

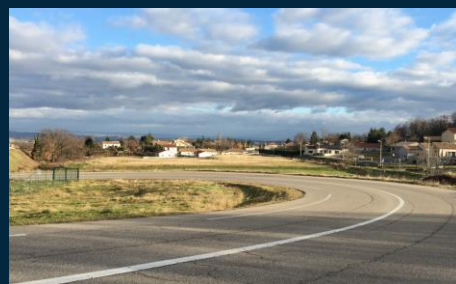
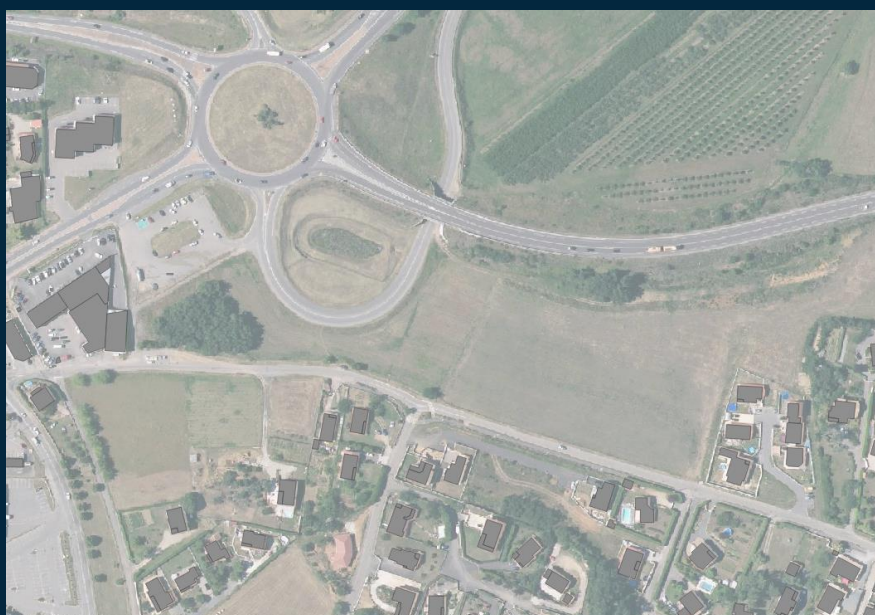
VERDI



Mars 2022

# DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE DAVEZIEUX

Pièce n°1 : Présentation du projet et justification de l'intérêt général






# SOMMAIRE



<b>1 PRÉAMBULE</b>	<b>4</b>
<b>2 ÉLÉMENTS DE CONTEXTE</b>	<b>6</b>
<b>2.1 Annonay Rhône Agglo</b>	<b>7</b>
2.1.1 Présentation	7
2.1.2 Présentation de la Communauté d'Agglomération et de la dynamique dans lequel le projet s'inscrit	8
<b>2.2 Davézieux</b>	<b>9</b>
2.2.1 Contexte général et réglementaire	9
2.2.2 Présentation du territoire	9
<b>2.3 Le porteur de projet : les établissements LAPIZE DE SALLEE</b>	<b>11</b>
2.3.1 Présentation du porteur de projet et de son fonctionnement actuel	11
<b>3 PRÉSENTATION DU PROJET</b>	<b>12</b>
<b>3.1 Objet et localisation du projet</b>	<b>13</b>
<b>3.2 Présentation du projet</b>	<b>14</b>
<b>4 JUSTIFICATION DE L'INTÉRÊT GÉNÉRAL</b>	<b>20</b>
<b>4.1 Maintenir une entreprise historique sur le territoire et permettre la création de nouveaux emplois</b>	<b>21</b>
<b>4.2 Disposer de nouveaux locaux plus fonctionnels et sécuriser les conditions de travail des salariés</b>	<b>22</b>
<b>4.3 Permettre une reconstruction économique du site de Marenton</b>	<b>22</b>
<b>4.4 Développer le réseau modes doux communal via l'aménagement du nouveau site</b>	<b>22</b>
<b>5 JUSTIFICATION DU CHOIX DU SITE</b>	<b>23</b>





# SOMMAIRE





# 1

## PRÉAMBULE



**Le présent document constitue la notice de présentation relative à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Davézieux.**

La loi du 1<sup>er</sup> août 2003 entend 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 finalité première de cette procédure, régie par l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme, est donc **la mise en compatibilité simple et accélérée des documents d'urbanisme**.

La déclaration de projet prise sur le fondement de l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme s'applique indifféremment **aux projets publics ou privés**. Sont en effet visés par le code toute action ou opération d'aménagement ainsi que les programmes de construction, qu'ils soient publics ou privés.

La déclaration de projet du code de l'urbanisme peut être mise en œuvre par l'Etat et ses établissements publics, la région, le département, les communes et leurs groupements.

**L'objet de la procédure vise à répondre au développement économique du territoire en permettant à une entreprise implantée historiquement sur le territoire de se développer.**

**Le projet induisant la procédure de déclaration de projet vise à permettre le classement en zone constructible d'un secteur actuellement classé en zone agricole afin de permettre la délocalisation et l'extension des établissements LAPIZE DE SALLEE, entreprise comptant 150 salariés et implantée sur le bassin d'Annonay depuis 1878.**

**Ce document constitue le premier des trois documents composant le dossier de déclaration de projet. Il présente dans le détail le contexte territorial dans lequel s'inscrivent ce projet, ses objectifs et les motifs qui en font un projet d'intérêt général.**

**La notion d'intérêt général constitue une condition sine qua non de mise en œuvre de la mise en compatibilité du PLU par une déclaration de projet.**

Ce document s'accompagne d'une seconde notice présentant et justifiant les modifications apportées au document d'urbanisme, ainsi que d'une évaluation environnementale.

# 2

## ÉLÉMENTS DE CONTEXTE



## 2.1 Annonay Rhône Agglo

### 2.1.1 Présentation

Née au 1er janvier 2017 de la fusion-extension entre la Communauté d'agglomération du Bassin d'Annonay, la Communauté de communes Vivarhône et les communes d'Ardoix et de Quintenas, Annonay Rhône Agglo est une communauté d'agglomération de 48 568 habitants (chiffre INSEE 2018) pour une superficie de 316,28 km<sup>2</sup>.

Annonay Rhône Agglo regroupe 29 communes du nord Ardèche, dont la commune de DAVEZIEUX.

Elle est compétente en matière de documents d'urbanisme.

Elle travaille notamment à l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) valant Programme Local de l'Habitat (PLH) prescrit par délibération du Conseil Communautaire en date du 13 avril 2017.

Compte-tenu des délais d'élaboration, Annonay Rhône Agglo mène parallèlement à l'élaboration du PLUiH des procédures d'évolution des documents d'urbanisme communaux actuellement en vigueur.



#### Les 29 communes d'Annonay Rhône Agglo

Réalisation – VERDI – février 2022

## **2.1.2 Présentation de la Communauté d'Agglomération et de la dynamique dans lequel le projet s'inscrit**

Sa situation géographique, tout au Nord du département, lui confère un positionnement privilégié au sein de la région Auvergne-Rhône-Alpes à la croisée de la Loire, de la Haute Loire, de la Drôme, de l'Isère et à proximité immédiate du département du Rhône.

Son histoire industrielle riche et son accroche sur l'axe rhodanien en font un territoire dynamique qui a su conserver une qualité de vie reconnue et des espaces préservés. Le caractère semi-rural du territoire est également un atout offrant un cadre de vie privilégié et un potentiel touristique important.

La Communauté d'Agglomération est compétente en termes de développement économique, de dynamisation du commerce et de l'artisanat, de gestion de l'environnement, de la promotion du tourisme et d'aménagement du territoire. Ces cinq compétences principales lui donnent un rôle majeur dans la stratégie de développement du territoire.

Le territoire connaît une attractivité résidentielle continue (croissance démographique positive depuis les années 1968) mais on observe ces dernières années, une hausse plus importante de la population : + 2 000 habitants entre 2013 et 2018, pour un taux de variation annuel moyen de 0,7%. Le solde migratoire a atteint son taux le plus fort durant la période 2013-2018 où il était de 0,6%.

Les moyennes de l'intercommunalité sont plus élevées que les moyennes départementales, où le taux de variation annuelle de la population est de 0,4%.

