

La Séauve-sur-Semène

Présentation du projet et de son intérêt général

Octobre 2023



JD Urbanisme

urbanisme@juliendallemagne.fr

06.49.62.78.29

www.juliendallemagne.fr



VPNG Avocats

sandrine.bezard@vpng-avocats.fr

04.67.60.47.57

www.vpng-avocats.fr



Ecologia Conseils

yvain.dubois@free.fr

06.51.39.37.30

<https://ecologia-conseils.fr/>

Accompagner vers *un urbanisme*
durable & participatif

Partie I : Le cadre juridique et réglementaire	4
La déclaration de projet au titre de l'article L.300-6 du Code de l'Urbanisme	5
La notion de projet d'intérêt général	6
L'initiative de la déclaration de projet	6
L'évaluation environnementale	7
La composition du dossier	9
Le déroulement de la procédure	10
Partie II : Le projet	11
La Séauve-Semène en quelques chiffres.	12
Localisation du site.	13
Le développement économique sur la communauté de communes Loire Semène.	14
Les orientations du projet communal de La Séauve sur Semène	16
Le zonage du Plan Local d'Urbanisme de La Séauve sur Semène.	17
Le projet.	18
Les acteurs du projet.	20
La justification de la localisation spatiale du projet	20
L'utilité publique et l'intérêt général du projet	22
Conclusion.	28



Partie 1

Le cadre juridique et réglementaire

LA DÉCLARATION DE PROJET AU TITRE DE L'ARTICLE L.300-6 DU CODE DE L'URBANISME

La communauté de commune Loire Semène souhaite étendre la zone d'activités des Portes du Velay dans l'objectif d'accueillir une entreprise.

En conséquence, la déclaration de projet relève de l'article L.300-6 du Code de l'Urbanisme.

La loi n°2003-710 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine du 1er août 2003 a entendu permettre *«aux communes et aux établissements publics qui réalisent des opérations d'aménagement, notamment des opérations de rénovation urbaine, de disposer d'une procédure simple de mise en conformité des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme (PLU), lorsque ces documents n'avaient pas prévu l'opération, en se prononçant par une déclaration de projet sur l'intérêt général que présente l'opération»*.

La déclaration de projet au titre de l'article L. 300-6 du Code de l'Urbanisme peut s'appliquer indifféremment aux actions et opérations publiques ou privées permettant aux collectivités de disposer d'un instrument d'adaptation rapide des documents d'urbanisme pour des projets qui bien qu'étant conduits par des opérateurs privés n'en sont pas moins d'intérêt général.

Ainsi «L'État et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction.»

La déclaration de projet prend en considération l'étude d'impact, les avis de l'autorité environnementale, des collectivités territoriales, de leurs groupements consultés et des Personnes Publiques Associées. Elle indique,

la nature et les motifs des principales modifications qui, sans en altérer l'économie générale, sont apportées au projet au vu des résultats de l'enquête publique.

Si la déclaration de projet n'est pas intervenue dans le délai d'un an à compter de la clôture de l'enquête, l'opération ne peut être réalisée sans une nouvelle enquête. En l'absence de déclaration de projet, aucune autorisation de travaux ne peut être délivrée.

Si les travaux n'ont pas reçu de commencement d'exécution dans un délai de cinq ans à compter de la publication de la déclaration de projet, la déclaration devient caduque.

Toutefois, en l'absence de changement dans les circonstances de fait ou de droit, le délai peut être prorogé une fois pour la même durée, sans nouvelle enquête, par une déclaration de projet prise dans les mêmes formes que la déclaration initiale et intervenant avant l'expiration du délai de cinq ans. La déclaration de projet est publiée dans des conditions définies par décret en Conseil d'État.

LA NOTION DE PROJET D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

L'ordonnance du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme a fait de la déclaration de projet la procédure unique permettant à des projets ne nécessitant pas d'expropriation de bénéficier de la reconnaissance de leur caractère d'intérêt général pour obtenir une évolution sur mesure des règles d'urbanisme applicables. La notion d'intérêt général constitue une condition sine qua non de mise en oeuvre de la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme par une déclaration de projet.

Dans ce contexte, la notice de présentation comprend une justification de l'intérêt que revêt l'extension de la zone d'activités des Portes du Velay permettant l'implantation du groupe SEXTANT, d'un point de vue de l'intérêt général pour les collectivités et les habitants qui vivent et résident à proximité.

L'INITIATIVE DE LA DÉCLARATION DE PROJET

Le projet d'extension de la zone d'activités des Portes du Velay rentre dans le champ de l'article R.153-16 du code de l'urbanisme : *«Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme et ne requiert pas une déclaration d'utilité publique(...)»*

Le projet d'extension de la zone d'activités relève de la compétence de la communauté de communes. Dans ce cas, l'autorité compétente pour la déclaration de projet (CCLS) n'est pas l'autorité compétente en matière de PLU commune de la Seauve sur Semène).

Dans ce cas, l'article R. 153-16 du CU prévoit que :

- La procédure est menée par le président de l'EPCI ;
- L'enquête publique est organisée par le préfet ;
- Le dossier de mise en compatibilité est soumis par le président de la communauté de communes au conseil municipal (compétent en matière de PLU) et celui-ci dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception de l'avis du commissaire enquêteur pour approuver la mise en compatibilité du plan. En l'absence de délibération dans ce délai ou en cas de désaccord, le préfet approuve la mise en compatibilité du plan et notifie sa décision au maire dans les deux mois suivant la réception en préfecture de l'ensemble du dossier.

L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'article R. 104-13 du Code de l'Urbanisme précise que «Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur mise en compatibilité :

1° Lorsque celle-ci permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° Lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision, au sens de l'article L. 153-31, et que cette révision concerne l'un des cas mentionnés au I de l'article R. 104-11 ;

3° Dans le cadre d'une procédure intégrée prévue à l'article L. 300-6-1, lorsqu'en application des conditions définies au V de cet article l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence des dispositions concernées sur l'environnement.

L'article R. 104-14 du Code de l'Urbanisme précise que :

« lorsque la mise en compatibilité n'entre pas dans le champ d'application de l'article R. 104-13, les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur mise en compatibilité, s'il est établi qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement :

1° Après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-28 à R. 104-32, lorsque le plan local d'urbanisme est mis en compatibilité en application du second alinéa de l'article L. 153-51, dans le

cadre d'une déclaration d'utilité publique en application de l'article L. 153-54, ou dans le cadre d'une déclaration de projet en application des articles R. 153-16 et R. 153-17 ;

2° Après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, dans les autres cas.

