

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE MIRIBEL ET DU PLATEAU

Projet de création d'une zone d'activité à NEYRON



Dossier de concertation préalable

Projet de création d'une zone d'activité à NEYRON

Dossier de concertation préalable

Au titre de l'article L.103-2

SOMMAIRE

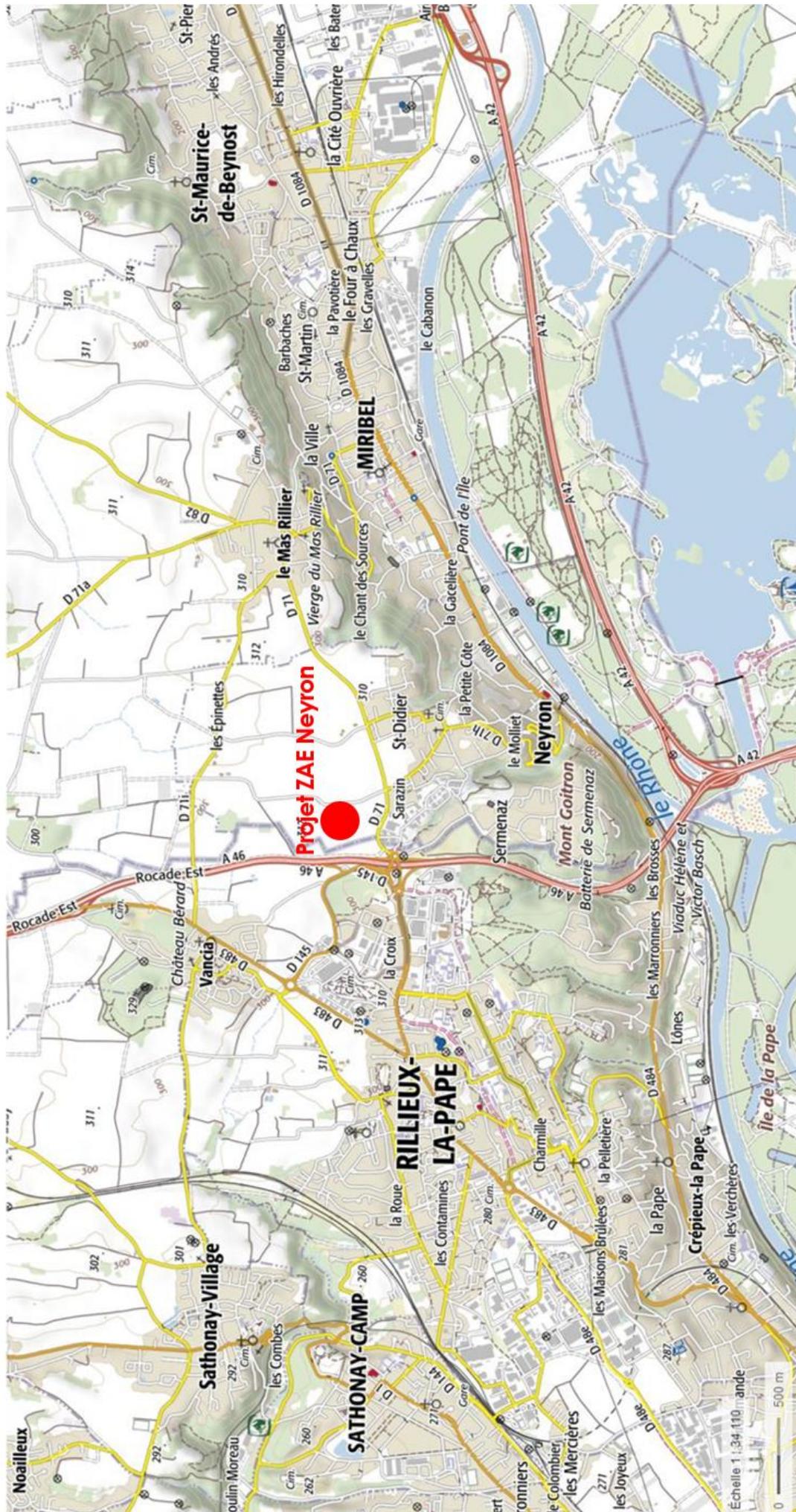
- 1 - Plan de situation
- 2 - Plan du périmètre d'étude du projet
- 3 - Notice explicative des objectifs et caractéristiques du projet
- 4 - La délibération du Conseil Communautaire du 30 septembre 2019
- 5 - Registre de recueil des observations du public

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE MIRIBEL ET DU PLATEAU

Projet de création d'une zone d'activité à NEYRON



1 – Plan de situation



COMMUNAUTE DE COMMUNES DE MIRIBEL ET DU PLATEAU

Projet de création d'une zone d'activité à NEYRON



2 – Plan du périmètre d'étude du projet



NEYRON

RILLIEUX-LA-PAPE

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE MIRIBEL ET DU PLATEAU

Projet de création d'une zone d'activité à NEYRON



3 – Notice explicative des objectifs et caractéristiques du projet

Préambule

En application 2° et 3° du L.103-2 du code de l'urbanisme, la création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) et les projets et opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie font l'objet d'une concertation préalable.

Cette concertation préalable constitue une étape importante qui permet d'informer et associer durant la phase d'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées par celui-ci.

L'ouverture de la concertation préalable par la CCMP a été approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 30 septembre 2019.

Le présent dossier vise à présenter les enjeux et objectifs du projet de création d'une zone d'activité à Neyron. Il pourra être complété au fur et à mesure des études menées et de l'élaboration du projet.

A l'issue de la concertation, l'ensemble des remarques formulées sera analysé et fera l'objet d'un bilan qui sera présenté en Conseil Communautaire pour approbation avant le lancement de la procédure d'aménagement.

