

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE
SAINT-BONNET-LE CHATEAU

CREATION DE LA ZAC DES QUARCHONS A VOCATION ECONOMIQUE

RAPPORT DE PRESENTATION

**COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE
SAINT-BONNET-LE CHATEAU**

CREATION DE LA ZAC DES QUARCHONS A VOCATION ECONOMIQUE

PREAMBULE

Créée par arrêté préfectoral du 28 novembre 1996, la Communauté de Communes du Pays de Saint-Bonnet-le-Château a, par délibération de son conseil communautaire en date du 14 mai 1998, lancé une étude de faisabilité de zones d'activités intercommunales sur son territoire, dans le cadre du schéma départemental d'accueil économique.

Pour répondre aux besoins des industriels et artisans locaux et de ceux qui cherchent à s'implanter, l'objectif recherché est d'établir un projet global fédérateur de développement, s'inscrivant dans une continuité durable, et préservant en les valorisant les potentialités du territoire.

NB : toutes les esquisses de voirie interne du présent dossier ne sont que sommaires et ne préjugent pas des études techniques ultérieures du dossier de réalisation.

LE PROJET GLOBAL DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES

Présentée lors du conseil communautaire du 12 mars 1999, cette étude a été depuis affinée et définitivement approuvée lors du conseil communautaire du 21 mai 1999. Elle prévoit l'aménagement successif et dans le temps de trois sites majeurs pour l'intercommunalité, à savoir:

- la Z.A.C. du GENERRET à ESTIVAREILLES (1 hectare à requalifier, 4,7 ha à créer),
- le site de La Gravoux, aux confins des territoires des communes de SAINT-BONNET-LE-CHATEAU, LA TOURETTE et LURIECQ : environ 30 hectares au total dont 14 à requalifier et 16 à créer pour étendre la zone existante. L'ensemble de cette opération est prévu sous la forme d'une Z.A.C. en cours d'élaboration,
- le site des «Quarchons» à USSON EN FOREZ : environ 10 hectares à requalifier, 10 à créer et environ 12 en potentialité ultérieure, si nécessaire.

Le document de synthèse de cette étude précise que les besoins recensés à court et moyen termes justifient le programme envisagé par la communauté de communes et dont la mise en oeuvre s'adaptera à la concrétisation de la demande tout en prévoyant un volant minimum de terrains disponibles pour faire face à l'imprévu.

Le coût global des investissements projetés sur ces trois sites avoisine les 19 M.F., y compris acquisitions foncières, travaux de viabilisation et de paysagement, frais d'études et divers. En contrepartie, l'espérance de commercialisation des terrains est estimée à 4.675.000,00 F. Cette recette prévisionnelle va obligatoirement s'échelonner dans le temps.

Enfin, quelques sites offrant des terrains facilement viabilisables viendront le cas échéant en complément pour des artisans locaux désirant se développer dans leur propre commune, sans être obligés de se délocaliser (LA TOURETTE, LURIECQ, SAINT MAURICE EN GOURGOIS notamment).

PRESENTATION DE L'AMENAGEMENT DE LA ZAC DES QUARCHONS

La nécessité de cette opération d'aménagement s'est fait jour du fait du constat de l'absence de terrains d'activités disponibles, et du potentiel que représente ce site, déjà en partie occupé (trois entreprises de scierie et deux artisans), et bénéficiant d'un effet de vitrine sur la R.D. 498. La Communauté de Communes a déjà acquis une partie des terrains. Le développement de la zone repose en grande partie sur la création d'un accès direct à la R.D. 498.

La zone envisagée doit permettre de renforcer l'activité économique de la communauté de communes tout en s'inscrivant dans une logique d'aménagement urbain, avec la constitution d'une entrée de ville sud pour le Bourg d'Usson-en-Forez.

Sur le plan de sa situation, elle prend appui sur la route départementale 498 reliant la plaine du Forez à la Haute-Loire, axe très fréquenté avec près de 4500 véhicules/jour, et axe du réseau structurant départemental défini par le Conseil Général. Elle se connecte sur celle-ci au moyen d'un carrefour à créer qui permettra l'accès à la voirie primaire de la zone d'activités proprement dite.

La surface globale de la ZAC est de 23,6 ha, dont 6 déjà occupés à requalifier, et 17,6 ha à aménager. Cependant, compte tenu de la topographie, du paysagement (2,6 ha) et des emprises de voirie, la surface cessible de la zone est évaluée à 12,5 ha.

Les surfaces destinées à être cédées aux entreprises sont de deux types : des plates-formes de l'ordre de 1 à plusieurs ha pour les entreprises liées à la filière bois, localisées plutôt en bas de versant et au sud, en périphérie des scieries existantes, et des terrains de plus petites dimensions pour des implantations artisanales en partie nord, au contact du bourg.

L'ensemble de ces dispositions fait donc que le cadre de l'aménagement ne modifiera pas l'économie générale du secteur et devrait permettre sa bonne intégration dans l'environnement du site.