Le rapport de présentation de la déclaration de projet emportant la mise en comptabilité du PLU s'appuie :

- Sur l'état initial de l'environnement développé dans le rapport de présentation du PLU.
- L'évaluation environnementale réalisée sur une grande majorité du site dans le cadre de l'élaboration du PLU.
- Sur le prédiagnostic écologique réalisé par Ecologia Conseils

La présente déclaration de projet est soumise à évaluation environnementale systématique.

Le rapport de présentation de la déclaration de projet fait état d'une évaluation des incidences sur l'environnement de l'actualisation du PLU et des ces différentes parties (rapport de présentation et règlement écrit et graphique).

Pont Salomon, situé en limite du secteur du projet, ne comporte pas de site concerné par une mesure de protection au titre de Natura 2000.

Une partie des territoires de La Chapelle -d'Aurec et Monistrol-sur-Loire sont concernée par une mesure de protection au titre de Natura 2000 (respectivement 4,5km et 6 km du projet)

Le projet s'inscrit sur des terrains agricoles, au droit d'une zone d'activités existante au sein d'un zonage partiellement classé en zone AU (A Urbaniser, dans le PLU en vigueur).

Aucune zone protégée ou inventoriée n'est présente au droit du site, qui a déjà fait l'objet d'une évaluation environnementale (notamment p177 et 178 du rapport de présentation du PLU)

Par ailleurs, les enjeux concernant le fonctionnement écologique du territoire (Trames Vertes et Bleues) sont très faibles car le site n'est pas identifié comme réservoir de biodiversité ou corridor écologique au sein du SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique) et de ses déclinaisons locales.

LA COMPOSITION DU DOSSIER

En application de l'article L. 153-54 du Code de l'Urbanisme, l'enquête publique d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU porte à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'État, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint.»

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU comprend deux dossiers :

- Le dossier n°1 présente le projet, ses caractéristiques et son intérêt général.
- Le dossier n°2 porte sur la mise en compatibilité du PLU, et développe les compléments et modifications apportées aux différentes parties du PLU (règlement écrit et graphique).

Ce dossier intègre également l'évaluation environnementale proportionnée à l'importance du projet et des modifications apportées au plan local d'urbanisme pouvant avoir des effets notables sur l'environnement de la zone destinée à accueillir le projet au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, et de l'article R. 151-3 du Code de l'Urbanisme relatif au contenu du Plan Local d'Urbanisme et son rapport de présentation en cas d'évaluation environnementale.

LE DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE

L'examen conjoint

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU nécessite conformément à l'article R.153-13 du Code de l'Urbanisme «(...) l'examen conjoint des dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme prévue par les articles L.153-49 et L.153-54, cet examen conjoint a lieu avant l'ouverture de l'enquête publique, à l'initiative de l'autorité chargée de la procédure.

Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint est joint au dossier de l'enquête publique.»

L'enquête publique

La déclaration de projet est soumise à enquête publique organisée selon les modalités prévues au chapitre VI du Code de l'Environnement.

L'enquête publique unique, portera à la fois sur l'intérêt général du projet, la mise en comptabilité du PLU, l'étude d'impact et le Permis de Construire conformément à l'article L123-6 du Code l'Environnement.

L'adoption de la déclaration de projet et approbation de la mise en compatibilité du PLU : Lorsque la commune compétente décide de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'un projet il appartient au conseil municipal d'adopter la déclaration de projet conformément à l'article L.153-58 du Code de l'Urbanisme :

«La proposition de mise en compatibilité du plan éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête est approuvée :

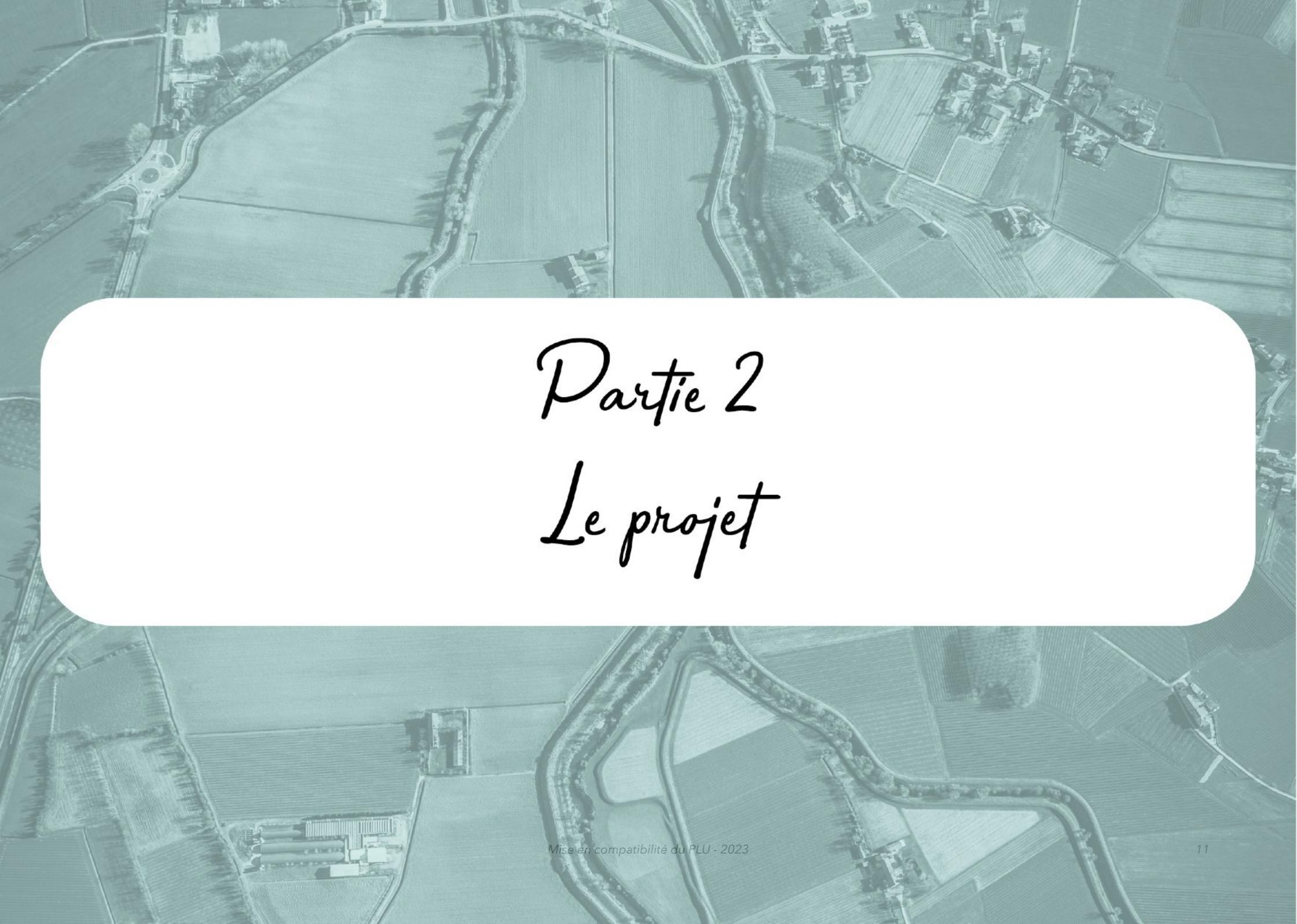
*2° Par la déclaration de projet lorsqu'elle est adoptée par la commune ;
4° Par délibération du conseil municipal. A défaut de délibération dans un délai de deux mois à compter de la réception par la commune de l'avis du commissaire en- quêteur ou de la commission d'enquête, la mise en compatibilité est approuvée par arrêté préfectoral.»*

