

Recours gracieux avis MRAE



Sommaire

Sommaire	3
Introduction	5
1- Les manques identifiés par la décision de la MRAE après examen au cas par cas pour l'économie	7
1-1- Contexte	7
1-2- L'analyse du potentiel foncier à vocation économique	8
1-2-1- La méthode :	8
1-2-2- Les constats	11
1-2-3- Les arguments en faveur de l'ouverture de la zone AU pour les activités économiques	11
2- Les manques identifiés par la décision de la MRAE après examen au cas par cas en terme d'OAP	13
2-1- L'OAP	13
3- Les manques identifiés par la décision de la MRAE après examen au cas par cas en terme d'enjeux environnementaux	14
3-1- La prise en compte des enjeux environnementaux :	14



Introduction

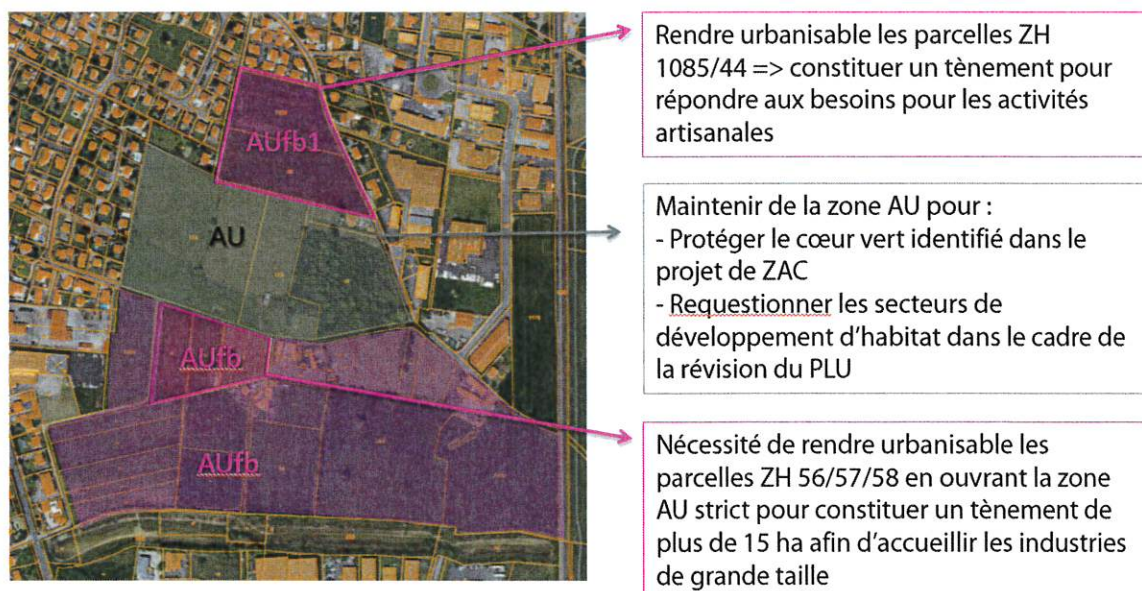
Dans le cadre d'une modification de droit commun, la commune a saisie la MRAE en date du 8 juillet 2020 enregistré sous le n° 2020-ARA-KKUPP-1980.

Depuis cette saisine la teneur de la modification a été revue. En effet, à ce jour la modification a été redimensionnée pour répondre aux besoins d'évolution à court terme, tandis que dans un second temps la collectivité s'engagera dans une révision de son PLU pour répondre aux besoins d'évolution à moyen et à long terme.

Les besoins identifiés à court terme qui concourent à la volonté d'engager une modification :

1. Des besoins recensés pour l'accueil de grandes entreprises (foncier > 5ha) et pour les activités artisanales.
2. La nécessité de créer une voirie de desserte poids lourds pour répondre aux nouveaux besoins et résoudre des problèmes de circulations existants.