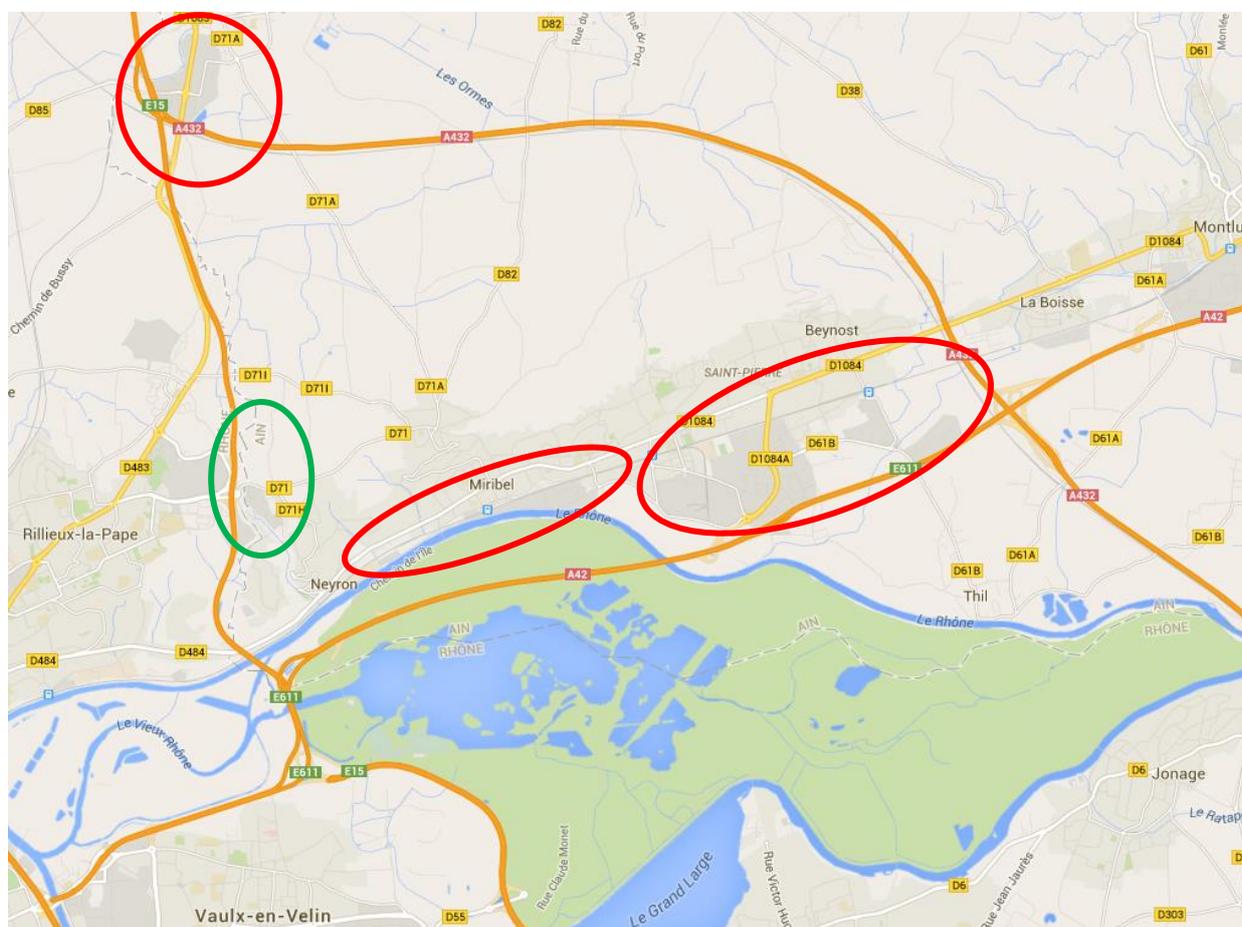
Contexte général

Créée le 31 décembre 1997, la Communauté de Communes de Miribel et du Plateau (CCMP) se compose de 6 communes : Neyron, Miribel, Tramoyes, St-Maurice-de-Beynost, Beynost et Thil, qui représente environ 23 000 habitants.

Intégrée à la dynamique économique de l'agglomération lyonnaise, la CCMP est un territoire attractif et en perpétuel développement. Cette dynamique se matérialise notamment par la présence de plus de 1200 entreprises, installées, pour la majeure partie, sur les nombreuses zones d'activités du territoire, représentant plus de 13 000 emplois.

La CCMP profite pleinement de son positionnement géographique avantageux, à proximité immédiate de Lyon (10 km), et de ses liaisons directes avec la Métropole, en particulier le réseau autoroutier (dernières sorties gratuites depuis Lyon de l'A42 et l'A46).

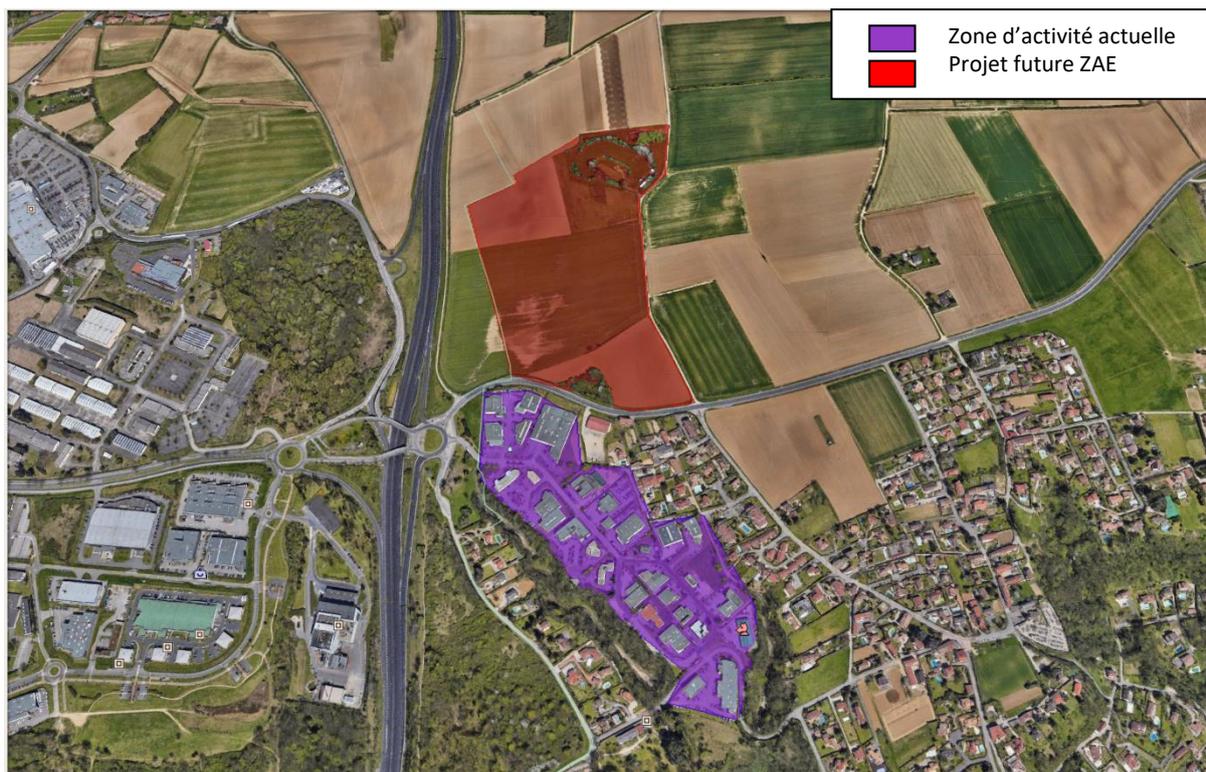
Les flux pendulaires matérialisent cette forte interdépendance : la moitié des emplois situés sur le territoire de la CCMP sont occupés par des personnes résidant sur le territoire de la Métropole lyonnaise et plus de 50% des 14 000 actifs de la CCMP travaillent sur le territoire de la Métropole.



