



**Mâconnais-Beaujolais
AGGLOMÉRATION**

MBA

ZAC « La Grisière »

DOSSIER DE REALISATION

SPL 71- novembre 2022.



**Mâconnais-Beaujolais
AGGLOMÉRATION**

ZAC « La Grisière »

DOSSIER DE REALISATION

PIECES DU DOSSIER

- 1/ RAPPORT DE PRÉSENTATION
- 2/ PROGRAMME GLOBAL DE CONSTRUCTION
- 3/ PROGRAMME DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS
- 4/ BILAN FINANCIER PRÉVISIONNEL
- 5/ PLAN MASSE INDICATIF
- 6/ COMPLÉMENT À L'ÉTUDE D'IMPACT

SPL 71-novembre 2022



Mâconnais-Beaujolais
AGGLOMÉRATION

ZAC « La Grisière »

DOSSIER DE RÉALISATION

1/ RAPPORT DE PRÉSENTATION

SPL 71-novembre 2022



Mâconnais-Beaujolais
AGGLOMÉRATION

ZAC « La Grisière »

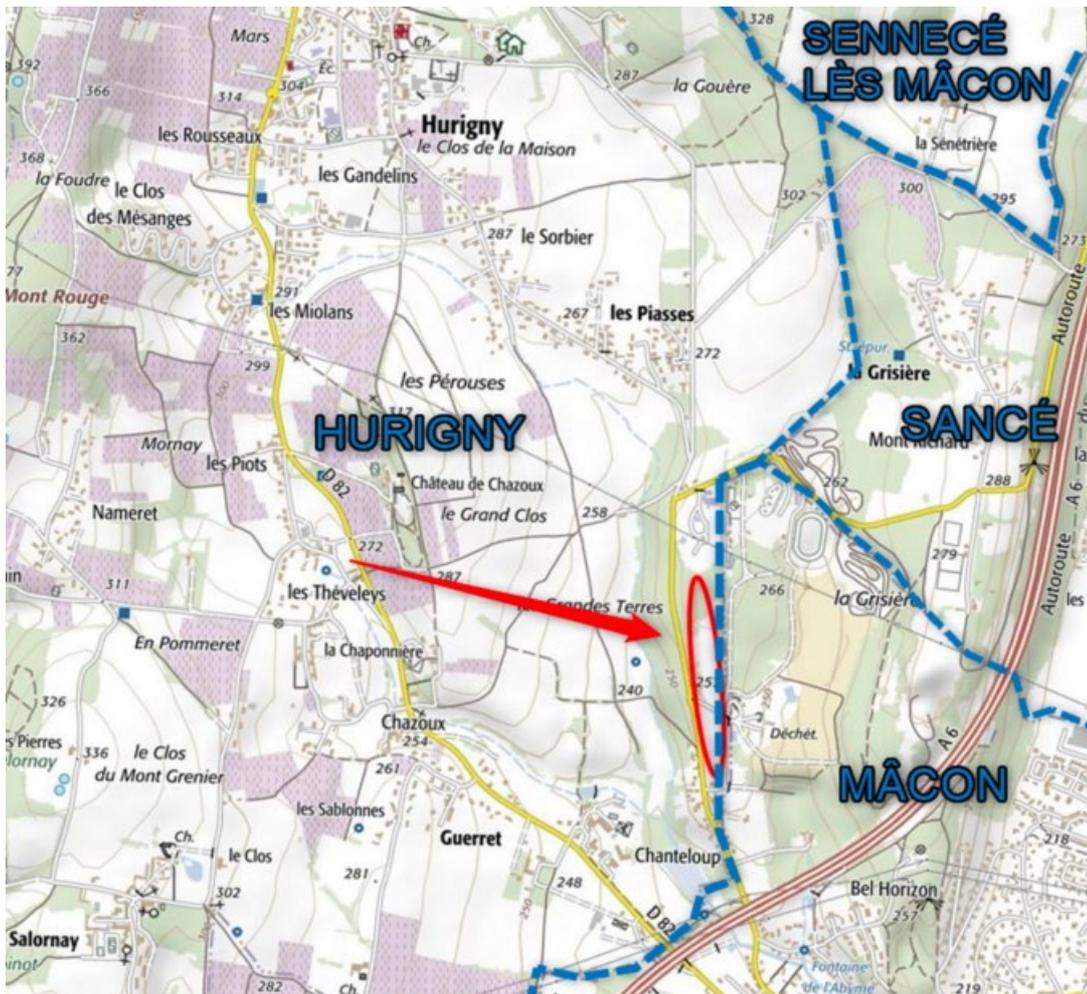
DOSSIER DE RÉALISATION
(novembre 2022)

