Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Chamboeuf

Dossier d'enquête publique

du 16 octobre au 16 novembre 2020

Pièce complémentaire apportée par la maîtrise d'ouvrage SEM

Extension de la zone d'activité de la Grange sur la commune de Chamboeuf

Octobre 2020

EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITE ECONOMIQUE DE LA GRANGE SUR LA COMMUNE DE CHAMBOEUF

Saint-Etienne Métropole porte le projet d'extension de la zone de La Grange à Chamboeuf dans le cadre de sa politique d'offre accueil aux entreprises et de développement économique.

L'un des enjeux de cette politique vise à accompagner le développement du tissu économique local et ainsi de l'emploi sur le territoire, en offrant des solutions immobilières et foncières adaptées aux besoins des entreprises à court, moyen et long terme.

Sur une surface d'un peu plus de 4 hectares, ce projet vise à permettre le développement d'entreprises artisanales et industrielles (TPE/ PMI – PME).

Il s'inscrit dans la politique métropolitaine de requalification, visant à proposer de zones d'activités économiques nouvelle génération, particulièrement qualitatives aux niveaux urbanistique, paysager et environnemental.

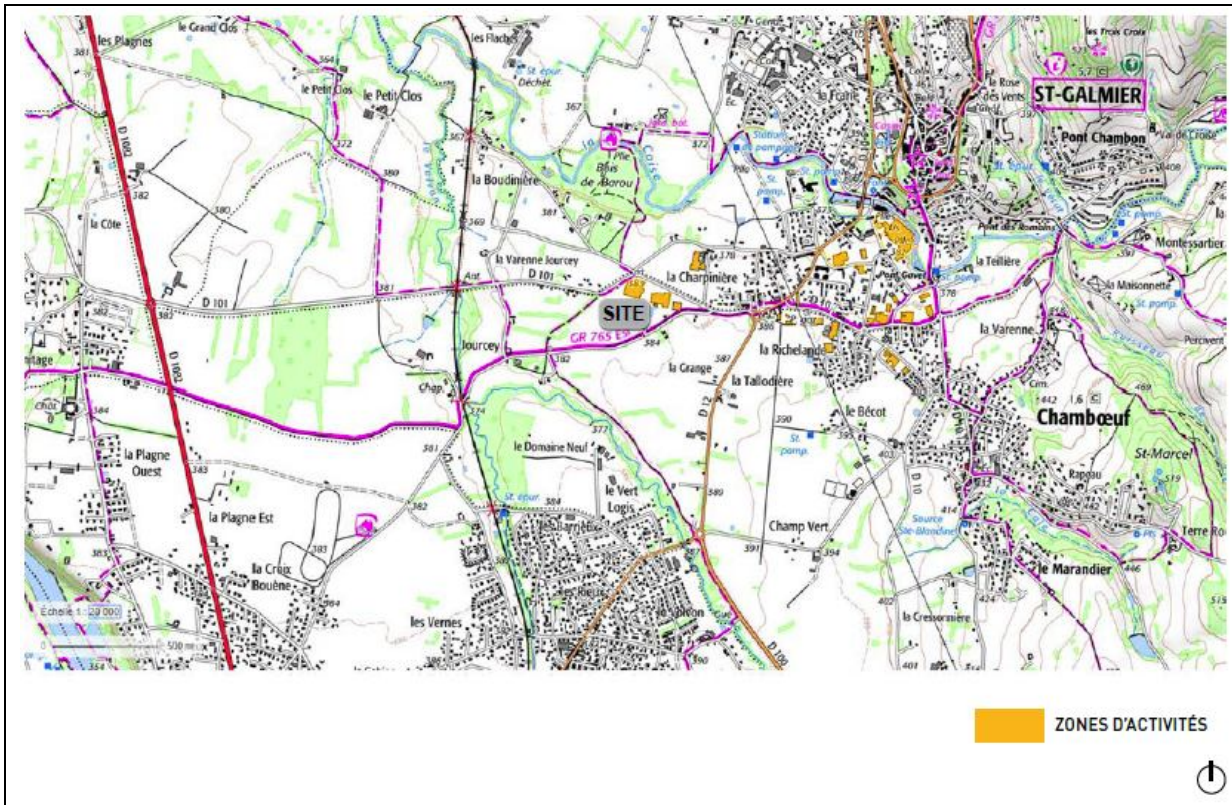
REPONDRE AUX BESOINS ECONOMIQUES DANS LE CADRE D'UNE POLITIQUE D'ACCUEIL COHERENTE

L'extension de la ZA de La Grange à Chamboeuf a été initiée en 2011 par l'ancienne Communauté de Communes du Pays de Saint-Galmier dans le cadre de son Schéma d'accueil économique.

