

DROIT DE PREEMPTION COMMERCIAL ET ARTISANAL DE MIJOUX

Conformément aux dispositions de l'article R 214-1 du Code de l'Urbanisme, vous sollicitez l'avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Ain pour la mise en œuvre d'un droit de préemption sur les cessions des fonds artisanaux, des fonds de commerce, des baux commerciaux et des terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1000 m², sur une partie de votre territoire communal.

Le dossier met en exergue plusieurs points qui soulignent les menaces pesant sur la diversité commerciale et artisanale du centre-village, telles que :

- la nécessité de préserver l'offre de services et commerces en matière touristique ;
- un nombre de commerces limité et un seul hôtel restaurant, deux hôtels du village ayant déjà été vendus pour être transformés en logements, et l'hôtel à la sortie du village, transformé en centre d'hébergement collectif ;
- les hébergeurs (chambres d'hôtes, locations meublées etc.) font état d'une demande importante de nuitées qu'ils ne sont pas en capacité de satisfaire, ni en quantité ni en type d'hébergement ;
- une offre commerciale et hôtelière existe au col de la Faucille, non concurrentielle, mais complémentaires, au demeurant distante de 8 km par une route en lacets ;
- les conséquences de la pandémie pourraient rendre plus difficile l'achat de fonds de commerce.

Mijoux a donc décidé d'instaurer ce dispositif de préemption commercial sur le périmètre du centre-village, pour faire face à une demande touristique qui reste forte, alors même que le nombre de commerces et d'hôtel est limité au village, avec également un phénomène de transformation des hôtels en logements.

La Chambre soutient cet objectif de préservation de l'offre commerciale et hôtelière existante au centre village de Mijoux.

Elle invite néanmoins à une grande prudence quant à l'utilisation de ce droit de préemption sur les fonds de commerce ; ce dispositif de préemption commercial doit rester avant tout un outil d'information et de prévention.

Le droit de préemption ne doit être utilisé qu'en dernier recours, car des zones d'ombre subsistent en ce qui concerne la procédure de mise en œuvre de ce droit de préemption, qui sont autant de risques potentiels pour la commune et les commerçants :

- La commune peut préempter à un prix inférieur à celui du marché, ou du moins celui qu'aurait pu obtenir le cédant ;

- La commune dispose de deux ans à compter de l'acquisition du bien préempté pour rétrocéder le fond de commerce à un repreneur (trois ans en cas de location-gérance). Or, trouver un repreneur peut être souvent une tâche difficile, en particulier lorsqu'il s'agit de métiers de bouche ;

- Durant cette période, le maire prend toutes les responsabilités qui incombent à un exploitant de fonds de commerce (il devient gérant du fonds, mais aussi employeur d'éventuels salariés...). Il existe un risque de perte de valeur du fonds, si celui-ci n'est pas exploité... ce qui accroît la difficulté à trouver un repreneur ;

- Si la commune n'a pas trouvé d'acquéreur, l'acquéreur évincé peut demander l'acquisition par priorité, s'il est toujours intéressé. En l'absence de repreneur, le décret ne précise pas ce qu'il advient du fonds de commerce, ou des terrains.

Les collectivités disposent d'autres dispositifs de sauvegarde du commerce de proximité, qui peuvent être étudiés avec la Chambre :

- l'aide à l'amélioration et à la modernisation du commerce, telle que l'aide au maintien du dernier commerce sous forme d'appels à projets annuels ;
- la transmission-reprise : actions d'information et de formation dans le cadre du réseau, Entreprendre en France, base de données des cédants (Transcommerce) ;
- la connaissance de l'évolution de la demande : les données de l'enquête ménages de l'Observatoire du Commerce et de l'Observatoire Économique permettent de cibler la réponse à apporter en termes d'offre commerciale.

La préservation des commerces de proximité en centre ancien est aussi assurée par la constitution d'un environnement favorable : une signalisation efficace et cohérente, l'aménagement de la voirie, la création de stationnements en nombre suffisant, faciles d'accès et des parkings au fonctionnement lisible.

MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE BALAN

Vous avez bien voulu me transmettre le projet de mise en compatibilité du PLU de votre commune et je vous en remercie.

La Chambre prend note de la mise en compatibilité du PLU, permettant la création d'un parking de covoiturage à proximité de l'échangeur autoroutier.

Ce projet aura un impact positif pour les déplacements des salariés. Néanmoins, il convient de bien s'assurer que ce projet n'entre pas en contradiction avec les dispositions du Plan de Prévention des Risques Technologiques du site industriel d'Arkema, afin de ne pas impacter le fonctionnement de cette entreprise. Toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour respecter cette servitude.

PROJET DE REVISION DU PLU DE VIRIGNIN

La Chambre soutient l'objectif communal de développement des activités économiques, par la préservation et le développement des espaces d'activités de la Rivoire et de l'Actipôle, et des activités commerciales de proximité.

Elle est très favorable au développement de l'espace Actipôle, support de développement économique pour le Bugey Sud, telle qu'identifiée dans le SCoT Bugey.