1- RAPPORT DE PRÉSENTATION

I – HISTORIQUE

A- Le site

La commune d'Hurigny est située dans le département de Saône-et-Loire et la région de Bourgogne-Franche Comté. Elle fait partie de la Communauté d'Agglomération Mâconnais-Beaujolais Agglomération. Commune de plus de 2 000 habitants au dernier recensement, sa position géographique au nord-ouest de Mâcon, à proximité de la ligne à grande vitesse Paris-Lyon et de la Route Centre Europe Atlantique, en fait une commune attractive aussi bien pour l'habitat que pour les activités économiques.



Le site concerné par la création de cette ZAC est situé au lieu-dit « La Grisière » à proximité immédiate de l'espace sportif Antoine Griezmann, du centre d'instruction des sapeurs-pompiers et de la déchetterie. Ces infrastructures sont situées sur la commune de Mâcon.

B- Le projet

Compte tenu de la situation privilégiée du site, à proximité des axes autoroutiers, des communes dynamiques de Mâcon et de Charnay-Lès-Mâcon, Mâconnais-Beaujolais Agglomération souhaite tirer profit de ce tènement foncier pour permettre la poursuite du **développement économique à l'ouest de l'Agglomération** et ce, dans la **stricte continuité du plan local d'urbanisme d'Hurigny**.

Il est donc apparu opportun pour la communauté d'agglomération d'engager une procédure de ZAC sur ce périmètre afin de proposer une offre foncière aux entreprises intéressées pour s'installer et bénéficier des avantages de réalisation de l'opération liés à cette procédure de ZAC.

L'opération prévoit également la réalisation d'équipements publics tel que des espaces publics paysagés et des noues paysagères afin de préserver l'environnement du site.

Les voies ouvertes à la circulation publique ainsi que les espaces publics devront permettre :

- Un éclairage public de qualité à faible consommation énergétique
- La gestion des eaux pluviales de la zone
- Des trottoirs sécurisés
- Des plantations nécessaires à la qualité de vie de l'espace.

La totalité des terrains appartiennent à la commune et sont non bâtis. Ils devront faire l'objet d'une acquisition.

C- La procédure

En octobre 2019, la commune d'Hurigny a mandaté la SEMA 71 pour mener les études préalables à la création de la ZAC.

Au titre de sa compétence de développement économique, Mâconnais-Beaujolais Agglomération a poursuivi le travail engagé par la commune d'Hurigny.

Après la restitution de ces études préalables, Mâconnais-Beaujolais Agglomération a organisé, avec le concours de la SPL 71, la concertation légale publique prévue dans le cadre de la procédure de ZAC.

Cette concertation publique légale a eu lieu en juin et juillet 2021 : tenue d'une réunion publique le 16 juin 2021, mise à disposition du dossier en mairie d'Hurigny et au siège de l'agglomération, et élaboration d'un bilan de la concertation.

