



ANNONAY RHONE AGGLO
COMMUNE DE PEUGRES



**CRÉATION DE LA ZAC DE LA BOISSONNETTE 2
À PEUGRES**

**DOSSIER DE CONCERTATION
Mis à la disposition du public**

JANVIER 2024

CONCERTATION PRÉALABLE
AU TITRE DE L'ARTICLE L. 103-2 DU CODE DE L'URBANISME

1 - Délibération



**Direction Générale Adjointe
Ressources
Service des Affaires Juridiques,
Administratives et Foncières**

**CONSEIL COMMUNAUTAIRE
EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS**

**Séance du 21 décembre 2023 (18h30)
Salle des fêtes de Limony**

Membres titulaires	: 56
Membres suppléants	: 23
Présents	: 40
Votants	: 54
Convocation et affichage	: 14/12/2023
Président de séance	: Monsieur Simon PLENET
Secrétaire de séance	: Monsieur Louis-Claude GAGNAIRE

Etaient présents en qualité de conseillers titulaires : Carlos ALEGRE, Nicole ARCHIER, Hugo BIOLLEY, Jean-Yves BONNET, Sylvie BONNET, Virginie BONNETFERRAND, Maryanne BOURDIN, Clément CHAPEL, François CHAUVIN, Claudie COSTE, Sylvette DAVID, Olivier DE LAGARDE, Christophe DELORD, Gilles DUFAUD, Vincent DUGUA, Laurence DUMAS, Maxime DURAND, Bruno FANGET, Jérémy FRAYSSE, Yves FRAYSSE, Louis-Claude GAGNAIRE, Juanita GARDIER, Denis HONORE, Stéphanie ISSARTEL, Thierry LERMET, Danielle MAGAND, Laurent MARCE, Antoine MARTINEZ, Christian MASSOLA, Richard MOLINA, Patrick OLAGNE, Martine OLLIVIER, Ronan PHILIPPE, Simon PLENET, Marc-Antoine QUENETTE, René SABATIER, Denis SAUZE, Antoinette SCHERER, Myriam SERVYCHANAL, Laurent TORGUE.

Pouvoirs : Assia BAIBEN-MEZGUELDI (pouvoir à Jérémy FRAYSSE), Damien BAYLE (pouvoir à Laurence DUMAS), Brigitte BOURRET (pouvoir à Martine OLLIVIER), Nathalie CLÉMENT (pouvoir à Christophe DELORD), Nadège COUZON (pouvoir à Claudie COSTE), Christelle ETIENNE (pouvoir à Maxime DURAND), Romain EVRARD (pouvoir à Antoinette SCHERER), Christian FOREL (pouvoir à Simon PLENET), Frédéric GONDRAND (pouvoir à Antoine MARTINEZ), Edith MANTELIN (pouvoir à Juanita GARDIER), Catherine MICHALON (pouvoir à Danielle MAGAND), Agnès PEYRACHE (pouvoir à Patrick OLAGNE), Yves RULLIÈRE (pouvoir à René SABATIER), Michel SEVENIER (pouvoir à Maryanne BOURDIN).

Etaient absents et excusés : Christian ARCHIER, Pascal PAILHA.

**CC-2023-407 - ATTRACTIVITÉ ET AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE - ZAC DE
LA BOISSONNETTE 2 À PEAUGRES - LANCEMENT DE LA CONCERTATION
PRÉALABLE**

Rapporteur : Monsieur Richard MOLINA

La zone d'activités de La Boissonnette à Peaugres étant entièrement commercialisée, des études préalables ont été lancées pour étendre la zone sur un secteur d'une dizaine d'hectares.

Considérant que l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur doit être conduite dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, cette opération est envisagée sous la forme d'une zone d'aménagement concerté (ZAC).

L'objet de la présente délibération est d'exposer les modalités de la concertation préalable avec les habitants et d'ouvrir la concertation réglementaire pour la mise en œuvre du projet, préalablement à la création de la ZAC. Elle se déroulera pendant toute la durée d'élaboration du projet, en application des articles 103-2 et suivants du code de l'urbanisme.

La concertation préalable sera conduite pour permettre au public :

- D'une part, d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables ;
- D'autre part, de formuler des observations et propositions qui seront enregistrées et conservées, pour contribuer à l'élaboration et l'enrichissement du projet.

1 – CONTEXTE : Un projet d'extension nécessaire pour le territoire

Le projet d'extension de la zone de la Boissonnette à Peaugres est un projet économique capital pour Annonay Rhône Agglo. En effet, la ZA de la Boissonnette, jouxtant celle du Flacher à Félines, est un secteur économique majeur du territoire.

Cette zone, en vitrine de la RD820 et à proximité de la Vallée du Rhône, est particulièrement prisée des entreprises locales et des PME en pleine expansion.

C'est pourquoi cette extension est identifiée comme le secteur des tènements intermédiaires pour les PME et PMI dans le Schéma d'accueil des entreprises (SAE) de l'Agglomération. Elle est inscrite dans le SCOT des Rives du Rhône approuvé en novembre 2019 et identifié depuis 2007 dans le document d'urbanisme communal et dans le PLUiH de l'agglomération en cours d'élaboration.

2 – ENJEUX ET OBJECTIFS DU PROJET

Ce projet contribue aux ambitions politiques intercommunales affichées dans le projet de PADD territoire et se décline autour de 3 ambitions :

1. Renforcer la cohésion territoriale et la mixité fonctionnelle

L'extension de la ZAE vise à permettre l'accueil de nouveaux acteurs et activités économiques afin de renforcer la capacité d'accès à l'emploi des habitants.

2. Renforcer l'attractivité économique du territoire

Ce projet s'inscrit dans l'ambition du projet de développement économique de renforcer l'ancrage des activités existantes et à venir au territoire en s'appuyant sur ses spécificités. Il permettra de fixer le développement des emplois sur le territoire et le renforcement de l'attractivité globale du territoire.

3. Préserver et développer la qualité de l'environnement et du cadre de vie des riverains, des usagers et des acteurs économiques

L'ambition du projet consiste également à valoriser son environnement naturel, agricole et rural de qualité, se traduisant au travers de la qualité paysagère et de la préservation de la biodiversité et des zones humides.

3 – PREMIERS ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION DU PROJET

Aujourd'hui, l'aménagement du site est en cours d'études. Il prévoit un aménagement de 10 ha à vocation économique

Le parti-pris d'Annonay Rhône Agglo est d'engager un projet :

- Respectant le paysage et la biodiversité
- Offrant une qualité de vie au travail par la création d'espaces de convivialité
- Proposant des déplacements tous modes apaisés
- Prévoyant une gestion optimisée des ressources avec, notamment, un travail sur l'eau et la gestion des eaux pluviales de l'opération ;
- Développant des programmes de construction offrant une qualité architecturale et respectant une variété de typologie d'activités.

4 – MODALITÉS DE LA CONCERTATION PRÉALABLE

La Communauté d'Agglomération Annonay Rhône Agglo initie une opération d'aménagement sur le secteur La Boissonnette en procédure de ZAC et donc, en application des articles L.103-2 à L.103-6 du code de l'urbanisme, elle soumettra le projet d'aménagement à la concertation publique.

