



Concertation préalable à la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)

Dossier mis à disposition du public du 04 décembre 2023 au
12 janvier 2024.

DOSSIER DE CONCERTATION

PROJET DE ZAC SUR LA COMMUNE DE BAUDEMONT

SOMMAIRE

1) Délibération relative aux objectifs et aux modalités de concertation dans le cadre du projet de ZAC du Parc d'Activités de la Grande Prairie	4
2) Plan de localisation	6
3) Plan de situation	7
4) Plan prévisionnel du périmètre de l'opération	8
5) Notice explicative des objectifs et enjeux du projet.....	9
a) Contexte du projet.....	9
b) Objectifs du projet	10
c) Enjeux du projet.....	10
6) Article Bulletin Communautaire d'octobre 2023	12
7) Article	13
8) Registre permettant de recueillir les observations du public.....	16

1) Délibération relative aux objectifs et aux modalités de concertation dans le cadre du projet de ZAC du Parc d'Activités de la Grande Prairie

Envoyé en préfecture le 17/07/2023
Reçu en préfecture le 17/07/2023
Publié le
ID : 071-200070548-20230705-D2023_061-DE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES BRIONNAIS SUD BOURGOGNE

DEPARTEMENT DE SAONE-ET-LOIRE

ARRONDISSEMENT DE CHAROLLES

REPUBLIQUE FRANCAISE

Délibération n°2023-061

Séance du 5 juillet 2023

Date de convocation : 27 juin 2023

Nombre de délégués : 46 Présents : 37 Votants : 42

Les membres du Conseil de la Communauté de Communes Brionnais Sud Bourgogne, régulièrement convoqués le 27 juin 2023, se sont réunis le mercredi 5 juillet 2023 à vingt heures, en séance ordinaire, salle Léonce Georges 2 rue Gambetta à Chauffailles, sous la présidence de Madame Stéphanie DUMOULIN.

Étaient présents : Philippe PAPERIN - Jean-Claude VASSAN - Robert THOMAS - Nicolas GEOFFRAY - Jérôme SOUPE - Bernard QUELIN - Stéphanie DUMOULIN - Hervé CARDON - Cécile MARTELIN - François ANDREYON - Marion THEVENET - Jean-Pierre LACOMBE - Jean FARIZY - Séverine GARDON-MORIN - Guy DADOLLE - Nicolas ANGININ - Nicolas CRASNIER - Bertrand COLLAUDIN - Bernard GRISARD - Michel CANNET - Christian LAVENIR - Alain LE CLOIREC - Jean-Pierre BONIN - Paul TESCHER - Christian GONDY - Dominique VAIZAND - Fabrice DEJOUX - Lydie AUDET - Bernard AUGAGNEUR - Michelle CORRE - Jean-Paul BESSON - Arnaud DURIX - Cyrille BRUNET - Pierre MATHIEU - Jean-Claude CHATAIGNIER - Henri DUCARRE

Absents : Karim BENCADI - Jérôme DEBARREIX - Gilles LUCARELLA

Absents excusés : Rémy FRUCTUS

Absents excusés représentés : Stéphane HUET

Délégués suppléants : Patrick LEROUX

Absents excusés ayant donné pouvoir : Dominique RABIAN (pouvoir à Robert THOMAS) - Isabelle NICOLLE-NESME (pouvoir à Stéphanie DUMOULIN) - Julie BRUNEL (pouvoir à Marion THEVENET) - BOUCLIER Florence (pouvoir à Christian LAVENIR) - Véronique MATHUS (pouvoir à Alain LE CLOIREC)

Michel CANNET a été désigné secrétaire de séance.

Objet : Projet de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Parc d'Activités de la Gare Objectifs et Modalités de Concertation

Monsieur Arnaud DURIX, Vice-président en charge du développement économique et des finances, rappelle que par délibération en date du 12 novembre 2020, le Conseil communautaire a validé le projet de réhabilitation de la friche Potal-Manitowok pour la transformer en parc d'activités, dit Parc d'activités de la Gare.

Une étude préalable d'aménagement et d'urbanisation a été réalisée en 2018.

