

PROJET D'EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITÉ DE LA BOISSONNETTE A PEAUGRES

Conseil communautaire du 21 décembre 2023



CONTEXTE DU PROJET D'EXTENSION DE LA BOISSONNETTE

Contexte général

- ✓ Pénurie de foncier économique et difficultés à répondre aux besoins de développement des entreprises y compris celles du territoire
- ✓ Zone inscrite dans le SAE (Schéma d'accueil des entreprises) voté en 2019
- ✓ Inscription dans le SCoT ainsi que dans le projet de PLUiH
- ✓ Zone identifiée comme vitrine d'entrée du territoire destinée à l'accueil de PME ayant une valeur environnementale prononcée
- ✓ Projet initié depuis près de 10 ans

Projet d'extension de la Boissonnette

- ✓ Enjeux environnementaux forts : séquence ERC « éviter, réduire, compenser », renaturation, ZAN...
- ✓ Aménagement prévu avec des tènements de taille moyenne - 8 lots de 3 000 m² à 1ha destinés à l'accueil d'entreprises de taille intermédiaire

UN PROJET D'EXTENSION SUR 10 HECTARES



UN PROJET D'EXTENSION SUR 10 HECTARES

A/ ORGANISATION ET HIÉRARCHISATION DES ESPACES PUBLICS

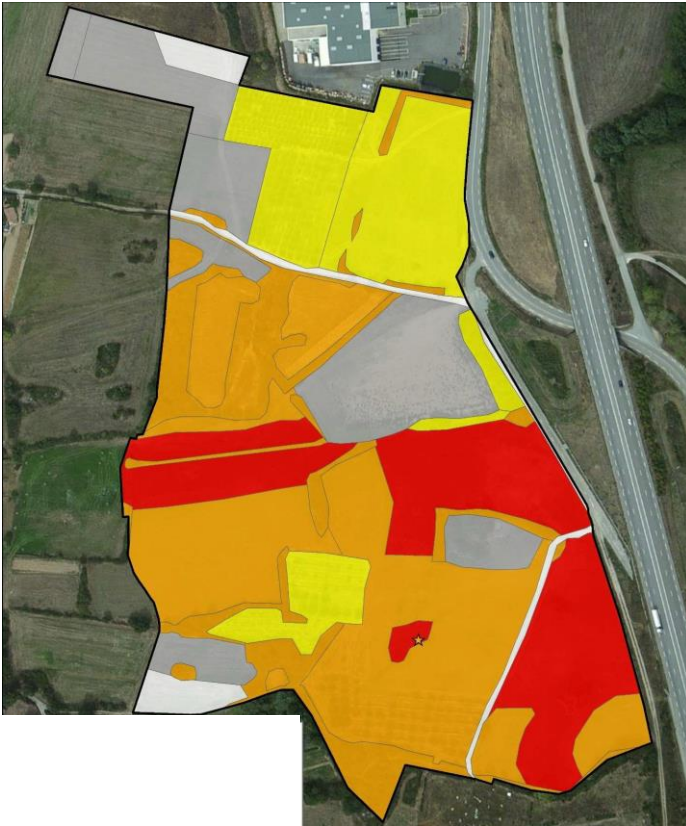
NOTICE AVP_IND0







15

LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Enjeux déterminés à l'issue de l'inventaire faune flore



-  Pas ou très peu de sensibilités écologiques => peu de contraintes dans l'aménagement de la zone
- 
-  Contraintes fortes => nécessité de prévoir des compensations foncières
-  Contraintes très fortes => zones évitées, intégrées dans le projet

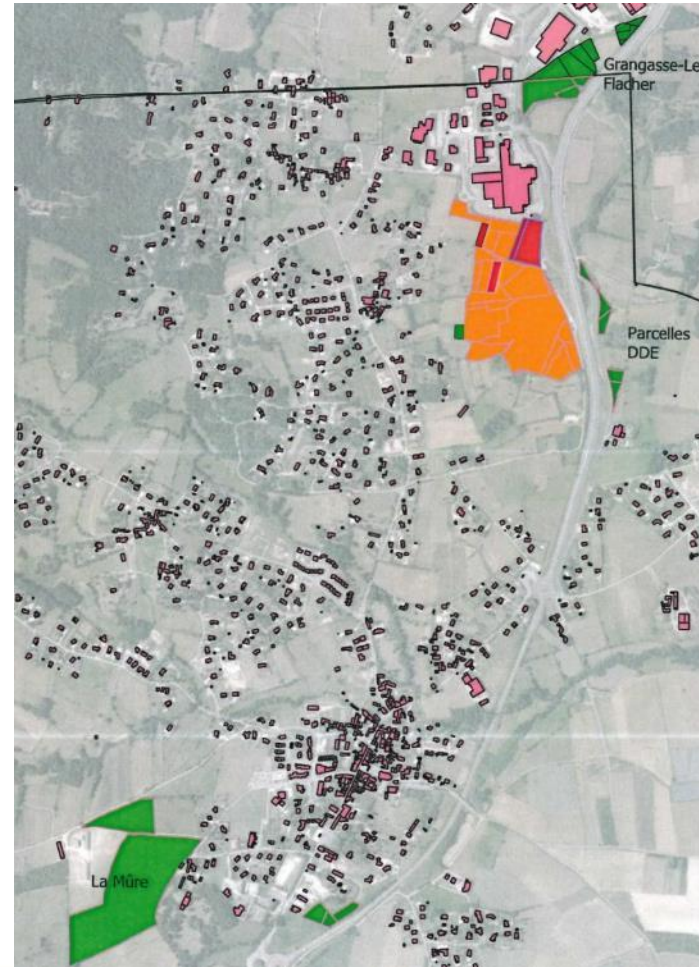
LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Les compensations à prévoir et les terrains identifiés

