

Chapitre 2

Dynamique économique





L'objectif est de mener une politique cohérente d'aménagement et de valorisation de sites économiques, industriels, commerciaux et artisanaux. Face à la compétitivité qui s'exerce entre les territoires pour créer des richesses, le SCOT doit être en mesure de proposer une gamme diversifiée de « produits d'accueil d'entreprises » : une offre foncière (sites de références, couvrant l'ensemble des besoins des PME-PMI et de l'artisanat), une offre immobilière (pépinières, hôtels d'entreprises...), des services aux entreprises (information, animation d'un réseau avec des partenaires)...

PRIVILEGIER UNE STRATEGIE INTERCOMMUNALE POUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

II.1 Tous les sites d'activités économiques existants sont à conforter et à valoriser (zones artisanales, zones industrielles, zones commerciales, zones mixtes, ...).

Dans ces conditions, les communautés de communes notamment doivent engager, avec les communes, un **programme de réhabilitation / revalorisation des zones d'activités** de première génération : Saint Didier, Jassans, Trévoux, Reyrieux, Montmerle, ...

Les sites doivent être **de taille suffisante** pour y permettre un aménagement de qualité en termes de paysages, de fonctionnement et de services aux entreprises : réseaux Internet haut débit, traitement spécifique des rejets industriels, gestion des eaux pluviales, collecte et traitement des déchets, ...

II.2 Pour mieux structurer l'offre à venir, une hiérarchisation des sites d'activités est à affirmer dans une logique de développement intercommunal.

Chaque bassin et / ou communauté de communes est doté **d'un ou plusieurs sites privilégiés d'implantations économiques (PME-PMI) de rang intercommunal**. Ils sont le support des efforts à entreprendre pour développer l'emploi sur le territoire, dans une logique de qualité : maîtrise de la consommation foncière par des mesures de densification des zones, superficies cohérentes avec la demande, qualité des bâtiments, des paysages, des accès,... La logique intercommunale permet également de mieux gérer les délocalisations des PME-PMI sur des sites adaptés sans nuisances pour les riverains.

A ce titre, le SCoT permet l'extension des sites de rang intercommunal. Il autorise également la **création de nouvelles zones** d'activité de rang intercommunal, si ces dernières offrent, conformément à la DTA :

- la possibilité d'un accès direct depuis le réseau routier existant structurant, permettant aux camions de ne pas traverser un secteur urbanisé par l'habitat
- la facilité d'accès à un centre existant, offrant des services aux salariés et aux entreprises.

Sont concernés les **sites de rang intercommunal suivants**:

- l'extension de la ZI de **Thoissey-Saint Didier** (35 ha actuellement, 20 ha en projet)
- l'extension limitée du parc d'activité de **Trévoux** (environ 12 ha) et celui de **Reyrieux** (20 ha)
- le développement d'un pôle d'activités dans le secteur de **Montmerle-Trois Rivières** (50 ha + réserves)
- la création du parc d'activités de **Fareins** (40 ha)
- la zone d'activité de **Jassans-Riottier** (extension de 2-3 ha).
- la réalisation d'une zone d'activité de taille limitée, de grande qualité et sans logistique à **Civrieux** (27 ha maximum).

Ces développements seront autorisés dans la mesure où ils respectent le principe de **non dégradation de la ressource en eau**, notamment dans les périmètres de captage, et de protection des milieux naturels sensibles.

NB : L'identification de sites de rang intercommunal à conforter n'exclut pas un développement (limité à 5 ha) des zones d'activités secondaires ou sectorielles existantes, identifiées dans la cartographie du DOG.



Elle devra préalablement obtenir **validation auprès du syndicat en charge du SCoT** et, le cas échéant, de la communauté de communes. Pour cette validation, le syndicat mixte tiendra compte de plusieurs éléments de décision :

- **Répondre à un besoin foncier** : la création/extension devra concerner des activités locales de type artisanal, PME-PMI etc. qui ne peuvent trouver place au sein des tissus urbanisés (ex : activités nuisantes) ou des espaces d'activité existants sur le territoire communal ou intercommunal (ex : absence de foncier disponible)
- **Garantir une bonne accessibilité et des conditions de stationnement satisfaisantes** pour ne pas aggraver les nuisances sur les territoires limitrophes et pour les riverains
- **Répondre à une exigence de qualité** : générateurs d'emploi et d'une dynamique en milieu rural, ces espaces d'activités peuvent marquer le paysage des communes par déficit de qualité urbaine. Les collectivités veilleront à garantir leur insertion urbaine (ex : zone tampon entre les espaces habités et la ZAE), environnementale et paysagère, en particulier dans les sites sensibles,
- **Garantir la mixité des fonctions urbaines** : les PLU devront permettre parallèlement l'implantation d'activités économiques non nuisantes dans le tissu urbain existant.

