

Le Président :

T. 04 79 75 93 30

F. 04 79 75 76 00

presidence@savoie.cci.fr

MAIRIE DE SAINT GENIX LES VILLAGES
Monsieur Jean-Claude PARAVY
6 RUE DU FAUBOURG
SAINT GENIX LES VILLAGES
73240 ST GENIX LES VILLAGES

Nos réf. : ACT-735-2022-010_3710210

Vos réf. : JCP/CK : 2022-1-482

Objet : Avis sur la Révision du PLU arrêté de la Commune déléguée de SAINT-GENIX-SUR-GUIERS

Chambéry, le 10/10/2022

Monsieur le Maire,

Vous nous avez sollicité pour émettre un avis sur le projet de PLU arrêté de la commune de SAINT-GENIX-SUR-GUIERS et nous vous en remercions.

Nous avons pris connaissance avec attention des différentes pièces constitutives de ce projet. Votre commune a une importance toute particulière dans l'avant-pays savoyard : le **SCOT** vous désigne comme « **pôle d'équilibre de niveau intermédiaire** » dans l'armature territoriale et l'Etat vous a sélectionné pour le programme « **Petite ville de demain** ». Vous l'avez d'ailleurs bien mentionné dans la partie justifications du rapport de présentation du PLU.

Le rapport de présentation et ses annexes pourrait être complété sur la partie « Activités économiques ». **Les données ne sont pas datées et très succinctes. Nous ne trouvons pas non plus d'informations sur la situation économique du centre-bourg** (nombre de commerçants par activité, vacance commerciale...). Vous pourriez reprendre des éléments du diagnostic de la SEMAEST réalisé dans le cadre du programme Petites Villes de Demain.

Par ailleurs, **l'inventaire des zones économiques peut porter à confusion**. Vous indiquez les extensions possibles dans le PLU qui est actuellement en vigueur. Il serait préférable de reprendre les documents du SCOT de l'Avant-Pays Savoyard dont l'Atlas des zones d'activités.

Nous partageons les orientations inscrites au Plan d'Aménagement et de Développement Durable. Nous saluons particulièrement les objectifs de « **Conforter la fonction du bourg-centre et de renforcer les équipements et services** » et de « **Maintenir et diversifier l'activité économique** ». Nous notons bien votre volonté de **regrouper les activités et les nouveaux logements autour du chef-lieu**. Nous souhaitons vous formuler plusieurs remarques relatives à sa traduction dans le règlement écrit et dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Nous relevons plusieurs incohérences concernant les zones économiques.

D'une part la sous-destination de l'artisanat et du commerce de détail est autorisé sans condition en zone Ue2. Il serait préjudiciable de laisser cette disposition dans le règlement. Une grande surface commerciale pourrait avoir tout le loisir de s'installer dans une zone dédiée à l'industrie.

D'autre part, le règlement indique qu'il autorise sous condition l'artisanat page 9 (zone Ua), page 16 (zone Ub) et page 32 (zones Ue2). Cette erreur est susceptible de fragiliser le PLU. **En effet, le règlement ne peut pas opérer une différenciation entre les sous-destinations « artisanat » et « commerce de détail ».** Cette différenciation ne nous semble pas compatible avec l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par les règlements des plans locaux d'urbanisme.

Par ailleurs, il nous semble utile de rappeler les termes de cet arrêté en précisant que la sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services. **Les activités artisanales susceptibles de générer des nuisances relèvent davantage de la sous-destination « industrie ».**

Concernant la zone commerciale du Contin (Ue1), vous avez indiqué une surface minimum pour toute nouvelle implantation commerciale (entre 300m² et 999m²), cette mesure est positive pour maintenir un équilibre entre cette zone d'activités et le centre-bourg et en spécialisant la zone avec des activités non concurrentes aux commerces de centre-bourg.

La commune s'engage clairement pour préserver son centre-bourg et ses commerces à travers le programme « Petite ville de demain ». Le Plan Local d'Urbanisme apporte aussi des outils de planification pour porter cette politique sur le long terme. **Une OAP thématique sur le commerce pourrait être ajoutée,** elle pourrait comprendre un inventaire de l'existant (locaux vacants et les commerces et services à vitrine actuels par catégorie), une partie sur la signalétique de façon à améliorer la visibilité du centre-ville. Cette OAP pourrait proposer une charte sur les enseignes afin d'embellir leur esthétique en accord avec l'orientation relative à la préservation du cadre paysager (orientation D3 du PADD). La collectivité ou d'autres partenaires publics peuvent aider les commerçants et artisans à financer les réhabilitations de leurs devantures.