Conformément aux dispositions de l'article L.103-4 du code de l'urbanisme, cette concertation préalable restera ouverte pendant toute la durée des études préalables jusqu'à la création de la ZAC.

Il est proposé de commencer la concertation en janvier 2024 pour une durée de 1 mois minimum. Un avis administratif publié dans un journal local annoncera l'ouverture et la fin de la concertation.

L'ouverture de la concertation préalable permettra de préciser le parti d'aménagement de la future opération et sa relation aux usages existants.

Les modalités de concertation préalable seront les suivantes :

- Avis administratifs annonçant les dates d'ouverture et de clôture de la concertation. Ils seront affichés aux emplacements réservés à cet effet au siège d'Annonay Rhône Agglo et en mairie de Peaugres. Ils feront également l'objet d'une parution dans un journal diffusé dans le département de l'Ardèche et sur les sites Internet des collectivités.
- Affichage de la délibération d'Annonay Rhône Agglo relative aux objectifs et modalités de la concertation préalable au siège d'Annonay Rhône Agglo et en mairie de Peaugres.
- Une réunion publique d'information générale
- Deux ateliers de concertation
- Un bilan de la concertation
-

A l'ouverture de la concertation, un dossier sera mis à la disposition du public au siège d'Annonay Rhône Agglo, Château de la Lombardière – 07430 Davézieux, et en mairie de Peaugres, 07340 Peaugres aux heures habituelles d'ouverture au public.

Le dossier de concertation comportera au moins :

- la délibération d'Annonay Rhône Agglo relative aux objectifs poursuivis et
- aux modalités de la concertation,
- le plan de situation,
- le plan du périmètre de concertation,
- la notice explicative des objectifs et enjeux du projet,
- le cahier destiné à recueillir les observations du public.

Ce dossier pourra, en tant que de besoin, être complété par des éléments d'informations supplémentaires pendant toute la durée de la concertation. Un avis administratif sera publié dans un journal local pour informer au préalable de tout complément au dossier initial.

Ce dossier pourra être également consulté sur le site internet d'Annonay Rhône Agglo à l'adresse : <https://annonayrhoneagglo.fr/> et/ou sur le site Internet de la Commune de Peaugres : <https://www.peaugres.fr/>

Les observations du public pourront être déposées sur une adresse mail dédiée : concertation-boissonnette@annonayrhoneagglo.fr

Avant la date de clôture, un avis administratif sera inséré dans un journal diffusé dans le département et affiché aux mêmes endroits, indiquant la date de clôture effective. Il devra être publié 15 jours au-moins avant la date définitive de la fin de la concertation.

Le bilan de la concertation sera présenté, pour approbation, au Conseil communautaire d'Annonay Rhône Agglo.

Parallèlement aux modalités de la concertation préalable décrites ci-dessus et en fonction des besoins éventuels émergents au cours de la concertation, des modalités complémentaires pourront être mises en place.

DÉLIBÉRÉ

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Après en avoir délibéré, et à l'unanimité

APPROUVE les objectifs poursuivis, les modalités de la concertation préalable sur le projet d'aménagement Extension ZAE de la Boissonnette, les modalités de participation du public à organiser

APPROUVE le périmètre de la concertation défini au plan annexé au dossier de concertation

DECIDE D'ENGAGER la concertation préalable pour mettre en œuvre ce projet de développement en procédure de zone d'aménagement concerté, selon les objectifs et les modalités décrits ci-dessus

AUTORISE Monsieur le Président ou son représentant, à réaliser et signer les actes et le **CHARGE** de l'ensemble des démarches nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Fait à Davézieux le : 22/12/23
 Publié le : 22/12/23
 Transmis en sous-préfecture le : 22/12/23
 Identifiant télétransmission : 007-200072015-20231221-46257-DE-1-1

Pour extrait certifié conforme au
 registre des délibérations du
 CONSEIL COMMUNAUTAIRE
 Le Président