Taille de la zone = 10 hectares dont :

- 2 ha de zones humides => évités, non urbanisés
- Sur les 8ha restants, 5,65 ha doivent faire l'objet de compensation dont :
 - 3,41ha avec un ratio de 2 soit 6,82ha de prairies à restaurer
 - 2,24 ha avec un ratio de 1 soit 2,24 ha de haies et fourrés à planter
- 2,35 ha ne nécessitent pas de mesures de compensation

Terrains de compensation identifiés en vert sur la carte



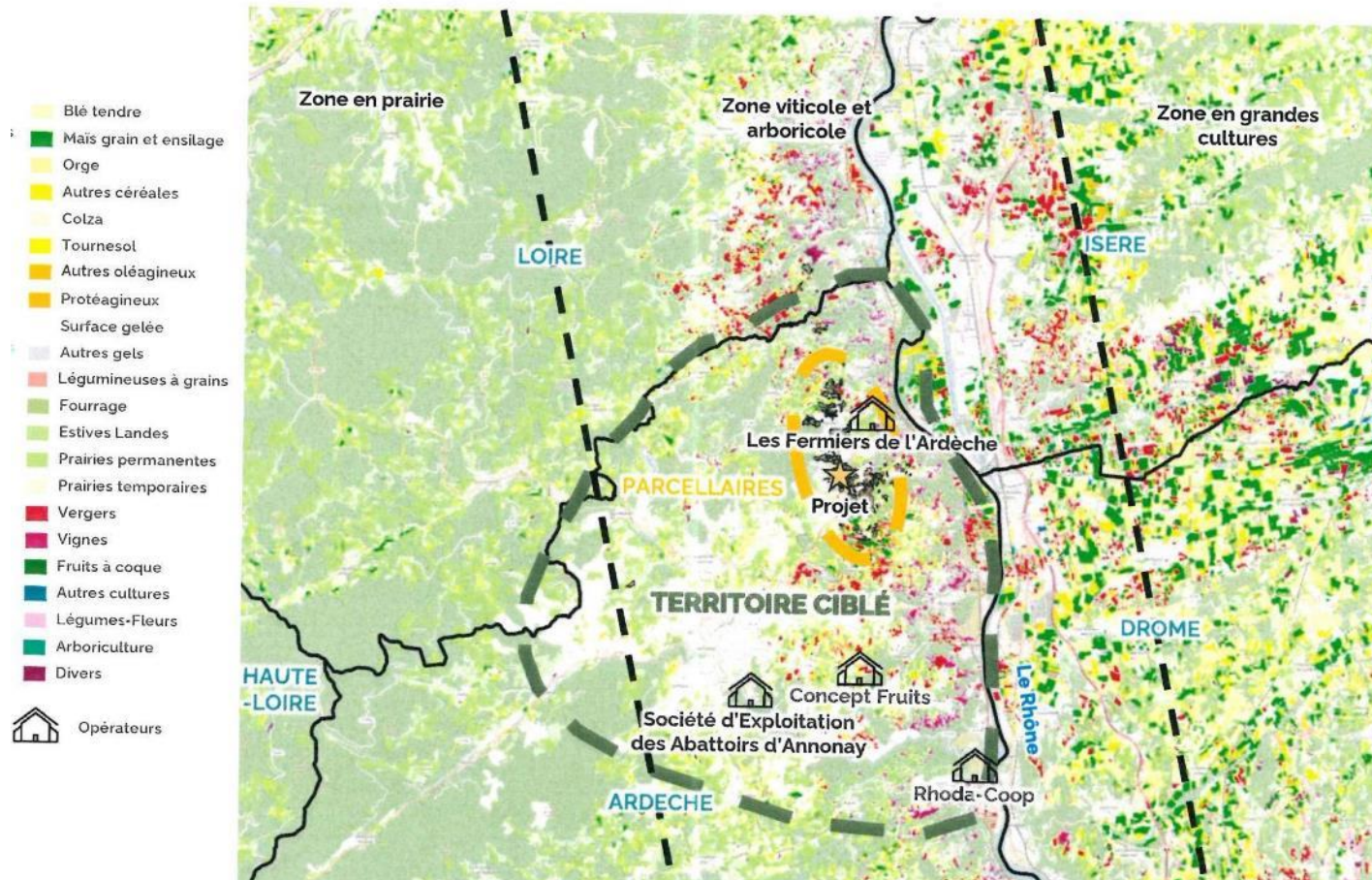
LE VOLET AGRICOLE

Principe des compensations agricoles

- Les indemnités agricoles individuelles
Comprend les indemnités d'éviction des exploitants agricoles
=> déjà réalisé sur les terrains ayant fait l'objet d'une acquisition
- La compensation agricole collective
 - Objectif : compenser les impacts du projet sur les filières agricoles locales.
 - Compensation calculée à partir de l'étude agricole préalable.