La modification concerne donc les secteurs suivants :



L'ouverture partielle de la zone des Murons II permettrait de répondre aux besoins en terme de foncier économique et ainsi initier le projet de réalisation de la ZAC, afin de proposer un aménagement d'ensemble de la zone à vocation économique (VRD...) et résoudre les problèmes de dessertes.

1- Les manques identifiés par la décision de la MRAE après examen au cas par cas pour l'économie

Considérant que le dossier présenté ne permet pas de justifier d'une nouvelle ouverture à l'urbanisation et ne démontre pas les besoins réels, en termes d'habitat et d'activités économiques ;

Considérant qu'en termes de consommation foncière (13 ha), le dossier ne justifie pas le choix du site de l'extension de la ZAC des Murons par rapport à une autre localisation éventuelle ;

Les éléments ci-dessus fournissent des compléments pour justifier les besoins réels en termes d'activités économiques et de justifier le choix de l'extension de la ZAC par rapport à une autre localisation éventuelle.

Une analyse du potentiel foncier à vocation économique a été menée, permettant de justifier la nécessité d'ouvrir partiellement à l'urbanisation la zone AU strict des Murons II pour répondre à ces besoins.

Les besoins en termes d'habitat, seront quant à eux, observés dans le cadre de la révision du PLU, prévu à partir de janvier 2021. En effet, le projet de modification a été revu afin de ne prendre en compte que les besoins en terme de développement économique.

1-1- Contexte

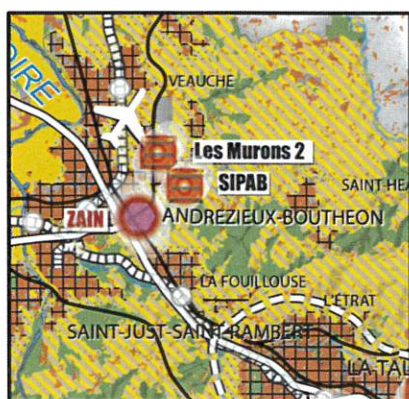
Le projet de la ZAC des Murons II est issu d'une réflexion d'ensemble initiée depuis 2010. Le projet s'inscrit dans la continuité de la ZAC des Murons 1.

Ce projet de développement économique est inscrit dans le SCOT Sud Loire approuvé. La zone des Murons II est identifiée dans le SCOT comme un site stratégique d'échelle sud Loire. Ce site a vocation à accueillir des projets de taille intermédiaire portés par l'EPCI. Il est identifié comme un site d'urbanisation à long terme (4 à 10 ans à partir de l'approbation du SCOT en 2013).

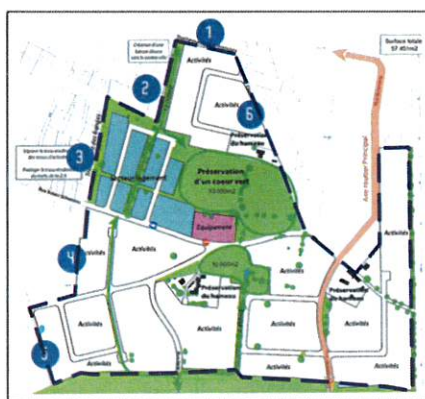
Le projet de ZAC les Murons II a fait l'objet de plusieurs études d'aménagement dès 2010. Il a été traduit dans un dossier de création de ZAC approuvé en 2016. Ce projet est localisé au

cœur d'un espace économique et industriel. Il s'inscrit dans la continuité et crée la liaison fonctionnelle avec la zone des Murons I, la zones des Prairies et les Loges.

Ce projet est également inscrit dans la stratégie économique de la communauté de communes de Forez Est. Il est identifié comme le site prioritaire parmi les 3 sites majeurs de développement économique répertoriés sur le territoire.



Extrait SCOT Sud Loire



Extrait du projet de ZAC

1-2- L'analyse du potentiel foncier à vocation économique

1-2-1- La méthode :

Analyse des capacités - Méthode



1

Analyse cartographique (cadastre, zones U et AU « non bloquées »)

- Parcelles non pertinentes du fait de leurs tailles et/ou configuration et/ou occupation (voiries...)