Simon PLENET

SIGNATURE



ANNONAY RHONE AGGLO
COMMUNE DE PEAUGRES



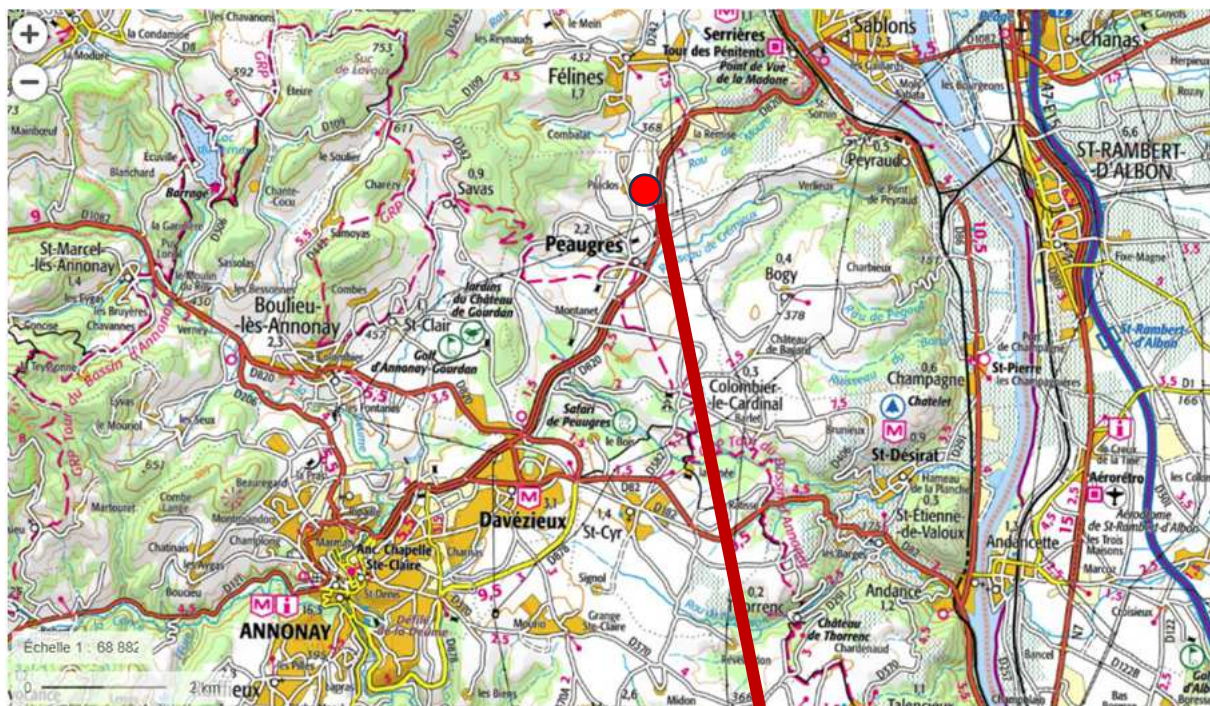
CRÉATION DE LA ZAC DE LA BOISSONNETTE 2 À PEAUGRES

DOSSIER DE CONCERTATION Mis à la disposition du public

JANVIER 2024

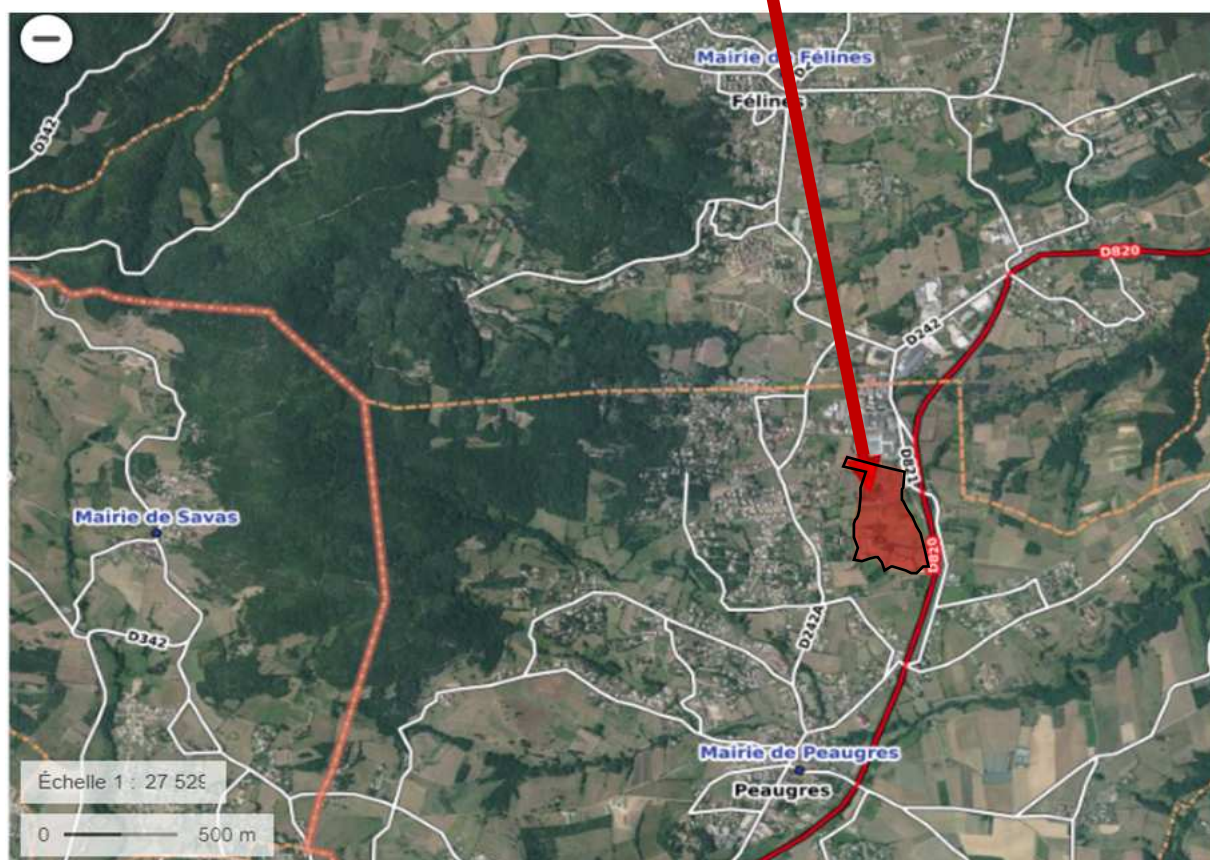
CONCERTATION PRÉALABLE
AU TITRE DE L'ARTICLE L. 103-2 DU CODE DE L'URBANISME

2 - Plan de situation



Localisation de la ZAC

Source Géoportail



Localisation de la ZAC - Source Géoportail



ANNONAY RHÔNE AGGLO
COMMUNE DE PEAUGRES



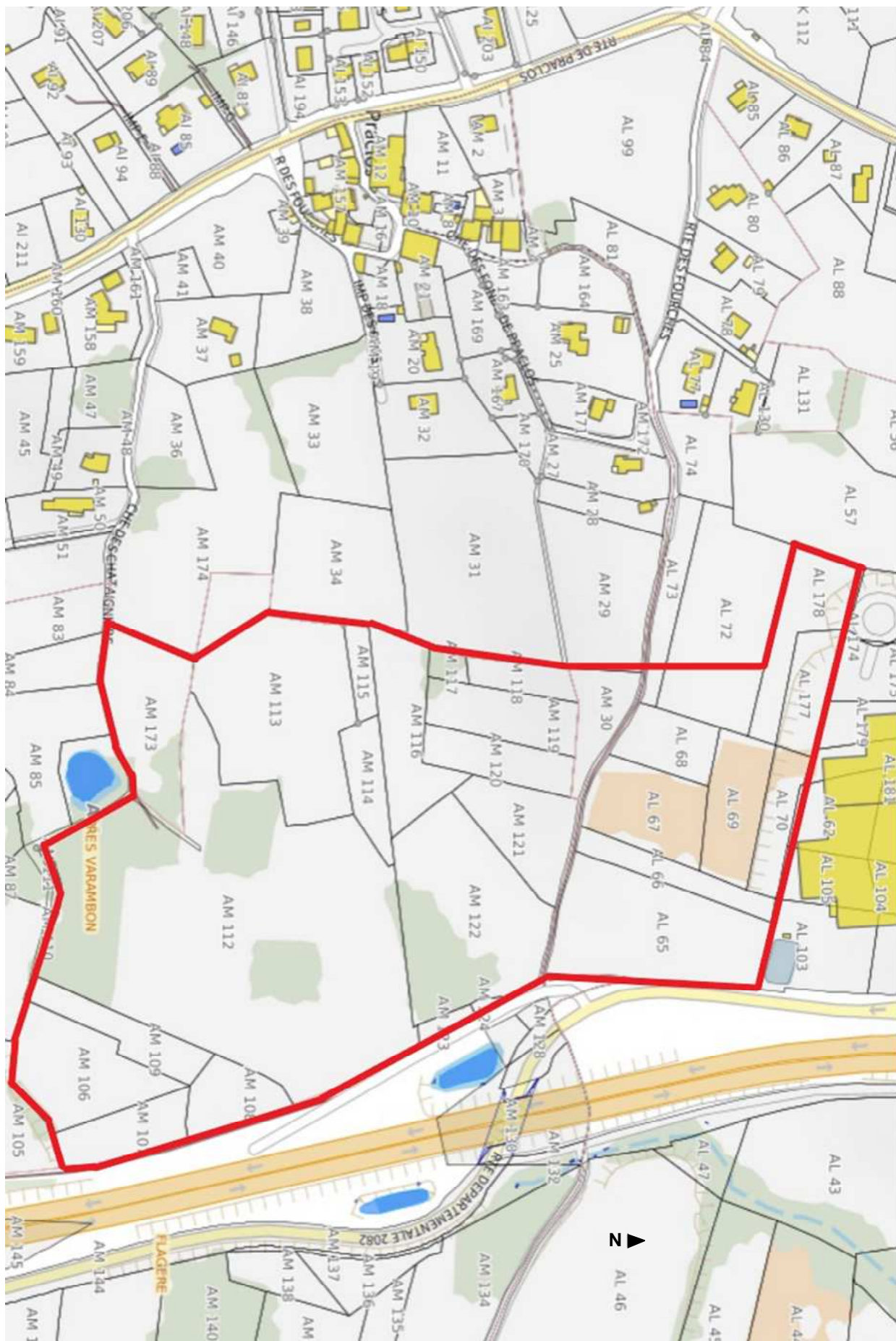
CRÉATION DE LA ZAC DE LA BOISSONNETTE 2 À PEAUGRES