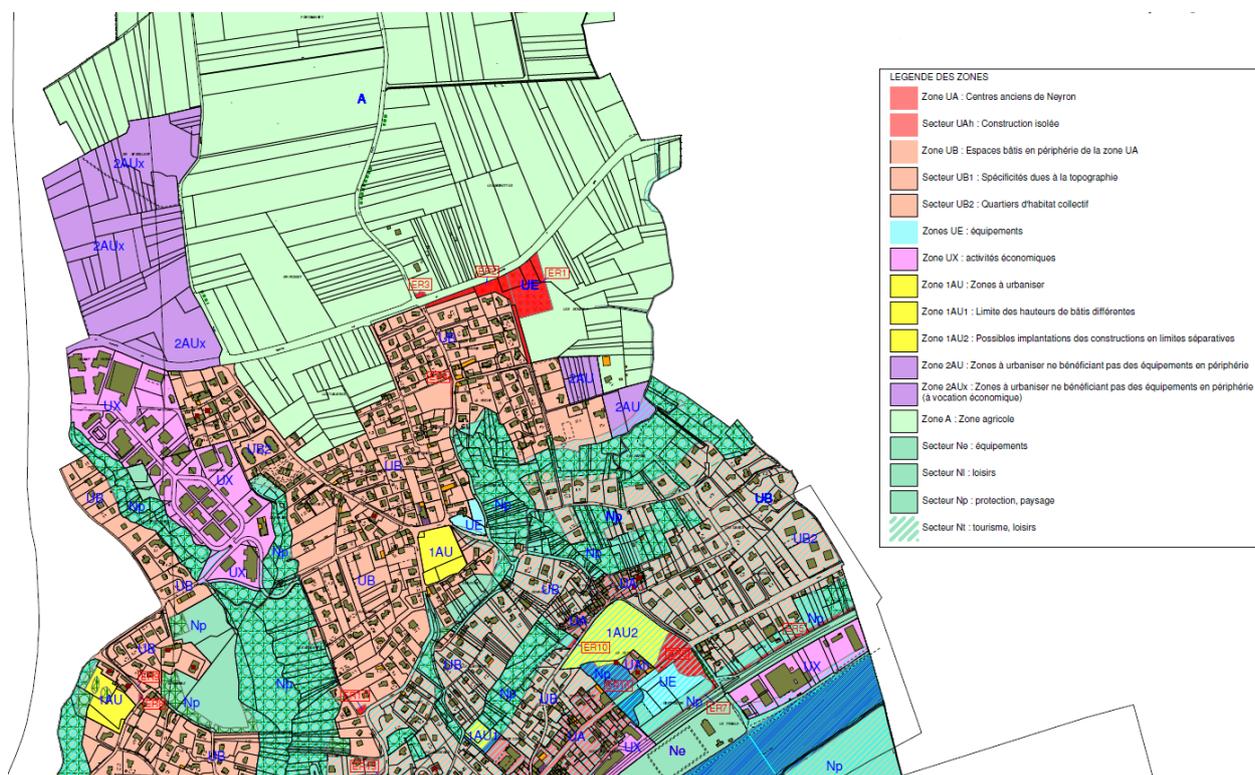
Le tissu économique de la CCMP est réparti géographiquement en 4 grandes entités regroupant au total 14 zones d'activités économiques sur environ 400 hectares :

- Au Nord du territoire, le secteur des Echets situé à Miribel, englobant les ZAE des Folliouses, des Echets, de Rosarge et des Chênes sur 55 ha et représentant plus de 1 500 emplois sur site.
- Au centre de la Côtière, le secteur Miribel-Neyron la Côtière, situé sur les communes de Miribel et de Neyron, englobant les ZAE des Saules, de la Gare et de la Tuillière sur 16 ha et représentant près de 1 000 emplois sur site.
- A l'Est de la Côtière, le grand secteur de la Porte 5, situé sur les communes St-Maurice-de-Beynost, Beynost et Thil, englobant les ZAE de St-Maurice-de-Beynost, de Beynost Ouest, de Beynost Nord, de Beynost Est, d'Actinove et des Baterses sur 110 ha et représentant plus de 4 500 emplois sur site. A noter que la nouvelle ZAC des Malettes se situe dans ce secteur et, qu'à terme, cela représentera 800 à 900 emplois supplémentaires.
- A l'Ouest de la Côtière, le secteur de la Porte du Grand Lyon, situé à Neyron, englobant la ZAE du même nom, sur environ une dizaine d'hectares et représentant plus de 800 emplois sur site.

C'est dans ce secteur ouest de la CCMP, à proximité immédiate de la ZAE de la Porte du Grand Lyon, qu'est prévue une nouvelle ZAE de 14 ha. Le site se situe au Nord de la zone actuelle, de l'autre côté de la route de Rillieux et à proximité immédiate de la sortie 4 de l'A46. En face se trouve également la ZAE de Rillieux-La-Pape où un projet d'extension de 18 ha est prévu pour 2021/2022 (site Ostérode).



Pour information, le projet de création d'une ZAE de 14ha sur cet emplacement a été, tout d'abord, validé par le SCOT BUCOPA (approuvé le 26 janvier 2017) et, ensuite, par le PLU de la commune de Neyron (PLU approuvé le 7 mai 2019).



Jusqu'à 2016, hormis la ZAC des Malettes à Beynost, l'ensemble des zones d'activité de la CCMP était de création et de gestion communale.

Toutefois, la compétence économique des EPCI, notamment des communautés de communes, connaît, à la suite de la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la république (NOTRe), de véritables innovations.

En effet, la loi NOTRe supprime purement et simplement la notion d'intérêt communautaire pour les « actions de développement économique » et pour la « création, aménagement, entretien et gestion des zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale et touristique ».

C'est donc l'entièreté de ces deux compétences qui est transférée à la CCMP, au 1^{er} janvier 2017. Aujourd'hui, la CCMP est en charge de l'ensemble des missions d'entretien de voiries de ZAE sur leur périmètre, ainsi que de la création de nouvelles ZAE.

Concernant la ZAC des Malettes à Beynost, la CCMP a mené cette opération d'aménagement en régie, ce qui a permis de maîtriser le choix des entreprises implantées et de percevoir des recettes financières liées à la commercialisation en direct des terrains.

Toutefois, les disponibilités foncières sur la ZAC des Malettes sont épuisées et il est impératif de prévoir le développement d'un nouvel espace économique sur la CCMP.

Les objectifs du projet

La CCMP connaît une pénurie de terrains à vocation économique. Pour l'heure, tous les terrains de la ZAC des Malettes à Beynost ont été commercialisés. Il reste simplement quelques bureaux et locaux d'activité à la vente ou à la location sur la zone.

De plus, sur les autres ZAE du territoire, très peu de locaux vacants sont disponibles.

Afin de maintenir sa dynamique économique, il est impératif que la CCMP puisse développer cette nouvelle zone à vocation économique située à Neyron.