Vous avez mis en œuvre dans le règlement écrit (page 9) **une zone où le changement de destination est interdit pour pérenniser les commerces**. Cependant le périmètre choisi nous semble trop large :

« Zone où le changement de destination est interdit : La rue du Centre, Place de l'église, « commerces du début de la rue du 8 mai », rue du Faubourg. »

Il nous paraît trop large géographiquement : Il est préférable de circonscrire le périmètre pour éviter une dispersion des commerces et une prolifération des locaux vacants. Le tracé choisi doit se baser sur le parcours marchand de l'utilisateur, en lien avec l'OAP mobilité.

Il nous paraît trop large qualitativement : nous vous encourageons à clarifier davantage les termes de celui-ci en précisant si l'interdiction de changement de destination s'applique à la sous-destination « artisanat et commerce de détail » (qui ne comprend pas la restauration), à la destination « commerce et activités de services » (qui comprend la restauration ainsi que d'autres activités) ou un mixte des deux. Cette clarification est importante à apporter car elle lève toute incertitude dans l'exercice de cette règle.

Et il nous paraît trop large juridiquement : le périmètre d'application est mal précisé par rapport aux deux remarques précédentes et le fondement de la règle par rapport à l'article L151-16 du code de l'urbanisme n'est pas mentionné. Cette omission peut entretenir une insécurité juridique lors de la mise en œuvre du PLU.

De plus, pour lever toute ambiguïté, **il est important d'indiquer sur le règlement graphique la zone où le changement de destination est interdit**.

Vous affirmez vouloir mettre en place les outils pour assurer la pérennité des activités économiques existantes. Dans ce cas, nous vous **recommandons fortement d'instaurer un Droit de Préemption sur les Fonds et Baux Commerciaux sur le périmètre du bourg-centre**. Ce droit de préemption vous permettrait de vous positionner comme acquéreur prioritaire des fonds de commerce lorsque les exploitants décideront de les céder. La commune disposera alors d'un délai maximal de 2 ans pour sélectionner le candidat qui lui donnera les meilleures garanties d'une reprise durable de l'activité. L'exercice de ce droit de préemption est un outil très utile pour assurer la sauvegarde du commerce de proximité car il vous permet de maîtriser la destination des commerces selon un cahier des charges que vous aurez défini au préalable. Il est conseillé d'indiquer ce droit de préemption sur le règlement graphique.

Le règlement en zone Ua omet l'obligation de planifier du stationnement pour la clientèle (restauration, commerce et artisanat...) lors d'un dépôt de permis de construire. Cette règle permet de prévoir des emplacements vélo ou voiture destinés à la clientèle des nouvelles constructions au lieu d'encombrer l'espace public. La clientèle peut être découragée de venir si des parkings dédiés ne sont pas prévus. **Il est important de ne pas imposer du stationnement « clientèle » pour les réhabilitations ou en changement de destination, cela pouvant bloquer certains projets de reprise**. Vous pouvez vous inspirer du règlement de la zone Uca (zone dense du centre de Chambéry) dans le règlement du PLUi du Grand Chambéry.

La zone Ub correspond à la seconde couronne autour du centre-bourg, elle est composée de petits collectifs et de logements individuels mitoyens. **Il ne nous paraît pas pertinent d'autoriser le commerce et l'artisanat dans ce secteur plutôt résidentiel**, même si la surface autorisée est inférieure à 200m² de plancher. Il est recommandé de circonscrire les commerces au centre-ville autour d'un parcours marchand afin d'éviter la dispersion de la clientèle.

Nous soutenons votre ambition d'améliorer les déplacements sur la commune à travers l'OAP mobilité. Cette OAP peut intégrer le parcours marchand en cohérence avec le périmètre de l'interdiction de changement de destination dans le règlement et une OAP commerce. Enfin, **nous souhaitons apporter un point de vigilance sur la création d'un barreau routier** entre la route du stade et la RD 1516, **ce tronçon, qui va améliorer la circulation pour la desserte scolaire, risque en revanche de détourner la clientèle potentielle du centre-ville.**

Nous saluons **votre prise en compte du tourisme vert** dans le PLU, la ViaRhôna et le Guiers représentent un vrai potentiel touristique. Le camping « Les Bords du Guiers » est pérennisé et une zone dédiée à l'hébergement touristique « Ut » a été créée dans le règlement pour le développement de la Maison d'Hôtes « Le château de la Ribaudière ».

En conclusion, la CCI Savoie **conditionne son avis positif à la prise en compte des recommandations précédentes au projet de PLU de Saint-Genix-sur-Guiers**, commune déléguée de Saint-Genix-les-Villages.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments distingués.



Marc BEGGIORA