Le diagnostic a fait ressortir les éléments stratégiques suivants :

- La présence de l'espace de co-working, qui a fait l'objet d'une rénovation complète et joue un rôle important auprès des salariés en télétravail, des auto-entrepreneurs et du monde entrepreneurial.
- La nécessité d'accueillir de nouvelles entreprises sur notre territoire et de permettre à celles déjà présentes de se développer.
- Par sa situation, entre les aires urbaines de La Clayette et de Baudemont, ce secteur appartient à la trame verte bocagère qui caractérise le territoire. Cet espace, coupé de La Clayette par la voie ferrée, peut faire le lien entre le bourg de Baudemont et son secteur résidentiel, la gare et la centralité de La Clayette. En même temps, la proximité de la gare représente un véritable atout sur lequel s'appuyer pour l'aménagement du parc d'activités.

Dans la perspective de développer un projet vitrine en matière de développement durable, l'objectif de réhabilitation de cette friche a été de composer l'aménagement du parc d'activité sur la base d'une trame végétale cohérente et structurée :

- Desserte du parc d'activités via l'axe viaire requalifié le long de la voie ferrée
- Regroupement des accès aux différents lots, afin de permettre des continuités végétales dans le cadre du traitement de la voie
- Aménagement d'une liaison modes doux, desservant le site en longeant le cours d'eau et reliant les communes de Baudemont et La Clayette dans la perspective d'un franchissement sécurisé de la voie ferrée

Envoyé en préfecture le 17/07/2023

Reçu en préfecture le 17/07/2023

Publié le

ID : 071-200070648-20230705-D2023_061-DE



- Implantation d'un espace public paysager, à proximité de l'espace de cow
- Une douzaine de lots sont prévus pour accueillir des entreprises.

Le maître d'œuvre a été recruté en 2021 et différentes études préalables aux travaux d'aménagements ont été menées :

- Etudes géotechniques
- Pré-diagnostic Faune Flore Habitat
- Etudes des zones humides.

Les aménagements se feront en 2 temps et démarreront par la partie sud située dans la ZAC de la Grande Prairie à Baudemont.

Aujourd'hui, des entreprises ont sollicité la communauté de communes, et il semble opportun de garder une certaine flexibilité pour pouvoir s'adapter aux demandes.

Le recours à la ZAC présente des avantages, notamment la possibilité de s'adapter plus favorablement aux porteurs de projet, et plus particulièrement à leur besoin en surface et d'augmenter l'efficacité de la réalisation de ces projets.

Au vu de ces éléments, une Zone d'Aménagement Concertée est envisagée pour organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques. Elle offrira la possibilité d'établir un projet parfaitement adapté aux objectifs.

Ainsi conformément aux dispositions de l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme, relatif aux ZAC et aux opérations de renouvellement urbain, il convient de définir les objectifs poursuivis par cette opération d'ensemble ainsi que les modalités de concertation.

En conséquence, pour répondre à la fois aux enjeux environnementaux par un changement de paradigmes et aux enjeux économiques, les objectifs proposés pour ce projet de ZAC sont les suivants :

- Accueillir, dans un espace qualitatif, de nouvelles entreprises et faciliter leur développement
- Favoriser l'insertion paysagère de la zone dans le grand paysage et le paysage proche en tenant compte des éléments du site et limiter les surfaces imperméables au strict nécessaire et végétaliser le plus possible
- Intégrer des zones de convivialité dans les espaces extérieurs
- Avoir une zone connectée, via toutes les mobilités, reliant La Clayette et Baudemont.

L'article L.103-2 du Code de l'urbanisme dispose notamment que doivent être associés, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Il est donc proposé d'organiser la concertation selon les modalités énumérées ci-après :

- Une réunion publique de concertation sera organisée pour présenter le projet
- Un article présentera le projet dans le Journal d'information de la communauté de communes
- Un dossier sera mis à la disposition du public à la mairie de Baudemont et à l'Inter'Cow aux jours et heures d'ouverture habituels, pendant toute la durée d'élaboration du projet, qui comprendra :
 - La présente délibération
 - Un plan de situation
 - Un plan prévisionnel du périmètre de l'opération
 - Une notice explicative des objectifs et enjeux du projet
 - Un registre permettant de recueillir les observations du public.

L'ensemble de ces documents sera aussi accessible via le site internet de la communauté de communes.