→ Parcelles à priori non bâties et en sous-densité



2

Vérification/validation sur le terrain :

- Parcelles écartées (constructions nouvelles, annexes, accessibilité...)

→ Capacités effectives



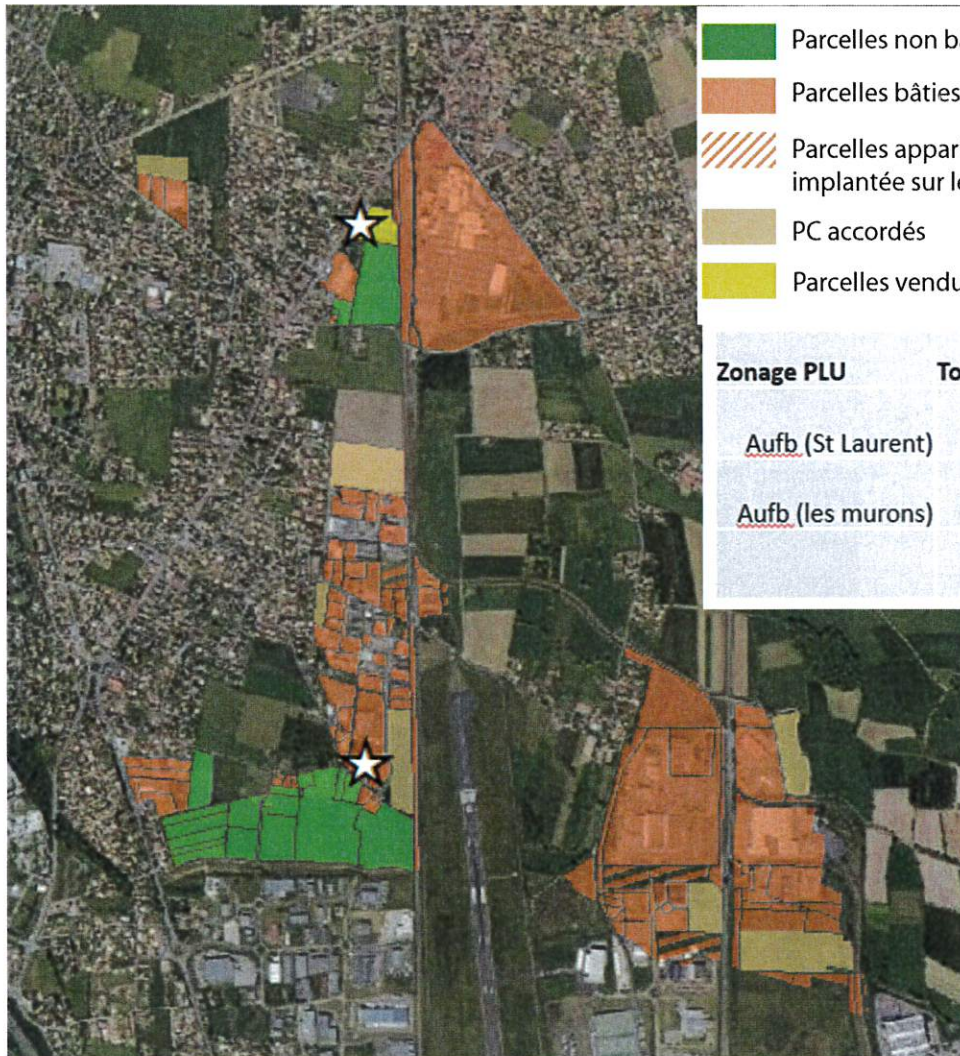
3

Croisement zonages réglementaires (PLU, PEB)

