

## **SCOT DU PAYS BELLEGARDIEN**

La Chambre est en accord avec l'objectif du SCOT d'augmenter l'attractivité du territoire, tant au niveau démographique qu'économique, tout en s'appuyant sur ses richesses existantes.

Pour atteindre cet objectif, le projet de Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT fixe plusieurs axes qui appellent les observations suivantes :

### **AXE 1. AFFIRMER UN PÔLE ÉCONOMIQUE ET TOURISTIQUE DANS LE GRAND GENÈVE**

Un territoire doit toujours être en capacité de répondre efficacement aux demandes d'implantation ou de relocalisation d'entreprises dans leur diversité, par une offre foncière et immobilière adéquate et disponible.

Le SCOT prévoit ainsi 23 ha de foncier économique (extension de la zone économique de la Plaine) à échéance du SCOT et une réserve foncière d'une quarantaine d'hectares au total à plus long terme (Ecopôle).

La Chambre est favorable à ce développement d'espaces économiques, qui doit permettre de répondre aux demandes des entreprises. Elle souligne qu'en dehors des zones d'activités, les besoins en extension des établissements existants pour leur développement futur doivent être pris en compte : le foncier destiné à ses extensions futures doit être préservé dès à présent.

L'enjeu est de développer des emplois à la hauteur du développement démographique attendu.

Concernant les zones d'activités, un équilibre est à trouver entre optimisation et extensions/créations de nouveaux espaces.

En effet, la densification "a posteriori" d'une zone d'activités est complexe : elle n'est pas toujours adaptée aux activités industrielles ou artisanales, eu égard aux process de fabrication (machines utilisées, règles de sécurité...).

Dans tous les cas, la densification des zones existantes ne peut être imposée obligatoirement avant toute nouvelle extension / création d'espaces pour l'activité économique à l'échelle d'un SCOT.

En effet, la densification ne peut être appliquée comme une mesure systématique pour l'ensemble des espaces d'activités existants. Elle nécessite la réalisation d'un diagnostic pour déterminer si les "reliquats" d'une zone d'activités sont vraiment utilisables et correspondent à une demande réelle.

Il est préférable de penser la densification des espaces d'activités lors de leur conception.

De plus, l'environnement des espaces d'activités doit être préservé. Il s'agit d'éviter leur enclavement progressif dans le tissu urbain, propice à l'émergence de conflits, bien souvent en défaveur des entreprises. Le phénomène de l'habitat des activités engendre la délocalisation des entreprises, ce qui alimente l'artificialisation d'autres terres naturelles ou agricoles.

La délimitation des zones urbaines et à urbaniser doit tenir compte de la proximité des activités économiques, pour ne pas aggraver les conflits d'usage :

- Faire le choix de développer l'habitat en priorité à distance des activités économiques
- En cas d'impossibilité / d'habitations préexistantes, et en vue de prévenir l'émergence de conflits, il est essentiel de prévoir une gestion de l'interface activités-habitat (zones tampons).

Les documents d'urbanisme doivent également prévoir des espaces dédiés à l'accueil d'activités spécifiques (ICPE, SEVESO, ou encore espaces de stockage pour les déchets et matériaux inertes, centre de méthanisation...) en maintenant impérativement leur isolement par rapport à l'urbanisation. Il s'agit de respecter et faire respecter les règles de base en matière de périmètres de protection autour de ces établissements.

La requalification des espaces d'activités doit permettre d'assurer une remise à niveau (en termes de capacités) des infrastructures et réseaux :

- d'eau (assainissement collectif, système de collecte des eaux pluviales collectif de capacité suffisante, poteaux de sécurité incendie d'un débit suffisant)
- d'énergie
- de voirie (accès et gabarit adaptés au type / flux de circulation, assurer la sécurité des piétons, aire de stationnement des poids lourds/visiteurs...)

- de collecte et de traitement des déchets
- très haut débit numérique.

Sur ce point, la Chambre est favorable à la mesure du Scot qui impose aux documents d'urbanisme locaux de prévoir la pose de fourreaux nécessaires au passage ultérieur des réseaux de fibre optique lors de tous travaux de tranchées desservant les zones d'activités et d'habitation.

La requalification des espaces d'activités doit également conférer une image positive aux entreprises implantées.

Des aménagements paysagers de qualité doivent être réalisés, en particulier aux abords des grands axes routiers et entrées de ville, avec le traitement des abords de la zone d'activités (sans ratio d'espaces verts imposé à la parcelle).

En matière architecturale, il est possible de valoriser les bâtiments industriels de qualité tout en masquant les éventuels équipements ou espaces d'entreposage.

Le développement de services mutualisés permet également de fidéliser les salariés des entreprises par une desserte par les transports en commun, un espace de covoiturage, un espace de restauration...

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

Pour faire face aux problèmes de recrutement des entreprises, la Chambre soutient le développement d'une offre de formation pertinente et adaptée sur le Pays Bellegardien.

Un enseignement supérieur de proximité offre la capacité aux familles d'envisager une poursuite d'études pour leurs enfants à frais réduits et permet de fixer les jeunes sur le territoire, en valorisant leurs savoir-faire et en renouvelant leurs compétences spécifiques des entreprises.

## **AXE 2 : RENFORCER L'ATTRACTIVITE, LES SERVICES ET LA QUALITE DU CADRE DE VIE**

Le Scot vise à soutenir prioritairement le commerce de centre-ville, tout en renforçant les pôles commerciaux structurants en y autorisant les projets de plus de 1000 m<sup>2</sup> de surfaces de vente.