Celui-ci déterminait les zones à aménager à l'échelle de 10 communes constituant l'EPCI au regard de l'offre et de la demande.
Dans ce cadre, en ce qui concerne la demande, l'ensemble des entreprises répertoriées aux registres de l'artisanat et de l'industrie a été interrogé.
Il en est ressorti, à l'échelle de l'ensemble du territoire, des besoins importants de TPE/PME pour des surfaces de terrain de 1000 à 5000m² : il s'agit de répondre aux besoins de développement d'entreprise du territoire à l'étroit dans leurs locaux.

Parallèlement, l'offre pour répondre à ces besoins était à l'époque déjà inexistante sur le secteur : la ZAIN offrant des fonciers d'envergure (parcelle trop grandes) et les zones artisanales ne présentant pas foncier disponible.

Alors que les entreprises concernées ont la nécessité de retrouver une proximité avec leur zone de chalandise.



Les zones d'activités existantes

La commune de Chamboeuf, et plus particulièrement le secteur de la Grange, est apparue particulièrement pertinente pour développer une zone d'activités puisqu'elle concentrait une part importante des besoins, dont celle de l'entreprise Chabanne.

Cette entreprise familiale, historiquement implantée à Saint-Galmier (commune voisine), s'est regroupée et développée sur son site actuel à partir de 1987 (environ 5 000 m² de surface bâtie créée).

L'entreprise, spécialisée et leader national sur l'industrie du fil d'acier, comprend 3 entités :

- Chabanne Industrie (travail du fil métallique / pièces sur-mesure)
- Chabanne Bâtiment (fabrication d'accessoires pour plaquistes et façadiers)
- Lagazel (fabrication de petit matériel solaire à destination initiale des pays en développement).

Elle comprend actuellement une centaine de collaborateurs et est en plein essor. A titre d'exemple, son chiffre d'affaire a été multiplié par 2 en 10 ans et se situe actuellement aux environs de 20M€.
ès 2011, l'entreprise a fait connaître ses besoins de développement devant se traduire par une extension. Le besoin est toujours plus prégnant, l'entreprise n'ayant actuellement plus de solution pour optimiser son fonctionnement sur site et a recours à de la construction modulaire pour organiser sa production.

De premières études de faisabilité et de maîtrise d'œuvre ont été menées de 2013 à 2015 sur le secteur de La Grange.

Dans ce cadre, une dizaine d'entreprises s'étaient positionnées pour s'implanter sur ce secteur, confirmant ainsi l'opportunité d'une zone à Chamboeuf, via l'extension de la ZA de La Grange.

A l'issue de la scission de la CCPSG, la commune de Chamboeuf a intégré Saint-Etienne Métropole.
La Métropole a confirmé sa volonté de voir se réaliser l'extension de la ZA La Grange.

En effet, après une nouvelle analyse offre / demande en foncier économique, les conclusions se sont avérées similaires.
L'offre foncière sur le secteur de la Plaine ne permet pas de répondre à une typologie de demandes artisanales et TPE/ PME de production. Les seuls fonciers disponibles sur le secteur Plaine sont ceux de la ZAIN dont les parcelles comprises entre 2 et 16 hectares ne correspondent pas aux besoins de ces TPE/PME.

Parallèlement, les demandes pour ce secteur continuent d'être insatisfaites, que ce soit pour des entreprises qui restent en attente (zone de chalandise restreinte/ impact sur secteur de recherche d'implantation) que de nouvelles entreprises : une dizaine d'entreprise est en attente et le service aux entreprises de Saint-Etienne Métropole enregistre régulièrement de nouvelles demandes, allant en moyenne de 1 000/ 1 500 m² jusqu'à 5 000m² environ et pour lesquelles aucune offre ne peut être proposée aujourd'hui.