A l'issue de la concertation préalable, le bilan sera arrêté par délibération du Conseil communautaire.

Après délibération, à l'unanimité, le Conseil de Communauté :

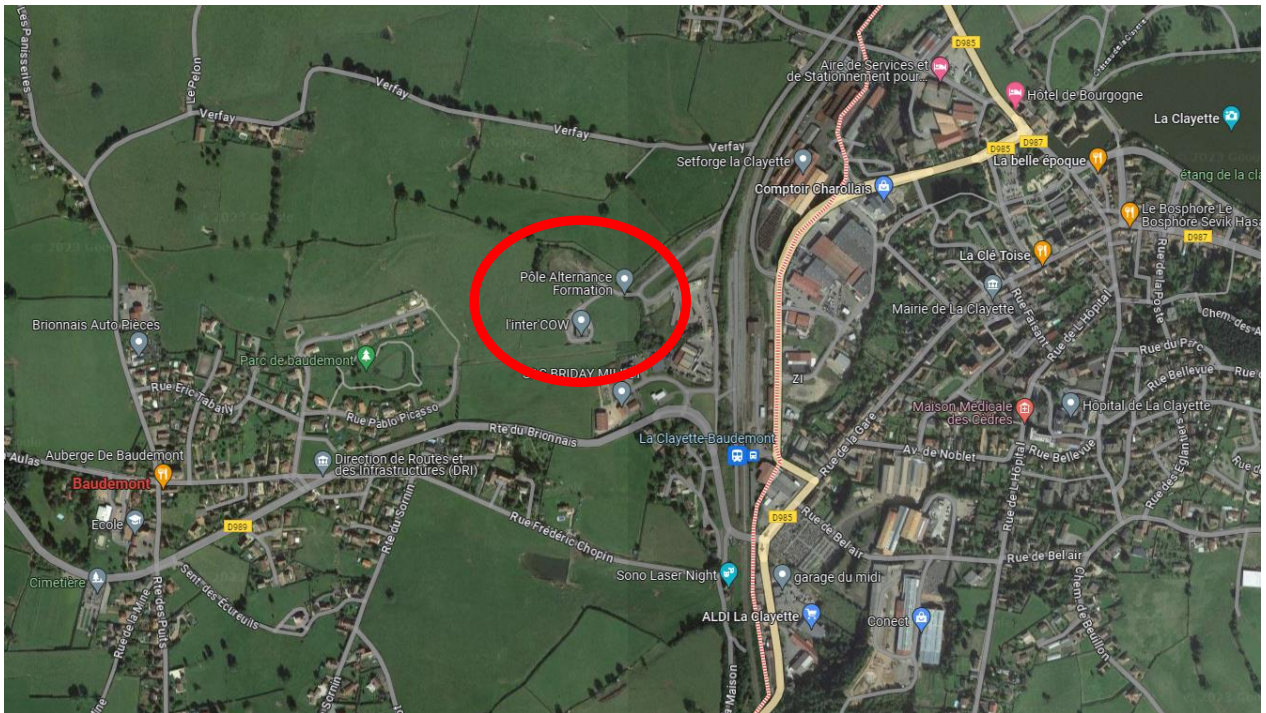
- approuve les objectifs poursuivis pour la création de la Zone d'Aménagement Concerté du parc d'activités de la Gare sur la commune de Baudemont,
- engage la concertation préalable selon les modalités définies ci-avant,
- prend acte des modalités de participation du public sur le projet d'aménagement du parc d'activités de la Gare,
- autorise la Présidente à faire toutes les démarches nécessaires et à signer tous les documents utiles à l'exécution de la présente décision.



