

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE MIRIBEL ET DU PLATEAU

ZAC DES MALETTES

Bilan de la Concertation

Par délibération du 11 décembre 2007, **la Communauté de Communes de Miribel et du Plateau** a décidé de lancer la concertation préalable à la création d'une zone d'aménagement concerté au lieu dit les Malettes, sur la commune de Beynost.

Au préalable, **la commune de Beynost** a donné son avis favorable sur les modalités de la concertation, par délibération du Conseil Municipal en date du 28 novembre 2007.

Les modalités de concertation retenues sont les suivantes :

- mise à disposition du public d'un dossier de concertation, en mairie de Beynost et au siège de la communauté de communes de Miribel et du Plateau, à Miribel, du 17 décembre au 21 janvier 2007 ;
- information du public par voie de presse ;
- tenue d'une réunion publique, le vendredi 11 janvier 2008 en mairie de Beynost.

Cette concertation est une étape obligatoire dans le cadre de la création d'une ZAC comme le précise l'article L 300-2 du Code de l'Urbanisme.

La concertation constitue un espace d'information et de dialogue entre le maître d'ouvrage (la communauté de communes), la commune, et les riverains, associations locales et toute personne intéressée par le projet de création d'une zone d'activités à Beynost.

Les personnes intéressées par le projet disposaient de deux moyens de faire connaître leurs observations et leurs suggestions :

- En réunion publique, une large place a été donnée aux échanges et questions réponses avec les élus et techniciens venus présenter le dossier.
- En mairie et au siège de la Communauté de Communes, à la suite des dossiers de concertation, un registre a été prévu pour recueillir les observations du public.

La réunion publique a réuni de nombreuses personnes et les échanges ont été nombreux, en revanche, seules deux observations ont été faites sur les registres.

En réunion publique étaient présents de nombreux propriétaires, l'Association des Propriétaires des Malettes, des élus de la commune ainsi que des riverains.

Les deux remarques apposées au registre ont été écrites par l'Association des Propriétaires des Malettes ainsi que par un propriétaire exploitant.

Pour une bonne compréhension, les questions du public et les réponses des élus ont été regroupées par grands thèmes.

Le présent bilan de la concertation se décompose comme suit :

- Les différents thèmes abordés dans le cadre de la concertation, et les réponses apportées par les élus ;
- Les enseignements de la concertation.

I – les différents thèmes abordés au cours de la concertation

1. Le principe d'une zone d'activités sur le site des Malettes jugé utile

Questions et observations :

Quelques questions et observations ont porté sur l'intérêt d'une nouvelle zone d'activités. Pour une grande majorité des personnes qui sont intervenues, l'intérêt de la zone n'est toutefois pas contesté, il est même jugé par plusieurs comme bénéfique.

Réponses en réunion :

Les réponses des élus ont porté sur :

- la vocation de la zone : située dans une « dent creuse » (un espace non construit) dans un secteur à forte vocation industrielle et commerciale, le site des Malettes est de longue date identifié pour l'activité économique par la commune de Beynost dans le PLU et le POS précédent mais également dans le Schéma de Cohérence territoriale à l'échelle du Bugey-Cotière-Plaine de l'Ain.

Sa localisation ne permet pas beaucoup d'autres usages possibles.

- L'intérêt de la zone pour le tissu artisanal et industriel : les zones d'activités économiques de la CCMP sont saturées. Au-delà de la CCMP, la demande d'entrepreneurs locaux et extérieurs cherchant des terrains disponibles est importante.
En réservant une part des terrains à des locaux artisanaux et tertiaires en location, la CCMP souhaite également aider les jeunes entrepreneurs.
- L'intérêt de la zone pour l'emploi : grâce au développement d'entreprises existantes et à l'arrivée de nouvelles entreprises.
- L'apport de taxe professionnelle : c'est l'unique ressource pour la CCMP qui doit financer de nombreux projets d'intérêt communautaire.

2. Desserte de la future zone d'activités

Questions et observations :

Le principe d'un accès unique par un rond point a été discuté : des participants auraient souhaité une connexion au chemin des Batterses pour les voitures. Il a été rappelé que le principe d'une voie vers Saint Maurice de Beynost depuis la RD1084A avait été prévu, peut être faut-il veiller à ce que l'aménagement de la zone n'empêche pas à terme cette liaison.

D'autres personnes s'interrogent sur la multiplicité des ouvrages type rond-point sur ce barreau de la RD1084A, et sur l'augmentation du trafic induit par la ZAC.

Une observation a porté sur la nécessité de mettre en œuvre des places de stationnement pour les poids lourds, et l'importance d'une bonne signalétique.

Enfin plusieurs intervenants se sont exprimés sur l'éloignement relatif des gares pour les piétons.

