



Communauté de Communes
de l'Est Lyonnais

05/07/2019

Objet : Aménagement de la ZA Le Revolay (Saint Bonnet de Mure)

Avis sur les voiries et les équipements collectifs proposés par le porteur de projet

Note interne en diffusion restreinte

1. Rappel des démarches engagées par la CCEL.

- Bureau du 22 mai 2018 : Décision d'ouvrir à l'urbanisation ce site économique
- Bureau du 9 octobre 2018 : Mission d'étude de composition confiée au groupement Urba site / SEGIC Ingénierie
- Novembre 2018 – avril 2019 : Réalisation du schéma de composition de la ZA :
 - Diagnostics du site
 - Définition de scénarios d'aménagement
 - Approfondissement du scénario préférentiel
 - Approches bilanciées
 - Référentiel d'aménagement
- Bureau du 7 mai 2019 : Présentation du schéma de composition
Extrait du compte-rendu : ... « *il est important, si un aménageur réalise le projet, que ce dernier soit qualitatif et conforme aux ambitions de la CCEL, exprimées par le schéma de composition, en matière de voirie et d'équipements publics. En effet, si les ouvrages sont repris par la collectivité, cette dernière ne doit pas être dans l'obligation d'assumer des charges d'investissement supplémentaires, pour remédier aux dysfonctionnements du privé. Si ce dernier estime que le projet n'est pas viable financièrement, suite à l'intégration des orientations fixées par la CCEL et la commune, il peut renoncer à le mettre en œuvre* ».



Localisation du projet

2. Contexte et enjeux : éléments de synthèse.

Le site du Revolay s'étend sur 18 ha environ, au Nord de Saint Bonnet de Mure, et prolonge les ZA du Bois Rond et du Chanay. Le périmètre est classé en zonage Aui depuis 2007.

L'étude de définition engagée par la CCEL, qui accompagne la révision du PLU de Saint Bonnet de Mure, ciblait plusieurs objectifs :

- **Développer une nouvelle offre en immobilier d'entreprise, répondant aux besoins du marché et s'inscrivant dans la stratégie intercommunale.**
- **Garantir un aménagement qualitatif du site, prévoyant notamment :**
 - Des principes cohérents de desserte en voiries principales, secondaires et modes doux, qui envisagent un maillage avec la RD 147.
 - La création de fronts bâtis valorisants aux abords et à l'intérieur du site.
 - Le traitement de l'entrée de ville, le long de l'A 47.
 - L'articulation avec les ZA du Chanay et du Bois Rond, dont il constitue une extension.

L'intervention de la CCEL s'est effectuée dans un contexte particulier ; des opérateurs privés ayant depuis plusieurs années entrepris des démarches pour maîtriser le foncier à aménager.

Les orientations arrêtées par l'étude Urba site / SEGIC Ingénierie visent donc à faire prévaloir certains principes d'intérêt général : privilégier des implantations valorisantes pour le territoire, imposer des exigences techniques permettant la reprise de certains équipements réalisés sous maîtrise d'ouvrage privée par la CCEL (selon le schéma proposé par le porteur de projet par courrier du 27 septembre 2018) sans surcoûts supportés par cette dernière. Les préconisations formulées seront ainsi à traduire dans la réglementation d'urbanisme communale et le dossier de réalisation du projet d'aménagement.

L'étude a également mis en évidence de contraintes techniques à intégrer, s'agissant de la gestion des eaux pluviales (ouvrages de rétention et d'infiltration) et de l'assainissement.

Le porteur de projet a communiqué mi-mai à la CCEL ses propositions d'aménagement, concernant la voirie et certains équipements collectifs.

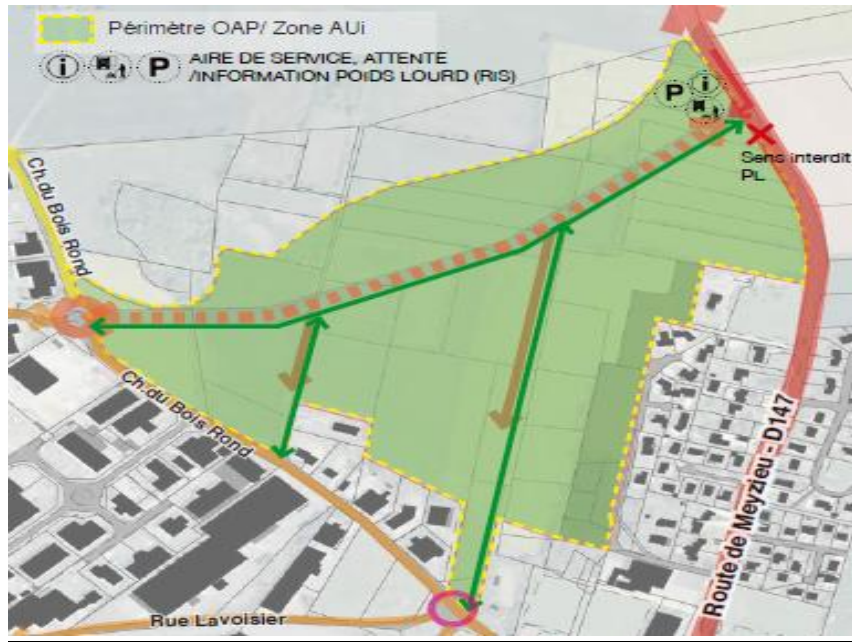
Le présent document envisage les perspectives de compatibilité entre ces perspectives et les orientations actées par la CCEL.

