



Ingénieur E.S.A. Purpan Toulouse
Diplôme I.A.E. Lyon
Expert Foncier et Agricole
Expert Immobilier
Expert près la Cour d'Appel



**DEPARTEMENT DU RHONE
CCVL A VAUGNERAY
Commune de Messimy**

Dossier E17000208/69

ENQUETE PUBLIQUE

**EXTENSION DU PAE DES LATS (ETS BOIRON)
CREATION DU PAE DU CHAZEAU**

MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

**Dossier présenté par la CCVL
(Communauté de Commune des Vallons du Lyonnais)
(Commune de MESSIMY)**

CONCLUSIONS

69510 VAUGNERAY

SOMMAIRE

Extension du PAE des Lats (Ets Boiron)

Création du PAE du Chateau

1. Déroulement de l'enquête.....	3
2. Contexte réglementaire.....	3
3. La présentation du projet	4
3.1 – Description du projet et de son intérêt général	
3.2 – Le projet et l'environnement	
3.3 – Mise en compatibilité du PLU	
4. Observations générales du Commissaire Enquêteur.....	5
4.1 – Au regard de l'intérêt général	
4.2 – Impact sur l'environnement, Impact paysager, COP 21	
4.3 – La mise en compatibilité du PLU de MESSIMY	
4.4 – Conclusion général	
5 – Analyse bilancielle du projet	7
6 - Epilogue.....	8

EXTENSION DU PAE DES LATS (ETS BOIRON) CREATION DU PAE DU CHAZEAU

Par décision du Président du Tribunal Administratif en date du 30/08/2017, j'ai été nommé comme commissaire enquêteur pour la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU relative au projet d'extension des Etablissements BOIRON et la création du PAE du CHAZEAU à MESSIMY

1. Déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée du 20 novembre 2017 au 21 décembre 2017 à 19 h dans les locaux de la mairie de MESSIMY et au siège de la Communauté de Commune des Vallons du Lyonnais (CCVL) à VAUGNERAY.

Cette enquête s'est déroulée sans aucun incident et tout à fait normalement.

Les projets d'aménagements économiques sont de la compétence de la CCVL. En tant que Maître d'ouvrage la CCVL prépare et porte le dossier Ce dossier est instruit par les différents services de l'Etat.

Le dossier complet a été mis à la disposition du public aux jours et heures d'ouverture de la mairie de MESSIMY et au siège de la CCVL à VAUGNERAY.

Comme prévu, j'ai assuré les permanences prévues à la mairie de MESSIMY:

2. Contexte réglementaire

- Délibération du 06 juillet 2017 de la CCVL de lancement de la déclaration de projet
- Décision du Président du Tribunal Administratif en date du 30/08/2017, nommant le commissaire enquêteur
- Arrêté préfectoral prescrivant l'ouverture de l'enquête publique le 20/10/2017
« Portant sur l'intérêt général du projet d'extension des laboratoires Boiron et de création du parc d'activités économiques du Chazeau à Messimy et sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Messimy.»
- Le dossier comprend les pièces nécessaires à la compréhension de l'enquête publique
 - Notice de présentation de l'enquête
 - **Les pièces principales du rapport**
 - Le projet partie 1 : intérêt général
 - Le projet partie 2 : environnement
 - Le projet partie 3 : mise en compatibilité du PLU de MESSIMY
 - PV de la réunion d'examen conjoint
 - Les avis de Personnes Publiques Associées
 - L'avis cas par cas
- Deux registres ont été ouverts dans la mairie de Messimy et au siège de la CCVL à Vaugneray
- Pour l'enquête dématérialisée, le dossier a été mis en ligne sur le site dédié d'un prestataire de service www.registre-numerique.fr/enquete-dp-PLU-Messimy et sur le site internet des services de l'état dans le Rhône www.rhone.gouv.fr/Actualites/Consultations-et-enquetes-publiques

3. La présentation du projet

3.1 – Description du projet et de son intérêt général

Quelques points de repères :