Annonay, ville centre de l'intercommunalité, étend son aire d'attractivité sur le territoire de l'intercommunalité, créant un bassin d'emplois dense de part et d'autre de la commune. Sur les 18 667 emplois présents sur l'intercommunalité en 2018, Annonay en cumulait près de 10 500, soit 55% des emplois totaux. Les catégories socio-professionnelles les plus représentées sur le territoire sont les ouvriers (31% des emplois totaux), les employés (27% des emplois totaux) et les professions intermédiaires (24% des emplois totaux). Les cadres, artisans, commerçants, chefs d'entreprises et agriculteurs exploitants représentent, quant à eux, 18% des emplois totaux du territoire.

En 2018, le secteur d'activité dominant au sein des entreprises était le secteur du commerce de gros et de détail, du transport, de l'hébergement et de la restauration (près de 30% des industries totales). Aujourd'hui, les zones d'activité à vocation industrielle et commerciale couvrent 193 ha du territoire. Les plus vastes sont celles du Mas (45 ha), de la société Iveco Bus (19 ha), de Marenton/Charnas (19 ha) et de Tartavel (14 ha). Une zone d'aménagement concertée, d'une superficie de 21 ha, a été mise en place sur la commune d'Annonay, secteur Lombardière.

En 2018, 3 339 entreprises étaient présentes sur la communauté d'agglomération, soit 11% des entreprises totales du département de l'Ardèche.

Dans un entretien récent (article de l'hebdo de l'Ardèche – février 2021), le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI), Jean-Paul Poulet, insistait sur l'attractivité économique du territoire. « Avec 3 200 établissements implantés dont plus de 2 000 dans l'industrie automobile, le bassin annonéen représente 21 % des salariés tout secteur confondu de l'Ardèche. En l'espace de cinq ans, 300 créations d'entreprises ont vu le jour. (...) Fin novembre 2020, une enquête que nous avons menée a révélé que sur les entreprises de moins de 150 salariés, 50 % d'entre elles ont des projets d'investissements. »

Si le territoire est attractif économiquement, il rencontre quelques problématiques et notamment concernant le foncier d'entreprises (« Le bassin manque aussi beaucoup de foncier d'entreprises, on en trouve de moins en moins. »).

Face à ce constat plusieurs stratégies sont mises en place et notamment au travers du SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) des Rives du Rhône dont dépend Annonay Rhône Agglo. Ce dernier soutient le



développement de l'artisanat, de l'industrie et des activités tertiaires et de services via son Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO), qui prévoit le développement de différents types d'espaces à vocation économique, en lien avec les besoins du bassin de vie. Plusieurs développements de zones d'activités sont fléchés ainsi qu'un travail sur les friches industrielles.

Toutefois, le territoire se trouve confronté à une inadéquation entre la stratégie définie et la temporalité des besoins des entreprises. Face à ce constat, des adaptations doivent être trouvées afin de maintenir certaines entreprises historiques du territoire et leur permettre un développement.

## **2.2 Davézieux**

### **2.2.1 Contexte général et règlementaire**

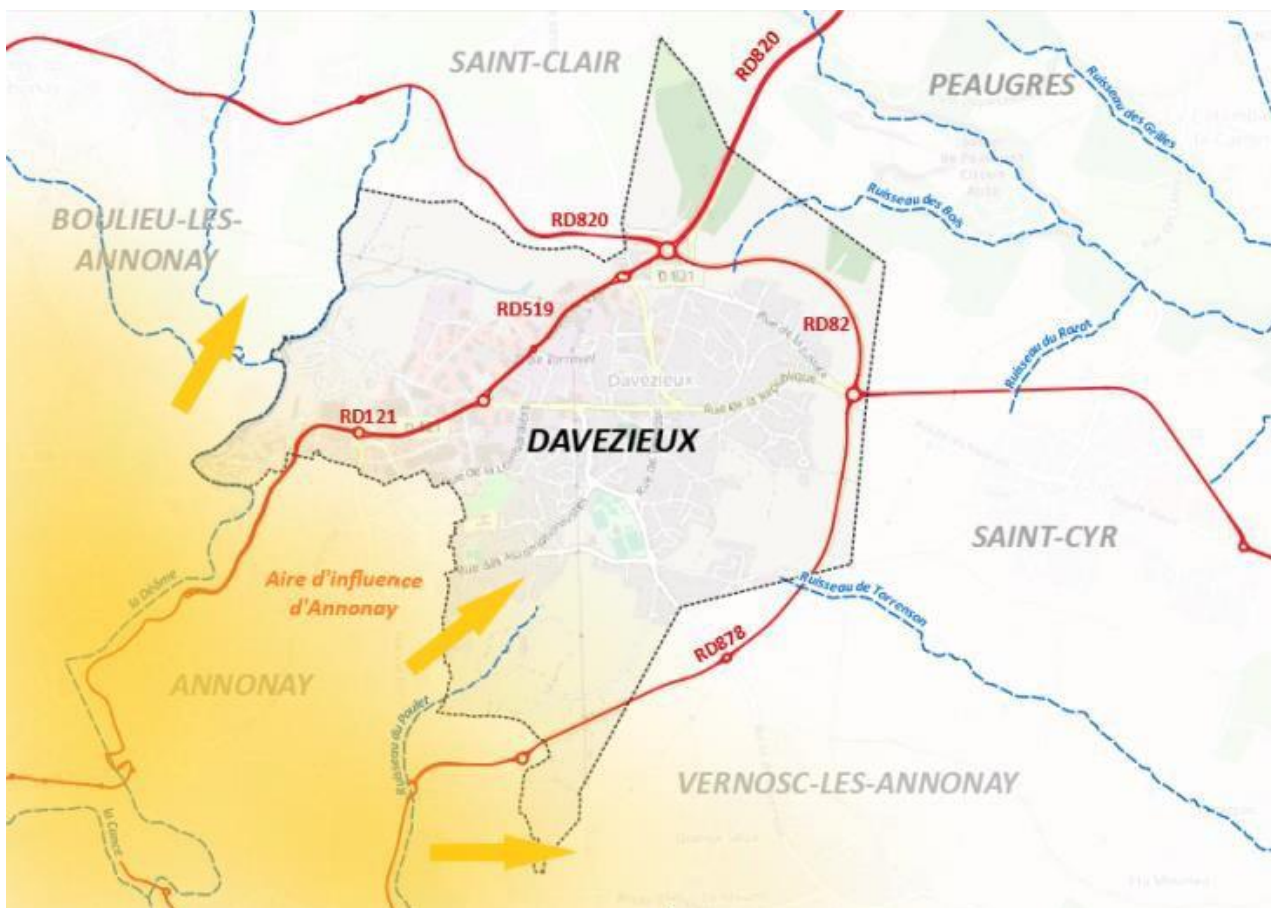
La commune de Davézieux se situe sur le plateau du piémont nord-ardéchois, en bordure Nord-Est de la commune d'Annonay. Sa situation en terrain plat, à l'entrée d'Annonay, coté vallée du Rhône, et sa bonne accessibilité routière ont fait de ce territoire de 5,59 km<sup>2</sup> un lieu d'accueil de l'extension urbaine résidentielle et économique du bassin d'Annonay. La population communale a triplé depuis 1968, pour atteindre aujourd'hui 3 123 habitants au recensement de l'INSEE en 2018.

La commune de Davézieux dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 16 juillet 2012, modifié en février 2013 puis en juin 2021 (*à noter qu'une procédure de modification simplifiée n°3 est actuellement en cours*).

**La présente procédure, pilotée par Annonay Rhône Agglo, consiste à modifier le document d'urbanisme en vigueur, afin de permettre le maintien d'une entreprise historique sur le territoire et le développement de nouveaux emplois.**

### **2.2.2 Présentation du territoire**

La commune de Davézieux, située au nord de l'intercommunalité, cumulait, en 2018, 3 123 habitants pour un taux de variation annuelle de la population de 0,5%. Ce taux, indiqué pour la période 2013 – 2018, est le plus faible taux enregistré pour la commune depuis 1968. En effet, pour la période 2008 – 2013 par exemple, le taux de variation était de 1,7%. Ce faible taux s'explique notamment par le solde naturel de -0,3%, négatif pour la première fois, lui aussi, depuis 1968. Malgré un solde migratoire de 0,8% pour la période 2013 – 2018, la commune de Davézieux se renouvelle peu. En effet, la part des 60 ans et plus était de 38% en 2018, contre 23% en 2008. A l'inverse, la part des 0 – 29 ans a baissé de près de 5 points, passant ainsi de 32% en 2013 à 27% en 2018.