Article L153-59 «(...) la décision de mise en compatibilité devient exécutoire dès l'exécution de l'ensemble des formalités de publication et d'affichage.»

La déclaration de projet emporte alors approbation des nouvelles dispositions du PLU.

Le caractère exécutoire

Les dispositions de droit commun relatives au caractère exécutoire du PLU (articles L. 153-23, R. 153-20 et R. 153-21 du Code de l'Urbanisme), impliquant la transmission de l'acte au contrôle de légalité du préfet et son affichage pendant un mois en mairie ou au siège de l'EPCI compétent, s'appliquent à l'acte de la commune ou de l'EPCI compétent mettant en compatibilité le PLU. La mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.



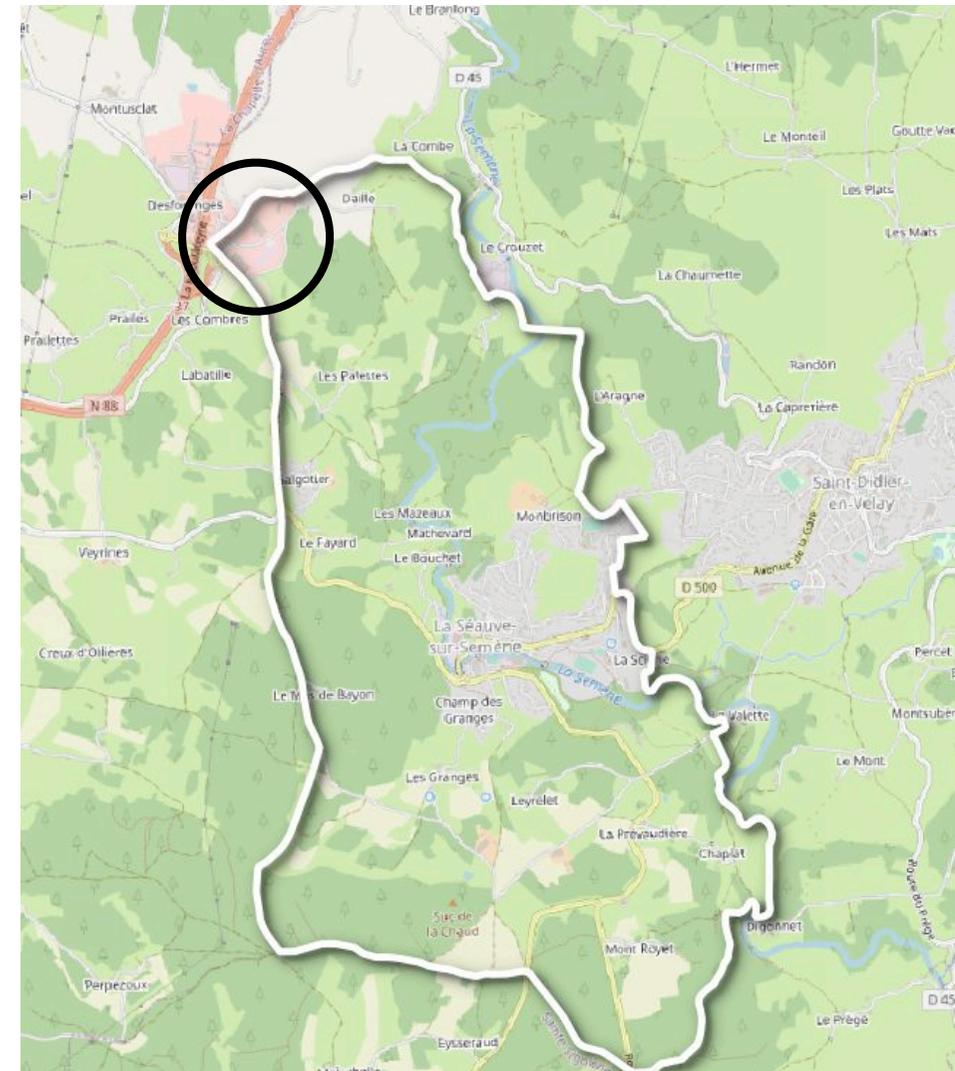
Partie 2

Le projet

LA SÉAUVE-SEMÈNE EN QUELQUES CHIFFRES.

Quelques chiffres	
Superficie	7,86 km ²
Population 2008	1313 habitants
Population 2013	1457 habitants
Population 2019	1480 habitants
Denisté au Km ² en 2019	188 habitants
Commune appartenant au territoire	
Communauté de communes Loire et Semène	
SCOT Jeune Loire	
Les limites communales	
Au Nord	La Chapelle d'Auras et Pont-Salomon
Au Sud	Sainte Sigolène
A l'Est	Saint Didier en Velay
A l'Ouest	Monistrol-sur-Loire

La croissance démographique sur la commune est de +0,3% entre 2013 et 2019.



La Séauve-sur-Semène et la localisation du projet

LOCALISATION DU SITE.

Il se situe à environ 15 minutes de Saint-Étienne, en bordure de la zone d'activités des Portes du Velay.