 - Les conclusions de cette étude feront l'objet d'avis motivés de la CDPENAF, la Chambre d'agriculture et des services de l'Etat. Il s'en suivra des mesures de compensation selon les enjeux agricoles identifiés sur le territoire.

LE VOILET AGRICOLE

Périmètre de l'étude



URBANISME : LA PROCEDURE DE ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE

Définition

- Procédure initiée par une personne publique
- Permet de produire du foncier prêt à bâtir, d'aménager et équiper une zone
- Comprend une phase de concertation des habitants
- Permet un phasage dans le temps et apporte une certaine souplesse en autorisant l'évolution du projet tout au long de sa réalisation

Avantages de la procédure de ZAC par rapport au permis d'aménager

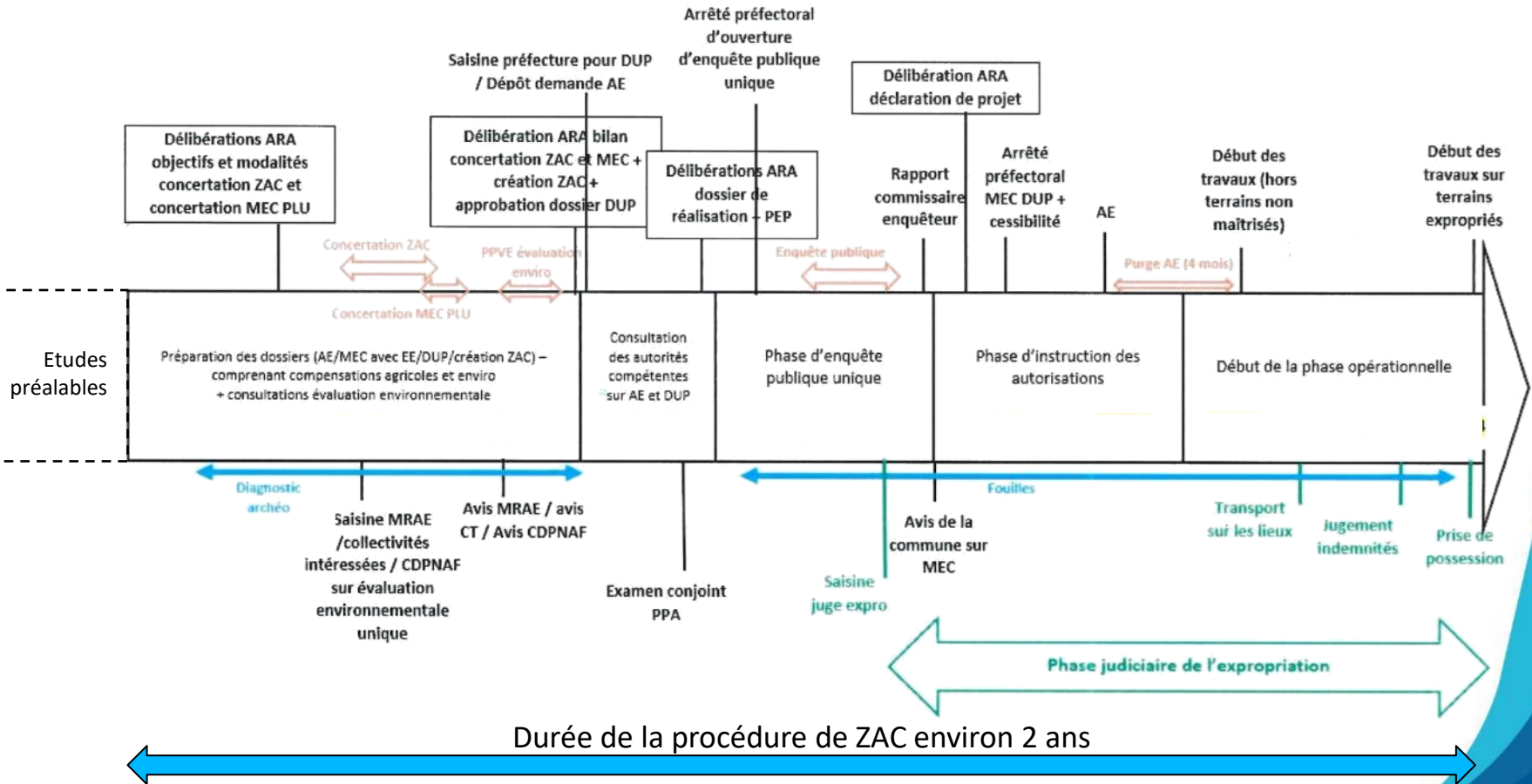
- La procédure de ZAC permet de commencer les travaux sans maîtriser la propriété de tous les terrains
- La procédure de ZAC ouvre la possibilité de faire une demande de Déclaration d'Utilité Publique pour permettre l'acquisition des terrains faisant l'objet de dureté foncière