## Présentation de la commune

Réalisation – VERDI – février 2022

Malgré que la population de Davézieux ait des difficultés à se renouveler, la commune compte près de 2 652 emplois sur son territoire, soit 11% des emplois totaux de l'intercommunalité. L'indicateur de concentration d'emploi, égal au nombre d'emplois dans la commune pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone, était de 228,2 en 2018. Ce taux élevé révèle que la majorité des actifs de Davézieux restent dans leur commune pour y travailler. Cet indicateur était, en 2018, de 86 pour le département et de 96,8 à l'échelle d'Annonay Rhône Agglo. Ces deux constats témoignent d'une commune en plein essor, où le développement économique du territoire dynamise celui-ci. Le taux de chômage à Davézieux était, en 2018, de 11,5%. Pour Annonay Rhône Agglo et l'Ardèche, ce taux était, respectivement, de 12% et de 13,7%.

## 2.3 Le porteur de projet : les établissements LAPIZE DE SALLEE

### 2.3.1 Présentation du porteur de projet et de son fonctionnement actuel

L'entreprise LAPIZE DE SALLEE est une société familiale, se spécialisant, depuis 1878, sur l'électricité. Fondée durant le 19<sup>ème</sup> siècle par Latour Lapize de Sallée, l'entreprise, initialement atelier d'électricité, proposait ses services de dépannage et de réalisation de travaux électriques. Au fil du temps, l'entreprise se développe et s'installe, en 1960, sur la commune de Davézieux. Pour répondre à l'essor croissant de l'entreprise, ses dirigeants décident, en 1990, de la déplacer sur son site actuel : la zone industrielle de Marenton à Annonay. L'entreprise, depuis 1990, s'est modernisée et se spécialise sur la conception, l'étude et la réalisation de toutes opérations électriques sur 4 branches :



- L'industrie tertiaire ;
- L'automation Process industriel ;
- Les réseaux et énergies ;
- La maintenance Service.

Aujourd'hui, l'entreprise compte 149 collaborateurs (chiffre 2021) et s'implante exclusivement sur le bassin d'Annonay-Davézieux. D'après l'entreprise, 92% de leurs collaborateurs se situent sur le bassin de vie d'Annonay.

#### L'entreprise LAPIZE DE SALLEE sur le site d'Annonay

Réalisation – VERDI – janvier 2022

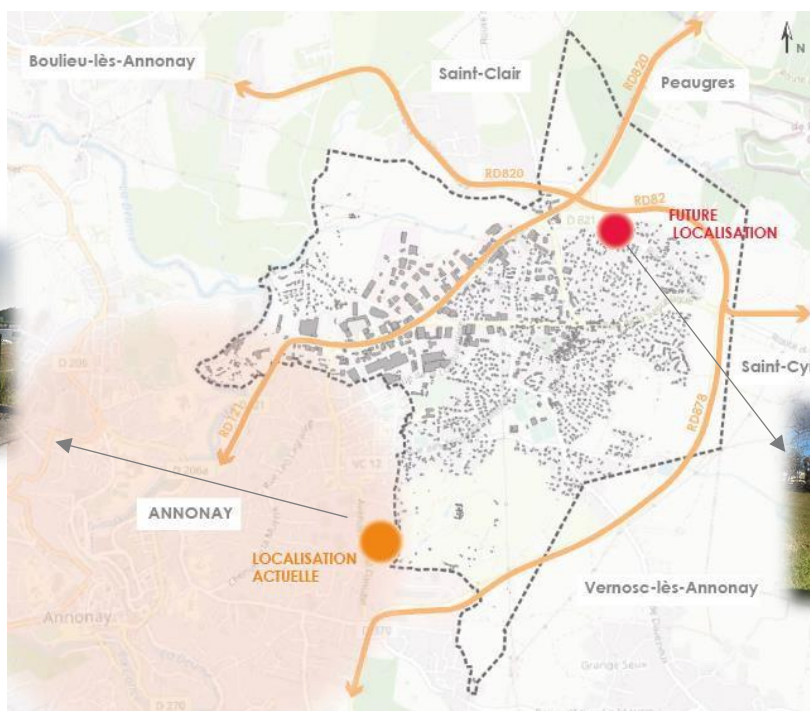
# 3

## PRÉSENTATION DU PROJET



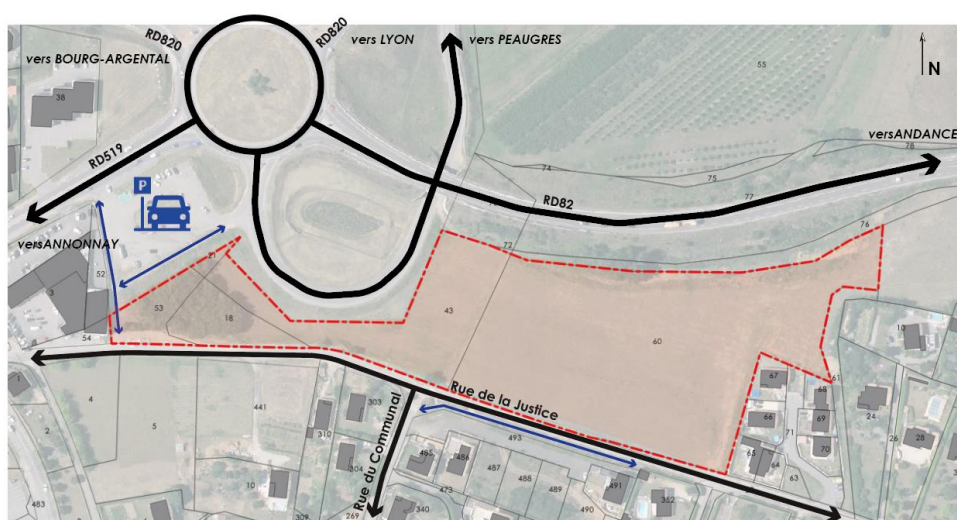
### 3.1 Objet et localisation du projet

Le projet vise à permettre aux établissements LAPIZE DE SALLEE, actuellement situés sur la commune d'Annonay – zone industrielle Marenton – de se délocaliser sur la commune de Davézieux afin de construire un nouveau bâtiment permettant de répondre aux évolutions salariales de l'entreprise, et d'assurer une sécurisation du fonctionnement de l'entreprise.



Localisation du projet – échelle communale

Réalisation – VERDI – janvier 2022



Le site de projet concerne plus précisément les parcelles cadastrales AW n°60 ; 43 ; 18 ; 53 et 21 situées au Nord de la commune de Davézieux, en bordure de la RD82, axe reliant le bassin d'Annonay à la vallée. D'une emprise de 2,8 ha, ces dernières sont actuellement composées de prairies et d'un boisement.

Localisation du projet – zoom sur le périmètre du projet

Réalisation – VERDI – janvier 2022



**Localisation du projet – zoom sur le secteur du projet**

Réalisation – VERDI – janvier 2022

Les parcelles sont situées entre la RD82 et la rue de la justice. Le site est marqué à l’Ouest et au Sud par la présence d’un tissu pavillonnaire ; à l’Est par la présence d’un tissu économique/commercial. À noter, au Nord-Est, la présence d’une aire de covoiturage.

## 3.2 Présentation du projet

### ❖ Constructions envisagées et surfaces associées

Pour répondre à la croissance de l’entreprise LAPIZE DE SALLEE, le projet vise à permettre la création d’un bâtiment d’une emprise au sol de 4 910 m<sup>2</sup> et de 4 993 m<sup>2</sup> de surface de plancher répartis comme suit :

- 680 m<sup>2</sup> de bureaux répartis sur deux étages,
- 4 230 m<sup>2</sup> à vocation d’atelier de stockage et de parking.

### La zone principale de bureaux

Bien que la zone représente la plus petite surface du projet, elle sera utilisée par l'entreprise afin d'augmenter son nombre de bureaux et d'assurer un meilleur confort pour son personnel. En effet, au-delà des missions de l'entreprise qui se déroulent sur le terrain, la société LAPIZE DE SALLEE réalise des prestations d'études techniques et de management logistique.

Située sur la partie Ouest du tènement, la zone de bureaux sera composée d'une cafétéria et d'un espace de restauration pour le personnel. L'espace s'articulera autour d'un patio et de deux ailes centrales.