Il est idéalement situé autour de l'échangeur (RN88-RD12-RD471), sortie n°37.

Le site d'étude représente une surface de 8,9 ha majoritairement occupé par des cultures et des boisements sur sa partie au Nord-Est.

La zone d'activités des Portes du Velay se situe sur 4 communes :

- La Séauve-sur-Semène
- Pont-Salomon
- La Chapelle-d'Aurec
- Monistrol-sur-Loire



LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE SUR LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LOIRE SEMÈNE.

Un territoire attractif et dynamique

Loire Semène est située au Nord-Est de la Haute-Loire, dans la couronne périurbaine stéphanoise, en limite du département de la Loire.

L'accès aux grandes agglomérations est très rapide par la RN 88 reliant Firminy au Puy-en-Velay (20 min. de St Etienne, 30 min. du Puy en Velay).

Une priorité affirmée : le développement économique

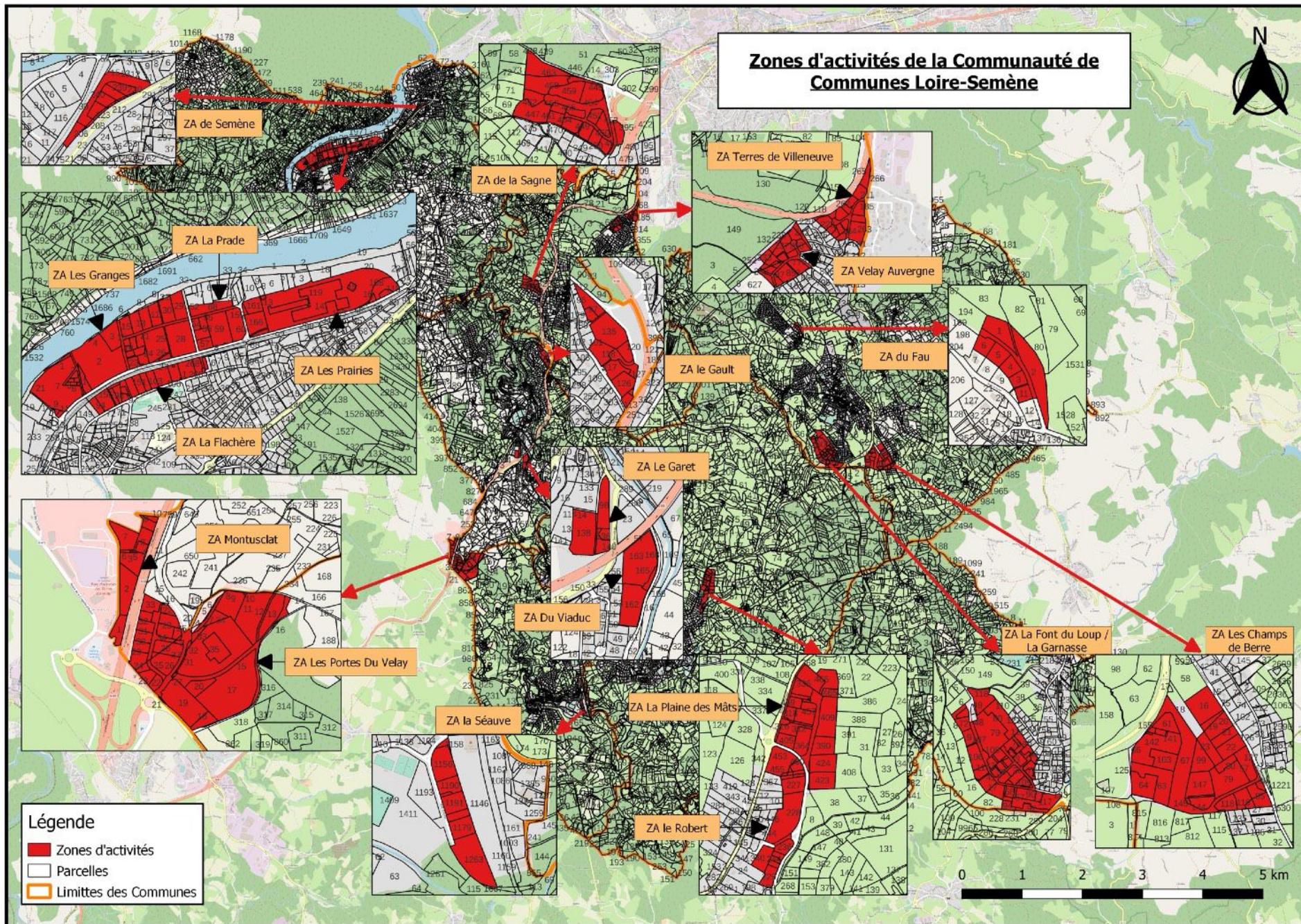
De très nombreuses entreprises sont présentes dans des domaines tels que la mécanique, le tissage, les transports, l'impression, le bâtiment, la plasturgie... il existe un réel dynamisme sur le secteur.

19 zones d'activités sont réparties sur le territoire et les entrepreneurs soulignent souvent la bonne réputation des employés de notre secteur et le caractère attractif du territoire dans un environnement de travail et de vie remarquable.

Les élus de Loire Semène souhaitent maintenir la politique économique active engagée depuis plusieurs années afin de favoriser l'installation et la diversification de l'activité. Plusieurs projets sont à l'étude pour proposer notamment des solutions foncières permettant le développement des activités industrielles, artisanales, agricoles et de tourisme, dans le respect de l'environnement, des paysages et de l'habitat.

L'extension de la zone d'activités des Portes du Velay, est l'un des projets importants mené par la collectivité dans l'objectif d'accueillir et de renforcer l'offre d'emploi sur le secteur par l'installation du groupe Novalia SG..





LES ORIENTATIONS DU PROJET COMMUNAL DE LA SÉAUVÉ SUR SEMÈNE

Le PADD approuvé le comporte les objectifs suivants :

- Favoriser le cadre de vie sur La Séauvé sur Semène tout en considérant l'évolution de la population et du logement
- Dynamiser l'activité économique locale et accroître le potentiel touristique
- Participer activement à la préservation et la mise en valeur de l'agriculture et du paysage
- Repenser les déplacements par rapport aux problématiques de La Séauvé sur Semène
-

Concernant l'axe sur le développement économique, le PADD indique p12 et 13:

- *Anticiper le possible agrandissement de la zone d'activités au regard des problématiques agricoles et naturelles*
- *Une seule nouvelle zone d'activités sera ouverte en continuité de l'existant. Cette dernière permettra le développement et l'implantation de nouvelles entreprises.*
- *L'ambition des élus est de dynamiser les activités économiques et touristiques.*
- *La commune souhaite également permettre l'implantation de nouvelles activités économiques ou touristiques sans pour autant dénaturer les paysages.*

Le projet d'extension de la zone d'activités des portes du Velay, est bien inscrite au PADD.