Simultanément, les études techniques se sont poursuivies pour l'élaboration d'un avant-projet des voiries, réseaux divers et aménagements paysagers permettant de chiffrer de manière fine l'ensemble des dépenses prévisionnelles afférentes à l'aménagement de la ZAC. Sur la base de ces documents, la SPL 71, dans le cadre de sa mission, a proposé à la Mâconnais-Beaujolais Agglomération une pré-étude financière permettant d'appréhender les conditions économiques pouvant être engagées dans le cadre de la réalisation de la ZAC. La concaténation de ces éléments constitue le dossier de création de la ZAC qui a été livré à Mâconnais-Beaujolais Agglomération en septembre 2021.

La commune d'Hurigny a délibéré en faveur du bilan de la concertation précitée et de la création de la ZAC la Grisière lors d'un conseil municipal postérieur à la livraison des documents précités (bilan de la concertation et dossier de création de la ZAC). Lors du Conseil Communautaire du 21 octobre 2021, Mâconnais-Beaujolais Agglomération a également tiré le bilan de la concertation et a acté la création de la ZAC « la Grisière ».

Lors de ce même Conseil Communautaire, la SPL 71 a été désignée comme l'aménageur de cette ZAC.

Mâconnais-Beaujolais Agglomération a conclu le 10 novembre 2021 une convention de concession avec la SPL. Au titre de cette concession, la SPL a été chargée de la réalisation de l'opération d'aménagement de la ZAC la Grisière. Cet aménagement comprend l'ensemble des travaux de voirie, de réseaux, d'espaces libres et d'installations diverses à réaliser pour répondre aux besoins des futurs usagers des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre de l'opération.

Selon les dispositions de l'article R. 311-5 du Code de l'urbanisme, l'acte qui crée la zone d'aménagement concerté en délimite le périmètre, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier à l'intérieur de la zone, et mentionne le régime applicable au regard de la taxe d'aménagement. Il comprend également une étude d'impact lorsque les seuils visés par le code de l'environnement sont atteints. Ces seuils sont précisés dans la rubrique 39 de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement qui précise que sont soumises :

- à évaluation environnementale, les opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur à 10 hectares
- à un examen au cas par cas les opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10ha ou dont la surface de plancher au sens de l'article R.111-22 du code de l'urbanisme [...] est supérieure ou égale à 10 000m².

Les seuils précités ne sont pas atteints dans le cas de la ZAC la Grisière. Elle n'est donc pas soumise à évaluation environnementale, ni à un examen au cas par cas. La surface du terrain d'assiette ainsi que le calcul de la surface de plancher sont précisés dans la suite du document.

Il est précisé que le présent dossier de réalisation a été approuvé par le conseil municipal de la ville d'Hurigny le 7 décembre 2022.

II – LE PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRATION

Le site concerné par la ZAC se situe au lieu-dit La Grisière, sur une superficie d'environ **4,19 hectares (surface du terrain d'assiette)**. Ce site comporte deux parties, nord et sud, séparées par la voie d'accès permettant de desservir le complexe sportif Antoine Griezmann et la déchetterie.

Il s'agit de terrains actuellement en partie en friches et pour le reste exploités en céréales, situés sur la commune d'Hurigny.

Ces terrains sont délimités de la manière suivante.

- au nord, le centre d'instruction des sapeurs-pompiers.
- à l'est, le complexe sportif Antoine Griezmann et la déchetterie.
- au sud, une zone urbanisée et une parcelle agricole.
- à l'ouest, par la route de la Grisière.



