



Zone d'activités Les Plaines

Communes de Bonson, Saint-Marcellin-en-Forez et Sury-le-Comtal

Zone d'Aménagement Concerté

Modification N°1 du DOSSIER DE REALISATION

Octobre 2026



Zone d'activités Les Plaines

Communes de Bonson, Saint-Marcellin-en-Forez et Sury-le-Comtal

Zone d'Aménagement Concerté

Modification N°1 du DOSSIER DE REALISATION

SOMMAIRE

- 1. Note de présentation de la modification**
- 2. Projet de programme des équipements publics**
- 3. Modalités prévisionnelles de financement de l'opération échéancées dans le temps**



Zone d'activités Les Plaines

Communes de Bonson, Saint-Marcellin-en-Forez et Sury-le-Comtal

Zone d'Aménagement Concerté

Modification N°1 du DOSSIER DE REALISATION

1. Note de présentation de la modification

2. Projet de programme des équipements publics

3. Modalités prévisionnelles de financement de l'opération échéancées dans le temps



Préambule

1. Historique

La ZAC des Plaines a été créée par la délibération de la communauté d'agglomération Loire Forez (CALF) du 01/02/2005, après approbation du bilan de la concertation, qui avait été lancée par la délibération du 21/09/2004.

Le périmètre de la ZAC a été modifié par la délibération de la CALF du 28/06/2005 pour exclure les emprises des projets de voiries départementales.

Par délibération du 13 novembre 2007, le Conseil Communautaire de CALF a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC des Plaines, comprenant :

1. Note de présentation
2. Projet de programme global des constructions à réaliser
3. Projet de programme des équipements publics
4. Modalités prévisionnelles de financement de l'opération échancées dans le temps
5. Etude d'impact.

L'aménagement de cette zone a été concédé à la Société d'Équipement du Département de la Loire (SEDL), par délibération de la CALF du 07/07/2004 et la convention publique d'aménagement a été signée le 15/07/2004. Cette convention a fait l'objet de plusieurs avenants.

La nouvelle dénomination de la SEDL est Novim.

La CALF est devenue Loire Forez agglomération suite à la fusion extension des EPCI au 01/01/2017.

Le dossier de réalisation prévoit un pôle service au Nord Ouest, avec une partie principale en équipement primaire, avec une zone de stationnements poids lourds et des services et une partie au nord, en équipement public ni primaire ni secondaire, comportant une station-service et une station de lavage.

Par délibération du 16/12/2025, Loire Forez agglomération a approuvé le lancement de la modification du dossier de réalisation de la ZAC des Plaines pour supprimer le projet de la partie nord du pôle service qui constituait un élément d'équipement public et de classer l'emprise concernée en surface cessible.

Le présent dossier constitue la modification n°1 du dossier de réalisation de la ZAC des Plaines, approuvé le 13 novembre 2007. Il a pour objet d'expliquer l'évolution projetée et de mettre à jour en conséquence le programme des équipements publics et les modalités prévisionnelles de financement.

La modification porte sur la suppression du projet de la partie nord du pôle de services. Sa justification est présentée dans la note de présentation ; sa traduction dans le programme des équipements publics figure en partie 2.

Les dispositions du dossier initial non expressément modifiées demeurent applicables. Les pièces écrites et graphiques actualisées se substituent aux dispositions correspondantes du dossier antérieur.

1. Note de présentation de la modification

1. Contexte

1.1. Contexte général

Situées entre Saint-Étienne et Montbrison, les communes de Bonson, Saint-Marcellin-en-Forez et Sury-le-Comtal bénéficient d'une situation géographique favorable, à proximité d'axes de communication importants.

Ces trois communes sont aujourd'hui membres de Loire Forez agglomération, compétente en matière de développement économique. Le projet de zone d'activités des Plaines a été engagé par l'ancienne Communauté d'agglomération Loire Forez, comme indiqué ci-dessus, afin de répondre aux demandes d'implantation des entreprises et à la raréfaction des terrains adaptés aux besoins industriels.

L'aménagement de cette zone d'activités, située sur les trois communes, s'inscrit dans la politique de développement économique désormais portée par Loire Forez agglomération.

1.2. Contexte du site

La zone d'activités Les Plaines s'étend sur 99,1 hectares environ, sur les communes de Bonson, Saint-Marcellin-en-Forez et Sury-le-Comtal.