Pour extrait certifié conforme
La Présidente,
Stéphanie DUMOULIN

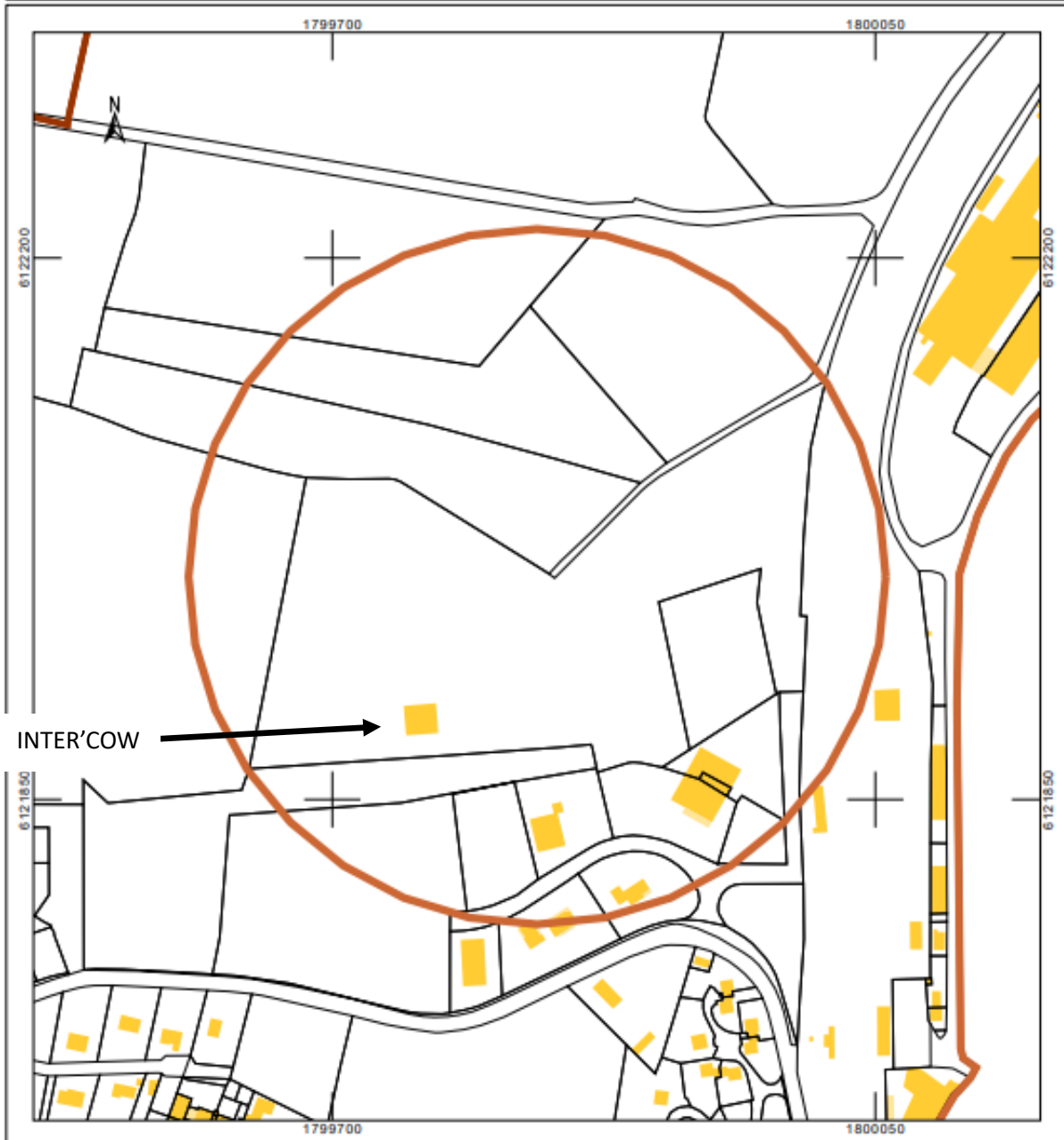
Le secrétaire de séance,
Michel CANNET

2) Plan de localisation

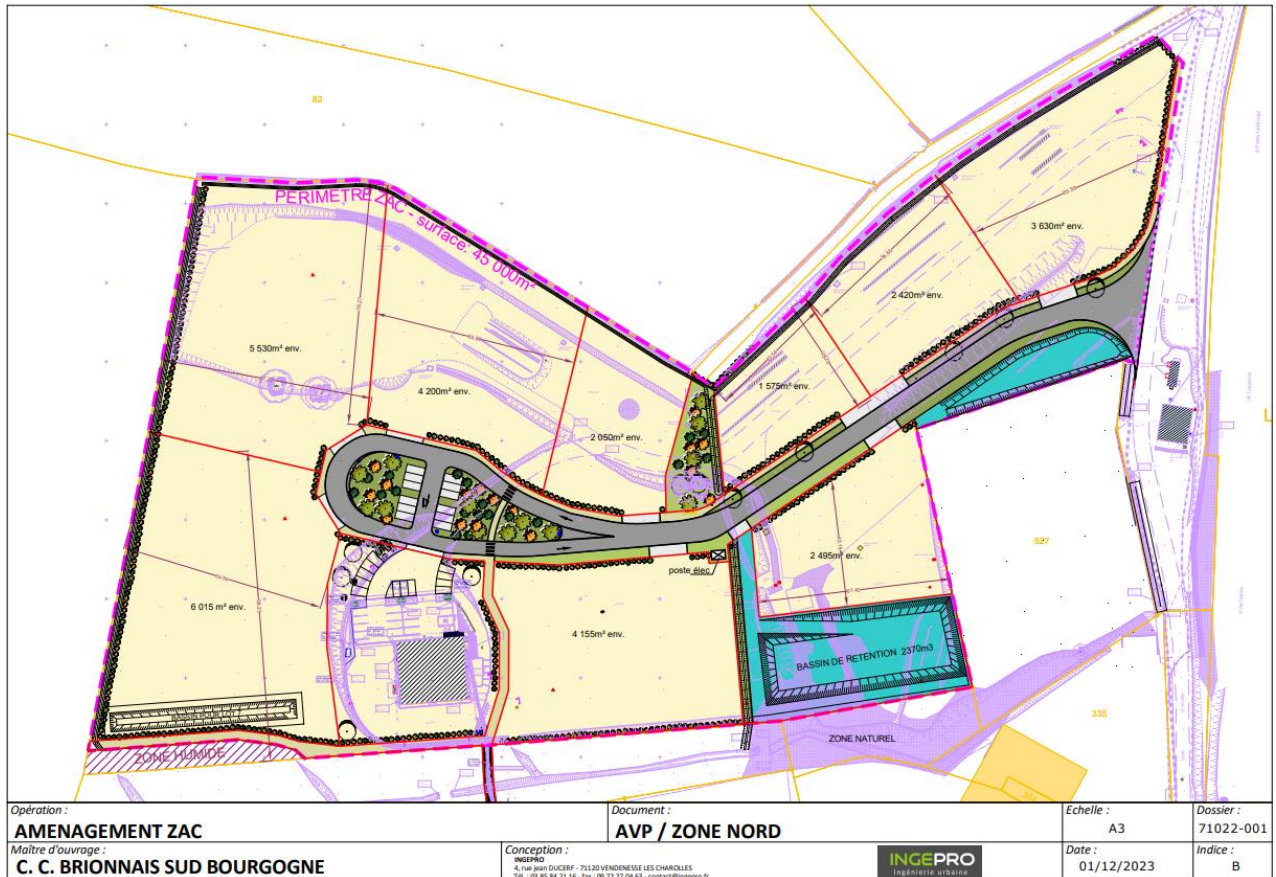


3) Plan de situation

Département : SAONE ET LOIRE	DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES ----- PLAN DE SITUATION -----	Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : CHALON SUR SAONE ANTENNE PTGC DE CHAROLLES 1, rue Lathullière 71604 71604 PARAY LE MONIAL tél. 03 85 81 91 07 -fax cdf.chalon-sur-saone@dgfp.finances.gouv.fr
Commune : BAUDEMONT		Cet extrait de plan vous est délivré par : cadastre.gouv.fr
Section : AB Feuille : 000 AB 01		
Échelle d'origine : 1/2000 Échelle d'édition : 1/3500		
Date d'édition : 16/10/2023 (fuseau horaire de Paris)		
Coordonnées en projection : RGF93CC47 ©2022 Direction Générale des Finances Publiques		



4) Plan prévisionnel du périmètre de l'opération



5) Notice explicative des objectifs et enjeux du projet

a) Contexte du projet

La communauté de communes Brionnais Sud Bourgogne a identifié un besoin d'entreprises du secteur de s'installer sur le territoire et de se développer pour celles déjà présentes.