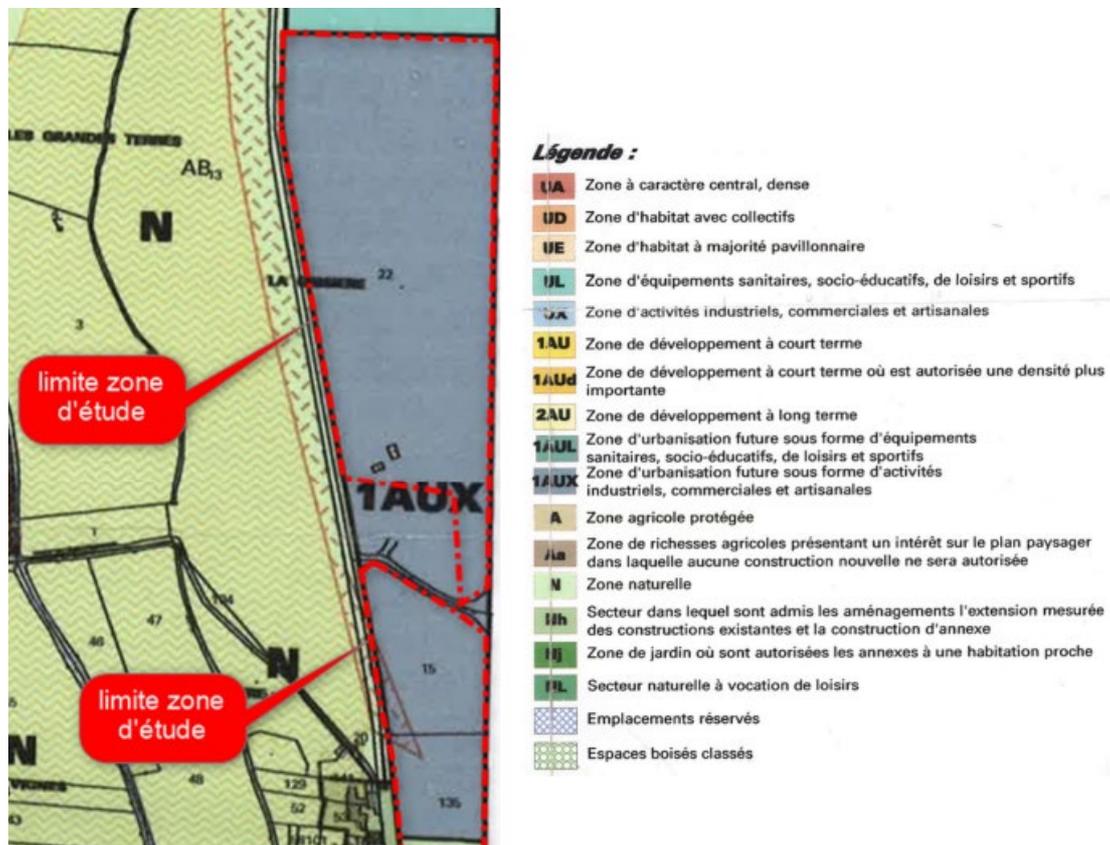


III – L'URBANISME – PROGRAMME DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET PROGRAMME DE CONSTRUCTION

Le document de cadrage et d'urbanisme en vigueur est le plan local d'urbanisme de la commune d'Hurigny.

Les terrains sont classés en « zone réservée à l'implantation d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services » (1AUX).

Extrait du plan local d'urbanisme d'Hurigny :



Le **programme global de construction** fait l'objet d'un sous-dossier (pièce n°2) du présent dossier de réalisation. Il indique les différentes surfaces de la ZAC : globale, à acquérir, de voirie, espaces libres, équipements publics, cessibles et de plancher prévue. La surface globale est celle contenue à l'intérieur du périmètre de la ZAC. La surface cessible est le résultat des surfaces de voiries, espaces libres et espaces publics retirées de la surface globale de la ZAC. La surface de plancher a été déterminée en appliquant à la surface cessible (38 364m²) un pourcentage défini par rapport à la typologie de ZAC dont fait partie celle de la Grisière et plus particulièrement en se référant à ZAC de Péronne dont la superficie et la typologie d'activités sont identiques, dans le périmètre de Mâconnais-Beaujolais Agglomération. Pour cette ZAC la surface de plancher représente 23,23% de la surface cessible. Ce pourcentage a été repris pour la ZAC de la Grisière ce qui permet d'être au plus juste de la surface de plancher effective en fin d'opération. **La surface de plancher pour la ZAC la Grisière est ainsi estimée à 8 912m² (23,23%)**.