Dans les autres communes, **l'accueil d'activités économiques sera favorisé au cœur des bourgs**, dans un principe de mixité fonctionnelle (habitat, équipements, commerces et services, artisanat etc.); à ce titre, **la création ou l'extension de zones d'activités dédiées n'y est pas autorisée.**

Le Val de Saône – Dombes n'a **pas vocation à accueillir des activités logistiques**, hormis pour les besoins des activités économiques du territoire. En effet, le territoire « Val de Saône-Dombes » n'étant pas doté d'infrastructures ferrées pour le transport de marchandises, l'objectif de cette mesure est de limiter un trafic poids-lourds sur un réseau routier souvent mal adapté, d'éviter l'engorgement voire la saturation sur les routes départementales et de limiter ainsi les nuisances pour les habitants (au niveau sonore, visuel, de la pollution etc.). Le SCoT permet toutefois d'accueillir des **activités logistiques d'échelle locale**, permettant aux entreprises implantées sur le territoire de satisfaire leurs besoins en matière de transport de marchandise, de conditionnement, de stockage etc.

Le Syndicat du SCOT aura en charge d'établir, en coordination avec les Maîtres d'Ouvrage (EPCI et communes) de ces futurs sites d'activités, un **calendrier de réalisation** distinguant les projets opérationnels, à court / moyen termes, des réserves foncières prévues pour le plus long terme.

II.3 La localisation des sites d'activités doit respecter des principes de cohérence territoriale :

La nouvelle offre de sites d'accueil d'activités économiques peut être développée à partir :

- de zones existantes,
- de nouveaux sites non encore urbanisés.

Dans tous les cas, ils doivent être localisés :

- **hors des zones urbanisées** à vocation d'habitat ou d'équipement, de façon à limiter les nuisances sur ces secteurs,
- à **proximité d'axes routiers** permettant une bonne desserte, notamment par les poids-lourds,
- dans la mesure du possible, à proximité d'une desserte en **Transport en Commun** actuelle ou future,
- dans le **respect des milieux naturels** les plus sensibles.

II.4 Les documents d'urbanisme locaux doivent favoriser le maintien et l'implantation nouvelle d'artisans et activités de services dans les villes et villages.

L'objectif à poursuivre est celui du respect de la vocation urbaine en place et la meilleure insertion possible de bâtiments dans l'environnement.



Dans un contexte de forte évasion commerciale vers le Rhône, et notamment vers les agglomérations lyonnaise et caladoise, l'objectif du SCoT est de répondre aux besoins de la population dans chaque bassin de vie par une complémentarité harmonieuse entre commerces de proximité et moyennes surfaces, alimentaires ou spécialisées.

ŒUVRER POUR LA QUALITE ET L'EQUILIBRE DE L'OFFRE COMMERCIALE

Le SCoT et les collectivités compétentes doivent veiller à un **équilibre et une lisibilité de l'offre commerciale** sur le territoire, en la hiérarchisant, en favorisant une implantation au plus proche des populations et des zones d'emploi, et en veillant à limiter les incidences négatives sur l'environnement, les paysages et le caractère rural du territoire.

II.5 Dans une logique de diversification de l'offre commerciale et d'accompagnement des évolutions démographiques, l'implantation de surfaces commerciales est autorisée pour limiter l'évasion commerciale vers les départements limitrophes et répondre aux besoins de chaque bassin de vie...

...notamment dans les secteurs de Thoissey-Saint Didier sur Chalaronne, Montmerle, Jassans-Riottier et au sein du pôle commercial de Trévoux. Plus particulièrement, **l'offre en moyennes surfaces spécialisées**, déficitaire sur le territoire, **pourra être complétée** (équipement de la maison, équipement de la personne, ...).