AXE 2 : DYNAMISER L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE LOCALE ET ACCROÎTRE LE POTENTIEL TOURISTIQUE

L'aménagement du territoire est un cercle vertueux. S'il y a croissance démographique, il y a donc des services, des commerces et des équipements pour satisfaire les besoins. A contrario, sans croissance démographique, les services, les commerces et les équipements n'ont plus de demande et peuvent être amenés à fermer. Il y a donc un ensemble de ficelles à tirer en même temps pour avoir une dynamique communale.

2.1 - Soutenir et promouvoir l'économie locale

Anticiper le possible agrandissement de la zone d'activités au regard des problématiques agricoles et naturelles

Une seule nouvelle zone d'activités sera ouverte en continuité de l'existant. Cette dernière permettra le développement et l'implantation de nouvelles entreprises.

Cette zone sera définie par une OAP pour limiter les impacts sur les zones agricoles et naturelles. Les zones d'activités existantes seront maintenues et bénéficieront d'un règlement spécifique, pour permettre leur déploiement tout en régulant les potentielles dégradations de l'environnement.

2.3 - Les grandes orientations de l'axe 2

L'ambition des élus est de **dynamiser les activités économiques et touristiques.**

Pour cela, la création de nouvelles habitations permettra de garder les commerces et les services et d'apporter une nouvelle demande. A cela s'ajoute, la possibilité de création ou d'extension d'entreprises, dans certains espaces stratégiques, dédiés pour le développement local.

La commune souhaite également permettre **l'implantation de nouvelles activités économiques ou touristiques sans pour autant dénaturer les paysages.** Des **zonages spécifiques** seront donc mis en place pour favoriser les diverses activités. Cependant, elles seront régies par un règlement particulier à chaque zone.

Quelques extraits du PADD sur le développement économique

LE ZONAGE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA SÉAUBE SUR SEMÈNE.

La commune dispose d'un PLU approuvé le 26/05/2021.

L'extension de la zone d'activités des Portes du Velay y est inscrite. La zone est classée en UE et l'extension en AUe

Toutefois, l'extension prévue ne correspond pas au besoin réel.

En effet, si 4,5 ha était prévu au départ, le besoin est de près de 9 ha.

En rouge : le besoin réel (extension nécessaire).
En Hachurée rose, la zone initialement prévue et inscrite au PLU



LE PROJET.

L'extension de la zone d'activités des Portes du Velay est dédiée à NOVALIA SG, qui fait partie du groupe SEXTANT.

NOVALIA SG

- Est présente depuis 1920 au Chambon-Feugerolles.
- Détenue et dirigée par la 4ème génération.
- Attachée à son territoire.
- En croissance régulière.

Le siège du groupe se situe à Chambon-Feugerolles (42), à 16 km de la future implantation aux Portes du Velay.

Les contraintes actuelles

NOVALIA SG est fortement attachée à son territoire et souhaite y rester. Toutefois, afin de se développer et de renforcer son attractivité, le groupe a besoin de regrouper le siège social ainsi que plusieurs de ses sites afin de rationaliser sa production et son offre.

Le site historique de Chambon-Feugerolles ne permet pas de réaliser le projet, le terrain est trop petit et contraint (il est entouré de logements et de bâtis).

Le projet

La zone d'activités des Portes du Velay est située à proximité du site historique et permettrait à l'entreprise de construire un ensemble de bâtiments devant être la vitrine du groupe :

- 1.500 m² bureaux pour notre siège social Groupe
- 3.000 m² d'ateliers, avec agrandissement possible de 3.000 m²
- 12.000 m² de logistique, avec agrandissement possible de 9.000 m² supplémentaires.

L'objectif est également de construire des bâtiments à basse consommation pour continuer à progresser dans la politique RSE du groupe.

A terme, le site devrait accueillir

- 251 salariés à terme (116 sauvegardés et 135 créations d'emploi pour la région).
- 20 M€ d'investissement au total.



Illustration du projet. Document provisoire V1, décembre 2022



LES ACTEURS DU PROJET.

Ce projet dépend de quatre principaux acteurs locaux :

- La Séauve-sur-Semène représentée par son Maire et son Conseil Municipal, qui souhaite permettre la réalisation du projet, conforme à leurs orientations politiques inscrites dans le PADD.
- La communauté de communes Loire Semène qui porte la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU.
- La région AURA qui subventionne le projet.
- NOVALIA SG fera l'acquisition finale des terrains et qui occupera le site.

LA JUSTIFICATION DE LA LOCALISATION SPATIALE DU PROJET

Toutes ses parcelles sont stratégiques, car :

- Elles constituent une extension de la zone d'activités des Portes du Velay (extension programmée)
- L'habitation la plus proche se situe à 230m de la future zone d'activités.
- La zone est desservie par l'ensemble des réseaux nécessaires (desserte routière, électricité, eau, assainissement) ;
- Position stratégique, au cœur du territoire de Loire Semène grâce à sa proximité avec la RN88
- **Le site permet au groupe SEXTANT de rester sur son territoire historique dans l'objectif d'aider au développement économique du territoire**

Numéro de parcelle (Section B)	Classement actuel	Classement futur	Commentaires
<ul style="list-style-type: none"> ▸ 318, ▸ 317, ▸ 314, ▸ 862 (en partie) 	AUc (constructible)	AUe	Certaines parcelles sont déjà classées en zone constructible et resteront constructibles. Elles sont nécessaires à l'extension de la zone d'activités
<ul style="list-style-type: none"> ▸ 1055 (en partie), ▸ 316, ▸ 315, ▸ 314 (en partie), ▸ 311 (en partie) 	AUc (constructible)	AUe et N	Des parcelles, classées en constructibles n'apparaissent plus comme pertinentes pour le projet et seront donc intégrées en zone naturelle.
<ul style="list-style-type: none"> ▸ 311 (en partie), ▸ 319, ▸ 320, ▸ 322, ▸ 325 (en partie), ▸ 324, ▸ 323 (en partie), ▸ 862 (en partie), ▸ 860 (en partie) 	A (Agricole)	AUe	De nouvelles parcelles sont nécessaires. Elles étaient auparavant classées en zone A
<ul style="list-style-type: none"> ▸ 313 (en partie) 	N	AUe et N	De nouvelles parcelles sont nécessaires. Elles étaient auparavant classées en zone N