DOSSIER DE CONCERTATION Mis à la disposition du public

JANVIER 2024

CONCERTATION PRÉALABLE
AU TITRE DE L'ARTICLE L. 103-2 DU CODE DE L'URBANISME

3 - Plan du périmètre



CRÉATION ZAC DE LA BOISSONNETTE 2 À PEUGRES
 DOSSIER DE CONCERTATION PRÉALABLE
 au titre de l'article L 103-2 du code de l'urbanisme



ANNONAY RHONE AGGLO
COMMUNE DE PEAUGRES



**CRÉATION DE LA ZAC DE LA BOISSONNETTE 2
A PEAUGRES**

DOSSIER DE CONCERTATION Mis à la disposition du public

JANVIER 2024

CONCERTATION PRÉALABLE
AU TITRE DE L'ARTICLE L. 103-2 DU CODE DE L'URBANISME

4 - Notice explicative

10

PREAMBULE

Le mode opératoire d'une ZAC (Zone d'Aménagement Concertée) à l'initiative d'ANNONAY RHONE AGGLO a été retenu, pour la réalisation du projet d'extension de la Zone d'Activité Économique de la Boissonnette à Peaugres.

En application de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme, toute création de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) doit faire l'objet d'une concertation préalable. Cette concertation préalable constitue une étape importante qui permet d'informer et d'associer, durant toute la phase d'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et toutes les personnes concernées par celui-ci.

La création de la ZAC appartiendra au Conseil Communautaire d'ANNONAY RHÔNE AGGLO (article L. 311-1 du code de l'urbanisme) et devrait intervenir au 2nd semestre 2024
L'arrêt de création de la ZAC aura pour objet de définir le périmètre et le programme de l'opération. Il indiquera le programme global prévisionnel des constructions à édifier et le régime applicable au regard de la taxe d'aménagement.

La concertation vise à présenter les éléments du parti pris d'aménagement et le programme pour permettre au projet d'intégrer les attentes des habitants, des usagers et collectivités et d'évaluer les bénéfices et les incidences du projet sur l'environnement humain et social.

Par délibération en date du 22 Décembre 2023, ANNONAY RHÔNE AGGLO a approuvé et décidé l'ouverture de la concertation préalable à la création de la ZAC de la Boissonnette 2 sur la commune de Peaugres.

Le présent dossier vise à présenter les enjeux et objectifs du projet d'aménagement de la ZAC de la Boissonnette 2. Il sera complété au fur et à mesure des études menées et de l'élaboration du projet.

A l'issue de la concertation, l'ensemble des propositions et des remarques formulées sera analysé et fera l'objet d'un bilan de la concertation qui sera présenté, pour approbation, au Conseil Communautaire de ANNONAY RHÔNE AGGLO.

SOMMAIRE

I - Contexte général

Situation géographique, présentation du site

Genèse du projet

Documents cadres

II - Enjeux et objectifs de la ZAC

En termes d'activité économique et de dynamique locale (les besoins identifiés)

En termes d'intégration environnementale (architecturale et paysagère, en termes de compensation)

III - Présentation du projet

Les orientations d'aménagement

Les ambitions du projet

Les invariants

IV - Le planning du projet

V - Les différentes phases de la concertation

Les procédures en cours et à venir

RÉSUMÉ

Les objectifs du projet

Les grandes orientations du projet

I - Contexte général

1 - Présentation du site

ANNONAY RHÔNE AGGLO souhaite étendre la zone d'activité existante la Boissonnette, présente sur les communes de Félines et de Peaugres. Cette extension se déploiera sur la commune de Peaugres, au sud de la zone existante. Ce site se distingue par une position géographique stratégique, à mi-chemin entre deux des trois agglomérations structurantes du territoire des Rives du Rhône que sont Annonay et Roussillon/Saint-Rambert d'Albon. Longées par un axe automobile structurant, la RD820, lui assurant une très bonne desserte, les Zones d'Activités existantes (la Boissonnette 1 et Flacher) accueillent des entreprises locales et PME « phares » dans les domaines de l'agriculture « responsable » et de l'automobile, telles qu'Ekibio, Les fermiers de l'Ardèche ou STS Group.

Le site de création de la ZAC de la Boissonnette 2 s'accroche sur la partie Sud de la zone d'activité de la Boissonnette 1 à l'entrée Nord de la commune de Peaugres. Il est délimité par la D820 à l'Est et par les habitations pavillonnaires de Praclos à l'Ouest. Le site du projet est actuellement composé de prairies de fauches et de vergers notamment. La limite Nord est marquée par le bâtiment de l'entreprise EKIBIO.

Les terrains constitutifs du périmètre d'intervention s'inscrivent à l'interface entre le plateau agricole du bassin annonéen et la montagne Sainte-Blandine.

On note la présence d'une zone humide qui traverse le site d'Ouest en Est et se termine en partie basse, le long du Chemin de Vias.

La création de la ZAC de la Boissonnette 2 prévoit un aménagement de 10 ha à vocation économique.



2 - Genèse du projet

Les Zones d'Activités Economiques (ZAE) jouant un rôle déterminant dans la dynamique économique du territoire et dans sa structuration spatiale, ANNONAY RHÔNE AGGLOMÉRATION souhaite engager l'extension de la ZA La Boissonnette afin d'offrir de nouvelles solutions d'accueil pour des entreprises (PME, PMI, artisanat...) tant dans la perspective d'implantation exogène que pour assurer la modernisation et le développement du tissu d'entreprises déjà présentes sur le territoire. Aujourd'hui, l'aménagement du site est en cours d'étude. La zone est identifiée comme vitrine d'entrée du territoire destinée à l'accueil de PME ayant une valeur environnementale prononcée.

La pénurie de foncier économique et les difficultés à répondre aux besoins de développement des entreprises y compris celles du territoire, ont conduit ANNONAY RHÔNE AGGLOMÉRATION à mener, depuis une dizaine d'année, des études sur le projet d'extension de la ZA de la Boissonnette.

Les 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
- Études de maîtrise d'œuvre - phase avant-projet

3 - Documents Cadres

Le site de création de la ZAC Boissonnette 2, s'inscrit dans les différents schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme de la communauté d'agglomération ANNONAY RHÔNE AGGLO : le Schéma de Cohérence Territoriale, **SCoT des Rives du Rhône**, qui a pour rôle de définir les orientations stratégiques à long terme, ainsi que le Plan Local d'Urbanisme intercommunal et Habitat, **PLUiH**, déclinaison locale de ces orientations et de leur mise en œuvre opérationnelle. La zone est par ailleurs inscrite dans le Schéma d'Accueil des Entreprises (**SAE**) voté en 2019 par ANNONAY RHÔNE AGGLO. Elle y est identifiée comme un secteur de tènements intermédiaires pour les PME et PMI.