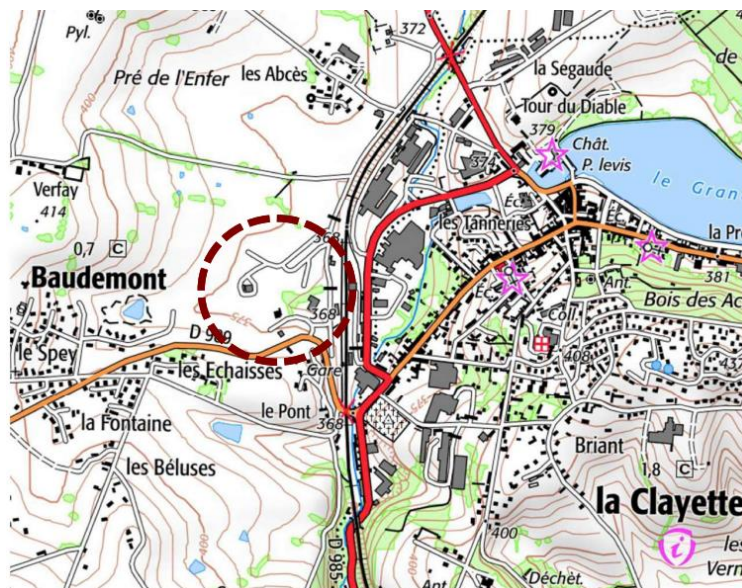
Le site choisi par la collectivité est situé entre la commune de Baudemont et celle de La Clayette. Ce positionnement est cohérent tant sur le plan économique qu'urbanistique.

En 2018, une étude préalable d'aménagement et d'urbanisation a été réalisée dans l'emprise du projet de ZAC. Cette étude a mis en évidence le rôle majeur de la réhabilitation du bâtiment de coworking, l'inter'cow, pour les salariés en télétravail et les auto-entrepreneurs. Sur le plan géographique, ce secteur contribue à lier le bourg de Baudemont, son secteur résidentiel, la gare et la centralité de La Clayette.

Le choix de la collectivité s'est porté sur un site à la fois ancien et moderne. Il s'agit du site dit Manitowok. Ce site est ancien car il constituait le site de formation des grues Potain. Mais il est aussi récent puisqu'il accueille le bâtiment de coworking de la communauté de communes inauguré en 2020. La collectivité a souhaité utiliser un site qui a déjà fait l'objet d'aménagement plutôt qu'un site vierge de toute activité. La communauté de communes a la volonté d'optimiser le foncier disponible, de préserver les espaces agricoles et naturels tout en favorisant le développement économique du territoire du Brionnais Sud Bourgogne.

Le site Manitowok présente l'avantage d'être situé à proximité de la commune de La Clayette et en particulier de sa gare ferroviaire et desservi par la RD 989.

Pour mener à bien ce projet, la communauté de communes a recruté le maître d'œuvre en 2021 et a fait réaliser les études préalables requises, dont une étude géotechnique, un pré-diagnostic faune - flore – habitat et une étude zone humide.



b) Objectifs du projet

L'objectif de ce projet est de constituer une vitrine en termes de développement durable. Il s'agira de composer l'aménagement de cette ZAC sur la base d'une trame végétale cohérente et structurée. Pour cela il conviendra de travailler sur la desserte du parc d'activités via l'axe viaire requalifié le long de la voie ferrée et de regrouper les accès aux différents lots pour permettre des continuités végétales.

Pour compléter ceci, l'aménagement d'une liaison modes doux desservant le site est prévu.

Ce projet intégrera un espace public paysager, à proximité de l'espace de coworking.

Le début des travaux est prévu au second semestre 2024.



c) Enjeux du projet

➤ **Aménagement :**

Ce projet vise à réaliser des aménagements qualitatifs pour contribuer à attirer les entreprises et favoriser leur développement.

Cette ZAC favorisera l'insertion paysagère de la zone. Les haies ainsi que les arbres en ligne et isolés seront conservés lorsque ce sera possible.

Le projet contribuera à créer des zones de convivialité dans les espaces extérieurs.

La ZAC bénéficiera d'une zone connectée, via toutes les mobilités, reliant La Clayette et Baudemont.