La Chambre rappelle qu'il s'agit d'éviter tout déséquilibre entre commerce de centre et commerce de périphérie, avec l'implantation de tout équipement commercial majeur pouvant engendrer un déséquilibre territorial important.

La priorité doit être donnée aux commerces et services du centre-ville de Valsershône et des centres bourgs du territoire.

La préservation de commerces de proximité doit être 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.

La Chambre préconise également :

- l'interdiction d'implanter des commerces de proximité (de moins de 300m<sup>2</sup>) dans les zones commerciales périphériques, pour éviter la dispersion du commerce de proximité
- l'interdiction du développement de galeries marchandes et drives isolés dans les zones commerciales périphériques,
- l'affirmation de la vocation non commerciale des zones économiques, pour empêcher la mutation des tènements économiques vers de l'activité commerciale diffuse.

Le SCoT soutient la mise en place de linéaires de protection commerciale et artisanale pour éviter la transformation des fonds de commerce en logements, garages, bureaux ou services.

La Chambre conseille d'utiliser cette disposition avec discernement, en y apportant une limite dans le temps. En effet, si l'emplacement concerné 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 aussi 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.

Le Scot propose également l'instauration de périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, pour permettre à la collectivité l'acquisition de fonds de commerces ou baux commerciaux par le droit de préemption commercial.

La Chambre invite à une grande prudence quant à l'utilisation de ce dispositif. Beaucoup de zones d'ombre subsistent en ce qui concerne la procédure de mise en œuvre de ce droit de préemption, qui sont autant de risques pour la commune et les commerçants. Parmi ces risques :

- La commune peut préempter à un prix inférieur à celui du marché, ou du moins celui qu'aurait pu obtenir le cédant. Le vendeur du fonds se sentira lésé, et ce d'autant plus que la vente d'un fonds est souvent considéré comme un "complément de retraite".
- La commune dispose de deux ans à compter de l'acquisition du bien préempté pour trouver un repreneur (trois ans en cas de location-gérance). Or trouver un repreneur est bien 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.
- En l'absence de repreneur, le décret ne précise pas ce qu'il advient du fonds de commerce, ou des terrains (risque de friche)

De façon générale, la Chambre attire l'attention sur le fait que l'avenir du commerce de proximité est conditionné par la concurrence des autres implantations commerciales dans la zone d'attraction, et que le respect de l'équilibre des formes de distribution reste, à cet égard, primordial.

### **AXE 3 : APPROFONDIR L'ORGANISATION DES TRANSPORTS ET DES DEPLACEMENTS**

La Chambre soutient la réservation des espaces nécessaires à la sécurisation ou l'amélioration des **infrastructures routières**.

Il convient de sauvegarder la possibilité de réaliser ces aménagements dans l'avenir, en réservant le foncier nécessaire dans les documents d'urbanisme (SCOT, PLU...).

Elle soutient particulièrement :

- Un **contournement du centre-ville de Bellegarde**, pour améliorer l'accessibilité du centre-ville et les conditions de circulation du trafic poids lourds,
- à long terme, l'étude d'une **liaison entre l'A40 et le Pays de Gex** (connexion A40 / RD 1206) pour faciliter les relations entre bassins économiques.

En termes de desserte ferroviaire du territoire, toutes les possibilités techniques doivent être étudiées pour une desserte par train TER des gares intermédiaires de **la ligne du Haut-Bugey** entre Nantua et Valserhône.

Elle soutient également, tout comme le SCoT :

- le renforcement de l'offre ferroviaire en lien avec la mise en service du Léman Express Genève-Bellegarde
- l'offre TGV Lyria-Paris

Les **parkings-relais** sont des interfaces indispensables au bon fonctionnement de l'intermodalité, dans les gares fortement utilisées pour les déplacements domicile-travail des salariés, et au niveau des échangeurs autoroutiers.

Ces parkings doivent être d'une capacité suffisante pour leur propre efficacité et pour éviter le report des usagers du train sur les stationnements de centre-ville.

De plus, les pôles d'échanges multimodaux peuvent être propices au développement d'une offre de services et de commerces de proximité, qui pourront le cas échéant renforcer l'offre de centre-ville, sans la déstructurer.

### **AXE 4 : S'ENGAGER DANS LA TRANSITION ENERGETIQUE PAR UNE GESTION DES RESSOURCES EXEMPLAIRE**

Dans un contexte de transition énergétique en cours, la diversification des sources énergétiques est une orientation à privilégier sur le territoire, pour sécuriser l'approvisionnement des entreprises, à un coût acceptable, permettant de maintenir leur compétitivité.

Il doit donc y avoir complémentarité et non opposition entre les sources d'énergie, chacune ayant leur pertinence.

La CCI incite également les collectivités à prévoir dans les documents de planification des espaces réservés pour des installations de traitement ou de stockage des déchets inertes du BTP. Cette anticipation est essentielle pour faciliter l'émergence et la faisabilité de projets privés souvent difficiles à implanter et à faire accepter par les populations environnantes.

Les services proposés par les collectivités ne doivent entrer en concurrence avec les solutions proposées par les prestataires privés.

Il est également essentiel que le Scot prévoit la possibilité d'accueillir de nouveaux sites de carrières sur son territoire, et qu'il permette la reconversion de carrières existantes.