La nature des implantations envisagées s'oriente vers des activités industrielles, artisanales, tertiaires et peut-être d'hôtellerie-restauration. L'activité commerciale n'est pas prévue sur ce site, car, comme le précise le SCOT BUCOPA, le développement commercial du territoire devra se situer en continuité de l'offre déjà existante à Beynost, au niveau de la sortie d'autoroute (Porte 5).

L'objectif de cette opération consiste donc à développer, à terme, une nouvelle ZA industrielle, artisanale et tertiaire à l'échelle de la CCMP, ce qui permettra :

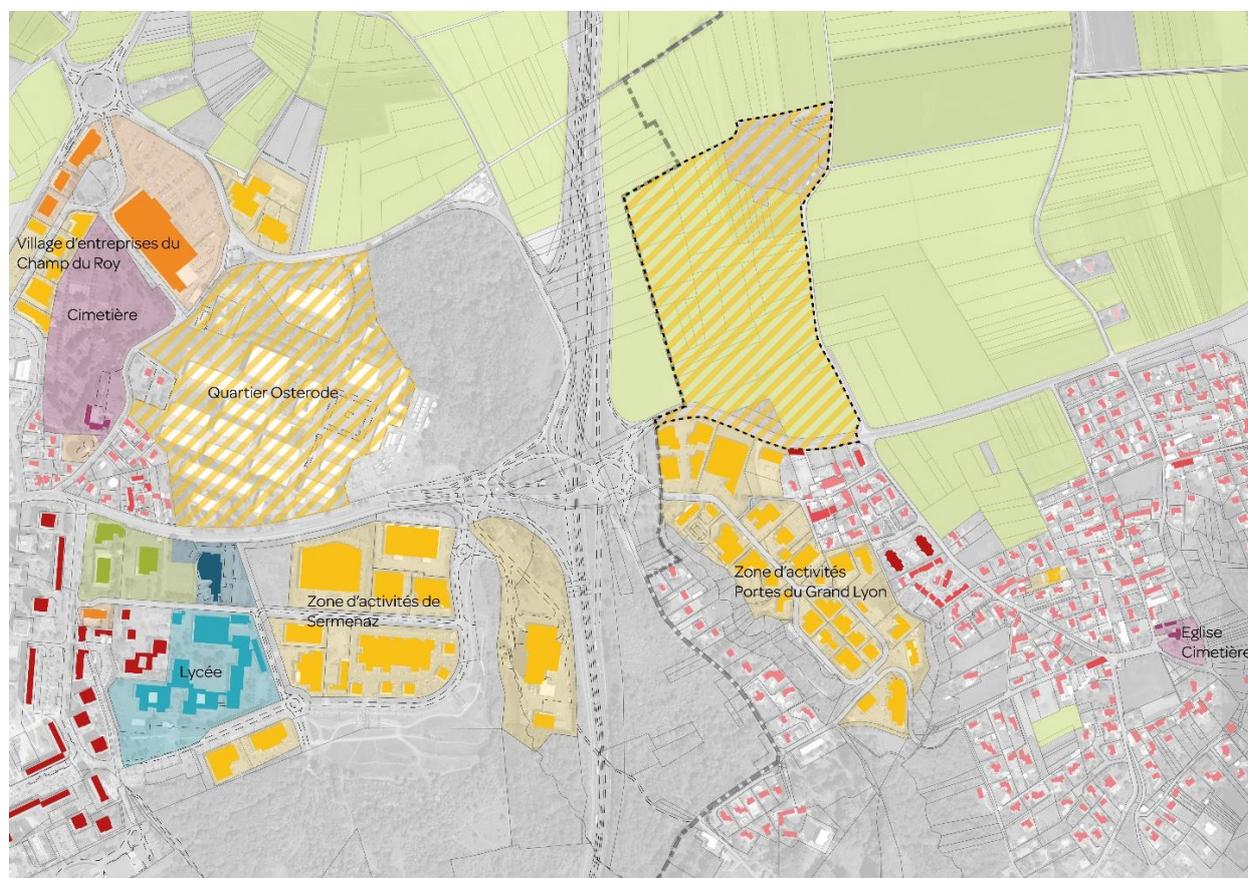
- ✓ D'accueillir de nouvelles activités sur le territoire,
- ✓ De proposer des terrains pour les entreprises du territoire qui souhaitent se développer,
- ✓ D'accroître les recettes fiscales de la CCMP.

Les caractéristiques du projet

Le diagnostic de l'étude d'opportunité menée sur le secteur a permis de mettre en lumière un certain nombre d'enjeux et de perspectives pour la création d'une zone d'activité sur ce site.

Concernant l'organisation urbaine de cet espace, plusieurs caractéristiques ont été précisées :

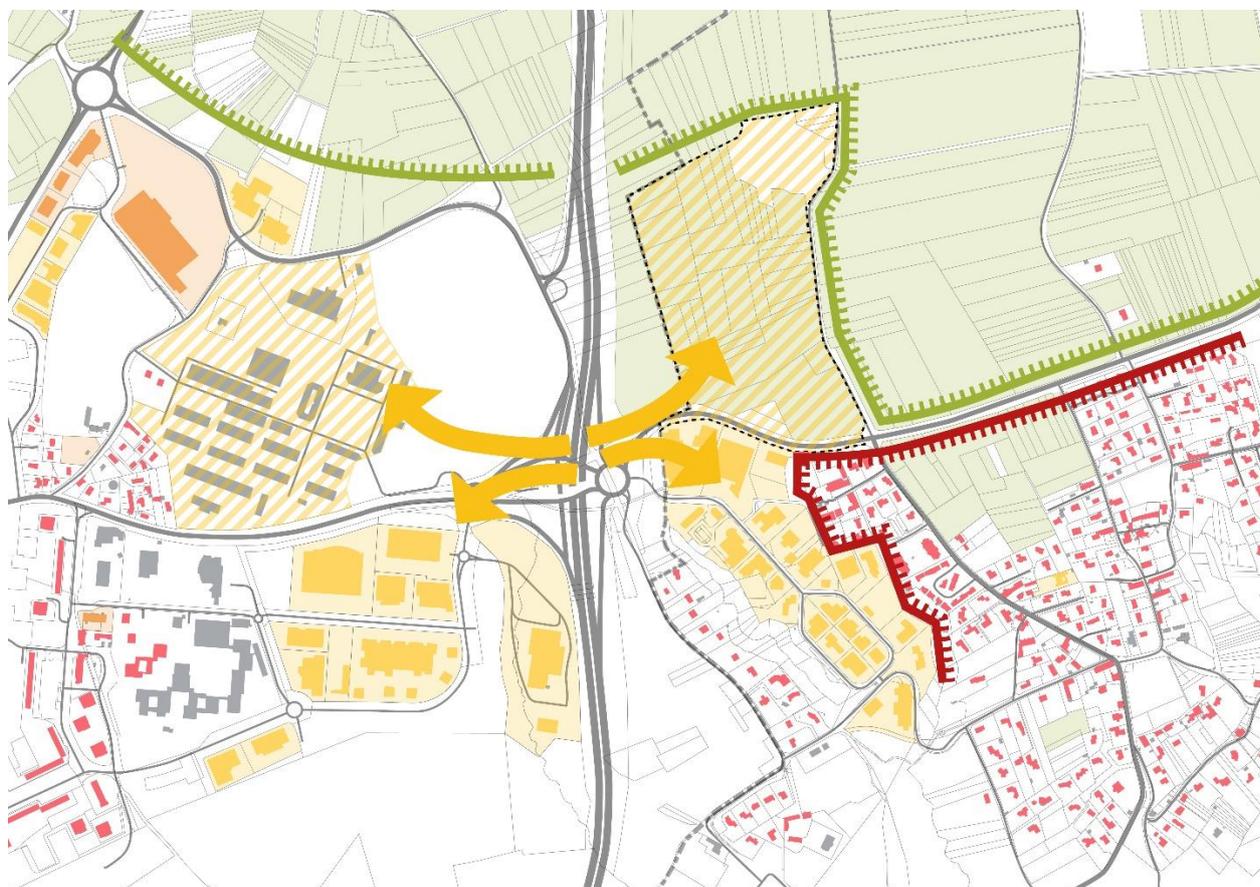
- La RD71, route de Rillieux, est une limite marquée entre le tissu résidentiel de Neyron-le-Haut au Sud et le tissu agricole au Nord. Le projet de ZAE de Neyron représente une excroissance d'urbanisation dans le plateau agricole, mais en frange de l'autoroute et en continuité de la zone d'activité existante située au sud.
- Les activités économiques ou projets économiques (Osterode) sont concentrés autour de l'échangeur autoroutier. En effet, depuis 30 ans, ce secteur a vu principalement le développement d'activités économiques, lié à l'autoroute A46 (mise en service définitive en 1992).
- La RD71-Ouest est une vitrine commune au Parc d'activités existant des Portes de Lyon et à la zone d'activité en projet.
- Il existe peu de mixité fonctionnelle dans le tissu environnant, et une offre quasi-inexistante de restauration dans un périmètre proche.