Le projet d'extension vise à permettre le développement de ces entreprises à court terme.

RETENIR LE SITE LE PLUS OPPORTUN

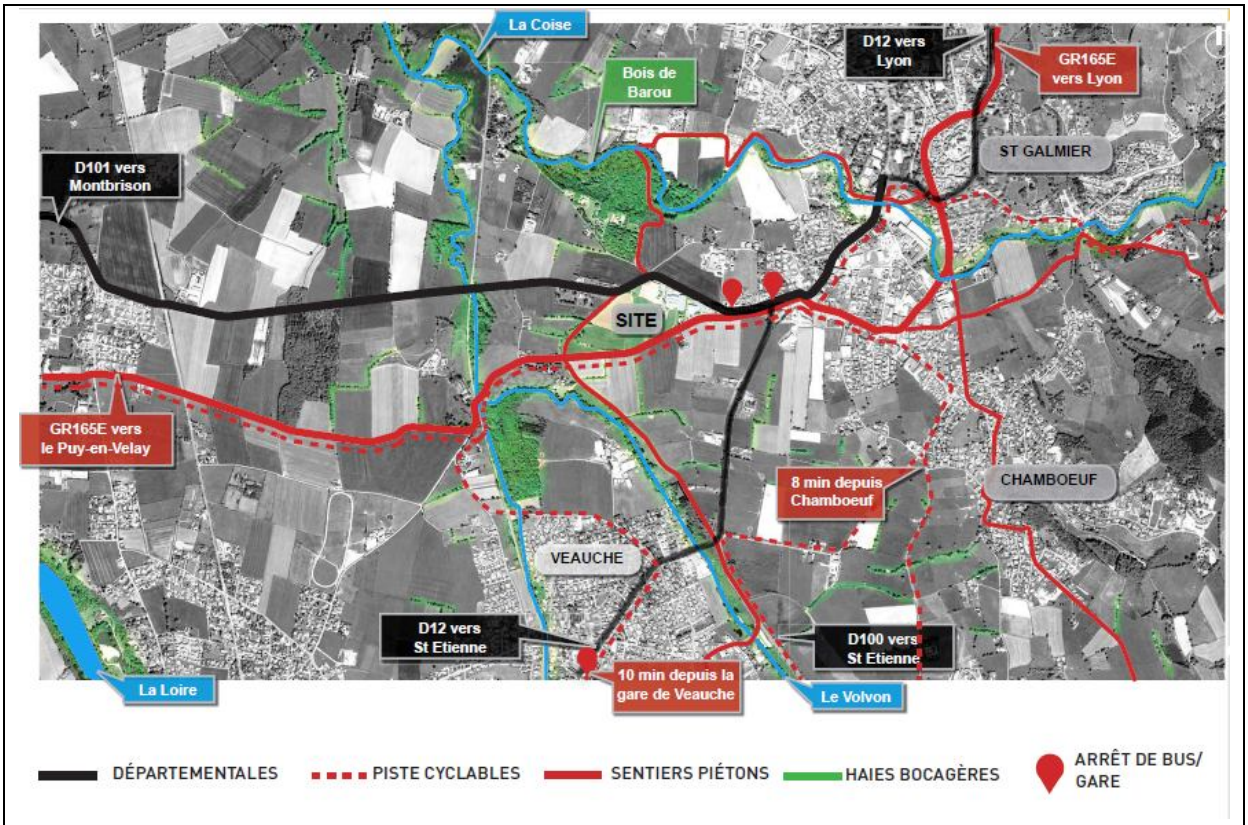
Pour répondre aux besoins des TPE/PME, après une analyse multicritère présentée aux partenaires dont le Syndicat Mixte du SCoT Sud Loire, la CCPSG avait proposé et retenu l'extension de la zone de La Grange.

Ce site a été confirmé par Saint-Etienne Métropole, considérant notamment le constat de pénurie d'offre sur le secteur à destination des entreprises de type TPE/PME artisanales et de production.

