affectées à l'automobile ; - Priorité donnée à la sécurité, dans la gestion des flux (automobiles et piétons) et la desserte de la future ZAC, une attention particulière sera portée sur les points de liaisons entre les voiries existantes et les voiries de la zone aménagée.
Calendrier	Il est indiqué que les travaux de la future ZAC allaient débuter en Août 2018, qu'en est-il ?	<p>Le planning intégré à l'Etude d'Impact était celui initialement envisagé.</p> <p>Nous confirmons qu'en raison des différentes procédures réglementaires le planning a été modifié. Le concessionnaire s'est engagé sur le fait que les travaux n'auront pas lieu avant 2019.</p>

Environnement	<p>Pourriez-vous nous informer des mesures prises pour limiter les nuisances en terme acoustique à destination du Poney Club en phase chantier ?</p>	<p>Pour rappel, toutes les mesures favorables prises à destination des riverains, le sont également pour le Poney Club.</p> <p>Une réunion entre le concessionnaire et le Poney Club sera organisée pour adapter tant que possible la période et les horaires du chantier du Poney club.</p>
	<p>Pourriez-vous nous informer des mesures prises pour limiter les nuisances en terme d'émission de poussières à destination du Poney Club ?</p>	<p>Au droit des riverains et au Poney Club, un arrosage systématique du sol est prévu lors des périodes sèches et venteuses (périodes favorisant l'émission de poussières) sera réalisé afin de réduire au maximum les émissions de poussières en direction du Poney Club.</p>
	<p>Pourriez-vous indiquer les mesures prises pour limiter les nuisances à destination du Poney Club en phase exploitation ?</p>	<p>Les nuisances sonores liées aux axes routiers et au trafic seront limitées par les mesures suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - éloignement des parkings par rapport aux habitations ; - un front bâti en masque acoustique au lot E le long du poney club. <p>L'ouverture à l'urbanisation et l'implantation d'activités économiques sur le secteur des Goucheronnes va induire des augmentations de trafic sur les voiries existantes dont notamment, la route de Balan, l'autoroute A 42 et la RD 61a et donc sur l'ambiance sonore du secteur (ambiance déjà contrainte avec l'ensemble des voiries citées ci-avant).</p>

		<p>Afin de limiter les nuisances sonores pour les riverains et les usagers du poney club, un merlon paysager est aménagé en bordure des maisons et du poney club de manière à créer un « mur acoustique ».</p> <p>En phase exploitation, aucune nuisance au niveau des poussières n'est constatée. Les activités en place n'ont pas vocation à engendrer des émissions de poussières.</p>
--	--	---

Le Poney Club de Cristal	Le projet de ZAC est à proximité du poney club de cristal, quelles sont les mesures prises en terme de sécurité (par rapport aux installations, aux chevaux et aux personnes physiques) qui sont prévues lors de la phase de travaux et ensuite lors du fonctionnement de la ZAC ?	<p>Une attention particulière sera portée afin de limiter au maximum les nuisances pouvant être générées pendant les travaux auprès des propriétés voisines du futur chantier.</p> <p>L'ensemble des riverains sera informé par le concessionnaire du planning opérationnel travaux.</p>
	Nous avons été alertés par les propriétaires du Poney Club concernant les risques encourus par le Poney Club concernant le développement de l'opération, qu'en est-il ?	Nous sommes conscients via les échanges avec Monsieur CURTET ainsi que par les courriers de l'avocate de la SARL le PONEY CLUB DE CRISTAL de l'inquiétude de celui-ci. La 3CM et le concessionnaire sont très attentifs à cette situation et ont déjà rencontré à plusieurs reprises Monsieur Curtet afin de discuter des mesures possibles à mettre en place pour garantir le maintien de son activité. Les discussions sont à poursuivre
	Des compensations financières sont-elles prévues pour les usagers du club équestre ?	Aucune compensation financière n'est prévue pour les usagers du club équestre.
	Serait-il possible d'envisager d'aménager un espace de travail clos pour que le Poney Club puisse pouvoir travailler en sécurité ?	Des discussions seront menées avec les propriétaires du Poney Club afin de discuter d'un accompagnement concernant le réaménagement du poney club. La construction d'un espace clos a été suggérée par Monsieur Curtet et des discussions sont en cours.
	Les travaux sont-ils couverts par une assurance qui prend en charges les frais vétérinaires inhérents à la détérioration des conditions de vie des équidés ? Qui sera responsable en cas de chute des cavaliers ?	Les travaux, les entreprises, les sociétés et les collectivités possèdent l'ensemble des assurances nécessaires à leurs activités respectives. Si d'aventure leurs responsabilités étaient engagées et reconnues, celles-ci en assumeraient pleinement les conséquences.
Autres propositions/interrogations	Une réunion serait souhaitable entre la 3CM et les riverains de la cote.	La 3CM et le concessionnaire s'engagent respectivement à répondre aux sollicitations de rencontres avec les riverains de la zone.
	Quelle sera la valeur de nos habitations par la suite ?	La 3CM et le concessionnaire de la ZAC développent sur le secteur de la ZAC des Goucheronnes une opération exemplaire garantissant des espaces paysagers et architecturaux de qualité. A ce titre, l'opération ne dévalorise en rien la qualité des parcelles voisines.
	Est-ce que ces travaux sont vraiment nécessaires pour le développement de la ville ?	Le secteur de la ZAC des Goucheronnes a été identifié et intégré au zonage du PLU en zone 2AUX à vocation économique lors de son approbation en Juin 2014. A ce titre son rôle de zone d'activités future était déjà identifié. Le projet de la ZAC des Goucheronnes a pour objectif la création d'un parc d'activités économiques dont la portée stratégique est confirmée, à savoir :