Le **programme des équipements publics** fait l'objet d'un sous-dossier (pièce n°3) du présent dossier de réalisation. La ZAC est desservie par deux voies d'accès dont la ville de

Mâcon est propriétaire. La SPL 71 a donc demandé à la mairie de Mâcon de bien vouloir autoriser les passages des entreprises de travaux, des entreprises qui achèteront les terrains et les clients de ces entreprises. La mairie de Mâcon a confirmé par courrier son accord à condition que la voie d'accès à la partie sud soit restructurée et que l'accès à la partie nord soit déplacé pour éviter le passage piéton de la voie verte. Ces deux points ont d'ores et déjà été pris en compte par la SPL 71.

IV – LA CONCERTATION ET L'ÉLABORATION DU PROJET

Par la délibération du 12 novembre 2020, le conseil communautaire de Mâconnais-Beaujolais Agglomération a décidé d'engager une concertation publique, qui s'est déroulée pendant l'étude du projet selon les modalités suivantes :

- Affichage de la délibération qui lance les études préalables au siège de l'agglomération et à la mairie d'Hurigny pendant toute la durée de la concertation,
- Mise à disposition du public du dossier de présentation du projet au siège de l'agglomération et à la mairie d'Hurigny,
- Ouverture de 2 registres en mairie d'Hurigny et au siège de l'agglomération pendant toute la durée de la concertation, pour permettre aux personnes concernées d'y apposer par écrit leurs observations à propos de ce projet, pendant toute la durée de l'élaboration du projet,
- La tenue d'une réunion publique,
- Des publications relatives à l'avancée du projet dans la presse locale, municipale et communautaire.

La concertation s'est déroulée jusqu'au 12 juillet 2021 et MBA a pu tirer le bilan de la concertation publique. Il n'y a eu aucune remarque.

V – L'ACTE DE CRÉATION DE LA ZAC

Par délibération en date du 21 octobre 2021, Mâconnais Beaujolais Agglomération a décidé de lancer une procédure de ZAC sur un périmètre représentant environ 4,19 hectares, à proximité de la route de la Grisière à HURIGNY.

VI – BILAN FINANCIER PRÉVISIONNEL, AVANT PROJET ET CONCESSION D'AMÉNAGEMENT.

Le bilan financier prévisionnel échelonné dans le temps résulte des études préalables menées par la SPL 71 lors de l'établissement de l'avant-projet.

La pièce n°4 présente les modalités prévisionnelles de financement échelonnées dans le temps sur la totalité de la ZAC, avec le plan masse de composition correspondant. Compte tenu des hypothèses présentées dans le document « détail des dépenses et recettes », le bilan prévisionnel de l'opération est équilibré sans participation financière de Mâconnais-Beaujolais Agglomération.

Mâconnais-Beaujolais Agglomération a désigné la SPL 71 pour aménager cette zone d'activités économiques, par la signature d'une concession le 10 novembre 2021 et l'a chargée de la mise au point du présent dossier de réalisation de la ZAC.

VII – COMPLÉMENTS À L'ÉTUDE D'IMPACT.

La rubrique 39 de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement précise que sont soumises :

- à évaluation environnementale, les opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur à 10 hectares ;
- à un examen au cas par cas les opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10ha ou dont la surface de plancher au sens de l'article R.111-22 du code de l'urbanisme [...] est supérieure ou égale à 10 000m².

Au regard de la rubrique 39 de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement :

- **le terrain d'assiette** de l'opération d'aménagement objet du présent dossier de réalisation a une superficie d'environ **4,19 hectares**. Cette opération n'est donc pas soumise à évaluation environnementale ;
- De plus, **la surface de plancher estimée** de la ZAC la Grisière est de **8 912m²**. Cette opération n'est donc pas soumise à un examen au cas par cas.