Actuellement, les achats sur le territoire s'effectuent principalement au sein des quatre pôles urbains, ainsi qu'à Massieux. La **localisation préférentielle des surfaces commerciales veillera à conforter la structuration actuelle**, en limitant les implantations de taille aux pôles urbains et à leur(s) commune(s) d'extension, si ces implantations sont situées en périphérie immédiate des pôles urbains; ainsi le SCoT favorise une politique d'urbanisme commercial favorisant proximité et lisibilité de l'offre, et adaptant cette double exigence à chaque échelle du territoire et chaque niveau de besoin:

- Une offre en **commerces et services de proximité** (coiffure, restaurant, pharmacie, boulangerie...), à favoriser dans l'ensemble des communes, en continuité de l'offre commerciale préexistante des cœurs de centres-villes et centres-villages.
- Des **surfaces commerciales intermédiaires type superette** (jusqu'à 400 m²), constituant une offre commerciale alimentaire de proximité adaptée aux pôles relais et aux pôles urbains et localisée dans les centres-villes et centres-village.
- Au-delà, des surfaces commerciales en **alimentaire et non alimentaire** (équipement de la personne, équipement de la maison...) correspondant à une **aire d'attraction intercommunale** et réservées aux pôles urbains (ainsi qu'à leur(s) commune(s) d'extension, si ces implantations sont situées en périphérie immédiate des pôles urbains).

Si le principe reste bien de celui de **conforter le développement commercial au sein des polarités urbaines** du territoire, le SCoT doit également permettre une gestion adaptée du pôle commercial déjà présent sur **Massieux**. La zone commerciale pourra, à ce titre, admettre une **extension limitée à 3 hectares** environ, dans le cadre d'une offre complémentaire aux polarités commerciales de centre-ville de Neuville et Trévoux-Reyrieux.

II.6 Par ailleurs, le SCoT souhaite éviter la multiplication anarchique des enseignes le long des principaux axes routiers, en particulier de la RD933, sans continuité urbaine et avec des effets péjoratifs en termes de mitage de l'espace et de banalisation des paysages naturel et urbain.



Dans tous les cas, le développement commercial devra **privilégier l'implantation de surfaces** :

- au plus près des lieux d'habitation, en centralité urbaine ou à proximité directe, favorisant ainsi un renforcement de l'offre commerciale de proximité au cœur des villes et villages
- et/ou sur des zones commerciales structurées préexistantes, garantissant une bonne accessibilité en voiture et/ou en transport en commun, des conditions de stationnement satisfaisantes et des liaisons avec les commerces de centre-ville.
- garantissant une cohérence avec les éléments d'architecture et d'environnement dans lesquels elles s'implantent.

Pour préserver et promouvoir un cadre de vie privilégiant une offre commerciale de proximité et favoriser le maintien et l'implantation de commerces de détail dans les centres de villes et villages,

II.7 Les communes doivent prévoir une dimension commerciale dans leurs PLU afin de développer des opportunités dans les futures opérations d'aménagement, notamment de renouvellement urbain et villageois et limiter les éventuelles incidences des futures implantations sur l'environnement urbain et paysager

Exemple : réglementation des articles relatifs aux occupations du sol interdites ou soumises à conditions, des accès et du stationnement, de l'aspect extérieur des constructions, des espaces libres et plantations, etc.).

Par ailleurs, et si elles le jugent nécessaire, les collectivités compétentes pourront assurer une **protection renforcée des linéaires commerciaux en centre-ville** en interdisant le changement de destination, ou encore en recourant au droit de préemption renforcé sur les fonds de commerce et les baux commerciaux.



Considéré comme sous exploité dans le Val de Saône - Dombes, le tourisme est un secteur à développer dans les années à venir. Les gisements actuels seront confortés, les opportunités nouvelles étudiées.

PRIVILEGIER UNE STRATEGIE INTERCOMMUNALE POUR LE DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE

II.8 Les communes et les EPCI compétents engageront des études ou actions visant à développer le tourisme nautique, y compris des ports de plaisance et haltes nautiques sur la Saône.

II.9 Au-delà de ces aménagements, le SCOT, les EPCI et communes partenaires privilégieront le caractère naturel d'une voie verte le long de la Saône, et d'une manière générale, préserveront et mettront en valeurs la Saône et ses abords, en particulier sur le site classé du Val de Saône.