Distinction parcelles non bâties/ parcelles divisibles

→ Capacités mobilisables

→ échanges pour compléter l'analyse





Ancien bureau et entrepôts
transaction en cours convention
CCFE

PC Accordé
Urgo

Parcelle non bâtie
Propriété Epora



ZA les Loges II, toutes les
parcelles vendues

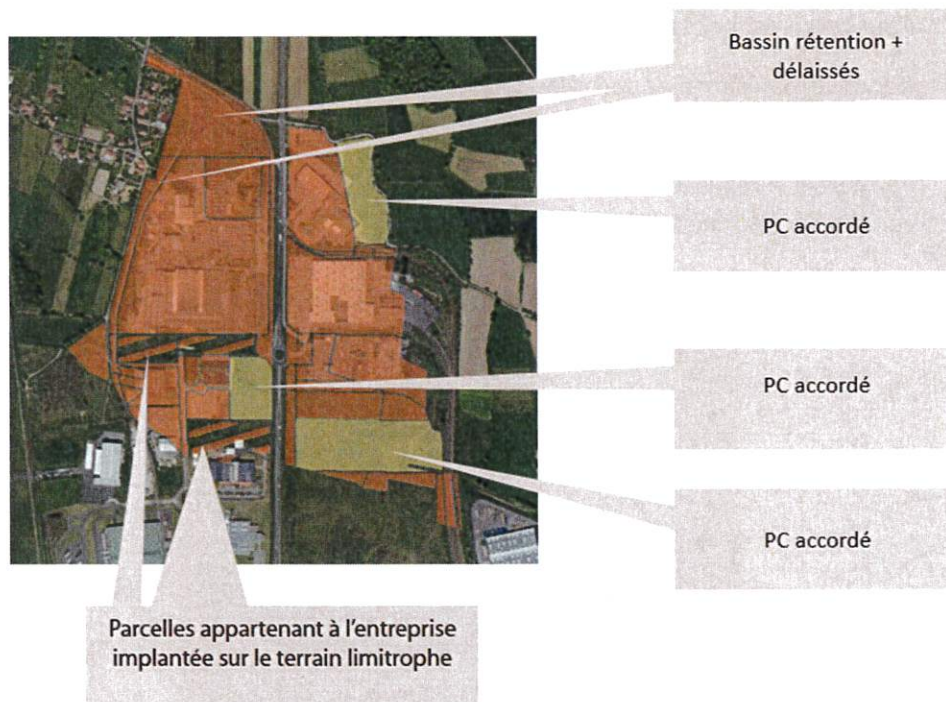
Stockage de l'entreprise
de transport

PC accordé

PC accordé

Zone les Murons : terrains
acquis par la CCFE

Zone les Murons :
transactions en cours



1-2-2- Les constats

Des permis déposés sur des parcelles identifiées comme non bâties.

Des terrains acquis par la CCFE et des transactions en cours.

Des tènements qui jouxtent des entreprises existantes dont l'objectif est de permettre les extensions futures et anticiper leur besoin.

L'analyse du potentiel foncier économique montre que seulement 4 ha de terrain à vocation économique sont disponibles en dehors du secteur de la ZAC des Murons II.

Un besoin identifié de ~20 ha pour accueillir des entreprises industrielles de grande taille (prévus dans le projet de ZAC).

1-2-3- Les arguments en faveur de l'ouverture de la zone AU pour les activités économiques

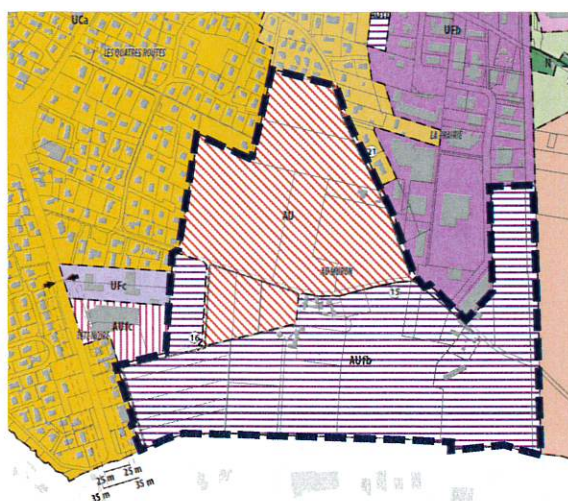
Nécessité d'ouvrir la zone AU à l'urbanisation pour permettre l'accueil d'activités économiques :

En lien avec les orientations du SCOT et au vu des sollicitations de certaines entreprises la commune souhaite pouvoir lancer la réalisation de la ZAC et ainsi permettre d'accueillir les industries de grande taille.