### La zone d'atelier, de stockage et de parking

Développée sur le tènement restant, les zones d'atelier et de stockage s'implanteront à l'Est du tènement, en proximité avec la zone de bureaux. Le reste du tènement sera exploité pour la mise en place d'un parking pour le personnel et les livraisons d'environ 100 places, dont des places pour personnes à mobilité réduite.

Un espace spécifique à l'Est du tènement sera aménagé pour assurer la sécurité des manœuvres des véhicules lourds de livraison.



### ❖ Desserte du site

Le site de projet est actuellement desservi en deux points :

- Au Nord, par la route départementale n°821
- Au Sud, par une voirie communale : la rue de la Justice

### **Desserte actuelle du site**

Réalisation – VERDI – janvier 2022

Le bâtiment d'activités va engendrer différents flux de véhicules et de personnels dont les typologies sont les suivantes :

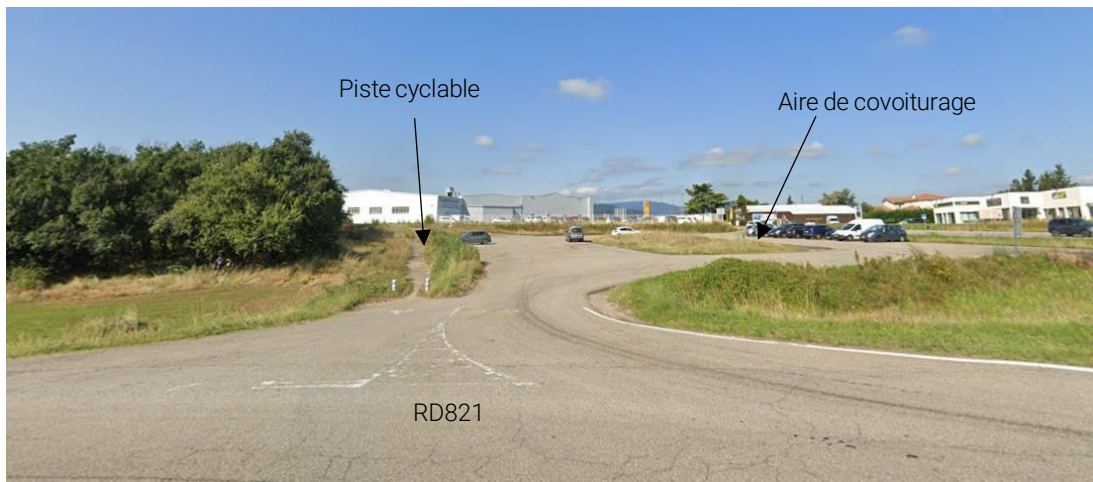
- Véhicules de livraison (VL-PL)
- Véhicules du personnel (VL/cycles motorisés ou non)
- Véhicules des visiteurs (peu fréquents – VL/cycles motorisés ou non)

Il est estimé l'accueil de 2 à 5 poids-lourds par jour et de 40 à 60 véhicules légers par jour (dont 5 visiteurs en moyenne et 3 livraisons par « camionnette »).

À noter que l'activité ne génère pas de trafic le week-end sauf en cas de garde (1 poids-lourd éventuellement).

Pour gérer ces flux, une dissociation des flux entrants et sortants est prévue.

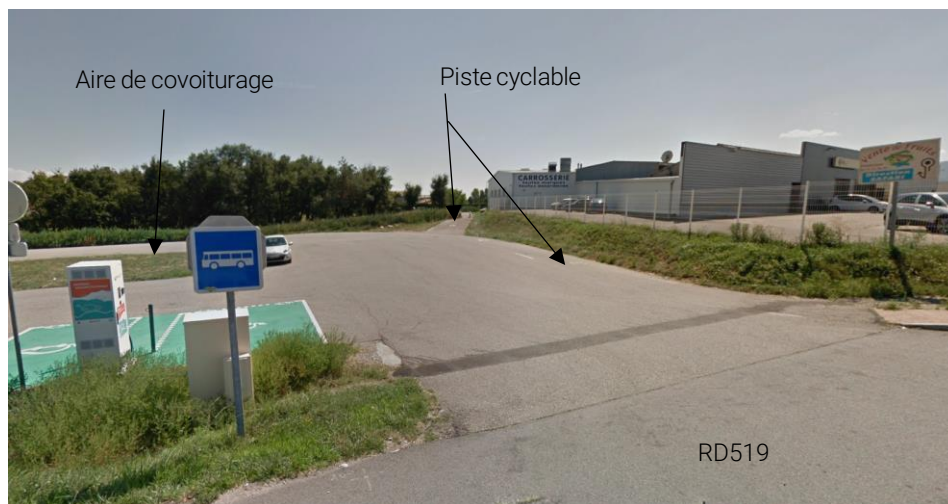
- L'entrée sur site se fera depuis l'aire de covoiturage situé au Nord-Ouest du site, au niveau de la RD821. L'accès de l'aire de covoiturage par la RD821 deviendra uniquement une entrée tant pour l'entreprise que pour les utilisateurs de l'aire de covoiturage.



■ Vue sur l'entrée/sortie actuelle de l'aire de covoiturage depuis la RD821

Afin d'intégrer les horaires de fermeture de l'entreprise, le Département a exigé le maintien d'un recul suffisant entre le portail d'accès au site et l'aire de covoiturage, de manière à permettre à un poids-lourds en attente de stationner sans gêner le fonctionnement de l'aire de covoiturage.

- La sortie du site s'effectuera également depuis l'aire de covoiturage. Elle utilisera la sortie existante sur la RD519.



■ Vue sur l'entrée/sortie actuelle de l'aire de covoiturage depuis la RD519

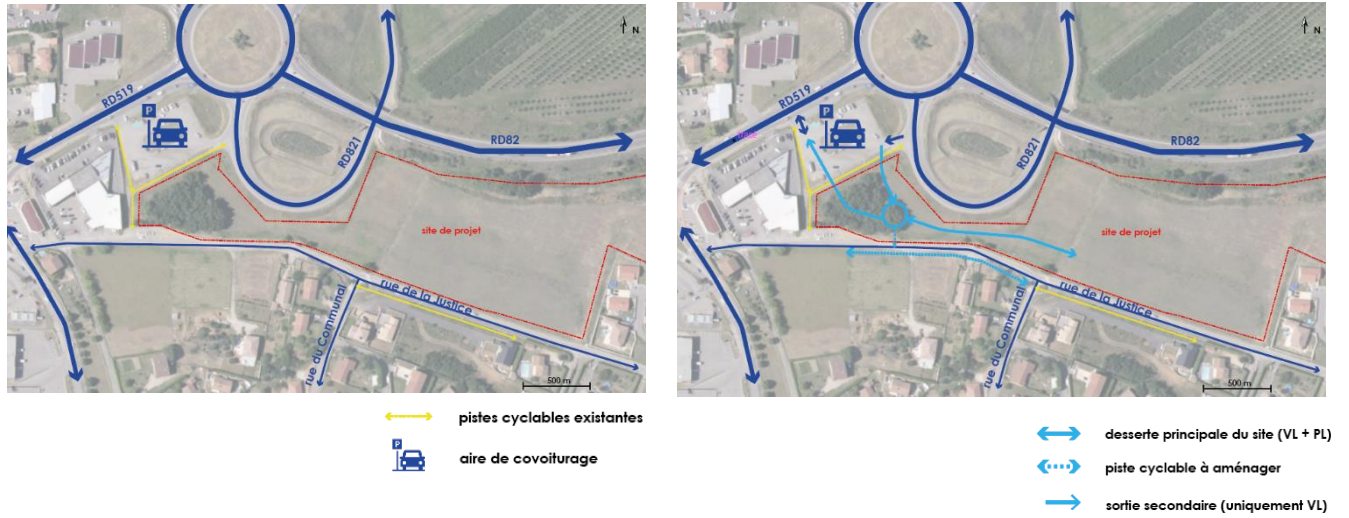
Une signalétique horizontale et verticale soignée sera mise en place sur l'aire afin de différencier les flux de l'aire de covoiturage et de l'entreprise.



Par ailleurs, l'aire de covoiturage comprend actuellement une piste cyclable (cf. *tracée jaune sur les cartes ci-dessous*). Ces pistes seront maintenues. Une sécurisation de la traversée de ces dernières sera mise en place.

Dans le cadre du projet, le tronçon de piste cyclable sera étendu le long de la rue de la Justice pour rejoindre la piste cyclable existante sur la rue.