		<ul style="list-style-type: none"> - Le renforcement de l'attractivité du territoire, - la création du nombre d'emplois en corrélation avec le SCOT, - le développement d'une zone d'activités de qualité qui bénéficiera à la dynamique des zones voisines, - la volonté d'accueillir un bâti de qualité à haute performance énergétique, - la maîtrise de l'organisation des implantations bâties et une préservation du site en mettant en valeur le patrimoine végétal et la mise en place de zones propices au développement de la faune et de la flore, -
--	--	--

3. LE BILAN DE LA MISE A DISPOSITION

L'ensemble des actions envisagées pour la mise à disposition de l'Etude d'impact de la ZAC les Goucheronnes a été mené à bien.

Le projet de réalisation de cette zone d'aménagement concertée fait globalement l'objet de peu de réticences de la part de la population malgré une certaine mobilisation de cette dernière.

Pour autant, cette phase de mise à disposition a permis de faire ressortir des points de vigilance légitimes qu'il conviendra de bien prendre en compte dans la phase opérationnelle du projet :

- Veiller, par une réglementation adaptée, à ne pas autoriser l'installation d'entreprises gênantes en termes de pollutions sonore, olfactive, ou pour l'environnement.
- Veiller à préserver les riverains des nuisances sonores générées par l'implantation des futures activités et des flux de véhicules.
- Veiller à la mise en sécurité de l'ensemble des accès de la ZAC débouchant sur les voies publiques existantes.
- Veiller à garantir un aménagement de qualité et sécurisé à proximité du centre équestre (boxes, aires d'évolution extérieures, ...).

Ainsi, de la concertation préalable et de cette mise à disposition de l'étude d'impact après les études préalables, on retiendra que le projet et les grandes options ont été compris et pour l'essentiel acceptés, qu'il y a toutefois des points de vigilance légitimes, et que seront donc prises en compte les remarques portant sur les points ci-dessus, dans le cadre des études opérationnelles à venir, qui donneront lieu à l'approbation, le cas échéant, du dossier de réalisation de la ZAC.

La mise à disposition du public a ainsi été réelle et conforme aux modalités indiquées dans la délibération du conseil communautaire du 18 janvier 2018.

L'opportunité de créer la ZAC les Goucheronnes sur la Commune de la Boisse pour y réaliser une opération d'aménagement à vocation économique est donc confortée.

LISTE DES ANNEXES

La liste des annexes du bilan de la mise à disposition du public renvoie à l'ensemble des documents préparatoires ou réalisés dans le cadre de cette mise à disposition (cf. documents annexes du présent rapport).

Annexe 1 – Délibération du conseil communautaire du 18 Janvier 2018 approuvant le contenu et les modalités de la mise à disposition du public.

Annexe 2 – Publications (informations par voie de presse ou par les journaux des collectivités) et site internet.

Annexe 3 –

Etude d'impact

Registres

Mails et courriers reçus