ZAC « LA GRISIÈRE »

DOSSIER DE RÉALISATION

2- PROGRAMME GLOBAL DE CONSTRUCTION

 Mâconnais-Beaujolais AGGLOMÉRATION				
MBA "La Grisière" DOSSIER DE REALISATION				
PROGRAMME GLOBAL DE CONSTRUCTION				
BILAN DES SURFACES			M2	M2
SURFACE GLOBALE ZAC				41 879
SURFACE SOUMISE A DUP (si nécessaire)				0
SURFACES A ACQUERIR				41 879
DONT TERRAINS COMMUNE				
DONT TERRAINS PRIVES ACQUIS				
DONT TERRAINS PRIVES RESTANT A ACQUERIR				
VOIRIES + ESPACES LIBRES + EQUIPEMENTS PUBLICS				3 515
TERRAINS PRIVES CONSERVES				0
SURFACES CESSIBLES				38 364
DONT SECTEUR ECONOMIQUE COMMERCIAL ARTISANAL			38 364	
PROGRAMME GLOBAL DE CONSTRUCTION			M2	M2
(SURFACES MAXIMALES)				
SURFACE DE PLANCHER (SDP) PREVUE				
DONT SECTEUR ECONOMIQUE COMMERCIAL ARTISANAL			8 912	
SDP TOTALE MAXIMALE				8 912
			SPL	juil-22



ZAC « LA GRISIÈRE »

DOSSIER DE RÉALISATION

3- PROGRAMME DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS

SPL novembre-22



DOSSIER DE REALISATION

PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

NATURE	MAITRE D'OUVRAGE REALISATION	GESTIONNAIRE ULTERIEUR	COUT EN € TTC	CALENDRIER PREVISIONNEL REALISATION	FINANCEMENT PREVISIONNEL	
					MBA	AUTRE
1-EQUIPEMENTS PUBLICS D'INFRASTRUCTURE						
ESPACES PUBLICS ET DE STATIONNEMENT COMPRENANT :			1 263 816	(1)		AMÉNAGEUR
La requalification et les extensions de réseaux	AMÉNAGEUR et CONCESSIONNAIRES	CONCESSIONNAIRES et MBA				AMÉNAGEUR
Les voiries publiques	AMÉNAGEUR	Ville de Mâcon et ville d'Hurigny sur leur territoire respectif		(1)		AMÉNAGEUR
Les aires publiques de stationnement éventuels	AMÉNAGEUR	Ville de Mâcon et ville d'Hurigny sur leur territoire respectif				AMÉNAGEUR
Les aménagements paysagers	AMÉNAGEUR	Ville d'Hurigny				AMÉNAGEUR
Les cheminements doux éventuels	AMÉNAGEUR	Ville d'Hurigny				AMÉNAGEUR
L'éclairage public	AMÉNAGEUR	Ville d'Hurigny				AMÉNAGEUR
La signalétique	AMÉNAGEUR	Ville d'Hurigny				AMÉNAGEUR
Le mobilier urbain	AMÉNAGEUR	Ville d'Hurigny				AMÉNAGEUR
Les bassins d'orages	AMÉNAGEUR	Ville de Mâcon et MBA selon partie du bassin concernée				AMÉNAGEUR

(1) Calendrier au fur et à mesure de l'avancement de la commercialisation

SPL nov-22



Mâconnais-Beaujolais
AGGLOMÉRATION

ZAC « LA GRISIÈRE »