### Zoom sur la desserte actuelle et la future desserte du site



Vues sur les tronçons de piste cyclable de l'aire de covoiturage



Vues sur les tronçons de piste cyclable de la rue de la Justice



## ❖ Insertion architecturale et paysagère

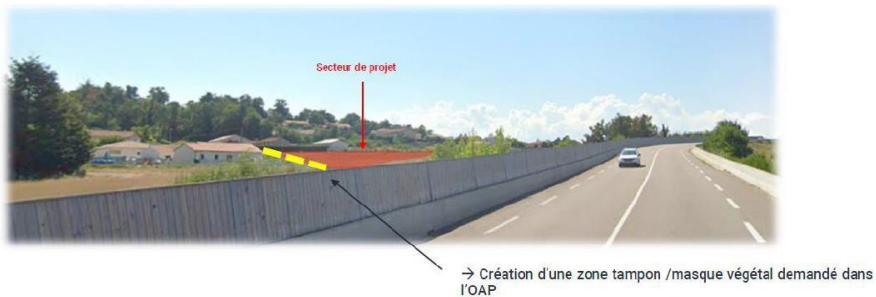
### Les mesures pour la qualité environnementale et paysagère

L'aménagement des accès au site va entraîner l'abattage du boisement situé à l'Ouest. Composé en majorité de Chêne Sessile, ce boisement représente aujourd'hui une zone de dépôts sauvages tels que des pneus, des palettes ou divers déchets. Il ne présente pas d'espèces protégées et/ou reconnues.



**Vues sur les boisements qui seront détruits afin de permettre l'accès au site**

Bien que les boisements actuels présentent peu d'enjeux écologiques, ils présentent toutefois un intérêt paysager. Aussi, ce dernier sera compensé à l'Est du site en continuité des espaces agricoles et des bosquets préexistants à proximité des maisons d'habitations. Cette compensation permettra en outre de créer une zone tampon et un masque visuel entre les résidences et les zones d'exploitation.

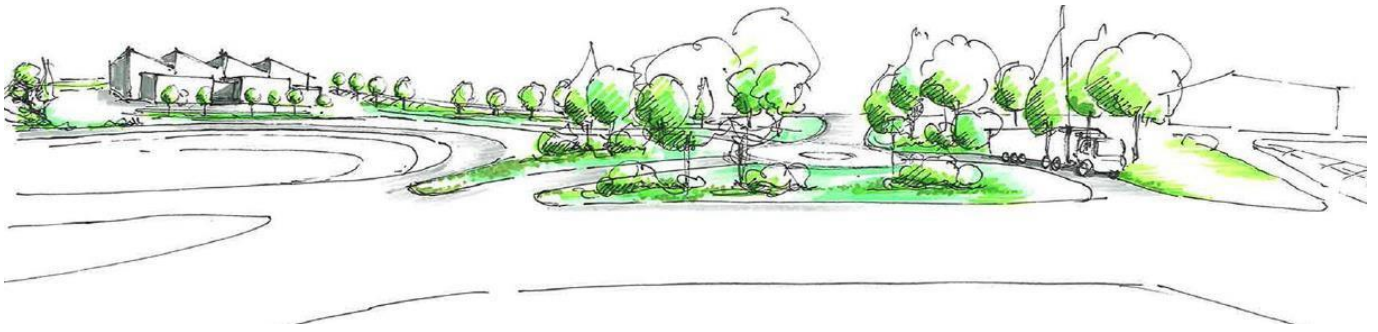


**Vue sur le secteur de projet depuis la RD82 (de St Cyr en direction de Davézieux)**



**Insertion 3D du projet envisagé – vue depuis la RD82 en partant de St Cyr direction Davézieux**

Au-delà de cette zone tampon, l'aménagement du site prévoit la plantation d'arbres/arbustes en bordure de la RD821. Il s'agit d'assurer un traitement qualitatif de l'entrée du site ; principale vue depuis l'entrée sur la commune depuis la RD820 et la RD82.

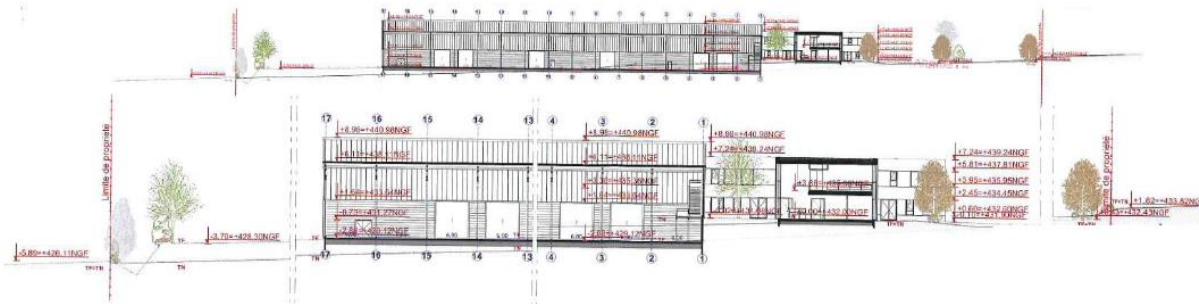


Croquis à main levée – vue sur le site depuis l'aire de covoiturage



- Les mesures pour la qualité architecturale

La qualité architecturale du site sera soulignée par l'utilisation de matériaux et de coloris en lien avec la trame bâtie actuelle de la zone. Les couleurs utilisées pour la construction des bâtiments seront dans les tons gris, sable et vert.



Insertions 3D de la construction envisagée - EAD Architectes

Les matériaux prévus sont les suivants :

- Barrage vertical métallique ondule de teinte gris clair pour la partie basse de l'atelier et la partie centrale des bureaux
- Bardage vertical en polycarbonate translucide aspect gris bleu pour la partie haute de l'atelier
- Toiture végétalisée autour des panneaux solaires sur l'atelier. Les faitages seront dans la longueur du bâtiment parallèle à la route
- Panneaux solaires intégrées et non saillants à la toiture végétalisée
- Enduite de teinte ocre clair pour la partie Sud des bureaux, sable clair finition taloché fin et gratté fin pour délimiter des lignes horizontales
- Béton banché brut lasuré pour la partie Nord des bureaux.

❖ Prise en compte du développement durable

Une attention particulière sera portée sur l'orientation des bâtiments, les matériaux d'isolation ainsi que la prise en compte des masques solaires.

Le projet prévoit la mise en place de toiture végétalisée pour les bureaux avec une végétation semi-intensive permettant d'avoir des fleurs et plantes vivaces sur le toit.

La végétation des toitures terrasses permettra :

- ✓ Une optimisation de la gestion des eaux pluviales grâce à une infiltration plus lente en surfaces. Les eaux stockées seront rejetées avec retard dans les systèmes en aval des toitures. Cela permet de ne pas surdimensionner les ouvrages mis en place en aval.
- ✓ Un gain thermique en été car la lumière solaire directe sera réfléchiée par la végétation au lieu d'être absorbée. Par ailleurs, l'eau présente dans la végétation s'évapore, ce qui refroidit encore et permet de des gains par la climatisation. En hiver, l'épaisseur du substrat augmente la résistance thermique et limite les déperditions thermiques.