Le projet :

- Proposera des parcelles de tailles variées permettant une diversité d'activité
- Permettra une accessibilité directe depuis la voie existante à l'Est
- Permettra la circulation de poids lourds
- Intégrera une liaison douce avec la zone Sud et la commune de Baudemont à l'Ouest
- Complètera les haies en périphérie Ouest et Sud pour une intégration paysagère du site
- Permettra un accompagnement paysager le long des voies nouvelles sous la forme de noues paysagères et d'arbres d'alignement

➤ **Urbanisme et environnement :**

En termes d'urbanisme, la commune de Baudemont est régie par le Règlement National d'Urbanisme.

Le projet n'est pas concerné par la réglementation sur la protection du patrimoine.

Sur les aspects environnementaux, il est noté la présence d'une Zone Naturelle d'Intérêt Environnemental, Faunistique et Floristique de type II. Cette zone a un enjeu moins fort que pour les zones de type I. Pour les zones de types II, des aménagements peuvent être autorisés s'ils ne modifient pas et ne détruisent pas les milieux contenant des espèces protégées et ne remettent pas en cause leur fonctionnalité ou leur rôle de corridor écologique.

Dans le cadre des études préalables, une étude zone humide a été réalisée en juin 2021 et avril 2022. Cette étude a mis en évidence la présence d'une zone humide de 6 427 m² en partie Sud-Ouest. Cette zone humide est en dehors du périmètre de la ZAC.

Au regard des enjeux environnementaux et de la superficie de la ZAC, de 4,5 hectares, le projet n'est pas soumis à étude d'impact.

➤ **Voirie et réseaux :**

Il s'agira enfin de moderniser les réseaux existants et de créer les extensions de réseaux nécessaires. Le principal accès à la ZAC est existant. Il apparaît opportun d'utiliser les infrastructures existantes lorsque ceci est possible pour optimiser le projet.

S'agissant des travaux envisagés, l'objectif du projet de ZAC est de proposer aux entreprises d'acquérir des terrains viabilisés. Les études préalables ont montré la présence de réseaux à proximité et surtout d'un accès existant. Les réseaux d'électricité, de gaz, de télécom, d'eau potable sont présents le long du projet de ZAC.

Il n'existe pas de réseau d'éclairage public et d'eaux usées. Cela sera prévu dans les travaux.

La gestion des eaux pluviales sera réalisée par des bassins de rétention, en conformité avec les dispositions du dossier loi sur l'eau.

6) Article Bulletin Communautaire d'octobre 2023

Conformément aux dispositions de la délibération de la Communauté de Communes Brionnais Sud Bourgogne, un article a été diffusé dans le magazine communautaire pour informer sur le projet de ZAC.



Parc d'activités de la gare à Baudemont

Le parc d'activités de la Gare, ancienne friche Potain, a pour vocation de permettre aux entreprises de s'installer ou de se développer sur notre territoire, avec l'aménagement d'une quinzaine de lots. L'InterCow, tiers-lieu économique et espace de coworking, implanté au centre du futur parc d'activités, accueille des entreprises, des porteurs de projets, des indépendants et des acteurs économiques du territoire.

En plus de l'accueil d'activités, les élus ont défini le périmètre comme une vitrine en matière de développement durable, en aménageant le parc d'activités sur la base d'une trame végétale cohérente et structurée :

- Aménagement qualitatif en préservant la zone humide et des continuités végétales entre les différents lots
- Création de liaisons douces desservant les différents secteurs
- Implantation d'un espace paysager accessible au public et commun aux entreprises

Les travaux d'aménagement vont s'effectuer en 2 phases et les premiers coups de pelle ont été donnés le 8 septembre dernier pour viabiliser 2 à 4 lots sur 7800 m², dans la continuité de la voirie existante sur la partie sud du parc d'activités.

Dans le cadre de la création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), une concertation sera organisée, et comprendra :

- Une réunion publique pour présenter le projet
- Un article dans le Journal
- Un dossier à disposition du public à la mairie de Baudemont et à l'InterCow, pendant toute la durée d'élaboration du projet, également accessible sur le site internet de la Communauté de communes. Ce dossier comprendra la délibération de la Communauté de communes, un plan de situation, un plan prévisionnel du périmètre, une notice explicative des objectifs et enjeux et un registre permettant de recueillir les observations du public.

A l'issue de la concertation préalable, un bilan sera arrêté par délibération du Conseil Communautaire.