Les terrains de la zone d'activités sont actuellement inscrits aux documents d'urbanisme (SCOT et PLUI) principalement à vocation d'activités économiques.

La zone d'activités Les Plaines est délimitée :

- au Nord par la voie ferrée Saint-Etienne – Clermont-Ferrand ;

- à l'Est par les zones urbanisées de Bonson (ZA « Les Plaines », lotissement les Grillettes...);
- au Sud, par la déviation de la RD498 contournant Bonson ;
- à l'Ouest par la déviation de la RD8.

2. Projet d'aménagement

2.1 les orientations d'aménagement

Le dossier de réalisation décrit le projet d'aménagement envisagé avec ses justifications, qui restent d'actualité.

Le parti d'aménagement et les orientations d'aménagement n'ont pas été modifiés et sont répartis selon les grands axes suivants :

- la répartition en plusieurs sous-secteurs attribués à chaque vocation de la zone (activités de logistique [au centre et à l'Ouest de la zone], activités artisanales / industrielles / agroalimentaires [au Nord, à l'Est et au Sud], un parc d'activités tertiaires [au Sud et Sud-Est]) ;
- la constitution d'une coulée verte Sud / Nord, autour du lit du Malbief dans lequel seront aménagés des bassins de rétention d'eau et reconstitué des espaces humides (en cohérence avec ce qui existe déjà sur le secteur). La coulée verte accueillera également des espaces paysagers et des liaisons douces, ainsi que des espaces de loisirs (promenades, jeux...);
- l'aménagement de voiries agrémentées de plantations, calibrées en fonction de leurs usages et respectant la hiérarchisation des voies ;
- la mise en place de zones boisées et paysagées entre la zone d'activités et les zones d'habitation de Bonson ;

2.2. Parti d'aménagement - Urbanisme

Les principes de desserte, accessibilité et fonctionnement des circulations décrits dans le dossier de réalisation sont inchangés.

Le dossier de réalisation détaille également l'aménagement paysager et pôle de service

Les principes de l'aménagement paysager sont inchangés, avec une végétalisation importante de la zone, notamment le long des trames viaires structurantes et de la « coulée verte » au droit du lit du Malbief.

Le dossier de réalisation précisait ce qui était prévu pour le pôle service : il sera positionné à l'entrée nord-ouest de la zone, assurera notamment un rôle d'information de stationnement et de services pour les usagers des secteurs dédiés à la logistique ; un autre pôle d'information sera positionné au cœur de la ZAC à proximité de la RD498 existante. C'est le projet de pôle service Nord Ouest qui est modifié de façon non substantielle comme décrit ci-après.

2. Situation actuelle et évolution envisagée

Les travaux d'aménagement sont menés par phases successives, d'abord au Nord, avec les trames viaires principales, le parking poids lourds Sud-Ouest, les bassins de rétentions et la coulée verte, puis au Sud Est avec le merlon et la trame viaire.

L'aménagement se poursuivra en respectant les arrêtés préfectoraux relatifs à la ZAC, comme décrit ci-après § 2.3.

En parallèle, la commercialisation s'est déroulée sur les vingt dernières années, à un rythme plus lent qu'initialement envisagé. Elle atteint aujourd'hui environ 70 % de la ZAC.

Les objectifs de l'opération, son périmètre et sa vocation, ainsi que les grands principes d'aménagement, sont restés conformes à ceux définis dans le dossier de réalisation initial.

2.1. Suppression de la partie nord du pôle de services et classement de l'emprise concernée en surface cessible, pour un lot dans le secteur « la Roselière ».

Le programme initial de la ZAC des Plaines prévoyait l'aménagement d'un pôle de services au nord-ouest de l'opération, indiqué dans la note de présentation du dossier de réalisation et représenté sur les plans du programme des équipements publics (PEP), avec des indications dans le dossier de profils du PEP pour les travaux de réseaux viaires primaires. La notice du PEP ne détaille pas le pôle service.

Comme indiqué ci-dessus, cet équipement devait assurer des fonctions d'information, de stationnement et de services pour les usagers des secteurs dédiés à la logistique. Les plans du PEP représentent schématiquement un secteur principal avec du stationnement poids lourds et des services type vestiaires, information restauration et une zone accessoire au nord avec une station service et une station de lavage. Ce pôle service n'est pas réalisé à ce jour.