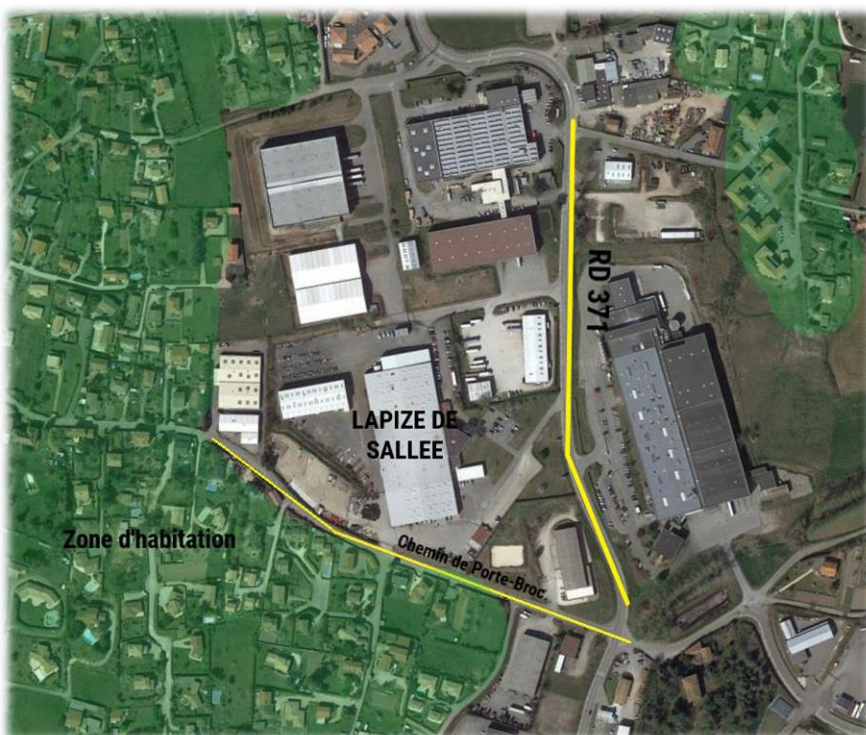

# 4

## JUSTIFICATION DE L'INTÉRÊT GÉNÉRAL



## 4.1 **Maintenir une entreprise historique sur le territoire et permettre la création de nouveaux emplois**

Existante depuis les années 1870, l'entreprise LAPIZE DE SALLEE est implantée sur les communes d'Annonay et de Davézieux depuis plusieurs générations. L'entreprise, d'origine annonéenne, s'est développée sur le bassin de vie d'Annonay.



Vue sur le site actuel de l'entreprise LAPIZE DE SALLEE

Actuellement située sur la zone d'activités de Marenton, l'entreprise ne dispose pas de possibilités d'extension.

En effet, comme en témoigne la carte ci-jointe, la parcelle est entièrement imperméabilisée et aménagée.

Le développement de l'entreprise nécessite de disposer d'un foncier plus vaste afin de permettre un développement de l'activité et la création de nouveaux emplois.

Une vingtaine d'emplois est projetée d'ici 3 ans.

Partageant son histoire avec le territoire d'Annonay, l'entreprise souhaite rester sur le territoire de l'intercommunalité pour s'y développer.

## **4.2 Disposer de nouveaux locaux plus fonctionnels et sécuriser les conditions de travail des salariés**

Actuellement l'entreprise LAPIZE DE SALLEE se situe à l'Est de la commune d'Annonay, à moins de 500 mètres de la commune de Davézieux, sur la zone d'activités de Marenton. L'atelier actuel se scinde en deux et se partagent entre l'entreprise LAPIZE DE SALLEE et celle de ROUSSELET, société réalisant notamment des centrifugeuses industrielles.

Le site actuel est confronté à deux problématiques:-

- ✓ Une extension du site impossible du fait du tissu urbain déjà assez dense sur la zone d'activités,
- ✓ Un site actuellement accidentogène.

L'entreprise comprend actuellement de nombreux salariés (environ 150), ce qui engendre la présence de nombreux véhicules en plus des véhicules de service. Le parking actuel est source d'accidents, de nombreux véhicules sont stationnés engendrant des manœuvres complexes de poids-lourds. À cela s'ajoute la circulation piétonne de salariés en extérieur.

Dans ces conditions, l'entreprise ne peut pas envisager le développement de son activité et la création de nouveaux emplois.

## **4.3 Permettre une restructuration économique du site de Marenton**

Au-delà de permettre à l'entreprise LAPIZE DE SALLEE de se développer via la création de nouveaux locaux sur un nouveau site ; le projet permet également de répondre plus globalement à une restructuration économique du site de Marenton.

En effet, la délocalisation de l'entreprise LAPIZE ne va pas engendrer la création d'une friche industrielle. La libération des locaux va permettre à l'entreprise ROUSSELET, déjà implantée sur place, de se développer également. Cette entreprise souhaite développer son métier d'origine autour des centrifugeuses. L'extension de l'entreprise doit permettre la création de 10 à 20 emplois immédiatement.

## **4.4 Développer le réseau modes doux communal via l'aménagement du nouveau site**

Au-delà d'une réponse au développement économique du territoire, l'accueil de l'entreprise LAPIZE sur le site de Davézieux va permettre d'étoffer le réseau modes doux communal.

En effet, dans le cadre des aménagements du site et notamment des principes d'accès, il a été convenu que la piste cyclable actuellement aménagée, en partie, sur la rue de la Justice soit prolongée jusqu'à l'aire de covoiturage. La nouvelle piste sera aménagée, côté Sud de la voie de la justice, sur des terrains communaux.



# 5 JUSTIFICATION DU CHOIX DU SITE

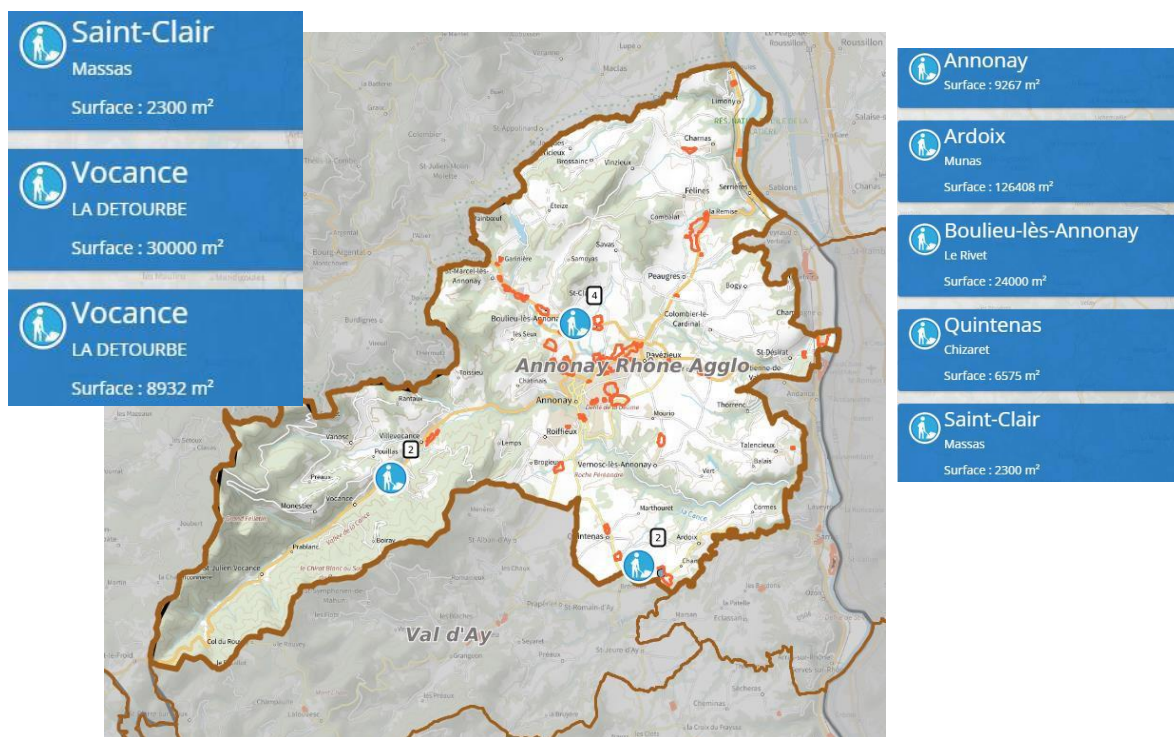




- Une raréfaction du foncier à vocation économique sur le territoire d'Annonay Rhône Agglomération

La présente procédure, ayant pour but de déclasser une zone agricole au profit d'une zone à vocation constructible afin de permettre le maintien d'une activité économique implantée historiquement sur le territoire, pose la question du choix du site et notamment de la nécessité de déclasser une zone agricole plutôt que d'utiliser un terrain permettant la destination souhaitée du futur bâtiment.

Si le territoire intercommunal dispose de plusieurs zones d'activités, il est confronté à une raréfaction du foncier. En effet, d'après la carte « foncier et immobilier d'entreprise » de l'Agglomération, le territoire offre très peu de terrains à construire à vocation d'activités.



**Carte du foncier disponible à vocation d'activités – Annonay Rhône AGGLO – janvier 2022**

8 sites sont recensés dont 5 sites d'une superficie inférieure à 1 ha, superficie trop petite pour répondre aux besoins de l'entreprise LAPIZE DE SALLEE.