DOSSIER DE RÉALISATION

4- BILAN FINANCIER PRÉVISIONNEL

SPL novembre-22

SPL 71

ZAC LA GRISIERE - HURIGNY

BILAN FINANCIER PRÉVISIONNEL en € HT

ACTIF	Montants en €HT
POSTES DE DEPENSES	
ACQUISITIONS	329 000,00
ETUDES préalables	22 000,00
TRAVAUX+DIVERS PARTIE NORD	1 053 180,00
TRAVAUX+DIVERS PARTIE SUD	
FRAIS FINANCIERS	100 000,00
AMENAGEUR/7 ANS	156 000,00
HONORAIRES MAITRISE D'ŒUVRE et BE	56 200,00
COMPENSATION AGRICOLE	10 000,00
RESTITUTION FINANCEMENT /6 ans	1 000 000,00
TOTAL DEPENSES	2 726 380,00
PASSIF	Montants en € HT
POSTES DE RECETTES	
CESSIONS	1 726 380,00
MOBILISATION FINANCEMENT /6 ans	1 000 000,00
TOTAL RECETTES	2 726 380,00



Mâconnais-Beaujolais
AGGLOMÉRATION

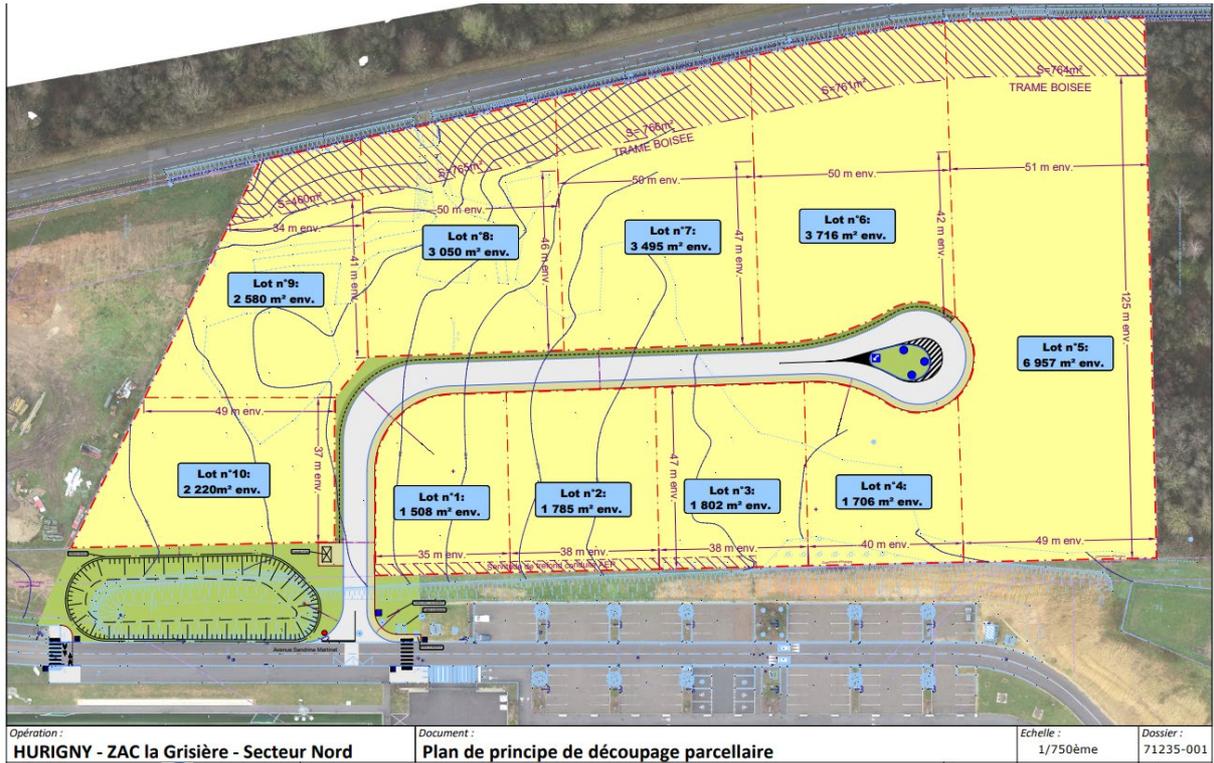
ZAC « LA GRISIÈRE »