Une question a porté sur le traitement des eaux pluviales, et sur leur gestion future par le syndicat des Eaux. Des observations ont été faites à propos de la sécurité incendie, et notamment l'accès à la zone pour les pompiers dans le cas où l'accès unique serait bloqué.

Réponses :

Concernant l'accès unique, il permet d'éviter que la ZAC devienne un raccourci pour les habitants entre la ville et l'autoroute. Il n'y aura donc pas de trafic de transit dans la zone.

Concernant un raccordement voiture éventuel vers le chemin des Batterses, deux points ont été abordés :

- le refus de la commune de Saint Maurice de Beynost de voir réaliser cette connexion,
- le danger que représenterait une augmentation du trafic sur le chemin des Batterses en direction de l'autoroute, les voies étant inadéquates.

Sans créer cette voirie, il n'est pas exclu de prévoir une emprise suffisante pour un éventuel changement dans les années à venir.

Le trafic généré par la ZAC sera peu important au regard du trafic existant, et le giratoire est l'aménagement le plus adapté pour assurer sécurité et fluidité. De plus, le trafic induit par la zone sera limité dans le temps, principalement le matin et plus diffus le soir (entrée et sortie du travail).

Des places de stationnement poids lourds sont prévues pour éviter le stationnement aléatoire des véhicules quand les entreprises à livrer sont fermées. Le plan à ce stade de l'étude n'est pas suffisamment précis (schéma d'intention) pour qu'elles y figurent.

Concernant l'éloignement relatif des gares, il est rappelé que les voies « modes doux » sont également empruntées par les vélos. Ce mode de déplacement en plein développement permet de rejoindre les gares en peu de temps.

Concernant le traitement des eaux pluviales, M Fourmond a expliqué que la collaboration avec le Syndicat des Eaux était une obligation. Sur la base d'un projet suffisamment précis, des réunions de travail seront organisées, notamment pour définir la gestion et l'entretien des ouvrages.

Le mode de gestion des eaux pluviales dans la ZAC a fait l'objet d'une réflexion approfondie du cabinet Egis. Il apparaît qu'il n'est pas possible de rejeter les eaux pluviales dans un réseau, elles devront donc être infiltrées sur place. Ceci suppose, et c'est une obligation réglementaire, qu'elles soient traitées avant infiltration.

Le principe retenu est la collecte des eaux de voirie (voie, parkings publics et privés) vers un ouvrage de traitement (type déboureur déshuileur), avant rejet dans un bassin incendie puis dans un bassin d'infiltration.

Concernant la sécurité incendie, il existe des obligations réglementaires qui seront respectées au fur et à mesure de l'avancement du projet. A propos de l'accès à la zone il faudra prévoir que les chemins modes doux permettant de

rejoindre le chemin des Batterses ou bien le chemin longeant la ligne SNCF soient praticables par les véhicules de sécurité incendie. Tous ces éléments seront précisés au fur et à mesure de l'avancée du projet.

3. Vocation de la zone, aménagement, répartition des espaces publics et privés

Questions et observations :

La vocation industrielle, artisanale et tertiaire de la zone n'est pas remise en cause. Les observations portent sur deux points :

- la logique de répartition des surfaces entre artisanat/tertiaire et industriel,
- les espaces verts et aménagement paysagés. Certaines personnes auraient souhaité que le site reçoive un nouvel espace vert type parc, à usage des personnes employées sur la zone, plutôt qu'un aménagement paysagé qui n'occupe que les bords du site, secteurs qui ne seront pas commercialisés,
- par écrit il a été posé la question du report des travaux paysagés le temps des premières rentrées d'argent.

Réponses :

Le choix de mettre les activités tertiaires et artisanales en entrée de zone répond à deux objectifs :

- il s'agit des locaux présentant les plus grandes surfaces vitrées et le plus de personnel, il serait préférable de les éloigner de la ligne de chemin de fer, pour limiter l'impact sonore de cette dernière,
- ces locaux feront l'objet d'un traitement architectural soigné, et marqueront de manière qualitative l'entrée de la zone.

Concernant l'aménagement des espaces verts, leur objectif est de permettre un traitement qualitatif des franges de la zone. Il n'a pas été jugé nécessaire de créer un espace public vert sur la zone : pour se détendre, les employés pourront se rendre rapidement au futur centre nautique, et vers plusieurs lieux de restauration aux alentours le midi. Dans ce cadre, l'espace public serait probablement peu utilisé. Les élus souhaitent également que les aménagements paysagers puisse si possible intégrer des équipements techniques (ouvrages de traitement des eaux pluviales par exemple), ceci afin d'économiser le foncier et rationaliser l'aménagement.