Les 3 autres sites proposant des superficies supérieures à 1 ha concernent :

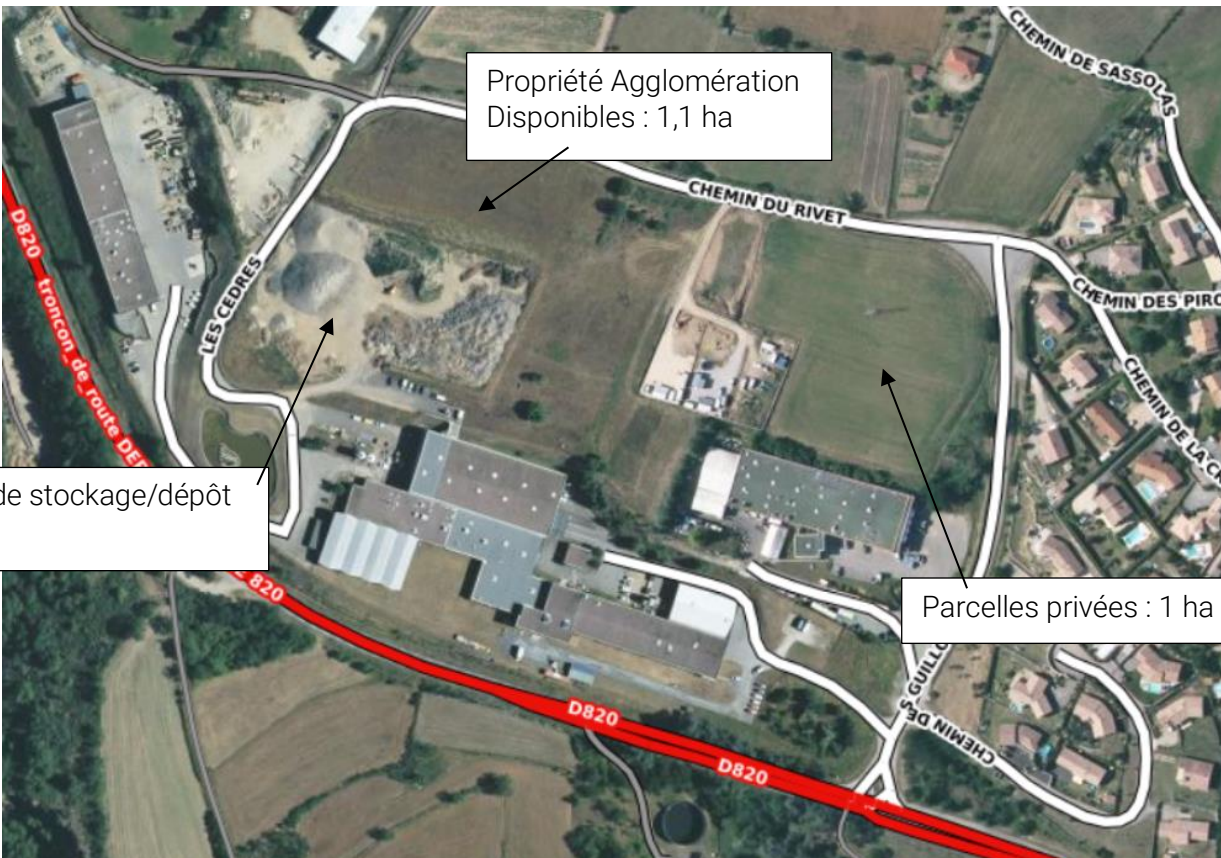
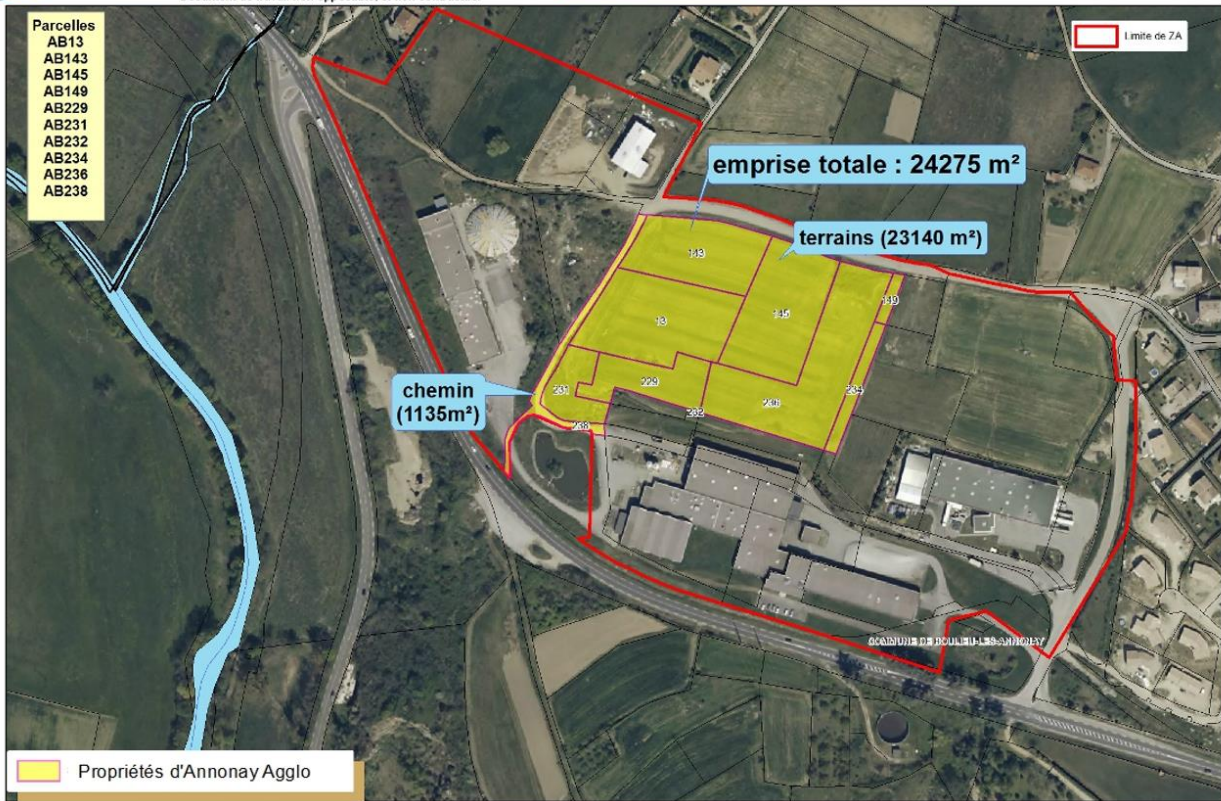
- La commune de Vocance – ZA La Détourbe – parcelle de 3 ha

Si la superficie de la parcelle proposée permettait de répondre aux besoins de l'entreprise LAPIZE DE SALLEE, sa localisation n'était pas satisfaisante. En effet, la commune de Vocance est trop excentrée des principaux axes de desserte du territoire. Elle ne correspond également pas aux lieux d'habitation des salariés (pour rappel 92% des salariés habitent sur Annonay, Davézieux ou les communes limitrophes).

- La commune de Boulieu-lès-Annonay – ZA Le Rivet – parcelle de 2,4 ha

Si la parcelle présente sur la zone d'activité du Rivet présente une surface nue de 2,4 ha, cette dernière est en réalité utilisée par les autres entreprises présentes sur la zone d'activités comme espace de stockage (cf. extraits cartographiques page suivante). Elle ne constitue donc pas une disponibilité et ne permet pas de répondre aux besoins de l'entreprise LAPIZE.

Le reste la zone, propriété Agglomération, représente une emprise de 1,1 ha – emprise trop faible pour répondre aux besoins des établissements LAPIZE.