	Activités économiques		Eglises et cimetières		Habitat individuel diffus
	Activités commerciales		Cultures agricoles		Projet de zone d'activités
	Equipements publics		Habitat collectif		Périmètre d'étude
	Equipements scolaires		Habitat mitoyen		
	Sports et loisirs		Habitat individuel pavillonnaire		

Les perspectives d'évolution, conformément au Schéma de Cohérence Territorial (SCoT), doivent permettre l'équilibre des différentes fonctions spatiales du secteur, comme l'exprime le schéma ci-dessous :

- Un renforcement de la vocation économique autour de l'échangeur A46 inscrit dans le SCoT.
- Un tissu agricole à préserver au Nord et à l'Est de la future ZAE.
- Un front urbain amené à « s'approcher » à long terme, en limite Sud de la RD71.



	Activités économiques		Agriculture		Périmètre d'étude
	Projets à vocation économique		Renforcement de la vocation économique autour de l'échangeur de l'A46		
	Tissu résidentiel		Front urbain à très long terme		
	Commerces		Front agricole à préserver		
	Autre				

Concernant la structure paysagère du secteur, l'étude d'opportunité a soulevé plusieurs points :

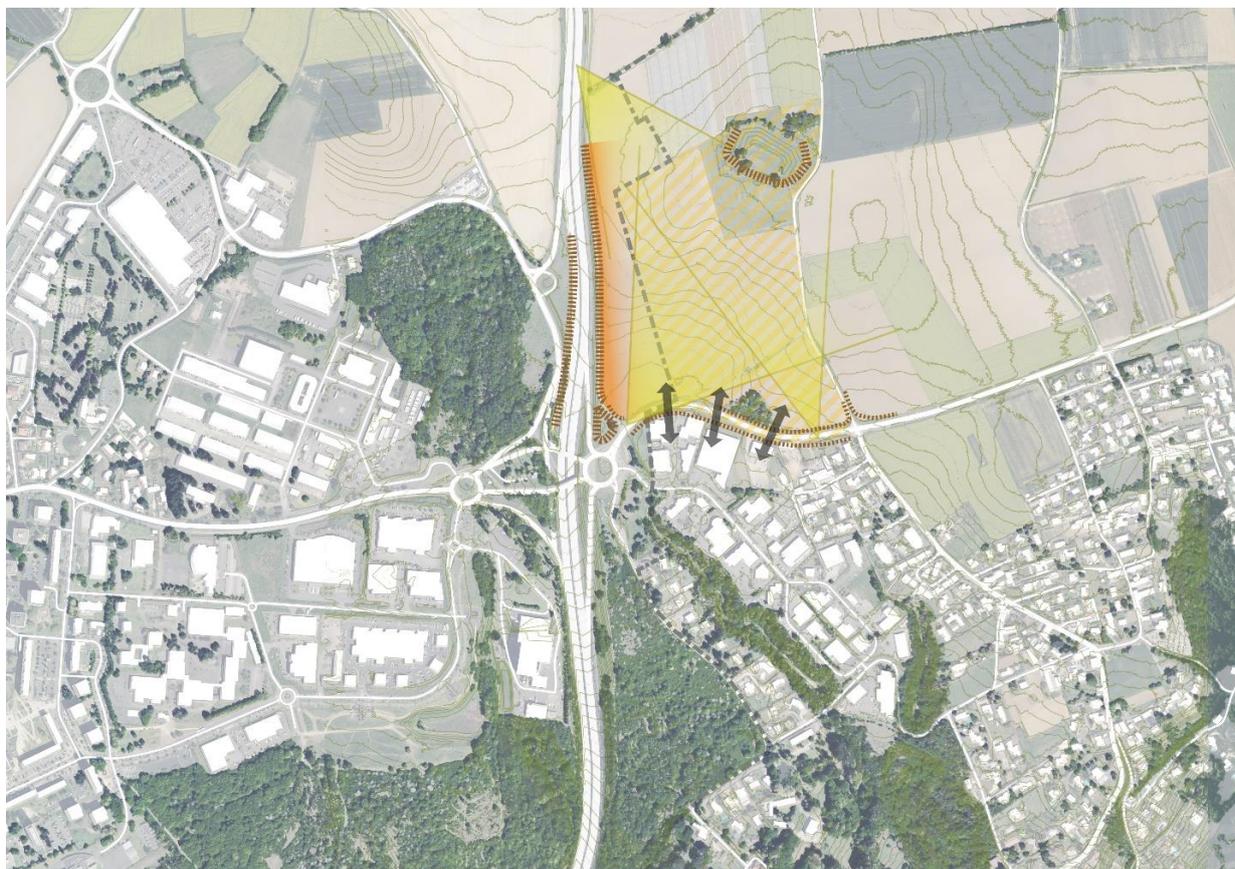
- Le secteur s'inscrit dans l'entité paysagère du plateau de la Côtière Sud de la Dombes.
- Le plateau agricole est ponctué par quelques ensembles boisés (alignements, monticules boisés). Le boisement reste important de la pente au niveau de la Côtière (bois classés au PLU, ZNIEFF type 2).