A propos du report de certains travaux, il est d'usage dans les zones d'activités, notamment celles où les lots ne sont pas figés, de différer un certain nombre d'aménagement de finition (dernier enrobé de la voie, certaines plantations,...) pour éviter qu'ils soient abîmés par les chantiers de construction des différents lots. Pour exemple, une fois les constructions réalisées de part et d'autres d'un tronçon de voirie, les derniers aménagements sont réalisés. Ainsi, ils ne risqueront pas d'être mis à mal par les camions de chantier.

Ces points seront abordés au moment de la réflexion sur la conduite du chantier.

4. La question foncière

Questions et observations :

De nombreux propriétaires étaient présents à la réunion.

La principale question portait sur le prix d'acquisition des terrains. En effet, dans beaucoup d'esprit, la future zone est génératrice de bénéfices pour la communauté de communes.

Il a par ailleurs été demandé à la CCMP de répondre aux courriers des propriétaires, et de recevoir ces derniers.

Réponses :

M Vienot rappelle que la CCMP a proposé de rencontrer l'association des propriétaires, rencontre qui s'est déroulé au début du mois de décembre.

M.Vienot s'engage également à rencontrer chaque propriétaire qui le souhaite, et promet d'être vigilant quand aux réponses à apporter aux courriers.

Concernant le prix d'acquisition du foncier il est fixé par le service des Domaines et a fait l'objet d'une délibération de la CCMP.

5. Calendrier

Questions et observations :

Le calendrier des études et de la réalisation de la ZAC a été demandé.

La présentation du calendrier a soulevé la question de la nécessité de créer la ZAC avant les élections.

Réponses :

La volonté d'initier un projet d'aménagement de zone d'activités économiques a été actée lors d'une séance plénière de la CCMP en novembre 2006. A la suite de cette décision, de nombreuses études ont été initiées dès le milieu de l'année 2007 afin de définir au mieux la faisabilité de l'opération.

Les délais relatifs à l'acquisition des terrains ne peuvent être anticipés cependant, un calendrier des procédures a été présenté. Selon NOVADE, ce calendrier est le suivant :

- le dossier de création, qui acte la naissance de la ZAC en tant que procédure, pourra être approuvé d'ici à fin février,
- le dossier de réalisation, deuxième partie du dossier de ZAC qui précise les modalités de mise en œuvre de la zone, et l'avant projet, c'est un dire un plan d'aménagement suffisamment fin pour avoir une idée précise des coûts d'aménagement, pourront être terminés d'ici à la fin de l'année 2008,
- Egis donne une approche de la durée des travaux, d'environ deux ans,
- A ce terme, la commercialisation et la construction des premiers locaux pourront commencer, soit environ dans 3 ans.

Le fait d'attendre les élections municipales, puis la désignation des élus membres de la CCMP, entraînerait une perte de temps importante, de plusieurs mois à un an.

6. le financement de l'opération

Questions et observations :

La question a été posée de savoir comment serait assuré le financement de cette opération.

Par ailleurs, en réunion comme par écrit, le projet a été jugé par certains comme dispendieux. Il a notamment été posé la question des subventions et aides possibles de la part d'autres collectivités que la CCMP.

Réponses :

Le financement de cette opération d'aménagement sera presque entièrement à la charge de la Communauté de Communes.

Toutefois, il est possible d'obtenir des subventions, notamment auprès du Conseil Général (participation pour le giratoire). Cependant ces subventions restent très modestes à l'échelle des dépenses.

L'objectif de la CCMP est d'assurer l'équilibre de l'opération entre les dépenses, et les recettes qui proviendront de la vente des terrains.

Concernant le coût des aménagements, il a été demandé à Egis, en charge du projet urbain sur la zone, de proposer un aménagement le plus rationnel possible. La proposition d'aménagement permet d'optimiser le rapport entre linéaire de voirie et surfaces à desservir.

Ce projet nécessite de gros investissements pour le désenclavement, le rond point est un poste important qui ne peut être minoré. De même l'assainissement, les différents réseaux sont des postes indispensables.

Concernant la voie de desserte intérieure, l'objectif est de proposer un aménagement de qualité mais économe. La voirie ne sera pas surdimensionnée, elle permettra la circulation dans de bonnes conditions de sécurité des véhicules empruntant la zone. Il est toutefois prévu que sur un côté, un trottoir soit prévu pour les déambulations piétonnes. Un aménagement paysagé, dont les modalités restent à définir (alignement d'arbres, plantations arbusives, ...) est également prévu. L'aménagement de cette ZAC participe plus généralement à l'aménagement du cadre de vie des habitants de la CCMP. A ce titre, il est nécessaire de proposer des aménagements urbains qualitatifs.

Concernant d'éventuelles subventions, il est évident qu'elles seront activement recherchées.

Le Conseil Général participera en partie au financement du giratoire, dans la mesure où cet aménagement ne concernera pas uniquement les usagers de la ZAC. D'autres subventions sont mobilisables dès lors qu'il y a création d'une zone d'activités. Elles restent toutefois modestes au regard des investissements.