La prise en compte d'autres aspects du schéma de composition (programmation économique et implantation des activités, prescriptions de qualité urbaine et paysagère, ...) sera étudiée dans le cadre de la finalisation du projet technique et des dossiers d'autorisation d'urbanisme.

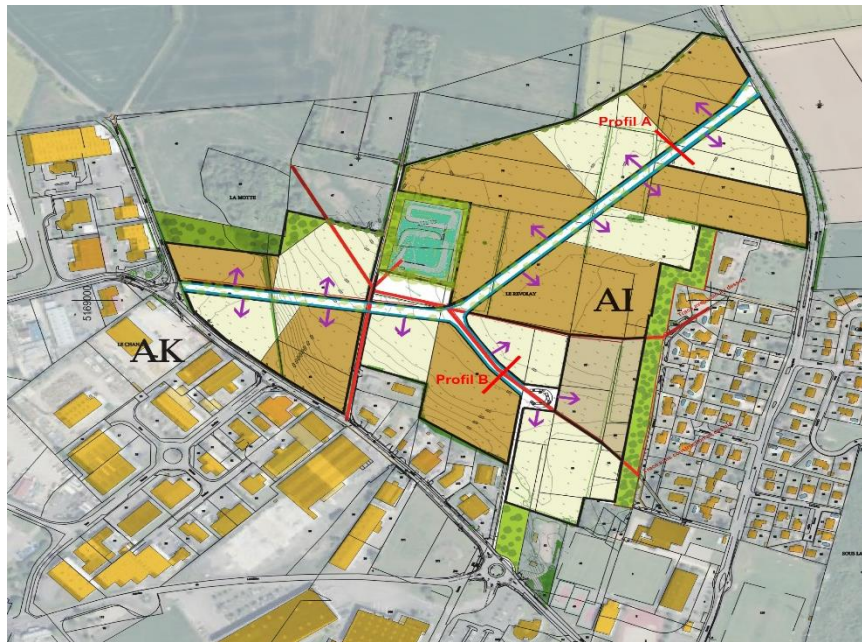
3. Perspectives d'aménagement.

3.1. Voiries : implantations et configuration.

Composition du site



Proposition CCEL



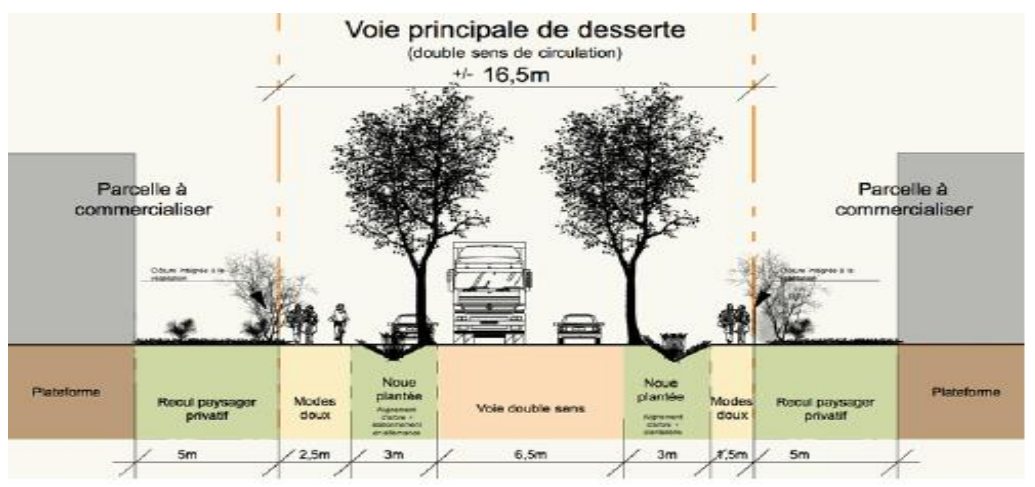
Proposition porteur de projet

Le porteur de projet prend en compte la nécessité de créer une voirie structurante. Sa proposition de tracé respecte les préconisations de la CCEL.