- La CCVL a la compétence de développement économique sur le territoire des communes la composant (la création, l'extension, l'aménagement, l'entretien, la gestion et la protection des zones ou parcs d'activités industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale ou touristique d'intérêt communautaire) donc sur le projet d'extension des Etablissements BOIRON et le PAE du CHAZEAU sur la Commune de MESSIMY
- Ce projet couvre une surface globale de 20 ha distribué comme suit
 - 15 ha pour l'extension des Etablissements BOIRON
 - 3 ha pour la création du PAE du CHAZEAU
 - 2 ha pour la déviation du RD 30 E
 - **C'est une perte de 20 ha pour l'agriculture de Messimy, de la CCVL et plus largement des Monts du Lyonnais**
- Le projet de l'extension du site de MESSIMY s'inscrit dans l'objectif stratégique de développement de l'outil de production en France.
- Cette extension va permettre la création de 1000 à 1100 emplois sur place
- La création du PAE du CHAZEAU est importante pour permettre l'installation des artisans et PME du secteur (Toutes les parcelles la zone de 3 ha sont pré-réservées)
- **Les effets sur l'emploi :**
 - *« l'objectif commun vise à élever le ration emplois/actifs sur le territoire, en favorisant l'accueil d'emplois sur place pour ne pas amplifier le volume des déplacements domicile/travail »*
- **Les effets sur la vie locale :**
 - La volonté des Ets Boiron est bien de consommer local tant en matières de restaurant d'entreprise que de services par les entreprises locales compétentes.
 - C'est un développement en accord avec les communes avec une création d'emplois importante qui entraine un développement progressif et raisonné des logements dans toute la région des Monts du Lyonnais
- **Effets sur l'économie agricole**

Il y a perte de 20 ha de foncier agricole, ce qui est très important

 - La concertation avec la Chambre d'Agriculture a abouti à la signature de 2 conventions pour les compensations financières individuelles et les compensations collectives pour l'Agriculture du fait de la perte de surfaces importantes.
 - Cette compensation collective a permis et va permettre d'aider le financement de projets collectifs

3.2 – Le projet et l'environnement

Il est clair que la zone de projet se situe en dehors du plan PENAP de la Communauté de Communes des Vallons du Lyonnais (CCVL)

Les enjeux environnementaux

3.2.1 – Les enjeux du milieu physique

- La zone d'étude est un triangle de 20 ha environs
- Les sols sont essentiellement constitués d'arènes granitiques souvent imperméables avec des zones plus argileuses en secteurs dépressionnaires.
- Les eaux souterraines sont à très faible profondeur : de 1 à 2 m. elles ne sont pas utilisées comme eau potable
- Les eaux superficielles de la partie Nord et Nord-est (90 à 95 %) s'écoulent vers la Chalandraise (affluent du Garon). La partie Sud (5 à 10 %) s'écoule directement dans le Garon.

3.2.2 – Les enjeux du milieu naturel

- Le site ne rompt aucune continuité écologique ni corridor
- Le site présente plusieurs zones humides pour 4669 m² qui sera compensé
- Le milieu naturel est riche : prés avec haies, rivière et sa ripisylve

3.2.3 – Les enjeux des risques naturels et technologiques

- Le PPRNI du Garon place tout le site en zone blanche

3.2.4 – Synthèses des impacts et mesures prévues

- Les mesures prévues sur ce dossier partent du principe ERC (Eviter Réduire Compenser)
- La mesure la plus importante est le maintien d'une bande boisée et enherbée de 15 à 20 m de large le long de la Chalandraise pour la faune (notamment les oiseaux) et les corridors écologiques.

3.3 – Mise en compatibilité du PLU

- Le PLU de 2014 a été annulé en octobre 2016 par le Tribunal Administratif
- Il est donc nécessaire de mettre le PLU en compatibilité avec les projets en cours
- **Le PADD définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme** retenues par la commune, dans le respect des principes du développement durable.

Ainsi trois orientations sont exprimées sur l'activité économique dans le PLU

1. Préserver les activités économiques existantes dans le tissu urbain
2. Prévoir un espace économique à vocation artisanale
3. Pérenniser le parc d'activité des Lats avec extension pour les Ets BOIRON

4. Observations générales du Commissaire Enquêteur

Nous avons un projet global important qui est la confortation d'une entreprise d'envergure internationale et l'aménagement d'une zone artisanale (Plus de 80 % de la production de BOIRON sera sur cette zone de MESSIMY)