L'apparition d'une offre de proximité (à moins de 10km) répondant à une partie importante des besoins initialement identifiés constitue le principal motif de cette évolution : suppression de la partie accessoire au nord.

En effet, depuis 2022, un relai propose notamment une station-service, des sanitaires, des douches et un parking sécurisé pour les poids lourds. Situé à proximité de l'A72 et des axes de desserte du secteur, cet équipement peut répondre aux besoins des chauffeurs et des transporteurs intervenant dans la ZAC des Plaines, à l'occasion de leurs déplacements et de leurs livraisons. Sa localisation lui permet également de bénéficier d'une fréquentation

dépasant les seuls usagers de la ZAC, ce qui favorise le fonctionnement des services proposés.

Dans ce contexte, la création d'un second pôle proposant des prestations comparables aurait conduit à dupliquer une offre désormais présente à proximité. Elle aurait également exposé le projet à un risque de fréquentation insuffisante et de fragilité économique, compte tenu du partage de la demande entre les deux sites et du rythme de développement de la ZAC. La réalisation de l'équipement initial ne présentait donc plus la même pertinence qu'au moment de l'élaboration du programme des équipements publics.

Il a, par conséquent, été décidé de ne pas réaliser cette partie nord du pôle de services et de retirer cet équipement du PEP. Le foncier qui lui était réservé, représentant environ 7 000 m², est réaffecté à l'accueil d'activités économiques et remis à la commercialisation.

Cette réaffectation permet de mobiliser des emprises déjà comprises dans le périmètre de l'opération pour répondre aux besoins d'implantation des entreprises. Elle apparaît d'autant plus pertinente que, malgré une commercialisation atteignant environ 70 % de la ZAC, les disponibilités foncières effectives sont désormais limitées notamment dans ce secteur dit « la roselière » destiné à la logistique et industriel, rempli à 85% environ.

Cette évolution n'a aucun impact sur l'emprise de la frange verte, à l'ouest, jusqu'à la RD8, (comportant l'artère de l'Hôpital, artère souterraine du canal), ni sur le chemin le long de la voie ferrée.

2.2 Cette évolution n'a pas de conséquence sur le programme de construction.

En effet, le dossier initial prévoyait une estimation indicative de la SHON devenue surface de plancher, de 360 000m² environ pour l'ensemble de la ZAC.

La ZAC des Plaines, située sur les communes de Bonson, Saint-Marcellin-en-Forez et Sury-le-Comtal, relève désormais du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Loire Forez agglomération, qui s'est substitué aux documents d'urbanisme communaux. Les emprises concernées par les lots sont classées en zones UE3, UE4, UE5 et AUE4.

Dans ces zones, le règlement ne fixe pas de coefficient maximal d'emprise au sol. Les possibilités de construction sont encadrées notamment par les règles d'implantation, de hauteur, de stationnement et de traitement environnemental et paysager, ainsi que par les prescriptions graphiques et les orientations d'aménagement et de programmation applicables, et les coefficients de biotope sur le terrain et la bande de recul par rapport à l'alignement.

Ces nouveaux documents n'impactent pas significativement le potentiel envisagé, qui reposait sur les capacités techniques des parcelles, l'organisation de la zone, les axes de prescriptions architecturales, paysagères et environnementales et les hypothèses de commercialisation.

La présente évolution n'a pas impact sur l'estimatif total de la surface de plancher de la ZAC qui reste inchangé, et n'est qu'indicatif.

2.3 Cette évolution n'a pas de conséquence sur l'étude d'impact

Le dossier de réalisation de la ZAC des plaines comportait une étude d'impact.

L'arrêté préfectoral initial relatif à la dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces protégées a été obtenu en 2011, modifié en 2015 en lien avec le projet de RD 498, prorogé en mars 2022. La découverte de nouvelles espèces protégées a ainsi donné lieu à un porter à connaissance en 2022 relatif à cet arrêté.

L'arrêté préfectoral initial relatif à la loi sur l'eau a été obtenu en 2009. Il a fait l'objet de porter à connaissance en 2012, 2016 et 2025.

Ces autorisations ont constitué le cadre administratif de mise en œuvre de l'opération.