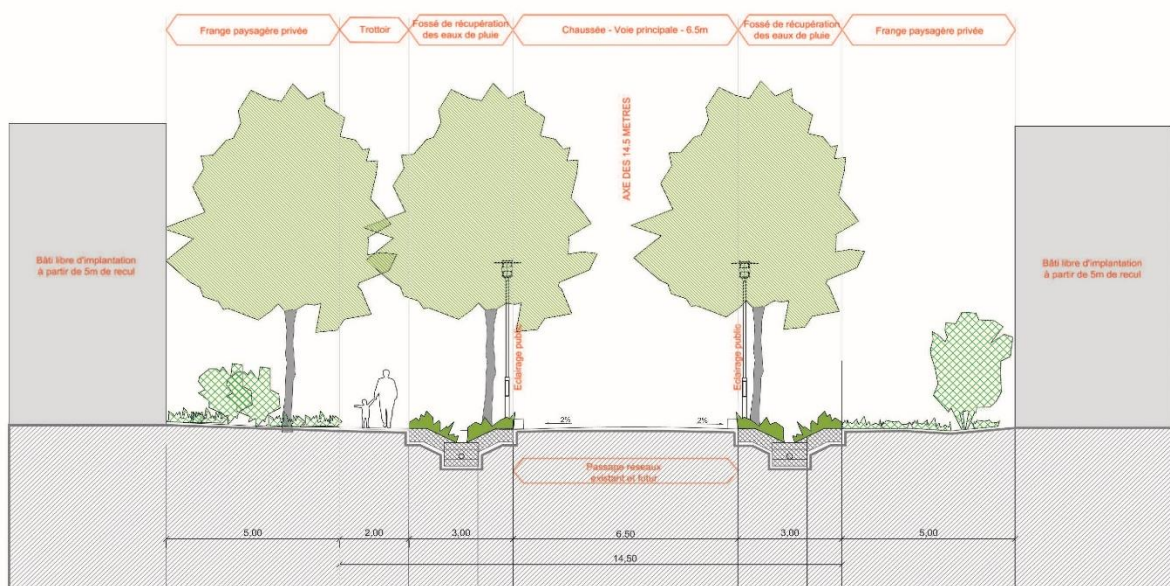
En revanche, la voirie secondaire, figurant en impasse, ignore la création d'une voirie traversante qui rebouclerait avec la rue Lavoisier. Il convient d'éviter une telle situation, qui serait préjudiciable en termes de circulation. La proposition de l'aménageur doit donc être améliorée pour éviter des flux de véhicules sur la voirie principale, entre la RD 147 et le chemin du Bois Rond.

Le parti d'aménagement doit par ailleurs préciser pas non plus le traitement prévu pour chaque intersection (giratoire ? carrefour à feux ? carrefour avec priorité à droite ? ...). Ces informations demeurent indispensables au gestionnaire de voirie afin que celui-ci apprécie, en amont, l'impact de ces infrastructures sur la sécurité et la fluidité des flux.

Voirie structurante



Proposition CCEL



Proposition porteur de projet

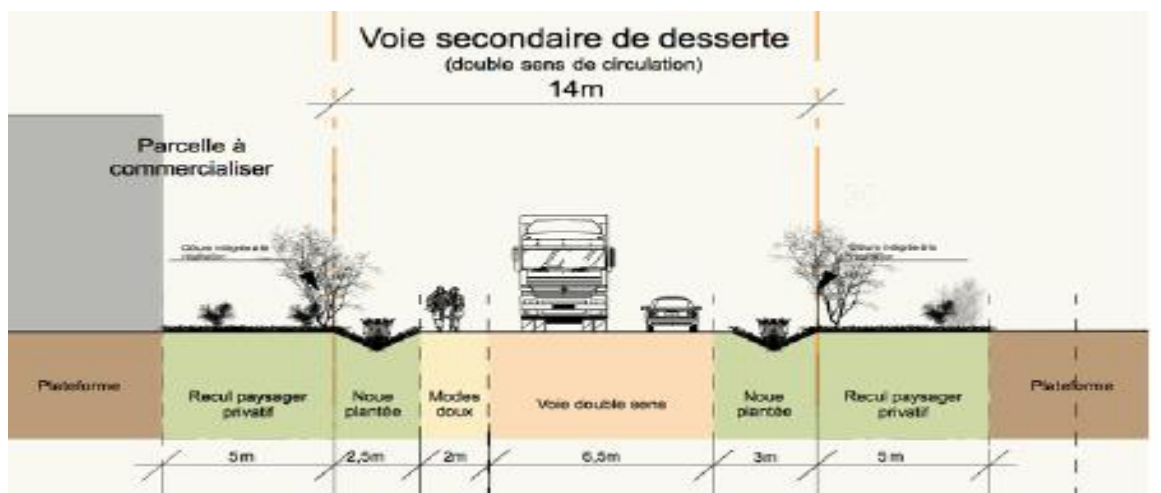
Ce type de voie, au regard de ses enjeux, doit répondre à certains standards et s'inscrire dans les objectifs de la politique intercommunale de mobilité.