Ces différents aspects seront abordés dans le cadre du programme des équipements publics (pièce obligatoire du dossier de réalisation). Pour chaque nouvel aménagement (giratoire, voie, aménagements paysagers,...) seront notamment précisés le ou les maîtres d'ouvrages (les financeurs), ainsi que les gestionnaires de ces ouvrages (les collectivités qui en assureront l'entretien).

II – les enseignements tirés de la concertation

Les personnes qui ont été le plus mobilisées dans le cadre de la concertation sont assez logiquement les propriétaires fonciers, organisés pour certains au sein d'une association.

Il est apparu au cours de la concertation que le principe même d'une zone d'activités à vocation économique sur le secteur des Malettes était accepté par tous. Ceci est du au fait que le secteur est défini comme tel au PLU, et même avant dans le POS de Beynost, mais aussi à sa localisation et à son environnement urbain, qui limite fortement les usages possibles autres qu'économiques.

Concernant les remarques et questions, il est bon d'en distinguer de deux natures :

- Les remarques de portée générale : elles concernent les principes même d'aménagement (desserte, localisation des espaces construits et des espaces verts,...)
- Les remarques directement liées à la problématique foncière : la forte représentation des propriétaires dans les débats fait que de nombreuses remarques sont à rapprocher de la question du prix des acquisitions foncières.

Ces deux natures de questions apportent deux enseignements différents.

Concernant la première catégorie les observations susceptibles de faire évoluer le projet ont principalement porté sur la question de la desserte de la zone. Si les participants à la concertation ne remettent pas en cause le principe d'un accès principal par le futur giratoire, la faisabilité d'un accès véhicules légers vers le chemin des Batterses a largement été évoquée.

Sur ce point la réponse des élus est formelle, pour des raisons de sécurité évidente, il n'est pas pensable d'autoriser en l'état actuel une augmentation du trafic sur le chemin des Batterses.

Ceci étant, le futur cheminement piéton entre la voirie interne et le chemin des Batterses devra être utilisable par les véhicules de sécurité incendie. Il devra donc être dimensionné en conséquence.

Dans le cadre d'une réflexion et d'études plus globales sur la desserte de l'ensemble de la zone industrielle, peut être qu'un jour un accès véhicules légers entre la ZAC et le chemin des Batterses sera souhaité par les élus. Le présent projet, grâce à l'emprise réservé pour les véhicules de sécurité incendie sur le cheminement modes doux, ne compromet pas cette future liaison.

Enfin le public semble très vigilant quant au principe de rationalisation des aménagements. Malheureusement les possibilités de mutualiser des équipements (par exemple concernant l'eau pluviale) avec d'autres projets ou réalisation attenantes sont techniquement impossibles.

La deuxième catégorie regroupe le plus d'observations et de questions. Les nombreuses observations sur le coût des aménagements et sur les retombées en matière de taxe professionnelle sont le reflet d'un sentiment partagé par de nombreux propriétaires que les économies potentiellement réalisées sur l'aménagement seront répercutées sur le prix d'acquisition des terrains.

Sur ce point il faut rappeler que les prix d'acquisitions s'appuient sur l'expertise du service des Domaines. Il s'agit d'un prix en cohérence avec l'usage du sol, sa localisation et sa désignation au PLU. La Collectivité n'a pas vocation à définir elle-même les prix auxquels elle juge bon d'acheter les terrains qui lui sont nécessaires pour les projets.

Ensuite le projet d'aménagement optimise déjà autant que possible le rapport entre espace public (un coût) et espace privé (et cessible, donc une ressource). Les postes d'économie ne sont pas très nombreux.

Le projet doit quand même dans son ensemble présenter une réelle qualité. Il ne faut pas perdre de vue le fait que la qualité des aménagements rentre de plus en plus en compte dans les choix de localisation des entreprises. Par ailleurs les secteurs d'activités ont longtemps souffert d'un manque de réflexion sur la qualité des aménagements, alors même qu'ils sont très fréquentés pour le travail, le commerce ou les loisirs. Un aménagement de qualité permet de participer à l'amélioration du cadre de vie.

Au regard de la concertation qui s'est déroulée, le projet est maintenu dans ses grandes orientations. Le traitement paysager, le détail des aménagements de voirie sera bien sûr précisé au fur et à mesure de l'avancement du projet, en gardant à l'esprit le souhait partagé entre citoyens et élus d'un projet d'aménagement économe en foncier et rationnel.

Toutefois cela ne devra pas nuire à une qualité d'ensemble, nécessaire lorsqu'on souhaite par la suite demander un effort architectural et environnemental aux futurs entrepreneurs présents sur la zone.