L'emprise concernée par la présente modification était déjà destinée à l'urbanisation, puisqu'elle devait être aménagée en partie accessoire de pôle service (station-service et station de lavage). Elle était donc intégrée dans le projet pris en compte pour l'étude d'impact et les divers arrêtés précités. Son utilisation par une entreprise n'aura pas d'impact supplémentaire, d'autant plus que l'acquéreur, comme pour tout lot de la ZAC, devra respecter le cahier de cession de terrain de la ZAC avec le cahier de préconisations urbanistiques, paysagères, architecturales et environnementales, les arrêtés préfectoraux relatifs à la ZAC et respecter la réglementation en vigueur (PLUi, ICPE...). Cette évolution n'est donc pas de nature à engendrer des incidences négatives notables nouvelles ni à aggraver significativement les incidences précédemment évaluées.

L'étude d'impact est, en conséquence, maintenue sans modification ni actualisation dans le cadre du présent dossier.



Zone d'activités Les Plaines

Communes de Bonson, Saint-Marcellin-en-Forez et Sury-le-Comtal

Zone d'Aménagement Concerté

Modification N°1 du DOSSIER DE REALISATION

1. Note de présentation de la modification

2. Projet de programme des équipements publics

3. Modalités prévisionnelles de financement de l'opération échéancées dans le temps

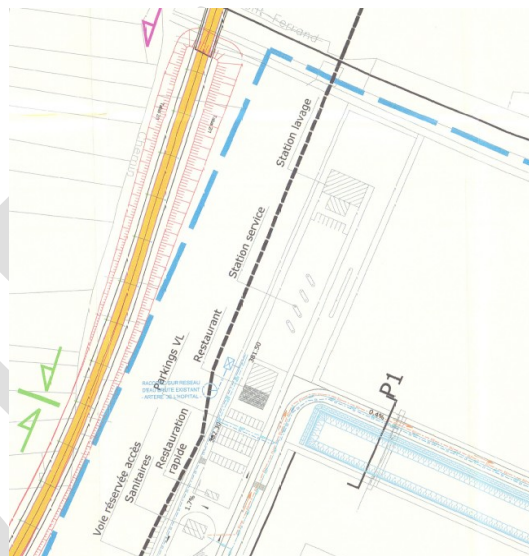
2. Projet de programme des équipements publics

Le programme des équipements publics est inchangé pour ce qui concerne la notice et les plans hormis la partie Nord du pôle service dans l'angle Nord-Ouest.

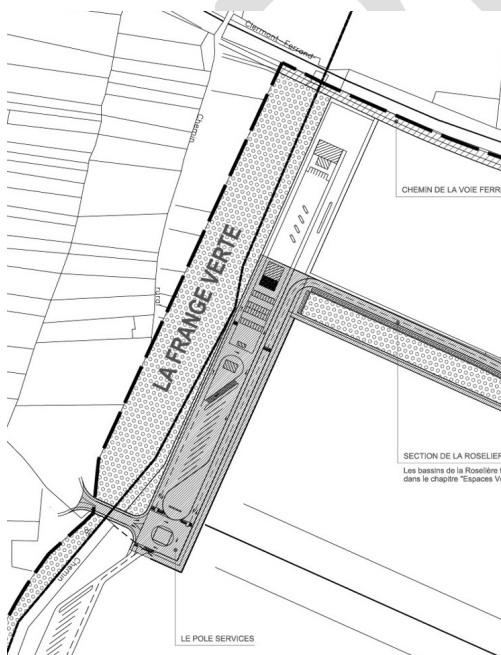
Les visuels ci-dessous mettent en regard le programme des équipements publics initial de 2007 et celui proposé dans le cadre de la présente modification du dossier de réalisation dans cet angle Nord-Ouest.