4.1 - Au regard de l'intérêt général

- Le SCOT a placé cette commune à une polarité de niveau 3 avec une augmentation de population de 0.84 % / an. Ces éléments restent stables.
- La circulation des VL sera augmentée et a été prise en compte par la RD 30^E
- L'objectif à terme est de diminuer les trajets domicile travail.
- **Nous insistons particulièrement sur l'impact concernant l'activité agricole**
 - i. Les préjudices individuels ont été indemnisés suivant les protocoles établis entre les organisations professionnelles agricoles et les services fiscaux du département
 - ii. Les compensations collectives (1€/m²) ont été prévues anticipant les décrets de 2016 de « la loi d'Avenir Agricole... » de 2014.
 - iii. C'est la 1^{ère} fois que ces compensations collectives sont mises en œuvre dans le Rhône, même si elles existaient dans d'autres régions avant « la loi d'Avenir Agricole... » de 2014 applicable en 2016
 - iv. Le choix des actions mises en œuvre est discuté dans le cadre d'un comité de pilotage présidé par la CCVL réunissant la Chambre d'Agriculture, la DDT, le département, la commune de Messimy et les Ets BOIRON : amélioration du réseau d'irrigation, création de lacs collinaires, projet d'une usine de déshydratation de luzerne, de biomasse, d'aménagement de serres, des ECIR (Echanges et Cessions amiables d'Immeubles Ruraux) etc...
 - v. Nous insistons sur ce point : la collectivité prélève 20 ha de terres agricoles : La terre est un élément non reproductible

vi. Quelle compensation collective pour ce prélèvement de la collectivité ? de la ferme Messimy, de la ferme Monts du Lyonnais.

1. **1€ / m² c'est bien soit 200 000 € pour 20 ha. Est-ce suffisant ?**
2. Comment compenser la perte de production de 20 ha de la ferme Messimy, (je dirais de la ferme Monts du Lyonnais) ?
3. La Chambre d'Agriculture nous dit que la ferme Messimy, la ferme Monts du Lyonnais perd l'équivalent de 29 ha (avec les coefficients des cultures spéciales)
4. Comment intensifier la production dans d'autres secteurs ou d'autres terrains pour compenser ces pertes de travail agricole et de productions agricoles ?
5. Si nous regardons l'indemnité du préjudice de l'exploitation la plus importante de la zone (16ha 57a 20ca), nous constatons qu'elle se situe à 1.15 €/m².
6. Nous pourrions retenir cette même indemnisation de 1.15 €/m² pour la perte de la ferme Messimy, de la ferme Monts du Lyonnais de 29 ha.
7. **Cette indemnité serait de**

Montant/m ²	Surface m ²	Montant total
1,15 €	290000 m ²	333 500,00 €

4.2 - Impact sur l'environnement, Impact paysager, COP 21

- Le dossier de déclaration de projet détaille ces éléments à travers les études réglementaires faites : Diagnostics faune/flore et dossier loi sur l'eau et étude d'impact pour la RD 30^E, pour les PAE des LATS et du CHAZEAU
- Le développement des bâtiments de BOIRON a été conçu de manière cohérente sur le plan de composition urbaine et architecturale en conformité avec l'OAP du PLU
- Le permis d'aménager du PAE du CHAZEAU complète les prescriptions paysagère du PLU
- **Peut-on aller plus loin ?** on nous dit qu'il faut économiser l'énergie, mais sur les surfaces prélevées peut-on aussi produire de l'énergie ?
 - i. **Peut-on équiper les toitures de panneaux photovoltaïques pour produire de l'électricité ?**
 - ii. Globalement une zone d'activité est couverte à 40 % de la surface du terrain.
 - iii. Sur une surface de 18 ha de zone d'activité, on pourrait avoir 7 ha de toiture donc de panneaux photovoltaïques producteur d'électricité
 - iv. Il me semble que cette hypothèse peut être étudiée par les pompiers et les économistes en relation avec les porteurs de projet

4.3 - La mise en compatibilité du PLU de MESSIMY

- C'est vrai qu'il y a une diminution de la zone agricole au regard du PADD : « protéger et pérenniser l'activité agricole »
- C'est la raison des compensations financières individuelles et surtout collectives de la ferme Messimy, de la ferme Monts du Lyonnais pour aider les projets collectifs de développement d'activités agricoles.
- Les PLU assure la maîtrise de l'accroissement démographique et de l'augmentation contenue des logements.