Inscription dans le SCOT des Rives du Rhône

Le SCOT révisé maintient la zone de la Boissonnette en secteur de rayonnement d'activités.

Le projet d'extension de la Zone d'Activité de la Boissonnette 1 répond pleinement aux objectifs généraux du SCOT des Rives du Rhône.

Les orientations de développement économique identifiées dans le SCOT Rives du Rhône sont pensées pour :

- répondre aux besoins liés au dynamisme de ce territoire en favorisant un développement endogène passant par le renforcement des activités locales, notamment artisanales, portées par un réseau dense de TPE et PME ;
- attirer de nouvelles activités génératrices d'emplois.

Pour attirer de nouvelles entreprises et répondre aux besoins d'extension des entreprises existantes sur le territoire, le développement des zones d'activités doit intégrer des critères de qualité. Ces critères tels que définis dans le SCoT portent sur les réponses à apporter aux enjeux suivants :

L'intégration du paysage, la qualité environnementale et la capacité à :

- limiter l'artificialisation des sols et protéger la ressource en eau notamment en privilégiant la collecte et la rétention à ciel ouvert ;
- mettre en place des aménagements préservant les fonctionnalités écologiques et favorisant le développement de la biodiversité ;
- renforcer les exigences de réduction des consommations énergétiques et viser l'autonomie énergétique des parcs d'activités par la production d'énergies renouvelables ;
- limiter les risques et nuisances générés par les projets : prévention des nuisances sonores notamment liées au trafic automobile, limitation de la pollution lumineuse, limitation de l'exposition aux polluants atmosphériques...
- réduire la production des déchets et mettre en place une économie circulaire de valorisation de ces derniers.

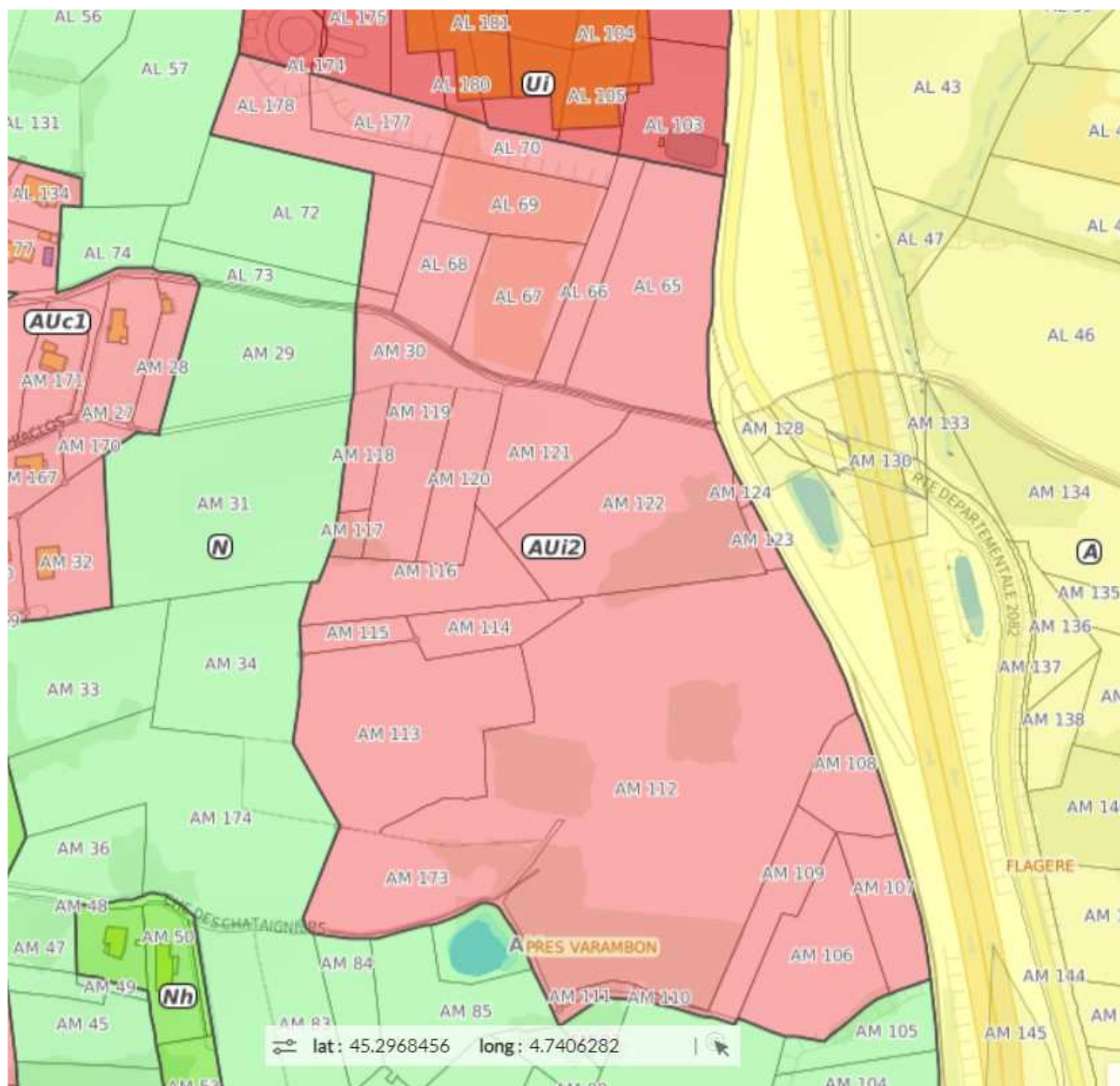
Qualifier les espaces à vocations économiques pour mieux répondre aux attentes des entreprises et notamment :

- orienter la construction de bâtiments à l'architecture qualitative et intégrée à l'environnement pour respecter la proximité des zones d'habitations ;
- affiner/élaborer des plans de déplacement d'entreprises (PDE) en intégrant tous les modes de transports ;
- développer les liaisons modes doux et favoriser le covoiturage ;
- améliorer la desserte numérique ;
- proposer des aménagements extérieurs confortables et conviviaux offerts aux salariés mais pouvant également bénéficier aux populations riveraines.

Inscription dans le document d'urbanisme PLU – futur PLUiH

Le PLU en vigueur sur la commune de Peaugres est issu de la modification n°2 approuvée par délibération le 1 août 2013 et de sa nouvelle mise à jour approuvée par délibération du 19 septembre 2013.

Le Plan Local d'Urbanisme est un outil dédié à l'aménagement régi par le code de l'urbanisme. Il permet de planifier l'aménagement du territoire de manière cohérente, pour répondre aux besoins des habitants, permettre le développement local, tout en respectant l'environnement. Le PLU permet également de garantir une gestion économe des sols et de lutter contre l'étalement urbain.



La future ZAC Boissonnette est classée en zone AUi2.

Il s'agit de zones peu ou non bâties, peu ou non équipées, destinées à l'accueil d'activités économiques, industrielles, artisanales.

L'ouverture de la zone AUi2 à l'urbanisation se réalisera par une opération d'aménagement portant sur l'ensemble de la zone.