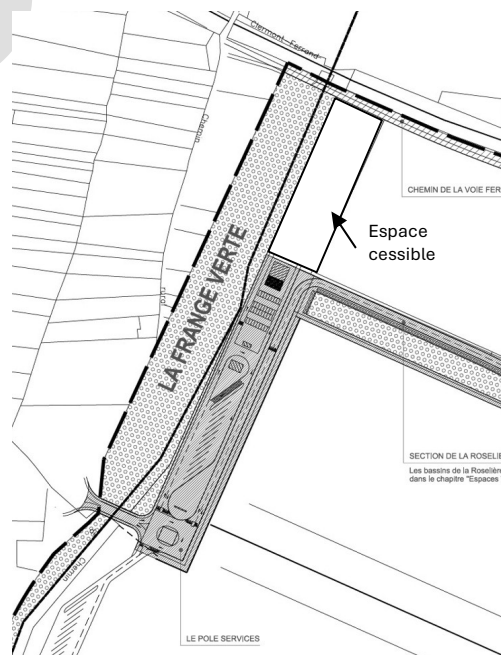
Plan général du PEP initial



Extrait du plan des réseaux humides du PEP initial



PEP initial Zoom sur l'angle Nord-Ouest



PEP Zoom avec modification n°1 :
suppression de la partie Nord du pôle services,
emprise affectée en espace cessible

Cette modification a peu de conséquences financières.

Elle implique :

- La suppression de l'aménagement relatif à la station service et station de lavage, qui n'était pas chiffré car sa réalisation et son exploitation n'était pas supportée dans le cadre de l'opération
- L'ajout du cout de division et viabilisation du lot (20 k€ environ) et la recette de la cession du lot (350 k€ environ), soit un bilan financier de + 330 k€, élément non substantiel au regard du budget total, intégré dans les modalités financières mises à jour ci-après.



Zone d'activités Les Plaines

Communes de Bonson, Saint-Marcellin-en-Forez et Sury-le-Comtal

Zone d'Aménagement Concerté

Modification N°1 du DOSSIER DE REALISATION

1. Note de présentation de la modification
2. Projet de programme des équipements publics
3. Modalités prévisionnelles de financement de l'opération échéancées dans le temps

3. Modalités prévisionnelles de financement de l'opération échéancées dans le temps

Les montants des travaux, des acquisitions et de cessions ont évolué dans le temps. Ci-dessous le tableau prévisionnel récapitulatif mis à jour

	Cumul au 31/12/2025	2026	2027	2028	2029 et suivants	TOTAL
PRODUITS						
Cession S. "artisanat - industrie"	2 907 256	1 000 000	654 600	1 663 600	2 013 450	8 238 906
Cession S. "logistique - gde industrie"	7 900 614	0	3 429 800	1 431 600	1 132 950	13 894 964
Cession Secteurs "tertiaire" et "services"	95 852	0	2 642 250	0	1 220 353	3 958 455
Autres produits fonciers	482 048	0	0	0	0	482 048
Remise d'ouvrages à titre onéreux	6 987 705	0	0	0	0	6 987 705
Participation Loire Forez et restitution	2 631 928	0	0	0	-2 631 928	0
Subventions	1 208 000	0	0	0	0	1 208 000
Produits financiers	254 203	0	0	0	0	254 203
Autres produits	106 205	0	0	0	0	106 205
	0	0	0	0	0	0
TOTAL	22 573 810	1 000 000	6 726 650	3 095 200	1 734 825	35 130 485
CHARGES						
Etudes	349 905	5 000	5 000	5 000	5 000	369 905
Acquisitions	7 546 394	200 000	0	0	0	7 746 394
Travaux de VRD	14 564 195	300 000	1 000 000	1 000 000	3 100 000	19 964 195
Honoraires MOe + frais sur travaux	1 035 193	21 000	70 000	70 000	217 000	1 413 193
	0	0	0	0	0	0
frais financiers sur emprunts	618 780	0	0	0	0	618 780
	200 328	0	0	0	0	200 328
	87 203	0	0	0	0	87 203
	57 959	0	0	0	0	57 959
	59 858	0	0	0	0	59 858
Frais financiers sur CT	5 528	37 000	15 000	0	0	57 528
Autres frais financiers	50 011	0	0	0	0	50 011
Rémunération opérateur	1 530 375	91 908	320 581	192 251	392 576	2 527 691
Frais divers	927 255	50 000	25 000	25 000	50 000	1 077 255
Frais spécifiques Développement Durable	798 170	100 000	50 000	50 000	100 000	1 098 170
	0	50 000	0	0	0	50 000
Frais de commercialisation	169 363	10 000	7 000	7 000	14 000	207 363
						0
TOTAL	27 595 169	814 908	1 492 581	1 349 251	3 878 576	35 130 485