- Inscription au SCoT d'un corridor écologique qui longe l'autoroute à l'Est. Ce corridor sera obligatoirement préservé si le projet de création de la zone d'activité se réalise, car une bande de 100m le long de l'autoroute est inconstructible.



La perception du site se définit ainsi :

- Un site qui est très visible depuis l'autoroute au Nord et depuis l'Ouest de la RD71 (à proximité du giratoire).
- Une absence de masque végétal sur la frange Ouest de la future ZAE, qui s'oppose au caractère boisé des abords Ouest et Sud de l'A46, mais un talus (et un recul) qui entraîne une faible visibilité du site depuis le tronçon de l'autoroute longeant le périmètre.
- La RD71 est une vitrine commune aux ZAE existante et future à affirmer.



-  Ensembles boisés
-  Talus autour du site
-  Cônes de vue sur le site
-  Vues avec faible perception du site
-  Lisibilité à apporter entre les 2 ZAE, existante et en projet

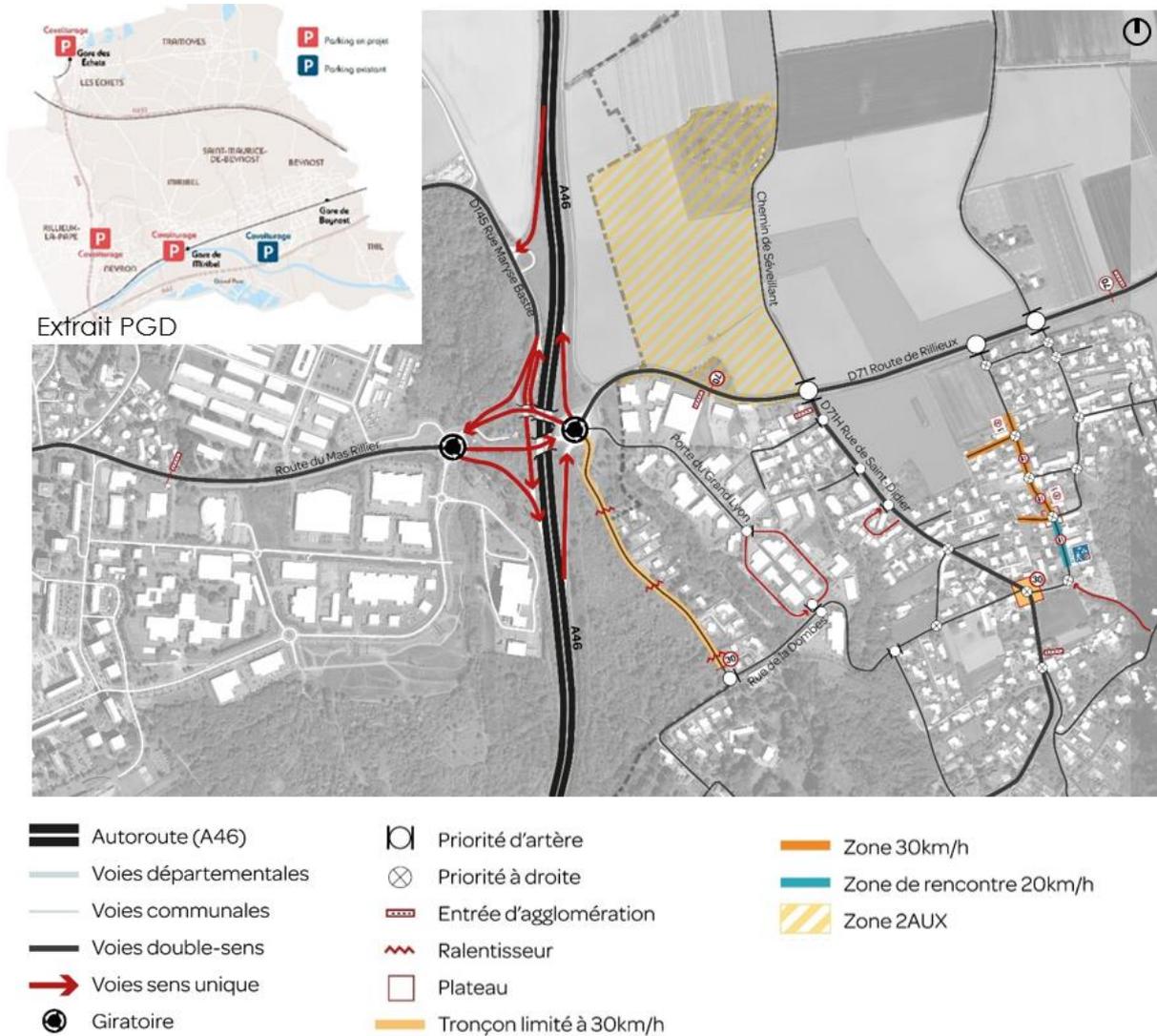
A noter que l'aspect environnemental du secteur sera traité en détail dans l'étude d'impact de l'évaluation environnementale qui a été lancée. Ce type d'étude est obligatoire pour tout projet d'aménagement de cette envergure, ainsi que pour la création d'une zone d'aménagement concerté.

Concernant l'analyse de la mobilité sur le secteur, l'organisation des circulations motorisées, des transports en commun et des cycles, ainsi que des circulations piétonnes ont été étudiées.

Caractéristiques et enjeux de l'organisation des circulations motorisées :

