

Présentation du projet de lotissement d'activités du Noret à Mamirolle

Rapporteur : M. Denis BAUD, Vice-Président

| AVIS | | |
|--------------------|-----------|------------------------------|
| Commission n°2 | | Validation du Vice-Président |
| Séance du 20/12/05 | Favorable | Le 20/12/05 |
| Bureau | | |
| Séance du 26/01/06 | Favorable | |

I. Le contexte

La zone d'activités économiques du Noret a été déclarée d'intérêt communautaire par délibération en date du 9 juillet 2004. Sur les 9 ha de la zone, 1,5 ont été urbanisés par la commune de Mamirolle : six entreprises sont déjà présentes sur la zone. Les 7,5 ha restants, actuellement en propriété communale, feront l'objet d'une extension de la zone selon deux démarches parallèles :

- l'implantation d'une première entreprise sur les parcelles disponibles le long de la RN57, dans le cadre d'un programme locatif de la SAIEMB. Compte tenu de l'antériorité de ce projet par rapport à la déclaration d'intérêt communautaire, la commune vendra directement à la SAIEMB l'emprise foncière nécessaire à la réalisation de ce projet dans le cadre d'un premier lotissement,
- le développement par la CAGB d'une offre de terrains à bâtir sur le foncier restant, également dans le cadre d'une opération de lotissement.

Le PLU de la commune de Mamirolle a été approuvé le 15 décembre 2005. La zone du Noret est classée en zone 3AU, « ayant vocation à être urbanisée » et « destinée à l'implantation d'activités artisanales, industrielles, commerciales, de services, d'entrepôts et d'équipements collectifs », les activités commerciales de grande distribution étant proscrites.

L'objectif de ce zonage est d'urbaniser la zone dans le cadre d'une organisation cohérente. C'est la raison pour laquelle la CAGB s'est engagée dans l'élaboration d'un projet d'aménagement global de la zone du Noret. Il s'agit à la fois de mettre sur le marché du foncier à vocation économique mais également d'organiser le fonctionnement de la zone, en tenant compte des entreprises déjà implantées et du projet de la SAIEMB.

Par ailleurs, la zone du Noret, située en bordure de la RN 57, est soumise à des règles d'urbanisme spécifiques contenues dans un « dossier d'entrée de ville ». Il s'agit essentiellement de dispositions relatives au traitement paysager de la zone.

II. Le projet de lotissement de la CAGB

La CAGB a missionné le cabinet Coquard pour réaliser les études préalables à l'aménagement, préparer le dossier de lotissement, établir l'avant-projet et le dossier loi sur l'eau.

A/ Les principes retenus pour l'aménagement de la zone

- a) concernant le plan de composition : un découpage « à la carte » qui permettra de s'adapter au mieux aux demandes des entreprises et un traitement paysager conforme aux prescriptions de l'étude d'entrée de ville,

- b) concernant la voirie : la réalisation d'une boucle pour desservir les nouveaux lots, avec sur l'extérieur de la boucle un trottoir pour les piétons et les cycles, ainsi qu'une rangée d'arbres, et sur l'intérieur l'éclairage public,
- c) concernant les réseaux : la connexion aux réseaux existants pour l'électricité, le téléphone, l'alimentation en eau potable, l'évacuation des eaux usées et la création d'un bassin de rétention au point bas de la zone pour l'évacuation des eaux pluviales.

Une vue aérienne du secteur, le plan de composition de la zone ainsi que le profil-type de la voirie de desserte sont joints à ce rapport.

B/ La position du maire et de la DDE

Ce projet a été présenté le 25 novembre 2005 au maire de Mamirolle et aux services de la DDE, qui ont émis un avis favorable.

C/ Le coût prévisionnel de l'opération

Le premier estimatif fourni par le cabinet Coquard chiffre les travaux nécessaires à cet aménagement à environ 900 000 € HT, auxquels s'ajouteront environ 100 000 € de frais d'études.

Le prix de cession des terrains à aménager à la CAGB est en cours de négociation avec la commune.

II. Le calendrier

A/ Les prochaines étapes

Dès que la SAIEMB aura acquis l'emprise foncière nécessaire à la réalisation du premier projet, la CAGB pourra acquérir auprès de la commune le foncier restant.

Le dépôt du dossier de lotissement par la CAGB pourra se faire avant que la transaction ne soit finalisée, avec l'accord de la commune, dès lors qu'une promesse de vente aura été signée.

Dès le début 2006, pendant la phase « administrative » du dossier de demande d'autorisation de lotir, les études de maîtrise d'oeuvre pourraient être lancées, afin de ne pas retarder le planning de réalisation de la zone. L'objectif est de pouvoir commercialiser les premiers lots fin 2006 – début 2007.

B/ Le planning prévisionnel de l'opération

| PHASE | 2005 | | | 2006 | | | 2007 | | | 2008 | | | 2009 | | |
|---------------------------------|------|--|--|------|--|--|------|--|--|------|--|--|------|--|--|
| Etudes projet | | | | | | | | | | | | | | | |
| Acquisitions foncières | | | | | | | | | | | | | | | |
| Demande d'autorisation de lotir | | | | | | | | | | | | | | | |
| Etudes de maîtrise d'oeuvre | | | | | | | | | | | | | | | |
| Travaux | | | | | | | | | | | | | | | |
| Commercialisation | | | | | | | | | | | | | | | |

MM BAUER et MAILLOT ne prennent pas part au vote.

A l'unanimité, le Conseil de Communauté :

- **approuve le programme de l'opération et le dossier de lotissement présentés,**
- **autorise Monsieur le Président à solliciter des subventions pour la réalisation de l'opération,**
- **autorise Monsieur le Président à signer toutes les pièces relatives au dépôt de la demande d'autorisation de lotir,**
- **autorise Monsieur le Président à lancer le marché de maîtrise d'oeuvre et à signer toutes les pièces relatives à ce marché et le cas échéant, les avenants,**
- **autorise Monsieur le Président à lancer les marchés de travaux et à signer toutes les pièces relatives à ces marchés et le cas échéant, les avenants.**

Pour extrait conforme,

Le Président

Rapport adopté à l'unanimité :

Pour : 100

Contre : 0

Abstention : 0