4.4 - Conclusion général

- **La CCVL a suivi dans ce dossier le processus « ERC Eviter, Réduire, Compenser » dans l'étude de ce projet et de ses conséquences agricoles et environnementales**
- « Il nous semble que l'intérêt général du projet est indéniable au regard des effets sur l'emploi mais aussi au regard des principes de développement contenus dans le SCOT de l'Ouest Lyonnais qui préconisent l'équilibre entre habitat et emploi sur le territoire de la CCVL »

5 - Analyse bilancielle du projet

○ Concernant les risques et nuisances

Points négatifs	Points positifs
Artificialisation des sols Ecoulements des eaux pluviales Augmentation du trafic routier VL	Bassins de rétention Ecoulement dans le Chalandraise La RD 30 ^E a pris en compte cette augmentation de la circulation Diminution de la circulation de PL Boiron Pas d'habitations à proximité
Nuisances sonores	

○ Concernant les risques environnementaux

Points négatifs	Points positifs
Perte de zones humides Perte de haies dans les prés	Mise en place de bassins de rétention Maintien de la zone N en bordure de la Chalandraise et de sa ripisylve Maintien de la continuité et du couloir écologique Pas de zone ENS, pas de zone ZNIEFF Pas de zone Natura 2000

○ Concernant les aspects agricoles

Points négatifs	Points positifs
Perte de 20 ha de terres agricoles (29 ha compte tenu des coefficients des cultures spéciales)	Indemnités individuelles des exploitants Indemnités collectives de perte de surface agricole de la ferme Messimy et par extension de la Ferme Monts du Lyonnais

○ Concernant les aspects sociaux

Points négatifs	Points positifs
Perte d'emplois agricoles	Création de 800 à 1000 emplois sur le site Le ration emplois/actifs sur le territoire est amélioré Les déplacements domicile/travail sont réduits

○ Concernant les aspects financiers

Points négatifs	Points positifs
Financement des terrains et aménagement du PAE du CHAZEAU	Financement de l'achat des terrains et aménagement de l'extension du PAE des LATS par et pour les Ets BOIRON Cession des terrains aménagés de la zone du PAE du Chazeau aux artisans locaux (tous les lots avaient une pré-réservation)

○ Concernant les solutions alternatives

Points négatifs	Points positifs
Pas de solution alternative	Confortement des Ets BOIRON et de son développement national et international (plus de 80% de la production à Messimy)

○ Concernant l'utilité publique

Points négatifs	Points positifs
Perte de 20 ha de terres agricoles Perte de 29 ha de terres agricoles de la ferme Messimy de la ferme Monts du Lyonnais	Projet prévu dans le cadre du SCOT de l'Ouest Lyonnais Projet porté par la CCVL (Communauté de Communes des Vallons du Lyonnais)

6.- Epilogue

L'identité du pays repose sur la capacité des hommes à travailler ensemble autour d'un projet collectif.

Jean Pierre HOUSSEL

Après avoir :

- Etudié le dossier soumis à l'enquête
- Rencontré le Président de la CCVL et son responsable technique le maire de MESSIMY et son adjointe (Ancien maire ayant préparé le dossier)
- Visité les lieux seul avant et pendant l'enquête publique
- Reçu les particuliers qui sont venus aux permanences
- Pris en compte les observations et courriers reçus
- Etabli un bilan des points négatifs et positifs du projet

Je donne un avis favorable pour la réalisation du projet d'aménagement des PAE des LATS et du CHAZEAU

Nous n'émettons pas de réserve.

Nous proposons deux recommandations :

1. **Les compensations** des préjudices individuels sont calculées par la Chambre d'Agriculture selon un cadre bien établi. En ce qui concerne les compensations collectives agricoles nous cherchons à établir une compensation pour l'agriculture du secteur pour la ferme Messimy, la ferme Monts du Lyonnais.

C'est la première fois que l'on rencontre ce processus dans le Rhône.

- a. La Chambre d'Agriculture a fait une proposition de 1€ /m² pour une compensation collective de 20 ha soit 200 000 € pour des projets à définir
- b. Il me semble que cette compensation collective pourrait être de 1.15 €/m² pour une surface de 29 ha** (surface calculée par la Chambre d'Agriculture) soit 333 500 € pour des projets à définir.

2. **L'énergie solaire** peut être une source d'énergie propre. Il nous faut économiser l'énergie fossile. Il me semble intéressant d'étudier la possibilité d'équiper toutes les toitures des zones d'activité de panneaux photovoltaïques. Globalement les surfaces couvertes représentent 40% de la surface du terrain. Nous pourrions avoir ainsi 18 ha x 40 % soit **environs 7 ha de panneaux photovoltaïques producteurs d'électricité.**

Avec ces recommandations nous donnons un avis favorable au projet d'extension des PAE des LATS (Ets BOIRON) et du CHAZEAU

*Nous n'héritons pas de la terre de nos ancêtres,
nous l'empruntons à nos enfants.*

Antoine de saint Exupéry

Pour valoir ce que de droit

Fait à Belmont le 06 février 2018

Charles CHRISTOPHE

