

Objet de la réunion :	DP emportant mise en compatibilité du PLU – commune de DAVEZIEUX Annonay Rhône AGGLO – réunion d'examen conjoint avec les PPA	CR n°	3
Date & lieu :	Davézieux – Annonay Rhône AGGLO	25-05-2022 à 15h00	
Rédacteur :	Christelle VINCENT	Nbre de page :	5
Diffusé le :	02-06-2022		

Structures	Fonction	Nom- Prénom	Adresse mail	Téléphone	Présent	Diffusion
Commune de Davézieux	Maire	M. Gilles DUFAUD	dufaud_gilles@yahoo.fr	04-75 -33 -25-25	P	D
Porteur de projet	Gérante de l'entreprise LAPIZE	Mme LAPIZE Anne	bertrand.lapize@lapize.fr	06-98-24-47-96	P	D
	EAD Architectes	M. Sylvain MAGNAN	s.magnan@ead-architectes.fr		P	D
Annonay Rhône AGGLO	VP en charge de l'urbanisme	M. Christophe DELORD			P	D
	Chargé de missions	M. Antoine BERTOZZI	antoine.bertozzi@annonayrhoneagglo.fr	04.75.69.32.71	P	D
SCoT	Directeur	M. Julien LAHAIE			P	D
	Président	M. Philippe DELAPLACETTE			P	D
CCI	Chargé de missions	M. Guillaume BRETON			P	D
Chambre d'Agriculture	Chargée de missions	Mme Marie MERIC			P	D
DDT 07	Chargée de missions	Mme Laure VIGNERON			P	D
VERDI	Chef de projet - urbaniste	Mme VINCENT Christelle	cvincent@verdi-ingenierie.fr	06-70-78-19-29	P	D

Ordre du jour :

- ✓ **Examen conjoint des Personnes Publiques Associées (PPA) dans le cadre de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de DAVEZIEUX**

Conformément à l'article L153-52 du Code de l'Urbanisme, « La mise en compatibilité du plan fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, 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. ». Tel est l'objet de la présente réunion.

Aussi, préalablement à la réunion, l'ensemble du dossier a été envoyé aux Personnes Publiques Associées pour informations. À noter que la procédure a fait l'objet d'une évaluation environnementale ainsi que d'un dossier de dérogation Loi Barnier.

Déroulé de la réunion :

Introduction

La réunion a débuté par un tour de table.

À noter la présence des services de l'État, représentés par Mme VIGNERON, en visio-conférence.

Monsieur Bertozzi, représentant d'Annonay Rhône Agglo, précise que l'avis de la MRAE (autorité environnementale) a été reçu ce jour même.

Il rappelle également le calendrier global de la procédure :

- Septembre 2021 : délibération de prescription de la procédure
- Fin d'année 2021 : recrutement du bureau d'études
- Janvier 2022 : début des études
- Fin février/début mars : consultation de la MRAE
- Mi-juin à mi-juillet : enquête publique

- Approbation de la procédure prévue en septembre 2022.

- Présentation du projet

Suite à ce rappel, la parole est laissée à Mme VINCENT du cabinet VERDI, en charge d'accompagner la collectivité dans la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Davézieux.

Le cabinet rappelle le contexte de la procédure et le site concerné par la présente procédure. Il est notamment rappelé que la procédure est menée par Annonay Rhône AGGLO compétente en matière de documents d'urbanisme. Cette dernière vise à permettre le maintien d'une entreprise historique sur le territoire : l'établissement LAPIZE DE SALLEE.

Il s'agit d'une entreprise familiale, spécialisée dans le domaine de l'électricité, implantée sur le territoire depuis plusieurs décennies. Comptant 150 salariés, elle est actuellement située sur la commune d'Annonay, au sein de la ZI de Marenton.

Afin de permettre à la société d'accueillir de nouveaux emplois, de se développer mais également d'améliorer le fonctionnement de l'entreprise et la sécurisation des déplacements, de nouveaux locaux sont nécessaires. Il est rappelé que le site actuel ne permet pas une extension du bâtiment.

Aussi, le projet consiste à créer de nouveaux bâtiments sur la commune voisine de Davézieux. Le secteur de projet concerne plus précisément les parcelles : AW n°60 ; 43 ; 18 ; 53 et 21 - d'une superficie de 2,8 ha.

Le projet vise à :

- Créer un bâtiment d'une emprise au sol d'environ 5000 m² réparti en deux entités :
 - o Une partie bureaux d'une emprise de 680 m² prenant la forme d'un bâtiment de deux étages
 - o Une partie atelier/stockage et parking représentant une emprise de 4230 m²

En termes de stationnement, une centaine de places sont prévues.

Desservi par deux voies :

- Au Nord : la RD821
- Au Sud : la rue de la Justice

Le projet prévoit d'utiliser les accès existants et notamment ceux de l'aire de covoiturage. Il est ainsi prévu la création d'une entrée depuis la RD821 (entrée de l'aire de covoiturage) et une sortie sur la RD519 (entrée/sortie actuelle de l'aire de covoiturage). Une entrée/sortie secondaire est prévue sur la rue de la Justice. Le cabinet précise qu'il s'agit d'une sortie secondaire dédiée uniquement aux véhicules légers et deux roues. Aucun poids-lourds n'utilisera la rue de la Justice.