Les services de la CCEL confirment donc la nécessité de créer 2 trottoirs (l'un d'une largeur de 2m, l'autre de 1,50m) de part et d'autre de la chaussée afin de permettre une meilleure circulation des modes doux sur cet axe.

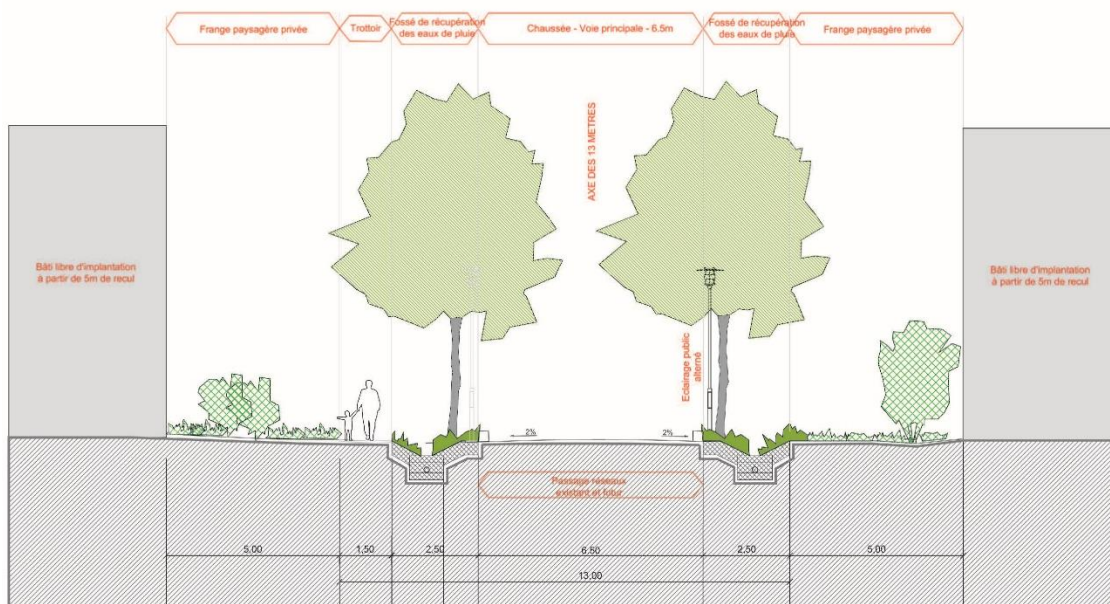
Par ailleurs, le profil type de chaussée paraît satisfaisant en termes de gabarit.

La palette des végétaux mis en place, ainsi que la structure de chaussée et les matériaux proposés, devront faire l'objet d'une validation préalable par la CCEL.

Voiries secondaires



Proposition CCEL



Proposition porteur de projet

Le profil type de chaussée est satisfaisant en termes de gabarit et répond aux préconisations de la CCEL.

La palette des végétaux mis en place, ainsi que la structure de chaussée et les matériaux proposés, devront faire l'objet d'une validation préalable par la CCEL.

3.2. Assainissement / eaux pluviales.

Le périmètre de l'opération accueille des canalisations de transport des effluents du SIAGP ainsi qu'un bassin de rétention et d'infiltration des eaux pluviales (réalisé entre 1992 et 1994, il connaît certains problèmes de régulation). En tant que potentiel gestionnaire des réseaux publics de la ZA, la CCEL est concernée par l'impact, sur ces équipements, du projet.

Celui-ci, suite à des échanges avec le SIAGP, prévoit :

- De ne pas intervenir sur les canalisations existantes, et d'adapter le positionnement des voiries sur leur tracé.
- De se raccorder au bassin de rétention-infiltration pour le traitement des eaux pluviales de la future ZA.

Au regard de ces éléments et de l'état des équipements, il semble nécessaire de définir, à travers une étude technique réalisée par la CCEL :

- L'état existant du bassin, les éventuels travaux de mise aux normes et les conditions de raccordement, afin d'éviter toute intervention à la charge de la collectivité.
- Les règles non aedificandi aux abords des canalisations.

Afin d'effectuer cette analyse, le porteur de projet devra remettre à la CCEL ses intentions concernant les réseaux (eaux pluviales et eaux usées), avec tous les calculs de débit, ainsi que les précisions sur leur dimensionnement.