



Z.A. La Borie - B.P. 70060 - 43120 Monistrol sur Loire

• Tél. 04 71 61 74 34 • Fax. 04 71 61 74 38

www.marchesduvelayrochebaron.fr - Email : contact@marchesduvelayrochebaron.fr

Porter à la connaissance des instructeurs du dossier Cas par Cas

Extension ZA le Mazel

Monistrol sur loire

Mesdames, Messieurs,

La communauté de communes travaille depuis 2008 sur les procédures, les choix et les ambitions de développement économique de son territoire. Elle a vu les conditions de réalisation de zones d'activités changer de manière radicale et a bien compris que l'accès au foncier était devenu la problématique la plus prégnante liée au développement de nos territoires ruraux.

Effectivement, si d'autres territoires peuvent « économiser » du foncier en recyclant des friches ou des terrains pollués, la situation est très différente sur Marches du Velay Rochebaron.

Le dynamisme économique, qui est pour une grande part né de l'industrie textile, a dû se réinventer continuellement avec l'essor de la mondialisation. C'est dans cet esprit que les anciennes usines textiles ont laissé la place à la plasturgie, la mécanique ou les services aux entreprises. De fait les friches ont été, soit avalées par l'extension de l'urbanisation des bourgs soit déconstruites pour laisser la place aux industries naissantes.

Certains choix politiques comme la création de zones dédiées à l'industrie a également permis de garder le tissu industriel tout en réutilisant les terrains déjà occupés.

Ces facteurs cumulés ont abouti à une situation où les friches sont quasiment inexistantes et où le zéro artificialisation sonne comme un coût d'arrêt au développement du territoire, alors que l'état incite à réindustrialiser la France.

Cet objectif de réindustrialiser le pays est, non seulement une volonté de souveraineté industrielle, mais participe aussi à produire localement et dans des conditions environnementalement bien meilleures que dans certains pays, notamment d'Asie, où le coût de production environnemental (et humain) s'ajoute aux pollutions et coûts de transports gigantesques.

C'est dans ce contexte, mondial et régional, que les élus de la CCMVR ont travaillé afin de concevoir une politique de développement qui s'attache à prendre en compte les besoins du développement de nos entreprises. Il s'agit de leur permettre de perdurer sans mettre de côté les considérations environnementales qu'ils nous faut mettre en avant. Nous reconnaissons la nécessité de lutter contre le réchauffement climatique tout en œuvrant pour obtenir des moyens de production plus durable.

Les transformations liées aux défis climatiques nécessitent la mise en place d'espaces de production nouveaux comme par exemple les nombreuses initiatives de recyclage qui ont pour ambition finale de transformer des rebuts en matières premières. Il s'agit de nouveau d'être à la pointe de cette souveraineté écologique et économique.

Bas-en-Basset
Beauzac
Boisset
La Chapelle d'Aurec
Les Villettes
Malvalette
Monistrol-sur-Loire
Saint-André de Chalencon
Saint-Pal de Chalencon
Saint-Pal de Mons
Sainte-Sigolène
Solignac-sous-Roche
Tiranges
Valprivas

Concrètement :

Notre façon de travailler a donc changé :

Tout d'abord, nous avons réalisé sur deux ans un diagnostic complet des zones et de leur capacité à être agrandies. (un cabinet d'étude foncier, un cabinet d'étude VRD et un technicien CCMVR)

La loi Montagne nous interdisant toute création ex nihilo, c'est donc avec ce travail et en rencontrant l'ensemble des élus des 14 communes que nous avons pu étudier finement chaque potentiel.

Aussi les critères suivants ont été analysés pour chaque parcelle de terrain :

- l'accessibilité locale (éviter la création de voirie)
- la proximité des grands axes RN 88 RD 44 (limiter les transports)
- vacance du terrain
- existence de réseaux à proximité (limiter les incidences chantiers et les coûts)
- existence de défenses incendie (surfaces nécessaires...)
- existence de station d'épuration (réseau)
- sensibilité hydraulique (ruisseau...)
- Humidité du terrain visible (premier tri zone humide)
- Topographie du terrain (limiter incidences chantiers et coûts)
- Demandes de terrains (nécessité)
- Présence de riverain (cadre de vie)
- Volonté des élus locaux
- Continuité de zone (loi Montagne)

L'ensemble de ces critères ont été notés pour chaque potentiel et deux notes par zone ont été attribuées : une note environnementale (coefficient 3) et une note technique (coefficient 1).

La première étape de ce diagnostic était de ne rien exclure à priori, ce sont donc 208 Ha qui ont été repérés et 176 ha qui ont été validés par les élus locaux pour être étudiés.

La commande de cette étude a été conditionnée au respect du travail du SCOT qui sur le territoire de la Jeune Loire a défini les surfaces que chaque collectivité peut aménager. 65 ha seront donc repérés et étudiés finement.

Au terme de la première phase ce sont 75.5 ha qui sont conservés dans les 176 ha repérés.

Les élections de 2020 ont été l'occasion de présenter les résultats de cette étude et le nouveau conseil communautaire a décidé de prioriser 5 zones pour un total de 36.3 ha.

Changement de pratiques :

Si par le passé les zones d'activités étaient validées en priorité en fonction de leur lieu d'implantation et des projets industriels ; et que nous achetions les terrains avant d'en étudier l'aménagement, les intérêts environnementaux ont changé le prisme de réflexion.

En effet aujourd'hui nous préétudions les comptabilités environnementales avant toute démarche d'acquisition et nous travaillons sur des hypothèses d'aménagements.

Nous avons à ce titre lancé un marché public pour faire le choix d'un cabinet d'étude environnementale qui nous accompagne en amont des procédures d'autorisation. Aussi, avant le dépôt d'un cas par cas ou d'une étude d'impact, nous avons vérifié ensemble la faisabilité ou éventuellement l'abandon d'un dossier au regard de sa sensibilité naturelle.

C'est dans ce cadre que, hormis la zone de la Gare à Bas en Basset, la zone du Mazel à Monistrol sur Loire (parmi les 5 sur la priorisation) a été choisie.

Elle est la plus demandée en terme d'installation.

En effet, sa situation géographique et la proximité d'équipements d'intérêt public sont autant d'atouts prépondérants dans l'installation d'activités liées aux services à la population et au commerce.

Sa sensibilité environnementale reste plus qu'acceptable avec des terrains actuellement cultivés et une biodiversité faible.

Cette proposition d'aménagement murement réfléchi entend concilier environnement et développement sur un territoire qui accueille une population importante au carrefour des grandes agglomérations régionales et des territoires ruraux qui souhaitent être autre chose que des cités dortoirs.

En vous remerciant d'avoir pris le temps de consulter ce document qui est fondateur dans notre démarche mêlant écologie et économie.

Toute l'équipe de la communauté de communes reste à votre disposition pour vous donner tout éléments complémentaires concernant le dossier de l'extension du Mazel et plus généralement notre façon d'aborder les sujets économiques de demain.

Le président
Xavier Delpy



Communauté de communes
Marches du Velay \ Rochebaron

La vice-présidente en charge du
développement économique
Jocelyne Duplain