Cette voie sera inscrite aux PLU des communes comme un **axe de loisirs privilégiant le caractère naturel des bords de Saône**. Elle sera connectée à l'autre rive, côté Beaujolais, par les ponts existants adaptés à la circulation des modes doux de déplacement.

II.10 L'offre de circuits « pédestres – VTT » (correspondant aujourd'hui à 315 km) sera augmentée dans une proportion d'un tiers sur la durée de vie du SCOT

Dans ce contexte, le SCOT affiche le principe d'un **axe parallèle** en coteau ou sur le plateau, **circuits de randonnées** bénéficiant de perspectives majeures sur la Saône et au-delà le Beaujolais.

Ce nouveau cheminement vert » (dédié aux piétons, aux cyclistes, aux cavaliers...) sera inscrit dans les PLU des communes traversées.

II.11 Trévoux et Ars bénéficiant de la reconnaissance de « pôles d'excellence touristiques ». Les projets visant à développer cette fonction touristique sont considérés d'intérêt général à l'échelle du SCOT.

II.12 Les communes ou EPCI doivent protéger et mettre en valeur le patrimoine local (naturel et bâti) dans leurs documents d'urbanisme locaux. Les communes ou EPCI compétents engageront des études et actions pour développer l'hébergement touristique sous toutes ses formes.

II.13 Par ailleurs, au regard de leurs compétences, les communes et structures intercommunales doivent inscrire dans leurs documents d'urbanisme locaux les mesures, notamment en matière de constructibilité, permettant le développement de l'hébergement touristique :

- en centre-ville (par exemple de petits hôtels),
- en périphérie (hôtels, terrains de camping, ...)
- en milieu rural, en conciliant vocation agricole et vocation touristique par l'aménagement de chambres d'hôtes, ferme-auberge, gîtes ruraux, terrains de camping, ...

II.14 Les équipements touristiques sont à développer dans une logique utile au renforcement des équipements de loisirs destinés aux habitants. Ils doivent donc être facilement accessibles.

Leur localisation doit également répondre aux exigences de protection des espaces naturels et agricoles. Seuls des **équipements d'influence au moins intercommunale** peuvent s'implanter sur **de nouveaux sites**, en discontinuité de l'urbanisation, conformément aux dispositions de la loi.



Au regard de son patrimoine agricole, sylvicole et forestier, dont les territoires participants à la production d'A.O.C., le SCOT inscrit le principe fort de préserver et garantir les fonctions économiques, socioculturelles, environnementales et paysagères qui y sont liées.

VALORISER LES RESSOURCES AGRICOLES

D'une manière générale, chaque commune devra, lors de l'élaboration de son document d'urbanisme, **réaliser une étude agricole** (appel à des prestataires spécialisés : Chambre d'agriculture,..) qui devra permettre notamment :

- d'identifier et hiérarchiser l'aptitude des terres agricoles,
- de fournir une connaissance des tendances de succession et de reprise des exploitations,
- d'indiquer et de justifier les espaces agricoles préférentiels de mutation possible vers l'urbanisation,
- de garder un cordon sanitaire, si besoin, au-delà des 100 m du siège d'exploitation,
- de prévoir où seront les sièges d'exploitations de demain.

II.15 Les secteurs agricoles à fort potentiel devront être préservés

Le SCoT Val de Saône-Dombes comprend des sols ayant les **meilleures potentialités agronomiques du Département**, et en particulier les limons de bordure Ouest de la Dombes. Essentiellement localisés dans la partie Sud du Val de Saône, à la limite de la Dombes des étangs, ces sols, dont la qualité se traduit par une agriculture performante, sont **soumis à des pressions multiples** exercées par la proximité de grandes agglomérations (lyonnaise, caladoise, burgienne etc.). Le besoin de préservation pour ces espaces stratégiques à l'échelle du SCoT et du Département est donc un enjeu fort, justifiant de **leur stricte protection**.

Ainsi, dans le cadre du **diagnostic agricole préalable au PLU** et en associant la Chambre d'agriculture, les communes concernées auront à **identifier ces terres à la parcelle et à les préserver** dans chaque document d'urbanisme communal par un **zonage A** (voire éventuellement un zonage N) interdisant l'urbanisation nouvelle à l'exception :

- des **bâtiments agricoles** nécessaires à la création, à la croissance ou à la pérennité de l'exploitation agricole,
- des constructions et installations **nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** de faible emprise au sol,
- du **changement de destination des bâtiments agricoles**, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial

Le SCoT admettra les deux dernières dérogations dans la mesure où elles **ne remettent pas en cause le caractère agricole de la zone**.