Solutions de substitution autres au projet présenté

Du fait du site retenu, de ses qualités intrinsèques :

- Dimensions
- Implantation dans un secteur isolé (pas d'habitation),
- Facilité d'accès (échangeur RN88),
- Proximité du site historique (nécessaire pour développer des emplois à proximité),
- De la prise en compte des impératifs environnementaux et des mesures associées. La moitié du site a fait l'objet d'une évaluation environnementale au moment du PLU, et un prédiagnostic écologique a été réalisé sur l'ensemble du site (ancien et nouveau). Il conclut qu'aucun habitat ne présente un enjeu fort ou très fort.
- De la mise en compatibilité du PLU mené par la communauté de communes et la commune,

aucune alternative ou solution de substitution n'a été identifiée dans des conditions économiques raisonnables et en cohérence avec les objectifs du territoire.

L'UTILITÉ PUBLIQUE ET L'INTÉRÊT GÉNÉRAL DU PROJET

Les enjeux socio-économiques pour le territoire

L'implantation d'unités de production et d'un siège social représente un enjeu économique et une ressource locale en matière de développement des filières techniques et industrielles liées aux outils de production.

NOVALIA SG réalise des investissements constants en matière de recherche et de développement pour améliorer ses aspects techniques et économiques.

Le site de la Séauve sur Semène fait partie du bassin d'emplois de l'agglomération Stéphanoise.

Cette installation est pourvoyeuse de 135 nouveaux emplois directs et diversifiés qui nécessitent également des qualifications et spécialisations techniques. L'installation permet également la sauvegarde de 116 emplois qui seront maintenus à proximité du site historique.

Ce nouveau site permettra aussi :

- De libérer la place dans une autre usine du groupe (celle d'Ambierle, 42) pour y installer une nouvelle ligne de production et donc créer des emplois.
- De développer une activité de tôlerie fine, ce qui évitera au groupe d'acheter chez des fournisseurs chinois
- De relocaliser des emplois industriels actuellement en Allemagne. **Le projet participe à la ré-industrialisation de la France** (métallurgie, fabrication et production française).

Des recettes locales permettant aux collectivités d'assurer leur mission de service public

Une part significative des recettes communales et intercommunales provient de la fiscalité des entreprises. L'extension d'une Zone d'Activités engendre une augmentation des revenus des collectivités à moyen et à long terme. Ces recettes fiscales permettent aux collectivités d'investir dans des équipements et des services publics, d'assurer une politique locale culturelle, sociale, d'habitat, d'eau et d'assainissement et de garantir le fonctionnement des structures et des équipements.

Sur un territoire rural, l'accessibilité et la proximité des services publics représentent des intérêts majeurs et répondent à des objectifs nationaux.

Un projet permet la réduction des émissions de gaz à effet de serre, de la pollution atmosphérique et de la congestion des transports.

En effet, il offre des opportunités locales permettant de limiter les flux domicile/travail très importants sur cette partie du Département. 76 % des actifs travaillent hors de leur Commune de résidence sur Loire Semène. C'est la collectivité la plus touchée par le phénomène des migrations pendulaires sur l'Est de la Haute Loire. La création d'emplois directs et indirects permet d'éviter ainsi les déplacements domicile- travail et le phénomène de cité-dortoir néfaste pour l'environnement et la vie locale (commerce, service, tissu associatif, ...). La production locale et le maillage du territoire régional permet également de limiter les flux de transports de marchandises (proximité client/fournisseur).

Enfin, le transfert du siège social de Chambon-Feugerolles va permettre de libérer du foncier (actuellement classé en zone UB , péri-centrale dense) ce qui permettra soit la reprise des bâtiments par une nouvelle activité économique, soit la création d'un nouveau quartier d'habitats.

Réindustrialisation nationale

Cette extension de zone s'inscrit dans la volonté nationale d'indépendance industrielle. En proposant un terrain foncier de cette taille avec un projet ambitieux, nous nous assurons de l'implantation durable de l'entreprise et de ses emplois sur notre territoire.

Les bâtiments laissés vacant au Chambon-Feugerolles seront réutilisés, la mairie ayant déjà des demandes pour ces locaux.