Ce site présente en effet l'avantage d'être préexistant et de s'inscrire ainsi en continuité avec le tissu bâti, économique. Particulièrement, il permet de répondre directement sur site au développement de l'entreprise Chabanne qui, sans possibilité d'extension ne pourrait poursuivre son activité et son développement.
L'entreprise ambitionne d'accueillir en son sein une cinquantaine de collaborateurs supplémentaires à moyen terme.

Il correspond également au dimensionnement et aux besoins d'accessibilité nécessaire aux TPE/PME (accessibilité CD100, à proximité immédiate des centres bourg de Chamboeuf et Saint-Galmier).

L'extension de cette zone doit également permettre de résoudre un point noir en matière d'accidentologie sur la route de Rivas (RD101) puisque l'accès à la zone intègrera également une reprise de la voirie au Nord-Ouest du site. Il est également accessible via les modes doux par des cheminements existants et à venir.



Implantation du site et accessibilité

Surtout, l'analyse multicritère menée par la CCPSG et confirmée par Saint-Etienne Métropole s'est appuyé sur le fait que l'extension de la zone de La Grange était déjà entériné dans le PLU de la commune en vigueur via un zonage AUf.

Dans le futur PLU de la commune, il est proposé de reprendre ce zonage AUf en le faisant évoluer pour être davantage cohérent avec les perspectives d'aménagement de la zone d'une part, avec le cadre paysager d'autre part.

Particulièrement, il est intéressant de conserver un espace agri-naturel au Sud, d'une largeur conséquente. Non seulement, l'accès route de la Grange initialement permis dans le PLU en vigueur n'est pas opportun au regard du dimensionnement mais, surtout, cet espace permet de conserver des terrains favorables à l'agriculture et à la biodiversité (cf. infra).
Ainsi, l'évolution du zonage AUf engendre une consommation supplémentaire nette d'espaces agricoles d'environ 13 000 m² par rapport au précédent PLU.

A l'échelle du grand territoire, les études et projets menés par la CCPSG dans le cadre de sa politique agricole et de son plan vert et bleu n'avaient pas identifié le secteur de La Grange comme à enjeux prioritaires.
Il n'en reste pas moins que les enjeux à l'échelle du site sont réels. De ce fait, les analyses ont été poussées pour ajuster et réduire le périmètre d'intervention (4ha), pour éviter et réduire les impacts sur l'agriculture et la biodiversité.

Saint-Etienne Métropole a actuellement la maîtrise foncière de l'ensemble des tènements nécessaires au développement de la zone suite aux acquisitions foncières par la CCPSG en septembre 2013. Ces acquisitions ont fait l'objet d'indemnités individuelles auprès de l'agriculteur en place (18 000€). Parallèlement, il a été donné la possibilité à l'exploitant de continuer de jouir de ces terrains via une convention de bail précaire dans l'attente de l'aménagement de la zone.

AMENAGER UNE ZONE « NOUVELLE GENERATION »

Suite au constat d'une qualité spatiale (architecturale, urbaine, paysagère) des sites économiques du territoire globalement peu qualitative, Saint-Etienne Métropole souhaite désormais construire une nouvelle offre, qualitative et structurée. Cela implique notamment de monter le niveau d'ambition des zones d'activités économiques, par la mise en place d'un référentiel de qualité en matière d'aménagement des zones nouvelles et de requalification de sites existants. Saint-Etienne Métropole a également des attentes fortes concernant les projets immobiliers privés.