De compétence communale, le PLU a vocation à devenir intercommunal (PLUi) et à couvrir ainsi l'intégralité du territoire d'Annonay Rhône Agglo soit 29 communes afin de déterminer le projet du territoire pour les 10 à 15 prochaines années.

Par délibération du 21 décembre 2023, le Conseil communautaire a arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal, intégrant le Programme Local de l'Habitat (PLUiH). Dans ce projet de PLUiH, la vocation économique du secteur de la ZAC Boissonnette reste affichée par classement en zone 1AUi.

II – Objectifs et enjeux de la ZAC

Dans un objectif de rationalisation foncière et de limitation des impacts sur l'environnement, l'extension des sites économiques existants représente un véritable enjeu. La Zone d'Activité Économique de La Boissonnette 1 à Peaugres étant entièrement commercialisée, des études ont été lancées pour étendre la zone sur un secteur d'une dizaine d'hectares. L'aménagement est prévu avec des tènements de taille moyenne : 10 lots de 3 000 m² à 1 ha destinés à l'accueil d'entreprises de taille intermédiaire.

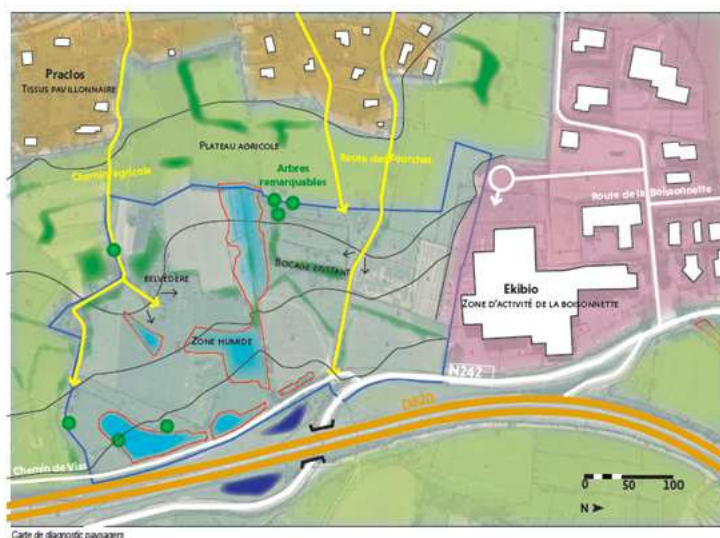
1 - Activité économique et dynamique locale

Le projet contribue aux ambitions politiques intercommunales autour des ambitions suivantes :

- **Renforcer l'attractivité économique du territoire**
L'extension de la Zone d'Activité Économique vise à renforcer l'ancrage des activités existantes et à venir, au territoire en s'appuyant sur ses spécificités.
- **Renforcer la cohésion territoriale et la mixité fonctionnelle**
L'extension de la Zone d'Activité Économique vise également à permettre l'accueil de nouveaux acteurs et activités économiques afin de renforcer la capacité d'accès à l'emploi des habitants. Une création d'emplois qui devrait profiter au centre-bourg de Peaugres qui semble aujourd'hui « maintenu à l'écart » du développement économique de la zone, mais également de celui plus touristique du Sud (parc animalier).
- **Préserver et développer la qualité de l'environnement** et du cadre de vie des riverains, des usagers et des acteurs économiques

2 – Intégration environnementale

L'ambition du projet consiste également à valoriser son environnement naturel, agricole et rural de qualité avec des enjeux environnementaux forts (Protection de la Zone Humide, Séquence ERC « éviter, réduire, compenser », renaturation, ZAN...)



Le parti-pris d'ANNONAY RHÔNE AGGLO est d'engager un projet :

- respectant le paysage en travaillant l'insertion dans le grand paysage ;
- respectant la biodiversité ;
- proposant des modalités de déplacements apaisés ;
- offrant une qualité de vie au travail par la création d'espaces de convivialité ;
- prévoyant une gestion optimisée des ressources avec, notamment, un travail sur l'eau et la gestion des eaux pluviales ;
- développant des programmes de construction offrant une qualité architecturale et respectant une variété de typologie d'activités.

III - Présentation du projet

1 - Les grandes orientations du projet d'aménagement

- Une future zone d'activité pensée comme un tout cohérent en lien avec la Boissonnette 1 et Praclos ;
- Cohabitation du projet avec son environnement proche et lointain ;
- Axes de desserte et forme des lots en cohérence avec le terrain naturel tout en maintenant les vues sur le grand paysage ;
- Maintien et renfort des chemins agricoles existants tout en créant un chemin de traverse ;
- Cohabitation de lots de taille variable pour correspondre à la demande ;
- Limitation au maximum de l'impact sur la zone humide et la valorisation via une grande plaine
- Création d'espaces agréables et de qualité, inspirés du site ;
- Appui sur la topographie naturelle pour limiter au maximum la co-visibilité.

2 - Le projet d'extension sur 10 ha

Les études réalisées

Le projet s'attache à limiter autant que possible les impacts sur la biodiversité.

L'étude d'impact environnemental, menée en 2023, a défini les conditions d'insertion du projet, les mesures ERC prévues pour éviter, réduire ou le cas échéant, compenser les atteintes vis-à-vis de l'environnement et les avantages attendus de sa réalisation.

Dans ce cadre, les enjeux déterminés à l'issue de l'inventaire faune flore sont les suivants :