Cette zone, qui offre aujourd'hui du foncier disponible, doit pouvoir à nouveau être étendue à plus long terme. En ce sens, l'inscription d'une zone 2Aux au PLU est essentielle pour acter le développement de cet espace d'activités stratégique.

De façon générale, les espaces d'activités doivent répondre en priorité aux besoins spécifiques des activités industrielles qui ne pourraient être satisfaits ailleurs.

Ainsi, la Chambre soutient l'interdiction de l'habitat dans les espaces d'activités, à l'exclusion des logements de gardiennage, intégrés au local professionnel et d'une superficie limitée.

Elle soutient également l'interdiction d'implantation des activités commerciales au sein des espaces d'activités à l'exception :

- des commerces exclusivement destinés aux professionnels (entrepôts, commerce de gros) ;
- les services exclusivement destinés à répondre aux besoins de la zone d'activités (restauration pour les salariés).

En revanche, le règlement de la zone Ux ne devrait pas soumettre l'implantation des activités et des ICPE à la condition que, « par leur nature, leur étendue ou leur fréquentation induite ainsi que par les bruits, odeurs, nuisances de toute nature qu'elles peuvent produire, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, à la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants ».

En effet, les espaces d'activités sont, par nature, destinés à accueillir ce type d'activités qui ne peuvent justement pas être implantées à proximité de l'habitat.

Il est aussi nécessaire de fournir aux entreprises :

- un accès direct à l'eau et à l'énergie d'un débit suffisant,
- un système d'assainissement collectif,
- un système de traitement des eaux pluviales collectif de capacité suffisante,
- une collecte et un traitement de leurs déchets,
- une desserte informatique à haut ou très haut débit.

Sur ce point, la Chambre recommande de réserver des fourreaux pour l'installation de la fibre optique lors de tous travaux de tranchées, comme le préconise le règlement du PLU.

Le PLU doit rendre possible l'extension des entreprises industrielles sur place, en n'imposant pas de ratio d'espace vert à la parcelle trop important dans les espaces d'activités. Il est préférable que la qualité paysagère de la zone soit pensée globalement (traitement des abords).

De même, la fixation d'un pourcentage de surface "éco-aménageable" (coefficient de biotope) par unité foncière peut être un frein à la densification d'une zone d'activités, et empêcher le développement des entreprises sur place.

La Chambre préconise de concilier ces différents objectifs par la végétalisation des toitures ou des façades de bâtiments, ou en rendant semi-perméables les voies d'accès ou aires de stationnement, ce qui permet de réduire la proportion d'espaces libres non constructibles sur l'unité foncière.

Enfin, les entreprises ne doivent pas être soumises à des contraintes architecturales inadaptées ou qui engendreraient des surcoûts.

Les espaces de la ville dédiés au commerce doivent être bien définis au sein du PLU pour éviter une dispersion trop importante au sein de quartiers d'habitat, pouvant nuire à la préservation de l'animation du centre-bourg.

Par ailleurs, la Chambre s'oppose à l'interdiction générale des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) en zones urbaines. En effet, cette interdiction peut aller à l'encontre de l'implantation de certains commerces, telles que les boulangeries, boucheries, poissonneries, ou encore les laveries ou pressing.

Annexe - Assemblée Générale du 08.03.2021
Avis d'urbanisme de la CCI de l'Ain

La Chambre note l'instauration d'une interdiction de changement de destination des commerces en rez-de-chaussée en centre-bourg. Elle conseille d'utiliser cette disposition avec discernement, en y apportant une limite de temps. En effet, si l'emplacement a définitivement perdu toute valeur commerciale, sa transformation en logement peut être un moyen d'éviter un local vacant en front de rue, tout en permettant l'accueil d'une clientèle nouvelle pour les commerces qui se maintiennent.

A défaut de commerces, l'installation d'activités de services ou de professions libérales ou paramédicales peut générer des flux réguliers et de l'animation à proximité des commerces. Ainsi, il est proposé que cette disposition ne s'applique pas aux locaux dont l'activité a cessé depuis plus de 5 ans.

Par ailleurs, les mesures prises concernant les devantures des locaux commerciaux ne doivent pas diminuer l'attractivité des vitrines, en tant qu'outil de développement commercial, ni être de nature à créer des problèmes de sécurisation des commerces et/ou de coûts supplémentaires, qui pèseraient fortement sur leur rentabilité.

Enfin, la Chambre préconise de ne pas fixer de ratios de stationnement pour les activités économiques dans le PLU. Le nombre de places devra être déterminé selon les besoins de l'activité. En effet, un ratio de stationnement trop élevé peut être dissuasif pour un entrepreneur qui souhaite s'implanter ou s'agrandir, en particulier en centre-ville.

En revanche, il est important de maintenir des ratios de places de stationnement pour les logements, à hauteur de 2 places par logement. Des places de stationnement supplémentaires devront être créées pour les visiteurs.