DOSSIER DE RÉALISATION

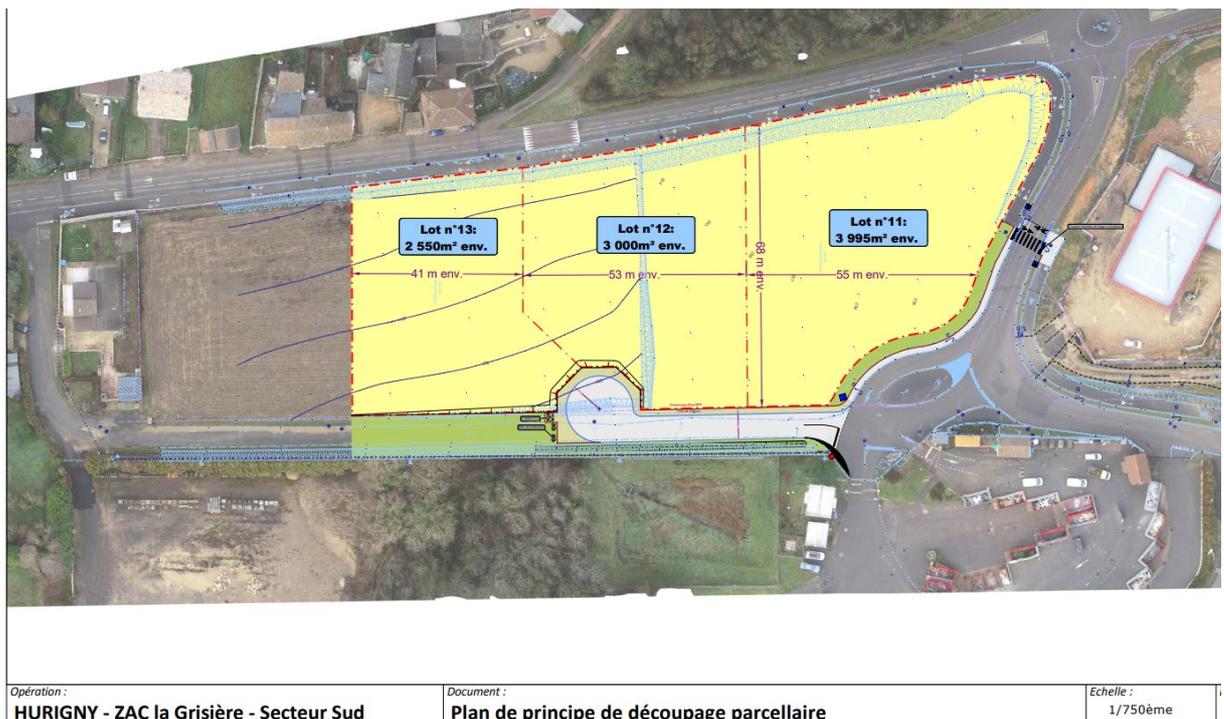
5- PLAN MASSE INDICATIF

SPL novembre-22

PLAN MASSE PARTIE NORD :



PLAN MASSE PARTIE SUD :





Mâconnais-Beaujolais
AGGLOMÉRATION

ZAC « LA GRISIÈRE »

DOSSIER DE RÉALISATION

6- COMPLÉMENT À L'ÉTUDE D'IMPACT

La rubrique 39 de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement précise que sont soumises :

- à évaluation environnementale, les opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur à 10 hectares ;
- à un examen au cas par cas les opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10ha ou dont la surface de plancher au sens de l'article R.111-22 du code de l'urbanisme [...] est supérieure ou égale à 10 000m².

Au regard de la rubrique 39 de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement :

- **le terrain d'assiette** de l'opération d'aménagement objet du présent dossier de réalisation a une superficie d'environ **4,19 hectares**. Cette opération n'est donc pas soumise à évaluation environnementale ;
- De plus, **la surface de plancher estimée** de la ZAC la Grisière est de **8 912m²**. Cette opération n'est donc pas soumise à un examen au cas par cas.

SPL novembre-22