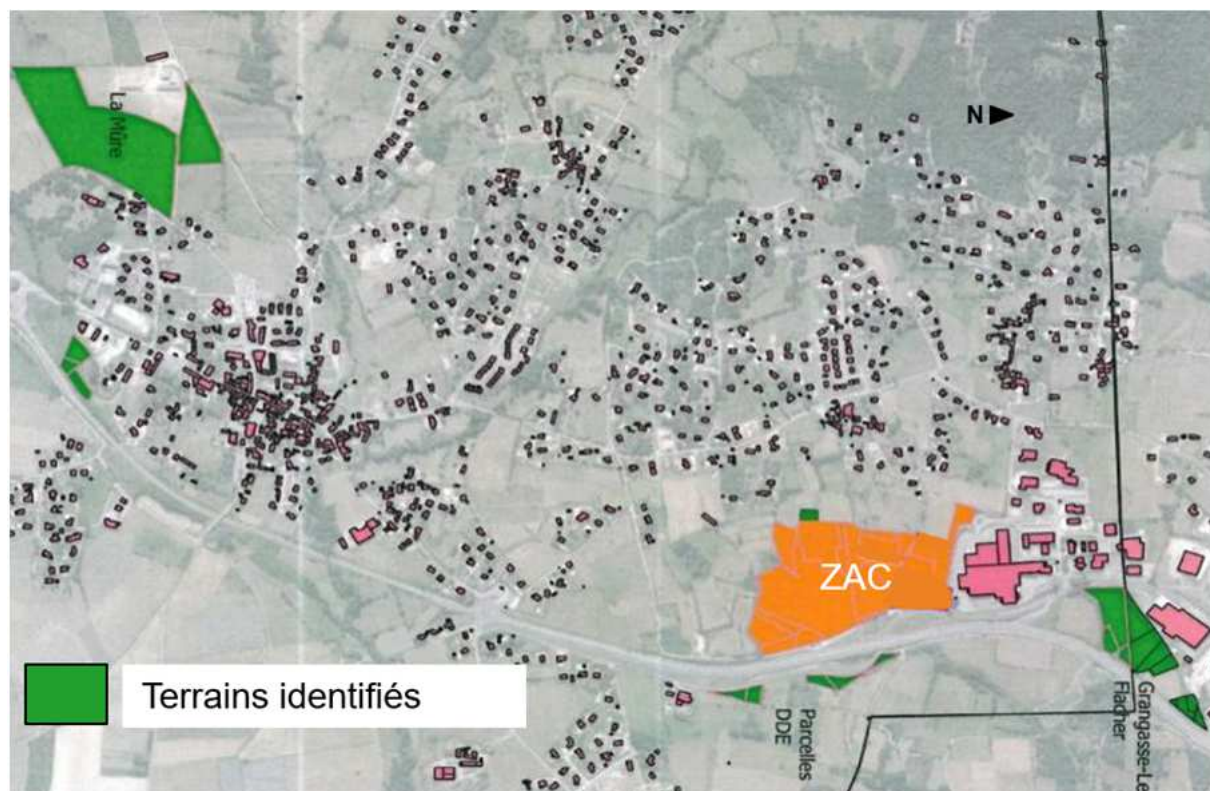


- Pas ou très peu de sensibilités écologiques
- Enjeux forts
- Enjeux très forts
- Orchis à fleur lâches
- Zone humide
- Zone à enjeux évitée (Zone humide – 2ha)

Selon le degré des enjeux des mesures d'Évitement / Réduction et Compensation seront mise en œuvre sur site (mesures chantier...) et hors site.

En complément, des actions hors site en faveur de la biodiversité en cours d'étude,

- Restauration de 6,8 ha de prairies
- Plantation de 2,2 ha de haies et fourrés



La prise en compte des enjeux paysagers, patrimoniaux et environnementaux dans l'organisation et la hiérarchisation des espaces publics

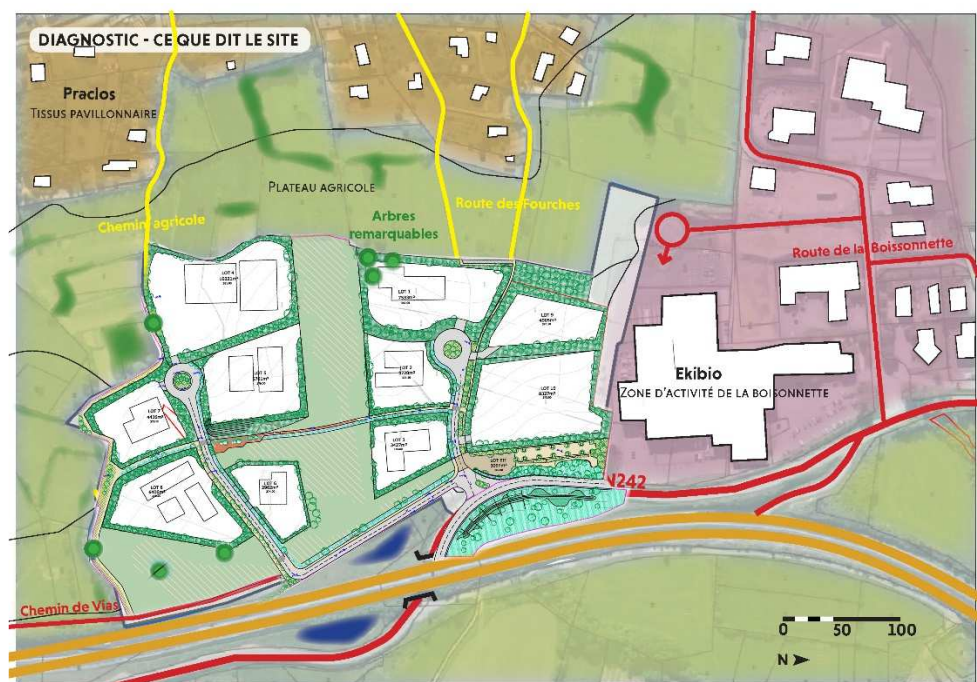
Le plan masse a été guidé par le site existant et ses enjeux. Un large espace central a été préservé du fait de la présence d'une zone humide avec de la flore remarquable.

De même, la trame viaire s'est appuyée sur les chemins agricoles existants qui seront conservés en cheminements piétons afin de permettre les liaisons de promenade et randonnée entre Praclos et l'Est de la route départementale.

Le plan masse se décompose donc en 2 secteurs à peu près équivalents desservis par des voies en impasse, supprimant tout trafic de transit.

Les haies sont souvent maintenues en s'appuyant dessus pour la découpe des lots. La trame verte est même renforcée par des exigences importantes, fixées aux futurs acquéreurs, de création de haies et boisements en limite de leur lot.

Concernant la gestion des eaux pluviales, elle se fera par infiltration dès que possible, notamment sur les lots. La partie publique sera gérée par des noues en surfaces avant rétention dans un bassin paysager à construire en contrebas de la zone.



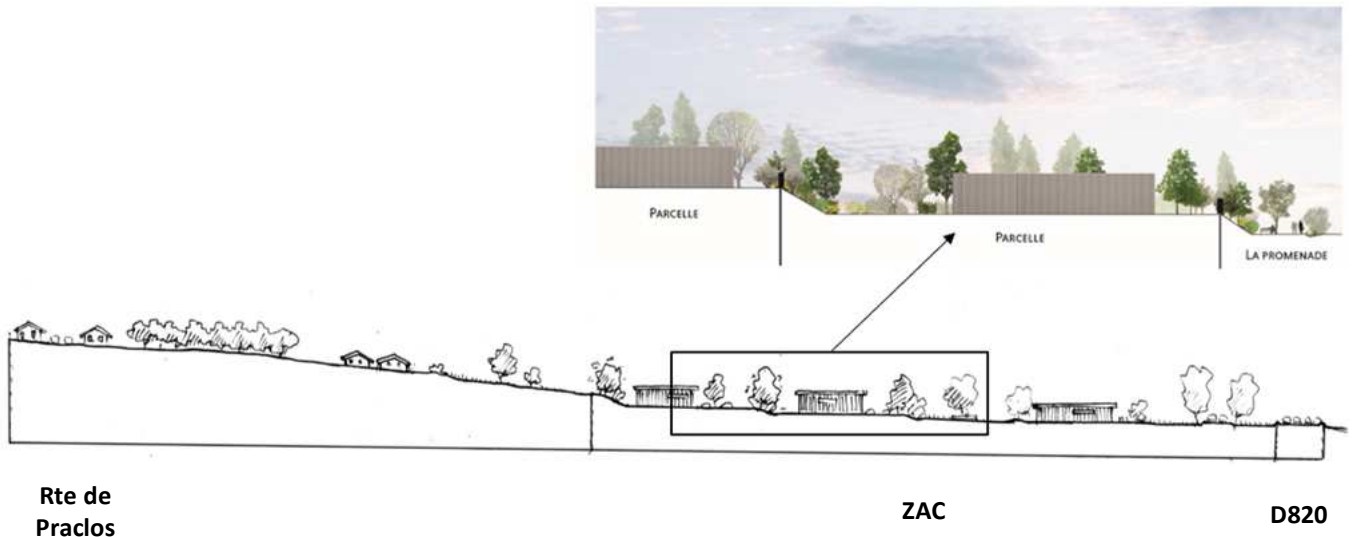
Le projet permet la création de 5,8 ha de lots cessibles pour accueillir des activités



La gestion des vues et du grand paysage

Un des atouts du site est la vue sur le grand paysage vers l'est – le Vercors et les Alpes.