Face à la nécessité de développements urbains, les villages et hameaux devront trouver des réponses les **plus économes possibles pour ces « bonnes terres »** (extension dans les dents creuses ou sur des secteurs aux sols moins intéressants...). Le SCoT Val de Saône-Dombes encourage par ailleurs leur classement en **Zone Agricole Protégée** (ZAP communale voire intercommunale) et, plus généralement, un classement de l'ensemble des zones agricoles dont la préservation présente un intérêt général en raison soit de la qualité de leur production, soit de leur situation géographique (article L.112-2 du Code rural).

II.16 Garantir la structuration fonctionnelle du Plateau dombiste et préserver les espaces agricoles « ordinaires »

Au-delà du périmètre confiné des « bonnes terres », le SCoT souhaite **préserver l'ensemble agricole durable et fonctionnel du plateau Dombiste** et ses rebords, allant du Nord au Sud du territoire (Cf. carte du Rapport de Présentation).



Les communes devront également porter une **attention particulière au devenir des espaces agricoles dits « ordinaires »** dont les caractéristiques ou l'implantation ne permettent souvent pas de développer une politique agricole stratégique à long terme mais qui participent, toutefois, aux équilibres naturels, écologiques et paysagers du territoire (coupure dans l'urbanisation, corridors écologiques etc.). Ils constituent, en ce sens, des **espaces à préserver ou à valoriser** durablement.

II.17 D'une manière générale, les espaces agricoles non mitoyens d'entités urbanisées (villes, villages, hameaux) demeurent à vocation agricole et ne sont pas urbanisables.

Cette disposition s'applique à l'exception :

- **des bâtiments agricoles**, liés à l'activité agricole ou d'agri-tourisme ;
- des constructions et installations **nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**, dans la mesure où elles ne remettent pas en cause le caractère agricole de la zone.
- **des équipements touristiques** d'influence au moins **intercommunale** ;
- de cas d'entités urbanisées qui n'ont **pas de possibilité d'inscrire un développement urbain hors de ces espaces** du fait de leur configuration géographique spécifique (relief, zones naturelles protégées, zones de risques naturels...).

Dans les deux derniers cas, l'urbanisation des espaces agricoles devra être justifiée par une **étude d'incidence environnementale et agricole**.

Enfin, dans les secteurs périurbains soumis aux pressions de l'urbanisation, la gestion du territoire et des zones d'extension urbaine devra :

- **juguler fortement les phénomènes de mitage** et s'assurer d'une **gestion économe du foncier agricole**, notamment au regard des objectifs fixés par le SCoT en matière de réinvestissement des tissus urbains et d'usage de formes urbaines plus denses
- **garantir le maintien des sièges d'exploitation** sur le plan de leur fonctionnement, des ouvertures sur les espaces agricoles et de leurs possibilités d'aménagement et d'extension ; les collectivités dont les extensions urbaines viendraient interroger la pérennité d'une exploitation accompagneront leur décision de mesures et de moyens de délocalisation.
- **s'assurer de la préservation des circulations agricoles et des accès** aux zones agricoles pour éviter leur enclavement.

II.18 Les documents d'urbanisme locaux devront prévoir les règles visant à l'intégration paysagère des bâtiments agricoles.

II.19 Au regard de leurs compétences, les communes et structures intercommunales favorisent la mise en œuvre de pratiques agricoles plus respectueuses de l'environnement...

...Organisation hydraulique agricole, agriculture biologique, reboisement notamment des haies, limitation de l'utilisation des produits phytosanitaires pour améliorer la qualité des aquifères, maîtrise du développement des grandes cultures, ...

II.20 Les collectivités veilleront à protéger et valoriser la forêt pour son intérêt environnemental et paysager, pour la production de bois et les activités de loisir.

Elles assureront les **conditions d'exploitation de la forêt** dans les secteurs de production relevant notamment d'un document de gestion : accessibilité des forêts par des camions, possibilités de construction d'installations techniques en zone N, mobilisation de foncier pour les entreprises de travaux forestiers etc.

CHAPITRE 2