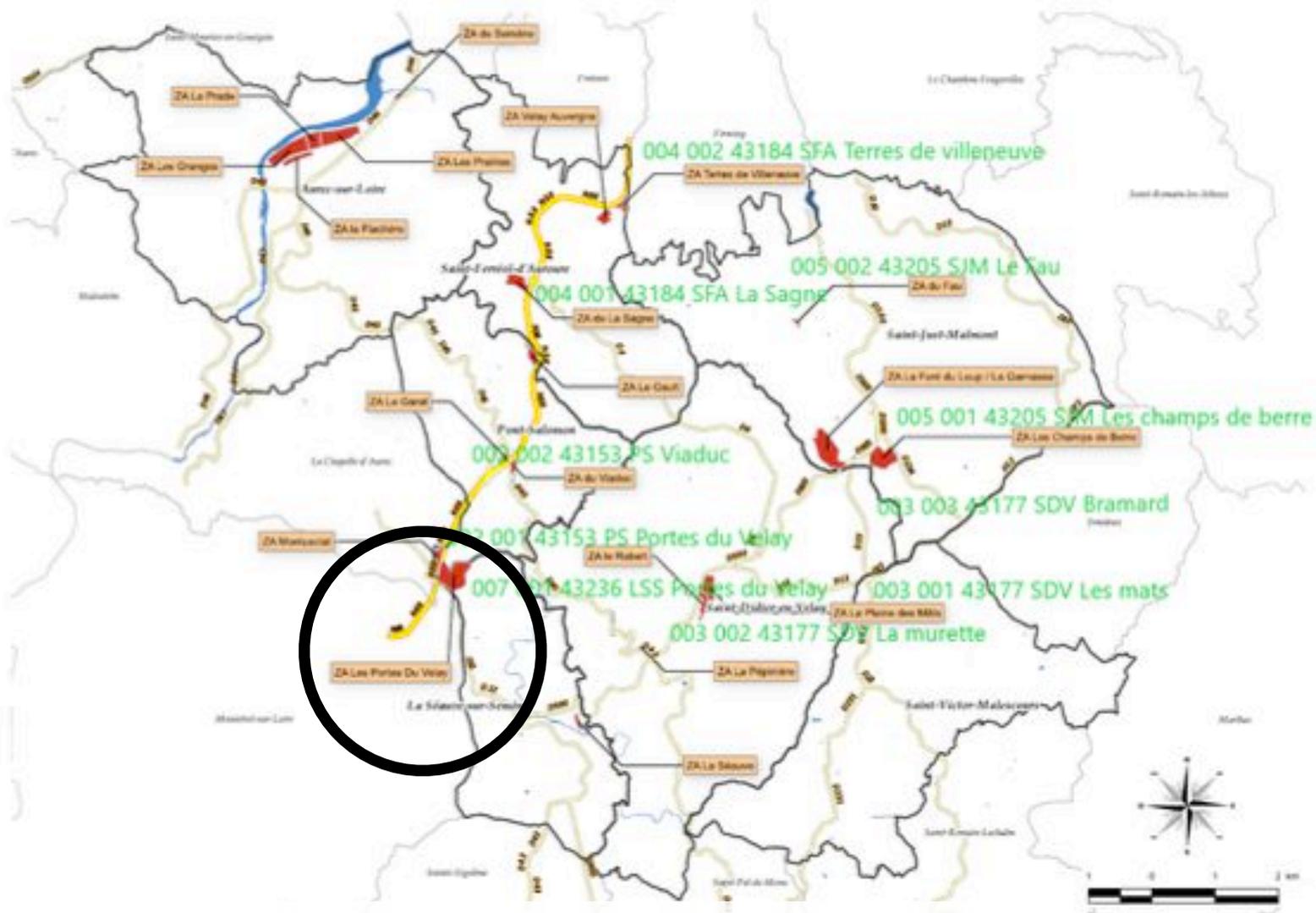
Les besoins fonciers à vocation économique de la Jeune Loire à l'horizon 2035

Ils sont traduits dans le SCOT de la Jeune Loire. En matière de développement économique, le PADD ambition l'accueil de 5200 nouveaux emplois sur le territoire à l'horizon 2035 afin de limiter la baisse du taux d'emplois et de conserver un territoire économiquement dynamique.

La création de 5200 emplois nécessitera la mobilisation de 214ha de foncier économique au sein de zones d'activités du territoire au cours des 20 prochaines années.

Ainsi le Scot ouvre la possibilité de planifier 145,5ha à moyen/long terme au sein des documents d'urbanisme pour l'extension des zones d'activités.

Les Zones d'Activités existantes sur Loire Semène et les 14 extensions à l'étude



Extrait de l'étude foncière et immobilière

L'étude foncière et immobilière lancée par la Communauté de Communes afin de déterminer les gisements fonciers et immobiliers stratégiques sur Loire Semène permet de programmer et planifier l'action publique sur les vingt prochaines années.

Elle traite à la fois le volet foncier et le volet immobilier à vocation économique sur les aspects suivants :

- les offres existantes,
- les demandes actuelles,
- les besoins à court, moyen et long terme,
- les potentialités d'extension de Zones d'Activités et de réhabilitation d'immobiliers.

Sur ce dernier point, l'action des collectivités est significative (11 ha en 5 ans réhabilités dont 9 ha à vocation économique). Ceci étant, la pénurie est tellement importante que seule la requalification des gisements immobiliers ne permet pas de répondre à la demande. Ce d'autant que certains sites, par leur configuration, leur situation géographique et de leur imbrication dans le tissu urbain, ne peuvent retrouver un usage économique.

En effet, sur certains sites, il n'est absolument pas judicieux de recycler le foncier pour installer une (ou des entreprises) que ce soit pour des raisons d'accessibilité, de pollution sonore, de réseau routier sous dimensionné pour un trafic soutenu et PL, d'inondabilité, ...

La synthèse des potentialités foncières sur la Communauté de Communes Loire Semène sur les vingt prochaines années a été retravaillée au niveau de l'analyse multicritères.

Ces projets d'extension situés sur 5 communes du territoire communautaire représentent un peu plus de 60 ha.

Chacun de ces projets est étudié selon 16 critères : 11 critères liés à l'environnement du projet et 5 critères techniques. Chaque critère représente un facteur qui peut être favorable, neutre ou défavorable à la mise en œuvre du projet d'extension.

Chaque facteur est noté de la façon suivante :

- Facteur favorable = + 1
- Facteur neutre = 0
- Facteur défavorable = - 1

Les critères liés à l'environnement du projet sont définis comme très importants et ainsi bénéficient d'un coefficient de pondération de 3. Les éléments techniques sont affectés d'un coefficient de pondération de 1.

Éléments méthodologiques de l'analyse multicritères

Critères « environnement du projet »		
Impact agriculture	Quel est l'impact du projet sur les exploitations agricoles ?	Coeff 3
PLU	Quel est le classement actuel des parcelles au PLU ?	Coeff 3
Maîtrise foncière	La maîtrise foncière des parcelles concernées par l'extension est-elle assurée ?	Coeff 3
Accessibilité / Désenclavement local	Quelle est l'accessibilité du site pour les véhicules légers et poids lourds ?	Coeff 3
Proximité RN88 / RD 500	Est-ce que le projet d'extension est proche des axes importants du territoire ?	Coeff 3
Vacance sur site	Y a-t-il sur la ZA existante des bâtiments à vocation économique vacants ?	Coeff 3
Demande d'entreprises et engagement écrit	Y a-t-il de la demande étayée sur cette partie du territoire ? Y a-t-il un engagement écrit de la part du dirigeant pour ce site et des démarches proactives ?	Coeff 3
Contrainte environnementale	Y a-t-il des problématiques environnementales sur ce site ?	Coeff 3
Zone humide	Y a-t-il une présence de zone humide sur ce site ?	Coeff 3
Espèces protégées	Y a-t-il une présence présumée d'espèces protégées sur ce site ?	Coeff 3
Contrainte Riverains	Y a-t-il des contraintes par rapport à la proximité des riverains ?	Coeff 3
Critères « technique du projet »		
Réseaux proximité	Les réseaux (eau, électricité, gaz, ... sont-ils à proximité du site (150 m) ?	Coeff 1
Réserve incendie proximité	La réserve incendie est-elle à proximité du site ?	Coeff 1
STEP existante	Y a-t-il une STEP existante pouvant accueillir les flux du site ?	Coeff 1
Sensibilité hydraulique	Y a-t-il une sensibilité hydraulique sur ce site notamment concernant les eaux pluviales ?	Coeff 1
Topo terrain	Quelle est la topographie du site ?	Coeff 1

Les 14 extensions potentielles proposées par le Bureau d'étude à hauteur de 60 ha parviennent à répondre théoriquement au besoin foncier de la collectivité à long terme (estimé à 44 ha). Toutefois, il n'est pas opportun, aux regards des critères techniques et environnementaux de projeter l'aménagement de ces 14 extensions.