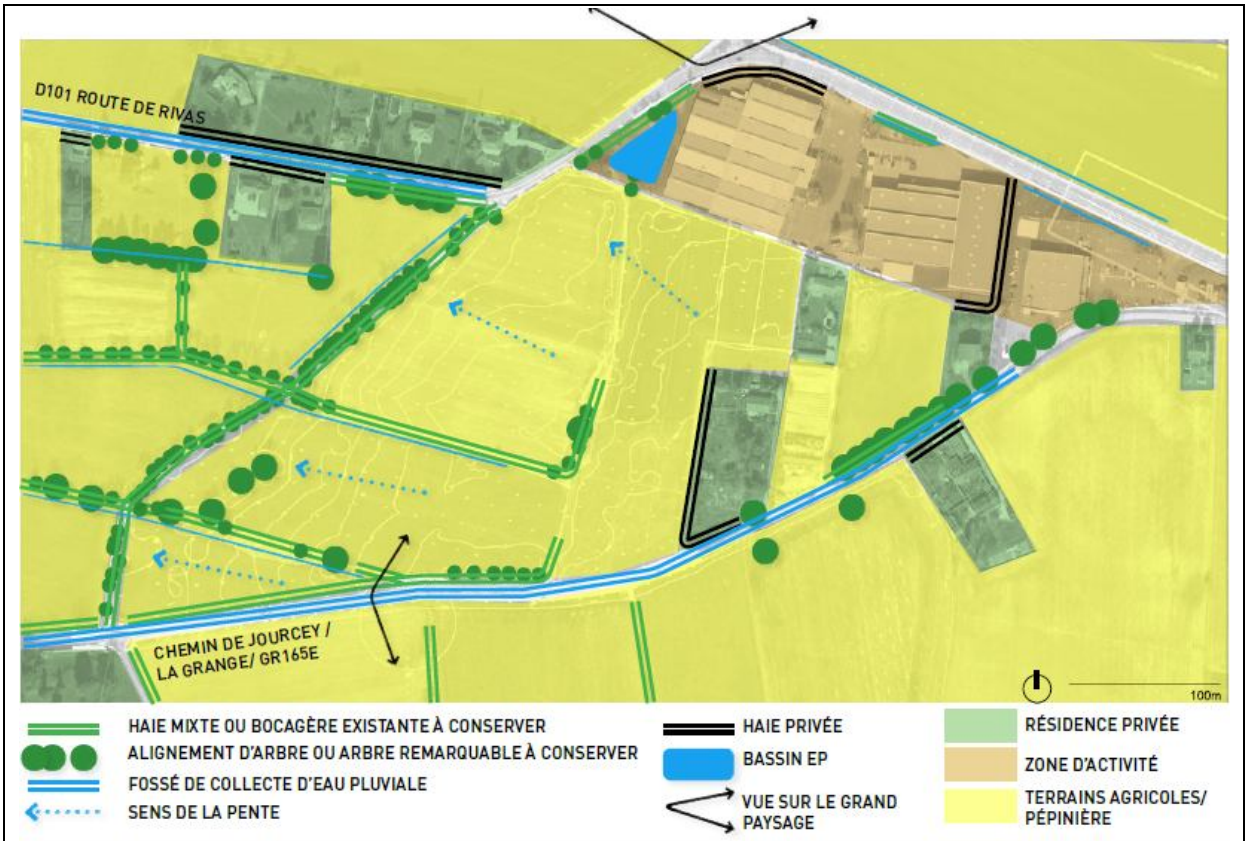
Il s'agit de trouver le meilleur équilibre possible entre optimisation du foncier à vocation économique (accueil de TPE/PME) et réalisation d'aménagements (VRD, espaces libres et paysagers) s'adaptant au mieux au site.

L'extension de la zone de La Grange bénéficie de cette nouvelle ambition qualitative et décline ce référentiel. C'est d'autant plus intéressant au regard du contexte bocager du secteur.

Sur la démarche, Saint-Etienne Métropole a pris le parti de remettre à plat l'ensemble des plans d'aménagement envisagés par la CCPSG pour les rendre davantage performants.

Ainsi, Saint-Etienne Métropole a engagé une nouvelle mission de maîtrise d'œuvre par l'intermédiaire de l'atelier LD retenu pour ses propositions qualitatives et sa bonne analyse du site dans son périmètre immédiat et dans son contexte environnant. L'Atelier LD est par ailleurs une référence en matière de gestion alternative des eaux pluviales. Les études préliminaires ont été finalisées à l'été 2020. Les études d'avant-projet s'engage.