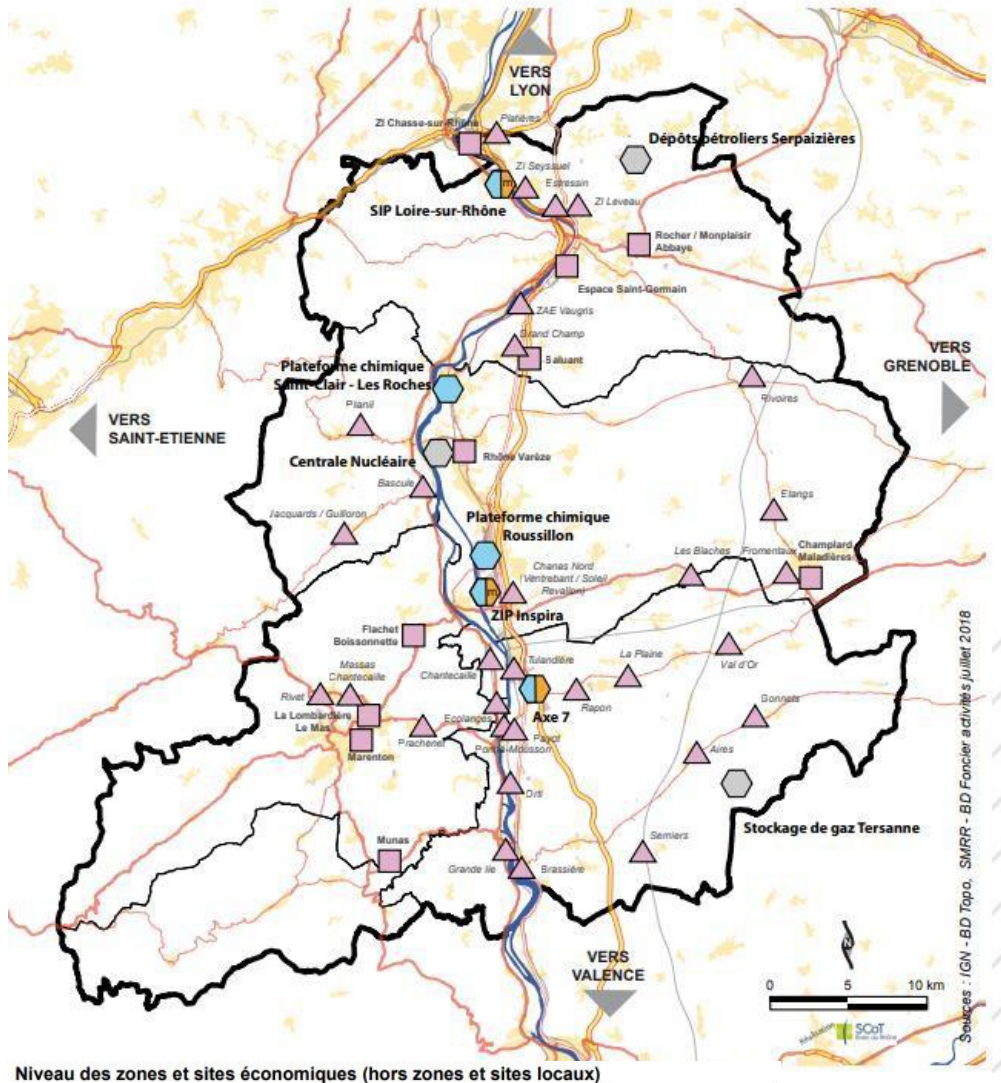


La commune d'Ardoix – ZA de Munas

Il s'agit d'une réserve foncière fléchée par le SCoT actuellement non aménagée. Le site est également trop éloigné du lieu d'implantation de l'entreprise actuelle et des axes de circulation principaux.

Au-delà de cette carte élaborée par l'agglomération, le SCoT des Rives du Rhône, document-cadre par lequel est couvert Annonay Rhône Agglo, vise à soutenir l'industrie et l'artisanat et à faciliter le développement des activités tertiaires et de services. Pour ce faire, le DOO (document d'orientation et d'objectif) prévoit le développement de différents types d'espaces économiques à l'horizon 2040.

Carte des principaux sites et zones d'activités du territoire du SCoT des Rives du Rhône



Source : extrait du DOO du SCoT des Rives du Rhône

Une hiérarchisation des zones d'activités et des potentiels de développement a été réalisée. Cette dernière identifie 3 niveaux :

- Le niveau 1 correspond aux sites dits « métropolitains » : il s'agit des sites qui occupent une place majeure dans le développement économique de l'aire métropolitaine. Leur rayonnement dépasse l'échelle du SCoT.
- Le niveau 2 correspond aux sites dits « de niveau SCoT » ou « à grand rayonnement » : il s'agit des sites qui rayonnent sur plusieurs EPCI à l'échelle du SCoT.
- Le niveau 3 correspond aux sites dits « de bassin de vie » : il s'agit des sites qui structurent le développement économique à l'échelle de l'EPCI et qui peuvent rayonner sur une partie du SCoT.

Pour chacun de ces niveaux, le SCoT a fléché des potentiels de développement.

Annonay Rhône Agglo est notamment concernée par 4 sites de niveau 2 (« à grand rayonnement »). Un potentiel de 104 ha à l'horizon 2040 est fléché.

EPCI	Zone / Site	Disponibilités et capacités de développement à horizon 2040	Surface totale site/ zone à terme (attention, les infrastructures de transports n'ayant pas uniquement la vocation de desserte locale à l'intérieur des sites ne sont pas comptabilisés)
Vienne Condrieu Agglomération ***	Rocher / Monplaisir / Abbaye	29	120
	Saluant	29	45
Entre Bièvre et Rhône	Rhône Varèze	70	110
	Champlard / Maladière	28	47*
Annonay Rhône Agglo	Flacher / Boissonnette	23	50
	Marenton	54	105
	Lombardière / Le Mas	2	75**
	Munas	25	55

\* 140 hectares sont identifiés aujourd'hui, mais un déclassement 93 hectares est envisagé

\*\* Dont 34 hectares de foncier à vocation commerciale (DAAC)

\*\*\* Les zones industrielles de Chasse-sur-Rhône et l'Espace Saint -Germain (zones de niveau SCoT) ne sont pas inscrites dans le tableau car n'ayant plus de disponibilités foncières

#### Extrait du DOO du SCoT des Rives du Rhône – les sites à grand rayonnement

Si un potentiel foncier important est fléché par le SCoT, il s'agit de surfaces économiques actuellement non aménagées. Les établissements LAPIZE DE SALLEE ne pouvant attendre 3 ou 5 ans que ces zones soient aménagées, la recherche d'un terrain facilement aménageable a été privilégié.

Le choix s'est porté sur la parcelle AW n°60 car le classement de cette dernière permettait en partie la réalisation du projet. En effet, classée en zone Ub pour partie, le règlement écrit en vigueur autorise sur cette zone « les constructions à usage d'artisanat, de bureau, d'hébergement hôtelier et de service à condition qu'elles n'entraînent pas de gêne pour le voisinage ». Actuellement, la vocation projet n'est pas de nature gênante pour le voisinage. Les accès, pouvant générer des nuisances, seront réalisés à l'Ouest du tènement, proche d'une zone industrielle, où la présence d'habitation est faible voire inexistante.

La présente procédure de déclaration de projet a pour but de permettre l'aménagement des accès et parking sur les parcelles AW n°43 ; 18 ; 53 et 21, actuellement classées en zone A.

Par ailleurs, **la localisation de ce site est stratégique pour le développement de l'entreprise.** Situé en entrée de ville, à proximité d'axes majeurs (RD519, 820,82), **il permet à l'entreprise de disposer d'une excellente desserte et d'une vitrine sur ces axes principaux.**

Ce choix d'implantation est compatible avec les orientations du SCoT qui précisent :

*« La zone d'activités n'est pas la réponse universelle aux besoins de développement économique d'un territoire. Les EPCI doivent pouvoir offrir si nécessaire des capacités d'installation ou de développement aux entreprises locales, y compris dans les villages, inscrites dans une logique de proximité (quelques hectares, à destination des artisans, PME). Ce développement doit rester modéré et les documents d'urbanisme locaux privilégient l'implantation des activités économiques non nuisantes dans les secteurs déjà bâtis. »*



## Pour nous contacter

### Annonay Rhône AGGLO

Château de la Lombardière  
BP8 – 07430 DAVEZIEUX



**VERDI**

### VERDI Ingénierie Rhône-Alpes

SIÈGE SOCIAL : 64 avenue Leclerc | 69007 Lyon | Tél. 04 37 66 42 31 | [rhonealpes@verdi-ingenierie.fr](mailto:rhonealpes@verdi-ingenierie.fr)

SAS au capital de 50 000 € | SIRET 492 469 705 00056 RCS LYON | APE 7112B | TVA Intracommunautaire FR 90 492469705

AGENCES : chemin des Vignes | 01500 Château-Gaillard

25 C rue de la République | 42000 Saint-Étienne

1 rue Conrad Killian | 38950 Saint-Martin-le-Vinoux | Tél. 04 76 04 04 40

[www.verdi-ingenierie.fr](http://www.verdi-ingenierie.fr)