Les 1^{er} terrains sont proposés à la vente, n'hésitez pas à contacter la Communauté de communes pour plus d'information.



Flâchez pour découvrir une vidéo aérienne de la Zone



Plan de la zone d'activités de la Gare

7) Article

Conformément aux dispositions de la délibération de la Communauté de Communes Brionnais Sud Bourgogne, un article a été diffusé dans la presse locale pour informer sur le projet de ZAC.

Le baromètre régional des prix de l'alimentaire

Baudemont

Sur le parc d'activités de la Gare, les travaux de viabilisation sont lancés

Sur 7,3 hectares, une quinzaine de parcelles pourront, à terme, être proposées aux entreprises dans le parc d'activités de la Gare. Les premières opérations de viabilisation ont démarré en septembre. L'enjeu économique est majeur.

Noémi Predan - Hier à 13:49 - Temps de lecture : 2 min



Fabienne Bajard (chargée de mission à Brionnais Sud Bourgogne) Jean-Sébastien Deborde (Ingepro) et Arnaud Durix (vice-président de Brionnais Sud Bourgogne, en charge du développement économique). Les premiers travaux de viabilisation ont démarré en septembre, sur le parc d'activités de la Gare. Photo Noémi Predan

Vue depuis l'étage [de l'Intercow](#) , une première parcelle se dessine. Un cheminement piétonnier est déjà visible, et le tracé de futures haies est couvert de copeaux. Sur le parc d'activités de la Gare, les premiers travaux de viabilisation ont débuté en septembre. Sur 7,3 hectares, le Communauté de communes Brionnais Sud Bourgogne espère favoriser l'installation d'entreprises sur le territoire. Car autour de La Clayette, le foncier commence à se faire rare. « Le Pasquier à Varennes, c'est plein. La zone des Tanneries, c'est plein, énumère le vice-président Arnaud Durix. Pourtant, nous avons des demandes, mais nous n'avons plus rien à proposer ». [Et d'évoquer l'épisode des Laines Plassard](#) , historiquement installés à Varennes-sous-Dun. « Cette entreprise aurait pu nous échapper. Si d'autres veulent s'agrandir sur le territoire, cela peut poser problème. Heureusement, il y a eu une solution sur Chauffailles. Mais il est important d'avoir une offre, des deux côtés ».

L'ancien site de formation des grues Potain

Sur cette première zone en phase de viabilisation, l'élu évoque quelques contacts, notamment dans l'artisanat. « Il a des entreprises qui ont vu les travaux démarrer, et qui tendent l'oreille ».

Terrassement, réseaux électriques, d'eau et de télécommunication : les premiers terrains devraient être disponibles au printemps 2024. Tarif : 25 € le m2, soit le prix à payer pour que la collectivité puisse équilibrer son budget. Celle-ci avait investi en 2015 sur [cet ancien site de formation des grues Potain](#). Y subsistent aujourd'hui des voies de circulation, ainsi qu'un bâtiment central, [entièrement réhabilité et mué en espace de coworking depuis 2020](#).

Un potentiel de 15 parcelles

À terme, l'Intercow sera alors le cœur battant de cette zone d'activités. [Une quinzaine de parcelles seront disponibles afin de maintenir l'activité économique sur le territoire](#). En veillant, aussi, à une harmonie paysagère, entre les bourgs de La Clayette et de Baudemont.

« Le projet vise aussi à préserver un brin de verdure. En bord de ruisseau, un cheminement piétonnier fera qu'on pourra y déambuler autrement qu'en gros camion ».

Les entreprises intéressées peuvent contacter Fabienne Bajard à l'Intercow, au 06 31 08 99 59.

Une opération à 1,839 million d'euros

Le projet d'aménagement de la zone d'activités de la Gare représente une opération de 1 839 000 € hors taxes pour Brionnais Sud Bourgogne. Ce montant comprend l'acquisition des terrains, les honoraires du maître d'œuvre et les travaux de viabilisation. Pour financer ce projet, la communauté de communes peut compter sur le soutien de l'État via la dotation d'équipement des territoires ruraux (304 838 €), du Département (271 000 €) et de la Région (231 448 €). Au budget 2023, 188 778,30 € de travaux auront été engagés.