URBANISME : LA PROCEDURE DE ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE

Focus sur les modalités de concertation

- Délibération d'ARA relative aux objectifs et modalités de la concertation préalable
- Avis administratif annonçant la date d'ouverture de la concertation
- Dossier mis à la disposition du public en mairie
- Dossier consultable sur le site internet
- Réunion publique d'information générale
- Ateliers de concertation
- Adresse mail dédiée aux observations du public
- Avis administratif annonçant la date de clôture de la concertation
- Bilan de la concertation

URBANISME : EXEMPLE DE PROCEDURE TYPE DE ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ



ETAT D'AVANCEMENT DU PROJET D'EXTENSION DE LA BOISSONNETTE

Actions réalisées

- Délimitation de la zone dans le PLU de la commune (et du PLUiH)
- Acquisitions foncières réalisées à 80 % entre 2019 et 2022
- Inventaire Faune Flore 4 saisons et sa réactualisation
- Diagnostic de l'étude agricole
- Etudes de maîtrise d'œuvre - phase avant-projet

ETAT D'AVANCEMENT DU PROJET D'EXTENSION DE LA BOISSONNETTE

Calendrier prévisionnel du reste à réaliser

Finalisation de l'inventaire Faune Flore complémentaire	T4 2023 – T1 2024
Finalisation de l'étude d'impact	T1 2024
Concertation pour la ZAC	T1 2024
Finalisation de l'étude préalable agricole	T2 2024
Dossier de création de la ZAC	T2 2024
Engagement de la Collectivité sur les compensations	T2 2024
Demande de dérogation espèces protégés et dossier loi sur l'eau	T2 2024
Consultation des services de l'Etat	T2 2024
Lancement procédure DUP	T3 2024
Finalisation des études de maîtrise d'œuvre	T3 2024
Réalisation du diagnostic archéologique	T3 2024
Dossier de réalisation de la ZAC	2025
Travaux de compensation	2025/2026
Travaux de viabilisation et des compensations environnementales	2026/2027
Début de la commercialisation	2026/2027

ESTIMATION DU COÛT DU PROJET D'EXTENSION DE LA BOISSONNETTE

Dépenses

Acquisitions	650 000 € HT
Etudes	389 350 € HT
Travaux dans la zone	1 926 000 € HT
Réseaux	270 000 € HT
Compensation	à définir selon étude
TOTAL (hors compensation)	3 235 350 € HT

Recettes

Subventions obtenues	Région pour financement des études	155 000 €
	DETR 2020 pour travaux de viabilisation	180 000 €
Subventions en attente	GPRA Rhône Médiann (accord de principe mais non voté)	1 793 000 €
Vente des lots	Hypothèse de vente à 40€/m ²	2 308 240 €
	Hypothèse de vente à 50€/m ²	2 885 300 €

ACTEURS ET PARTENAIRES DU PROJET

- Maîtrise d'ouvrage : ANNONAY RHONE AGGLO
Direction de l'Economie
- Maîtrise d'œuvre : Atelier LD – EODD - Condition Urbaine
- AMO études environnementales : SEGIC – EVINERUDE
- AMO étude agricole : CETIAC
- AMO foncier : SAFER
- AMO ZAC : D2P Aménagement
- Accompagnement de l'ETAT : Sous-Préfet/DDT
- Autorité environnementale : DREAL
- Autorité urbanisme : Préfet/CDPENAF
- Accompagnement foncier : Maître SERVE