Il est également précisé que les pistes cyclables existantes de l'aire de covoiturage seront maintenues. Il est également prévu un bouclage modes doux en créant une continuité entre la piste cyclable de la rue de la Justice et celles de l'aire de covoiturage.

À noter qu'une dissociation des flux entrants et sortants est prévue à l'intérieur du tènement via l'aménagement d'un giratoire. Le cabinet précise que les accès sur le site ont été validés avec le Département.

Située en entrée de ville, le site est marqué par d'insertion paysagère et architecturale. Aussi, afin de répondre à ces enjeux, la création d'une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est prévue dans le cadre de la mise en compatibilité.

Cette dernière vise à apporter des préconisations en matière d'insertion paysagère :

- Plantation d'arbres de hautes tiges le long de la RD821
- Création d'une zone tampon et d'un masque visuel sur la partie Est du site → il s'agit également de compenser la destruction des boisements situés à l'Ouest afin de permettre la création des accès.
- Parking paysager

Mais également en matière d'insertion architecturale :

- Effet vitrine recherchée le long de la RD821
- Rappel de l'architecture locale sur la partie ateliers → toiture sheds

Des croquis et vues 3D sont présentés.

- Justification de l'intérêt général et du choix du site

Il est rappelé que le projet répond à un intérêt général. Il s'agit de :

- Maintenir une entreprise historique sur le territoire et permettre la création d'emplois (une vingtaine d'emplois prévue)
- Disposer de locaux plus fonctionnels / sécuriser les conditions de travail des salariés
- Permettre plus globalement une restructuration du site de Marenton

Le bureau d'études rappelle que la délocalisation des locaux LAPIZE ne va pas générer la création d'une friche. Les locaux vont être revendus à l'entreprise voisine Rousselet ; lui permettant ainsi de se développer et de créer une quinzaine d'emplois.

- Développer le réseau modes doux communal via l'aménagement du nouveau site (connexion entre la rue de la Justice et l'aire de covoiturage)

Le cabinet rappelle également les raisons du choix du site. Il est notamment précisé que la 1^{ère} étape a consisté à regarder les disponibilités foncières fléchées par le SCoT sur le territoire. 104 ha sont fléchés par le SCoT à l'horizon 2040 à l'échelle de

l'Agglomération. Il est toutefois précisé que ces zones ne sont aujourd'hui pas aménagées. Aussi, elles ne permettent pas de répondre aux besoins de l'entreprise qui ne peut attendre 3 ou 5 ans que ces zones soient aménagées et viabilisées.

Une analyse des terrains à vocation économique, propriété de l'Agglomération, a également été faite. Seul un secteur potentiel pouvait répondre aux besoins de l'entreprise LAPIZE : la ZA des Rivet.

D'après l'observatoire foncier de l'Agglomération, une disponibilité de 2,4 ha était identifiée. Cependant, après étude plus poussée, il s'avère qu'une partie du site est actuellement occupée par une zone de stockage. Aussi, le site offre en réalité une emprise de 1 ha de disponible ; emprise trop petite pour répondre aux besoins des établissements LAPIZE.

Aussi, le choix s'est porté sur le site de Davézieux, en partie constructible. Le cabinet rappelle que le projet est compatible avec les orientations du SCoT qui précise : « *la zone d'activité n'est pas la réponse universelle aux besoins de développement économique d'un territoire. Les EPCI doivent pouvoir offrir si nécessaire des capacités d'installations ou de développement aux entreprises locales, y compris dans les villages, inscrites dans une logique de proximité (quelques hectares à destinations 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.* »

▪ Mise en compatibilité du PLU de Davézieux

La commune de Davézieux est couverte par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui rend constructible partiellement le secteur de projet. En effet, seule la partie Est du site est classée en zone Ub ; le reste du tènement est classé en zone non constructible, agricole (A).

Afin de permettre la réalisation du projet, une mise en compatibilité du PLU est nécessaire. Cette dernière porte sur les pièces suivantes :

- Règlement graphique (zonage) :
 - o Classement de l'intégralité du secteur en zone Ub
 - o Suppression du périmètre d'attente de projet ; obsolète depuis 2017
 - o Suppression partielle de l'ER n°2 → acquisition et travaux réalisés
 - o Ajout d'une prescription : périmètre d'OAP
- Règlement écrit :
 - o Adaptation du règlement de la zone Ub → suppression des références au périmètre d'attente de projet et adaptation du recul vis-à-vis de la RD82 (un dossier de dérogation Loi Barnier a été réalisé) → de 100 à 25 mètres
- Orientations d'Aménagement et de Programmation :
 - o Création d'une nouvelle OAP

▪ Avis des Personnes Publiques Associées

Suite à la présentation, la parole est donnée aux Personnes Publiques Associées afin qu'elles puissent donner leur avis sur le projet.