En parallèle, pour pouvoir disposer de données d'entrée actualisées en la matière, Saint-Etienne Métropole a lancé des études de biodiversité complémentaires à celles réalisées en 2013 et 2014. Ces données sont nécessaires pour ajuster au mieux le périmètre et le projet d'aménagement (type et ampleur des espaces préservés). Ces études menées sur un périmètre plus large que le périmètre opérationnel pressenti (11 hectares) ont d'ores et déjà permis de confirmer la pertinence de celui-ci afin d'éviter les impacts sur la biodiversité au maximum sur l'espace tampon au Sud et de les conserver à usage agricole. L'importance des haies bocagères, élément structurant de l'aménagement futur, est mis en exergue dans l'étude comme réservoir de biodiversité



Contexte agri-naturel

L'ensemble de ces études a permis de préciser les orientations retenues à l'échelle du projet d'aménagement.

En matière de desserte, il est prévu de réaliser un seul accès, situé sur la route de Rivas au Nord-Ouest du site, vraisemblablement via un giratoire pour résoudre le problème d'accidentologie. A priori, cette solution permet parallèlement de conserver les espaces naturels, notamment les chênes pédonculés qui bordent le cheminement. Cela doit être confirmé dans la suite des études.

Afin de conserver le caractère du site, les alignements d'arbre et les haies constituant les franges du site sont conservés. Surtout, ils seront complétés sur l'ensemble des franges de la zone ainsi qu'au sein de celle-ci avec le double objectif de proposer un cadre paysager cohérent avec le bocage et d'implanter des espaces verts favorables à la biodiversité présente.

En cœur de zone, un « espace vert » multifonctionnel sera développé : il s'agit d'une noue paysagère permettant de conserver l'axe d'écoulement des eaux pluviales identifié au schéma d'assainissement de Saint-Etienne Métropole, de proposer une gestion des eaux de la zone de manière intégrée et de proposer des espaces de « nature » et d'agrément (tables) à l'attention des usagers de la zone. Par ailleurs, l'intention est également de faire en sorte que cet espace puisse être identifié en dehors du cadre économique (salariés de la zone) et ainsi de favoriser la mixité d'usage (présence de chemins de randonnée en proximité immédiate du site).

Plusieurs hypothèses en matière de desserte en réseaux d'adduction en eaux potable (et défense incendie) et d'eaux usées ont été émises. Il s'agit de retenir les solutions les plus pertinentes dans un cadre plus large que la zone : des travaux de reprise des réseaux concernés doivent être programmés ; dans une recherche d'optimisation globale, il est

nécessaire de combiner ces interventions. La philosophie générale en matière de gestion des eaux est d'éviter le « tout tuyaux » en privilégiant l'infiltration en première intention. Si l'infiltration s'avère impossible essais à l'appui, le rejet sera limité à 5l/s/ha pour une pluie d'occurrence 30 ans.

Enfin, en déclinaison du référentiel de Saint-Etienne Métropole et à l'instar des projets de zones d'activité en cours (ex. Loti à Saint-Etienne), des règles d'implantation des bâtiments ont été travaillées sur le principe, seront précisées au cours des études à venir et, surtout, seront accompagnées dans leur mise en œuvre via des outils d'accompagnement garantissant leur qualité (CPAUPE, architecte-conseil).

Le projet d'extension de la zone de La Grange vise à être intégré dans le contexte local. Il ne s'agit pas d'un projet hors sol clos.

Ainsi, il accompagne des besoins et pratiques du territoire.

Outre l'accidentologie évoquée précédemment, le projet répond aux usages récréatifs : un des objectifs du projet est de pouvoir décliner divers usages, notamment en période de fin de semaine sur un secteur particulièrement fréquenté par des activités de randonnée et d'équitation. Les aménagements paysagers, naturels et d'équipement en cœur de zone pourront permettre ce type de fréquentation.

Inversement, le projet est accompagné par des interventions de la commune notamment puisque celle-ci développe depuis de nombreuses années un réseau modes doux au sein du village-jardin mais également sur l'ensemble de la commune. En échos aux préconisations de l'Atelier LD, la commune a par exemple engagé l'extension du cheminement doux au Sud (route de La Grande / Jourcey) déjà initié dans le cadre de l'implantation de l'Intermarché. Des discussions avec les propriétaires ont été engagées parallèlement à une déclaration d'utilité publique.