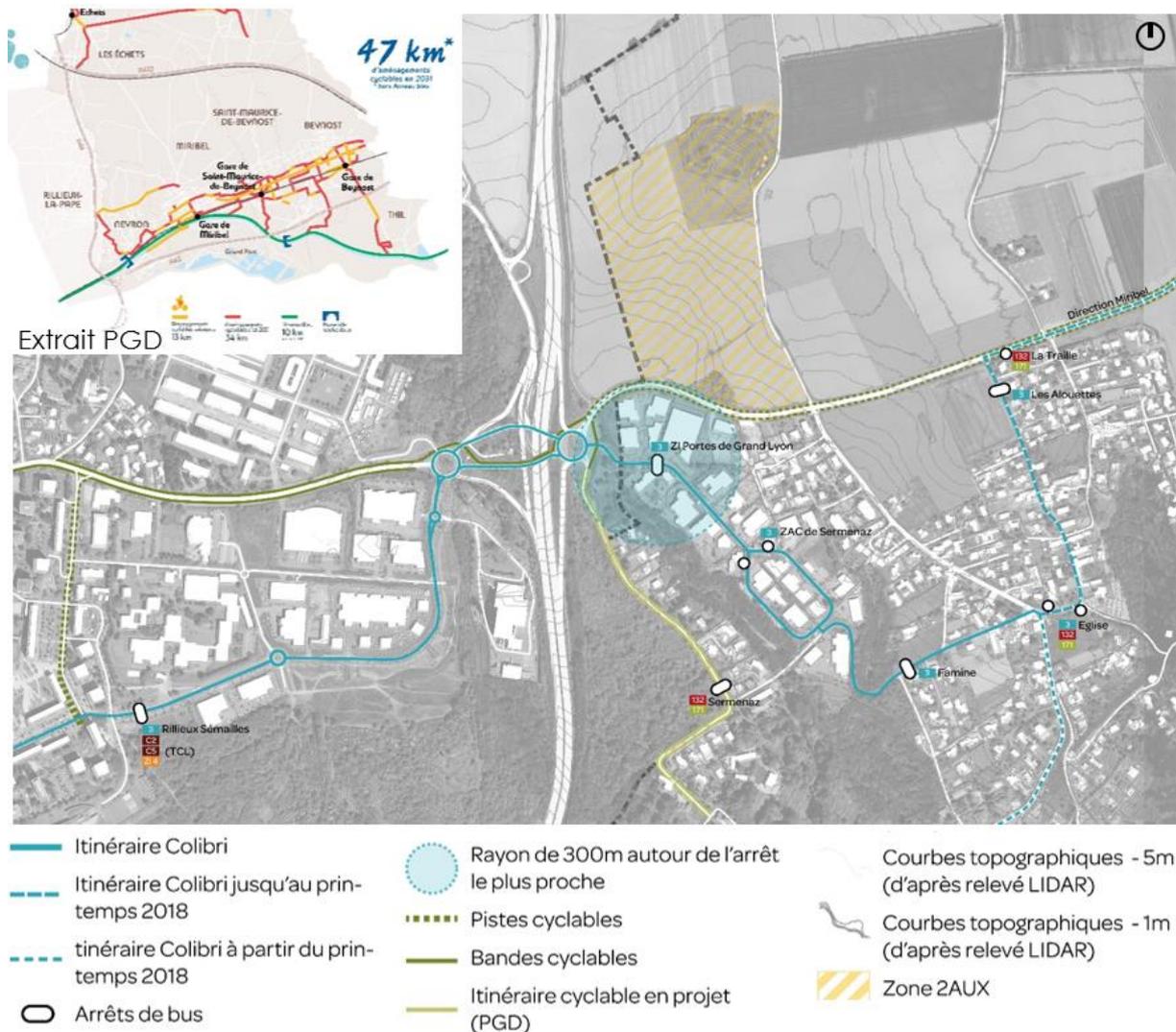
- Une accessibilité facilitée depuis l'échangeur de l'A46. L'accès à la ZAE existante se fait directement depuis le giratoire, alors que l'accès à la future ZAE se fera depuis la RD71 : l'accès ne sera donc pas commun avec celui de la ZAE existante.
- 2 routes départementales se croisent à l'extrémité Sud-Est du site : la Rd71 et la RD71H (liaison vers Neyron-le-Bas).
- Présence d'un chemin agricole (chemin de Séveillant) à l'Est du site.

- Des mesures de modération de trafic (zone 30/zone 20) ont été mises en place près de l'Eglise de Neyron-le-Haut.
- Une entrée de ville peu lisible : 2 panneaux successifs depuis l'Ouest ou l'Est, une limitation à 70km/h sur la RD71.



Caractéristiques et enjeux de l'organisation des transports en commun et des cycles :

- Une nouvelle organisation du réseau de transport en commun, *Colibri*, a été mis en place au printemps 2017. La ligne 3 dessert la ZAE existante et relie Neyron-le-Bas à Rillieux Sémailles, correspondance avec le réseau TCL. L'itinéraire a été modifié au printemps 2018. La future zone se situe en dehors du rayon de 300m autour de l'arrêt le plus proche, « ZI Portes du Grand Lyon ».
- Des bandes cyclables sont aménagées le long de la RD71, et sont reliées à Rillieux (itinéraire relativement plat). A horizon 2031, le PGD prévoit le prolongement des aménagements le long de la D71 à l'Est et la création d'un lien cyclable vers la partie basse de Neyron via le chemin de Sermenaz.



Caractéristiques et enjeux de l'organisation des circulations piétonnes :

- Le Chemin de Séveillant longeant le site sur sa frange Est s'inscrit dans le PDIPR (Plan Département des Itinéraires Pédestre et de Randonnée).
- Pas d'aménagements piétons situés le long de la RD71.
- Les principales voies de la ZAE existante et de la rue de Saint Didier (D71H) sont au minimum équipées d'un trottoir d'un côté de la voirie.
- Il existe un enjeu de liaison entre la future ZAE et l'arrêt de bus existant de la ligne 3 du réseau Colibri (ZI Portes du Grand Lyon).
- L'échangeur autoroutier (2 giratoires) limite les liaisons piétonnes vers l'Ouest (Rillieux).



Après analyse du marché économique local et de l'évolution de la demande à venir, la programmation économique de la zone peut être envisagée ainsi :

- Développement de locaux d'activité et locaux mixte :
 - ✓ Opportunités pour la CCMP dans la commercialisation de parcelles à destination de PME, essentiellement pour des activités industrielles et du gros artisanat, ainsi que des activités mixtes.
 - ✓ Programmation : lots de 1 000 à 5 000 m²
 - ✓ Point de vigilance :
 - Empêcher l'installation des PME artisanales et industrielles ICPE. En complément d'un montage juridique solide, de petits lots permettent de faire un premier tri
 - Concurrence réelle sur le territoire, mais proposant quasi-exclusivement des gros lots (>5000 m²)

- Espace d'animation des ZAE :
 - ✓ De nombreux projets de parcs d'activités sont en cours ou viennent d'être commercialisés sur le territoire de la CCMP et offre la possibilité de fédérer les acteurs du tissu économique local, afin de développer l'attractivité du territoire tant pour les entreprises que pour les salariés.
 - ✓ Programmation : 500 m² pour espace type « Conciergerie de ZAE »
 - ✓ Point de vigilance :
 - Coordination nécessaire avec les autres acteurs du territoire.
 - Rôle de la CCMP à déterminer

- Offre de restauration :
 - ✓ Prévoir un espace restaurant à destination des salariés des 3 parcs d'activités (Porte des Alpes, Ostérode, nouveau parc de Neyron).
 - Option 1 : Restaurant en dur attirant clientèle de salariés avec possibilité d'être visible depuis l'autoroute pour bénéficier de la sortie gratuite, ou en entrée de zone pour faciliter l'accès pour les salariés des autres zones
 - Option 2 : Proposer une offre alternative de Foodtrucks locaux avec rotation quotidienne. Très efficace dans le cadre de petites et moyennes ZAE pour répondre aux besoins des salariés, pour des déjeuners économiques et variés au fil de la semaine. A prévoir à l'entrée de la ZAE si possible proche de l'espace Conciergerie.
 - ✓ Point de vigilance :
 - Projet de restaurant (à confirmer) dans le parc Ostérode
 - Restaurant doit être économique pour espérer capter quotidiennement une clientèle salariée, risque de manque d'intérêt pour les restaurateurs

- Hébergement hôtelier :
 - ✓ L'installation d'un hôtel peut être envisagée, notamment du fait de l'absence d'hébergement hôtelier d'affaires (>3étoiles) sur l'axe A46 et le développement touristique espérée du territoire des Dombes.
 - ✓ Emplacement : partie haute de la passerelle, afin de bénéficier d'un cadre rural, en rupture avec les autres bâtiments de la ZAE.
 - ✓ Points de vigilance :
 - Programmation Ostérode
 - Attractivité forte du site pour des chaînes d'hôtels ciblant une clientèle routière (à prévoir dans le montage juridique)
 - Part d'aléas qui rend le projet plus risqué qu'une commercialisation de lots pour des locaux d'activités

Différentes propositions d'aménagement ont été évoquées. A ce stade du projet, aucune orientation n'a été précisée et validée. La finalisation des études préalables, ainsi que la concertation publique actuelle doivent permettre d'affiner le programme de réalisation du projet.