✓ Commune de Davézieux :

Monsieur le Maire rappelle son accord sur l'implantation des établissements LAPIZE sur la commune de Davézieux. Il précise que le bâtiment envisagé va permettre d'améliorer l'entrée de ville. Cette construction et l'aménagement de l'aire de covoiturage permettra notamment de traiter un « point noir » dans le paysage avec la présence des gilets jaunes et la présence de nombreux déchets dans les boisements.

Monsieur le Maire apporte des précisions sur les accès et répond à la question de la non mobilisation de la rue de la Justice entraînant une artificialisation des sols avec la création de voies internes au projet. Il précise que la rue de la justice ne dispose pas d'un gabarit suffisant pour accueillir des poids-lourds. Il explique également qu'un élargissement n'est pas envisageable car le débouché de la voie sur la route du Forez présente un rétrécissement.

Il précise également que les habitants alentours sont opposés au passage de poids-lourds sur la rue de la Justice.

✓ SCot des Rives du Rhône :

Le Directeur et le Président du SCoT expriment un avis favorable au projet et rappelle l'enjeu de maintenir des entreprises sur le territoire. Ils invitent le bureau d'études à compléter le dossier en s'appuyant sur le schéma d'accueil des entreprises et à insister sur le fait que la délocalisation de l'entreprise n'entraîne pas la création d'une friche.

Concernant la consommation foncière du projet, le Président du SCoT précise qu'il s'agit d'un espace agricole très contraint.

Il rappelle que les surfaces artificialisées dans le cadre du projet seront à intégrer dans les réflexions en cours à l'échelle du PLUi. Elles viendront en déduction des besoins.

Plus globalement, le Président invite l'Agglomération à ne délimiter en zone constructible uniquement les secteurs effectivement aménageables et de classer en zones A ou N les espaces concernés par des enjeux environnementaux (zones humides... etc.).

Le Directeur du SCoT invite également le bureau d'études à citer le PCAET afin de faire écho aux différentes mesures prévues par le projet.

✓ **DDT** :

Les services de l'Etat donnent un avis favorable au projet. Ils précisent néanmoins que ce dernier entraîne de la consommation foncière. Toutefois, les 2,8 ha correspondent à une partie déjà classée en zone constructible. Les enjeux agricoles restent faibles ; le secteur constituant un espace interstitiel entre des zones pavillonnaires et des zones d'activités/commerciales.

Ils rappellent les remarques formulées par l'Autorité Environnementale :

- Alternatives à ce secteur – Mme Vigneron précise que ce point a été levé avec les précisions apportées sur la ZA du Rivet
- Maximiser la perméabilité du site
- Introduire des dispositifs d'énergies renouvelables – Mme Vigneron interroge sur la possibilité de mettre en place des ombrières

Le porteur de projet précise que 3 000 m² de panneaux photovoltaïques sont déjà prévus en toiture. Il est toutefois favorable à l'installation de bornes de recharges électriques.

Le bureau d'études mais également le maire de la commune de Davézieux s'interrogent sur l'impact paysager d'ombrières en entrée de ville.

Le porteur de projet précise qu'une désimperméabilisation du parking est prévue. Ce dernier sera aménagé en stabilisé perméable.

✓ **Chambre d'Agriculture** :

La Chambre d'Agriculture reconnaît le caractère contraint du site pour l'exploitation agricole. Elle s'interroge sur la consommation future d'autres espaces agricoles au regard du projet initialement prévu sur ce secteur. Elle rappelle que la zone Ub était destinée à permettre l'accueil de plusieurs logements. Le site étant utilisé pour répondre aux besoins économiques, cela laisse envisager que les logements seront réalisés en extension, sur d'autres secteurs agricoles.

L'Agglomération précise que le PLUi est en cours et que les réflexions en cours ne prévoient pas de reports sur des espaces agricoles alentours de ces logements.

Elle rappelle que des compensations devront être mises en place (obligation réglementaire) lors de la vente des terrains. Elle précise que la Chambre peut accompagner les porteurs de projet dans ces démarches.

La Chambre d'Agriculture demande s'il est possible d'intégrer dans l'OAP, les obligations en matière de panneaux photovoltaïques ; le projet les prévoyant.

Il est convenu que l'OAP soit modifiée, après enquête publique, dans ce sens.

Plus globalement, la Chambre demande à être associée le plus amont possible dans les réflexions sur les choix de développement économique et notamment sur les réflexions en cours sur le secteur de Marenton.

✓ **Chambre de Commerce et d'Industrie** :

La CCI émet un avis favorable au projet et souligne le fait que ce dernier permet de répondre aux besoins de deux entreprises.

Elle précise que ce projet souligne l'alerte donnée par la CCI depuis quelques temps sur la rareté du foncier à vocation économique sur le territoire.

Elle s'interroge sur les échéances d'aménagement des zones prévues dans le SCoT et le futur PLUi.

Elle rappelle que cette situation entraîne une vraie crainte de freiner certains projets de développement et au-delà d'accentuer les trajets domicile-travail et les conséquences liés à ces derniers (pollution, embouteillage...).

M. BERTOZZI invite les PPA à transmettre, suite à cet examen conjoint, et s'ils le souhaitent, un avis écrit.