Référence dossier	Commune	Nom du projet
002-001-43153	Pont Salomon	Extension de la ZA Portes du Velay
002-002-43153	Pont Salomon	Extension de la ZA du Viaduc
003-001-43177	Saint Didier en Velay	Extension de la ZA Plaine des Mats/Robert
003-002-43177	Saint Didier en Velay	Extension la Murette
003-003-43177	Saint Didier en Velay	Création ZA de Bramard
004-001-43184	Saint Ferréol d'Auroure	Extension de la Za de la Sagne
004-002-43184	Saint Ferréol d'Auroure	Extension de la ZA Terre de Villeneuve
005-001-43205	Saint Just Malmont	Extension de la ZA Champs de Berre
005-002-43205	Saint Just Malmont	Extension de la ZA du fau
007-001-43236	La Séauve sur Semène	Extension de la ZA des Portes du Velay

Communes	ZA existante	Surface proposée en ²	ENV		TECH		TOTAL	Commentaires
			Sous total 1	Sous total 2	Sous total 1	Sous total 2		
PONT SALOMON	PORTES DU VELAY	46191	7	21	7	2	25	Aménagement de la Zone d'Activités par un porteur de projet privé pour son usage propre. Surface concernée trop modeste pour accueillir le projet de 7 ha. Etude de faisabilité technique et financière : phase 2 de l'étude foncière et immobilière en cours. Surface concernée trop modeste, un lot de 5 000 m ² environ.
PONT SALOMON	LE VIADUC	5920	5	19	2	2	17	
LA SEAUVE SUR SEMENE	PORTES DU VELAY	91090	5	15	1	1	16	Aménagement de la Zone d'Activités à l'étude. Surface concernée trop modeste pour accueillir le projet de 7 ha.
LA SEAUVE SUR SEMENE	PORTES DU VELAY	58770	4	13	3	3	15	Aménagement de la Zone d'Activités par un porteur de projet privé pour son usage propre. Surface concernée trop modeste pour accueillir le projet de 7 ha. Etude de faisabilité technique et financière : phase 2 de l'étude foncière et immobilière en cours. Surface concernée trop modeste pour accueillir le projet de 7 ha.
SAINTE-DIDIER EN VELAY	LES MATS / LE ROBERT	137000	4	12	3	3	15	Réduction du périmètre d'étude passant de 13 ha à 5 ha environ. Etude de faisabilité technique et financière : phase 2 de l'étude foncière et immobilière en cours. Surface concernée trop modeste pour accueillir le projet de 7 ha.
SAINTE-JUST MALMONT	LES CHAMPS DE BERRE	29550	4	12	1	1	13	Secteur à vocation résidentielle. Pas d'étude de faisabilité technique et financière dans le cadre de l'étude foncière et immobilière.
SAINTE-JUST MALMONT	LES CHAMPS DE BERRE	50490	3	9	3	3	12	Sanctuarisation de cet espace suite à l'aménagement des berges du Samboulo. Pas d'étude de faisabilité technique et financière dans le cadre de l'étude foncière et immobilière.
SAINTE-JUST MALMONT	LE FAU	8550	3	9	3	3	12	Pas d'étude de faisabilité technique et financière dans le cadre de l'étude foncière et immobilière. Surface concernée trop modeste pour accueillir le projet de 7 ha.
SAINTE-DIDIER EN VELAY	LA MURETTE	50240	3	9	3	3	12	Secteur à vocation résidentielle. Pas d'étude de faisabilité technique et financière dans le cadre de l'étude foncière et immobilière.
SAINTE-DIDIER EN VELAY	BRAMARD	120000	4	12	-1	-1	11	Aménagement de la Zone d'Activités en cours. Surface concernée permettant d'accueillir le projet de 7 ha.
SAINTE-JUST MALMONT	LES CHAMPS DE BERRE	58620	2	6	3	3	9	Etude de faisabilité technique et financière : phase 2 de l'étude foncière et immobilière en cours. Surface concernée trop modeste pour accueillir le projet de 7 ha.
SAINTE-FERREOL D'AUROURE	TERRES DE VILLENEUVE	26320	1	3	0	0	3	Etude de faisabilité technique et financière : phase 2 de l'étude foncière et immobilière en cours. Surface concernée trop modeste pour accueillir le projet de 7 ha.
SAINTE-FERREOL D'AUROURE	LA SAGNE	22330	0	0	3	3	3	Etude de faisabilité technique et financière : phase 2 de l'étude foncière et immobilière en cours. Surface concernée trop modeste pour accueillir le projet de 7 ha.
SAINTE-FERREOL D'AUROURE	TERRES DE VILLENEUVE	41120	-2	-6	-2	-2	-8	Etude de faisabilité technique et financière : phase 2 de l'étude foncière et immobilière en cours. Surface concernée trop modeste pour accueillir le projet de 7 ha.

Synthèse de l'analyse multicritères – Communauté de Communes Loire Semène

CONCLUSION.

En conclusion, ce projet est conforme à l'intérêt général des populations locales, car l'extension de la zone d'activités :

- Permet à une entreprise de rester sur son territoire historique, plutôt que de chercher à partir sur d'autres secteurs
- S'inscrit dans un schéma global d'aménagement et de renforcement des zones d'activités économiques à l'échelle du territoire visant à la création d'emplois. L'objectif est de permettre, sur cette communale encore rurale, de bénéficier d'emplois pour sa population. Cela permettra de limiter les déplacements pendulaires (domicile-travail) et renforcera l'attractivité communale.

Enfin, depuis la crise du Covid, les communes, comme la Séauve sur Semène sont devenues très attractives. Afin que celles-ci ne deviennent pas des communes dortoir, de nouvelles entreprises doivent pouvoir s'y installer.