Premières propositions de scénarii d'aménagement

> Scénario 1



- **1 accès unique à l'Est**
Aménagement d'un giratoire
+ Ralentissement, Entrée Est marquée
- Entrée de la ZAE « éloignée »
- Traversée cyclable
- **Une desserte de la ZAE organisée autour d'un axe latéral Est**
Grandes boucles de dessertes de la ZAE ou Impasse (avec retournement PJ)
- **Un lien piéton central Nord <=> Sud**
Traversée de la RD71 vers l'arrêt de bus, rejoignant un chemin existant
+ Axe piéton en site propre, possibilité d'organiser des petits espaces de pause pour les salariés de la zone
- **Une façade en vitrine à l'Ouest et le long de la RD71**
+ Visibilité depuis l'A46
Accompagnement vers l'entrée de la ZAE
- Proximité / co-visibilité avec le tissu résidentiel
- **Une frange verte à l'Est et des transversales paysagère Est/O**
+ Transition avec la plaine agricole
+ Des transversales reliées au corridor écologique le long de l'A46

Premières propositions de scénarii d'aménagement

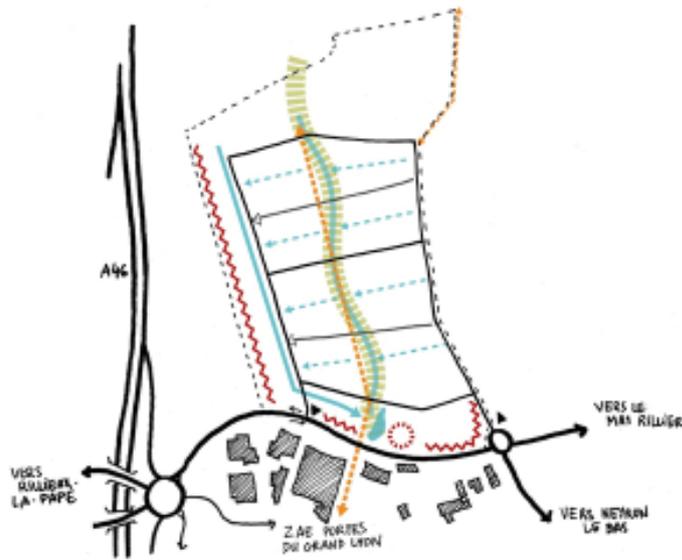
> Scénario 2



- **1 accès unique à l'Ouest**
Aménagement d'un carrefour en T avec voie de tourne-à-gauche
+ Visibilité de l'entrée depuis le giratoire et proximité avec la ZAE existante
+ Gestion des continuités cyclables
- **Une desserte de la ZAE organisée autour d'un axe central**
Petites boucles de dessertes de la ZAE de part et d'autre
- **Un lien piéton le long de l'axe central Nord <=> Sud**
Mutualisation modes doux / véhicules motorisés
Traversée de la RD71 vers l'arrêt de bus entre 2 bâtiments d'activité
- **Une façade en vitrine à l'Ouest**
+ Visibilité depuis l'A46
- **Une frange verte à l'Est avec des pénétrantes à l'intérieur de la ZAE**
+ Transition avec la plaine agricole
+ Transition avec le tissu résidentiel au Sud-Est

Premières propositions de scénarii d'aménagement

> Scénario 3



● 2 accès : Entrée à l'Est et sortie à l'Ouest

Aménagement d'un giratoire à l'Est et d'un carrefour en T à l'Ouest (pas d'accès possible depuis la D71 Ouest)

- Ralentissement, Entrée Est marquée
- Entrée de la ZAE « éloignée »
- Traversée cyclable

● Une desserte de la ZAE maillée

- Plus de voies à aménager

● Une façade en vitrine à l'Ouest et le long de la RD71

- Visibilité depuis l'A46

Accompagnement vers l'entrée de la ZAE

- Proximité / co-visibilité avec le tissu résidentiel

● Un axe paysager central support du lien piéton Nord < > Sud

Traversée de la RD71 vers l'arrêt de bus, rejoignant un chemin existant

- Axe piéton en site propre, possibilité d'organiser des petits espaces de pause pour les salariés de la zone
- Transition avec la plaine agricole et le tissu résidentiel

Le déroulé de la concertation et suites

Les orientations présentées dans ce document sont en cours de réflexion et seront complétées par l'étude d'impact de l'évaluation environnementale en cours.

La période de concertation qui s'ouvre maintenant doit permettre d'ouvrir un temps d'information, de dialogue et de débat, en amont des études de conception. Le registre de recueil des observations qui l'accompagne doit permettre d'apporter des remarques ou propositions du public sur le projet.

Une fois que la phase de concertation sera clôturée, l'ensemble des propositions et remarques formulées sera répertorié, analysé et fera l'objet d'un bilan de concertation qui sera présenté en Conseil Communautaire pour approbation.

Ensuite, ce bilan sera pris en compte pour établir les modalités du futur projet (validation de la création d'une ZAC, choix de la maîtrise d'œuvre, modification du PLU communal...).

L'étude d'impact de l'évaluation environnementale en cours sera soumise à consultation publique à sa conclusion.

Les grandes étapes du projet

- 2^{ème} trimestre 2020 : Finalisation des études préalables et de l'étude d'impact de l'évaluation environnementale.
- 4^{ème} trimestre 2020 : Décision de la création de la ZAC par l'autorité compétente et définition des modalités de gestion. Choix de l'aménageur ou de la maîtrise d'œuvre. Le PLU de Neyron sera mis en compatibilité à l'occasion de la procédure de ZAC.
- A partir du 2^{ème} trimestre 2021 : Constitution du dossier de réalisation de la ZAC.
- A partir de 2022 : Lancement de la phase travaux et début de la commercialisation des lots.

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE MIRIBEL ET DU PLATEAU

Projet de création d'une zone d'activité à NEYRON



4 – La délibération du Conseil Communautaire du 30 septembre 2019

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE MIRIBEL ET DU PLATEAU

Projet de création d'une zone d'activité à NEYRON



5 – Registre de recueil des observations du public