Utilisant les caractéristiques d'un terrain naturel en pente forte (6 à 8%) et d'une différence de 30m entre la route de Praclos et la D820, l'aménagement a été conçu en terrasse plantée qui permet d'en limiter l'impact visuel



Une démarche d'écologie industrielle et territoriale (EIT)

ANNONAY RHÔNE AGGLO a été retenue en ce sens par l'ADEME pour inscrire le projet dans une démarche EIT, et pour intégrer dans l'aménagement de la zone :

- L'économie circulaire ;
- Des animations inter-entreprises ;
- Des espaces partagés ;
- Une gestion vertueuse des eaux de pluie ;
- La mise en valeur des espaces naturels remarquables, notamment les zones humides identifiées sur le site.

Cette démarche pourra notamment permettre :

- Le renforcement de l'attractivité de la zone, par le biais de la création d'aménités à destination des professionnels y travaillant et la réalisation d'économies par les entreprises (facilités d'approvisionnement, valorisation de déchets, etc.) ;
- Le renforcement des liens des entreprises avec le territoire et avec les entreprises voisines ;
- La réduction des impacts environnementaux générés par l'extension de la zone et son fonctionnement futur.

Afin de permettre la mise en place de diverses actions non encore définies, un lot d'une surface de 3000 m² est réservé à ces actions et aux activités y afférant.

2 – Les ambitions en termes de développement durable du projet

SYNTHESE DE NOS AMBITIONS






Un quartier adaptable et résilient

Inscription dans la trame verte et valorisation de la biodiversité :
pleine terre maximisée, espaces végétalisés généreux, prise en compte de la future gestion

Bâtiments durables et confortables :
bioclimatique, peu énergivores, prise en compte des nuisances

Stratégie énergétique :
haute performance d'enveloppe des bâtiments, développement d'EnR&R (géothermie, solaire ...)

Gestion de l'eau :
maîtriser les eaux pluviales et permettre leur réutilisation

Développement des modes actifs :
travail de la place de la voiture, cheminements doux, locaux vélos adaptés

Espaces extérieurs participant au cadre de vie qualitatif : multiplicité des usages, ensoleillement, ombrage, fraîcheur en période de canicule

Incitation à la conception bas-carbone : le règlement de la zone permettra d'atteindre les objectifs fixés



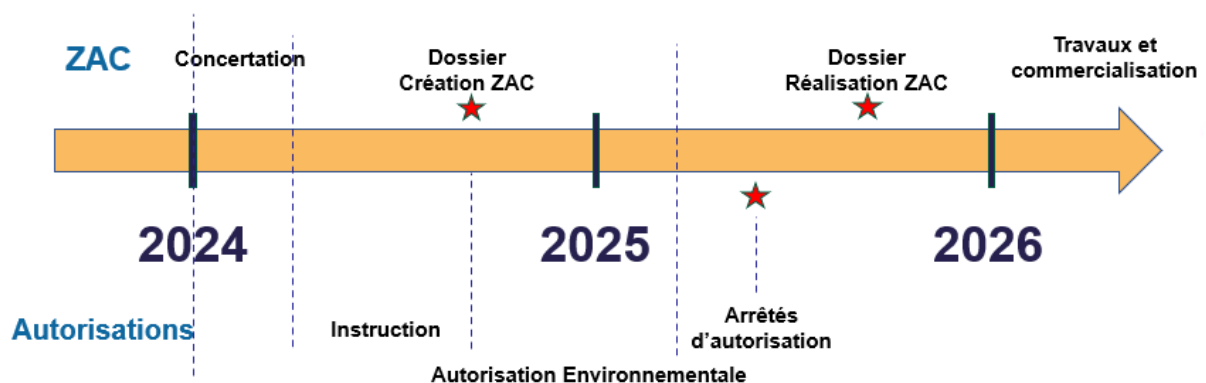



PROJET DE CREATION DE ZAC
EXTENSION DE LA ZAE DE LA BOISSONNETTE A PEAUGRES

27



IV - Le planning du projet



V - Les différentes phases de la concertation

Les procédures en cours et à venir



PARTICIPER A LA CONCERTATION DONNER VOTRE AVIS, POSER VOS QUESTIONS

✓ S'inscrire aux ateliers thématiques :

concertation-boissonnette@annonayrhoneagglo.fr

✓ Consulter le dossier sur les sites internet suivants :

ANNONAY RHONE AGGLO <https://annonayrhoneagglo.fr>

MAIRIE DE PEAUGRES <https://www.peaugres.fr>

⇒ Une Adresse mail pour déposer vos observations et poser vos questions

concertation-boissonnette@annonayrhoneagglo.fr

✓ Consulter le dossier et déposer vos observations au siège de

ANNONAY RHONE AGGLO rue de la Lombardière – 07430 Davézieux

Ou en Mairie de PEAUGRES 36 Place de l'église - 07340 Peaugres

EN RÉSUMÉ

Les objectifs du projet sont de :

- Renforcer la cohésion territoriale et la mixité fonctionnelle. L'extension de la ZAE vise à permettre l'accueil de nouveaux acteurs et activités économiques afin de renforcer la capacité d'accès à l'emploi des habitants ;
- Renforcer l'attractivité économique du territoire. Ce projet s'inscrit dans l'ambition du projet de développement économique de renforcer l'ancrage des activités existantes et à venir au territoire en s'appuyant sur ses spécificités. Il permettra de fixer le développement des emplois sur le territoire et le renforcement de l'attractivité globale du territoire ;
- Préserver et développer la qualité de l'environnement et du cadre de vie des riverains, des usagers et des acteurs économiques.

L'ambition du projet consiste également à valoriser son environnement naturel, agricole et rural de qualité, se traduisant au travers de la qualité paysagère et de la préservation de la biodiversité et des zones humides.

Les grandes orientations du projet sont :

- Aménagement d'une zone de 10 ha avec des tènements de taille moyenne : 10 lots de 3 000 m² à 1ha destinés à l'accueil d'une grande diversité d'entreprises
- Respect du paysage et de la biodiversité ;
- Gestion optimisée des ressources avec, notamment, un travail sur la gestion des eaux pluviales
- Programmes de construction offrant une réelle qualité architecturale, et visant la sobriété énergétique.



ANNONAY RHONE AGGLO
COMMUNE DE PEAUGRES



CRÉATION DE LA ZAC DE LA BOISSONNETTE 2 À PEAUGRES

DOSSIER DE CONCERTATION Mis à la disposition du public

JANVIER 2024

CONCERTATION PRÉALABLE
AU TITRE DE L'ARTICLE L. 103-2 DU CODE DE L'URBANISME

5 – CAHIER DESTINÉ À RECEVOIR LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