Ces considérations ont donc conduit à envisager la création d'une Z.A.C. dénommée :
Z.A.C. DES QUARCHONS

DESCRIPTION GENERALE DU PROJET - OPTIONS D'URBANISME

Sur le plan de l'urbanisme la conception générale prend en compte les contraintes existantes et le potentiel du site.

Principes d'aménagement

L'aménagement de la zone prévoit:

- la réalisation d'un carrefour d'accès depuis la R.D. 498 - les études techniques sont confiées à la Direction de la Voirie Départementale,
- la création d'une voirie nouvelle, depuis la R.D. 498 à l'Ouest vers la R.D. 91 à l'Est assurant la desserte du versant Nord,
- l'amélioration des voiries existantes (voie communale et chemin rural).

Aucun lot ne sera directement raccordé aux voiries départementales.

Les secteurs qui accueillent déjà des activités (Sud essentiellement) feront l'objet d'une requalification.

Concernant les lots aménageables, l'étude paysagère préconise des lots plus réduits sur le versant Nord, notamment en bordure de la voie communale ; les lots plus vastes sont proposés surtout en bas de versant et au Sud en périphérie des activités existantes.

Ce découpage est néanmoins donné à titre indicatif; il pourra être adapté à la demande.

Enfin, la vallée du Champdieu et les parcelles basses potentiellement inondables seront préservées de tout aménagement, afin de réserver une zone maximale pour l'expansion des crues et de protéger le site.

Elle fera également l'objet d'un traitement paysager particulier (voir chapitre Paysage).

Equipements collectifs et réseaux

La desserte interne sera assurée par une voirie nouvelle transversale (linéaire développé d'environ 500 m), et par la voirie communale et le chemin rural qui seront recalibrés (600 m environ).

Concernant la voirie nouvelle, une variante est proposée; son tracé épouse moins les courbes de niveaux et situe plus en aval dans le versant.

Cette variante nécessiterait des terrassements plus volumineux; par contre, elle permettrait d'envisager des lots plus étendus à l'amont.

Concernant les réseaux, la zone sera divisée en deux secteurs:

- Au Sud, sur 60% de la zone environ, la gestion des eaux usées sera individuelle ; en effet les contraintes topographiques imposeraient des équipements coûteux et nombre pour assurer une gestion collective.
- Au Nord, sur près de 12 ha, la gestion sera collective:

Les eaux pluviales seront collectées par un réseau et des fossés et seront tamponnées par deux bassins de rétention, dimensionnés pour une fréquence décennale, avant rejet dans le Champdieu.

Les eaux usées domestiques (sanitaires) seront collectées par un réseau séparatif neuf, raccordé au collecteur existant sous le chemin rural et alimentant les lagunes d'Epinasse.

Les effluents "non domestiques" des activités existantes ou futures devront être traités sur le site même de l'activité afin de les rendre compatibles avec un rejet dans le réseau eaux pluviales ou dans le réseau eaux usées.

Dans la zone à assainissement individuel, chaque site devra être doté d'un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et dûment dimensionné au regard de la charge polluante à traiter.

L'extension du réseau eau potable est prévue sous la voirie nouvelle et sous le chemin rural au Sud-Est.

Trois nouveaux poteaux incendie en complément des deux existants permettront d'assurer une couverture intégrale de la Z.A.C.

Intégration paysagère

Une étude paysagère préalable a été réalisée sur le site des Quarchons dans le cadre du dossier de demande de labellisation.

Elle vise à assurer aux réalisations une qualité paysagère en accord avec la qualité intrinsèque des paysages, le principe retenu étant celui d'un préverdissement préalable au remplissage de la zone, et d'une requalification pour les parties déjà industrialisées.

Elle vise également à limiter l'impact direct sur certaines zones d'habitat proches.

L'exigence de qualité repose notamment sur:

- le traitement paysager de l'entrée de zone,
- le traitement de tous les mouvements de terrain pour en atténuer l'importance,
- le traitement des abords de la R.D. 498.

Montant des travaux

Le coût global de l'opération a été estimé lors du dépôt du dossier de faisabilité et de labellisation en mai 1999 et s'élevait à environ 4,7 millions de F H.T.

MODALITES DE REALISATION DE LA ZAC

La concertation avec le public a été lancée le 9 février 2001 par délibération du conseil communautaire.

Le Conseil de Communauté en tirera le bilan à l'occasion de l'approbation du dossier de réalisation.

Les modalités suivantes fixent, par ailleurs, les conditions de création de la Z.A.C.:

- l'opération d'aménagement sera réalisée en régie directe par la Communauté de Communes,
- le règlement d'urbanisme qui sera applicable sera celui du Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Usson-en-Forez,
- le coût d'aménagement de la Z.A.C. sera pris en compte dans le prix de vente des terrains et la Z.A.C. est exclue du champ d'application de la TLE.