Pour cela il est nécessaire de :

Rendre urbanisable les parcelles ZH 56/57/58 en ouvrant la zone AU strict pour constituer un tènement de plus de 15 ha afin d'accueillir les industries de grande taille

Permettre la réalisation de la ZAC et réaliser un aménagement d'ensemble de la zone à vocation économique (VRD...)



PLU en vigueur



Projet de zonage après modification



Parcelles acquises par CCFE 

La majorité des parcelles ont été acquises par la communauté de commune de Forez Est, sur l'ensemble du périmètre de la ZAC. Pour les parcelles restant à acquérir les transactions sont en cours.

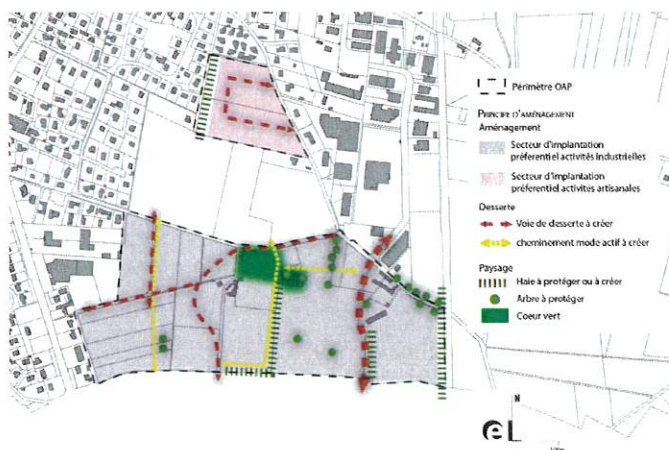
2- Les manques identifiés par la décision de la MRAE après examen au cas par cas en terme d'OAP

Considérant qu'il aurait été pertinent que l'extension de la ZAC des Murons soit encadrée par une OAP afin d'en appréhender l'ensemble des enjeux ;

Une OAP a effectivement été réalisée pour encadrer l'évolution de la zone des murons II afin de traduire le projet d'aménagement porté par le projet de ZAC.

2-1- L'OAP

Schéma de principe OAP ZAC des Murons II, Veauche :



3- Les manques identifiés par la décision de la MRAE après examen au cas par cas en terme d'enjeux environnementaux

Considérant que le dossier présenté ne permet pas d'estimer l'ensemble des enjeux lié à l'extension de la ZAC des Murons (nuisances, paysage, effets cumulés...);

3-1- La prise en compte des enjeux environnementaux :

Le projet de ZAC est soumis à l'obligation d'évaluation environnementale au même titre qu'au moment de sa création aux étapes suivantes (réalisation, déclaration d'utilité publique, autorisations au titre de la loi sur l'eau, autorisations individuelles) (L122-1-1 du CU). La première version de l'étude d'impact figurant au dossier de création est complétée à chaque étape.

Ainsi, en parallèle du projet de modification, le dossier de réalisation de ZAC va être lancé, permettant de compléter et agréments l'évaluation environnementale. Cette actualisation sera l'occasion d'évaluer plus précisément l'ensemble des enjeux environnementaux liés au projet de ZAC.

Dans un second temps, afin de répondre aux besoins d'évolution à long terme de son document de planification, la commune souhaite engager la révision de son PLU. La révision est prévue à partir de janvier 2021. Dans ce cadre-là, la commune sera de fait soumise à évaluation environnementale (Natura 2000 sur la commune), permettant d'initier dès le démarrage de la procédure des réflexions à l'échelle communale sur les enjeux environnementaux.



46 rue de la télématique
CS 40801 - 42952 Saint-Etienne CEDEX 1
tél : 04 77 92 84 00 fax : 04 77 92 84 09
mail : epures@epures.com - Web : www.epures.com