



Le Président,

Monsieur Christophe ARMINJON
Président
Thonon Agglomération
2 place de l'Hôtel de Ville
BP 80114
74207 THONON-LES-BAINS Cedex

Dossier suivi par :
François BORDELIER
Tel : 04 50 33 72 30
Mail : fbordelier@haute-savoie.cci.fr

Objet : Projet de PLUi-HM de Thonon Agglomération
V/Réf : CHB/2025.001265

Anancy, le 28 mai 2025

Monsieur le Président,

La CCI Haute-Savoie a bien reçu pour avis, au titre de Personne Publique Associée (PPA), le projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et Plan de Mobilité (PLUi-HM) de Thonon Agglomération, ce dont nous vous remercions.

Je souhaite en préambule souligner la qualité des travaux menés à cette occasion par les élus et les services de l'agglomération que vous présidez et saluer l'important travail de concertation que vous avez conduit avec les PPA tout au long de l'élaboration de ce document détaillant le projet stratégique du territoire et ses traductions réglementaires à horizon 2036.

Après analyse des différentes pièces composant ce projet, la CCI Haute-Savoie formule un **avis favorable** quant à ce PLUi-HM, pour lequel il nous semble important de porter à votre connaissance les remarques ci-dessous, qui concernent plus particulièrement les thèmes en lien avec l'économie.

Au regard des objectifs mentionnés dans l'axe 5 du Projet d'Aménagement et de Développement durables (PADD) et plus particulièrement de votre volonté de développer les emplois pour notamment limiter la dépendance aux territoires voisins, le maintien et le renforcement des **activités de production** mériteraient à notre sens d'être davantage valorisés et mises en avant, compte-tenu des retombées induites par l'économie productive en matière de création de valeur et d'emplois, celle-ci constituant par ailleurs l'unique réponse à la résidentialisation croissante des territoires, notamment vis-à-vis de l'influence de la Suisse.

Dans ce cadre, il est essentiel de proposer du foncier économique dédié exclusivement aux activités productives ou servant ces dernières, en réponse aux projets d'implantation mais aussi (voire surtout) aux besoins des entreprises locales, qu'il s'agisse d'industrie, d'artisanat de production ou de la filière du bâtiment et des travaux publics, conformément à l'enjeu mentionné à la page 502 des annexes au diagnostic.

Par conséquent, nous souscrivons au principe de localisation préférentielle et cohérente de ces activités -avec une attention particulière à accorder au BTP- et confirmons qu'il faut veiller à limiter la mixité des zones d'activités économiques (ZAE) aux services nécessaires aux entreprises et à leurs salariés.

A ce sujet, nous vous proposons de modifier le Règlement de l'ensemble des zones UX indicées et des zones 1Aux a/b/c où les nouvelles implantations commerciales sont logiquement interdites mais où dans le même temps est autorisé l'artisanat et donc l'implantation d'entreprises liées aux métiers de bouche mais aussi aux services artisanaux (tels que coiffure, esthétique, etc.). Si la volonté de Thonon Agglomération est d'autoriser les activités artisanales productives sur ces secteurs spécifiques, cette possibilité est couverte par la sous-destination Industrie qui comprend "les activités artisanales de la construction ou de l'industrie" (cf. la liste des destinations page 21 du Règlement) et qu'il faudrait compléter avec "les activités artisanales de production et de fabrication", en remplaçant ces dernières à la page 20, dans la sous-destination Artisanat et Commerce de détail, par "l'artisanat alimentaire". Ces modifications conduiraient au final à ne pas autoriser sur les zones UX et 1Aux la sous-destination Artisanat et Commerce de détail.

En matière de ZAE, nous avons pris bonne note de votre souhait de gérer ces espaces de façon économe (page 46 du PADD), à travers des actions d'optimisation, de requalification, de densification et de remembrement parcellaire, et ce dans une approche de sobriété foncière. La CCI Haute-Savoie partage naturellement cet objectif visant à "densifier pour préserver"; néanmoins, cette intensification foncière nécessite un temps long et un projet d'optimisation des zones -majoritairement sous maîtrise privée à ce jour- porté par la collectivité et associant les établissements qui y sont implantés.

La pérennité et le développement du socle productif nécessite par conséquent de prévoir en parallèle l'extension de certaines ZAE, principalement à destination des TPE/PME locales et des grandes entreprises déjà implantées sur l'agglomération, afin de répondre à leurs besoins de développement (y compris pour leur logistique propre). Sur ce sujet, il pourrait être utile d'indiquer dans ce PLUi-HM les surfaces encore disponibles et les extensions prévues pour l'économie productive, ce décompte ne figurant pas (sauf erreur de notre part) dans les documents transmis, si ce n'est aux pages 124 et 125 du livret relatif aux justifications avec 31,8 hectares de consommation potentielle pour l'économie mais comprenant également et sans distinction les zones commerciales et le tourisme ; les éléments présentés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) apportent certes quelques réponses mais parfois peu précises.

Pour conclure sur les activités productives, nous attirons votre attention sur la possibilité donnée par le Règlement d'implanter des équipements publics (bureaux et locaux techniques) en ZAE, qui plus est avec des hauteurs autorisées supérieures à celles permises pour les entreprises ; cette possibilité n'est pas entendable pour la CCI Haute-Savoie compte-tenu de la pénurie à laquelle sont d'ores et déjà confrontées les entreprises de production en matière de foncier économique. Si cette disposition venait toutefois à être maintenue, nous demandons que les hauteurs autorisées pour les entreprises en zone UX et 1Aux soient également portées à 16 mètres.

Concernant **le commerce et les services aux particuliers**, la CCI Haute-Savoie est évidemment favorable à l'objectif consistant à s'appuyer sur le principe de centralité de proximité comme point d'appui au maillage territorial des achats du quotidien et de la consommation locale, tout en protégeant la vitalité des centralités commerciales (cf. page 47 du PADD).

Néanmoins, il convient de veiller à ne pas multiplier "à l'envi" les polarités commerciales dans un périmètre restreint, afin de ne pas fragiliser à terme les commerces existants et aller finalement à l'encontre de l'objectif visé qui est de conforter le tissu de proximité. Ainsi, nous nous interrogeons

par exemple sur Bons-en-Chablais quant à l'OAP BON2 qui prévoit des rez-de-chaussée à vocation commerciale et de services tout comme l'OAP BON12, qui renvoie d'autre part à notre remarque relative aux Pôles d'échanges multimodaux (cf. infra).

En outre, au sujet des OAP et en lien avec le commerce et les services de proximité, la CCI Haute-Savoie préconise de ne pas automatiser les rez-de-chaussée actifs dans le cadre des nouveaux projets de logements collectifs urbains, ces implantations devant être calibrées et justifiées. D'autre part, il peut être utile d'envisager que ces futures cellules hébergent également « les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ».

Plus globalement, il est important de rappeler que toutes les communes n'ont pas vocation à accueillir un ou des commerces, ces implantations étant avant tout conditionnées à la viabilité économique des projets.

Par ailleurs, l'une des préconisations du PADD vise à réduire la place de la voiture dans l'espace public (cf. pages 9, 25 et 28), axe repris à la page 23 du Programme d'Orientations et d'Actions (POA) Mobilité : nous rappelons que la mise en œuvre opérationnelle de cet objectif -et de sa traduction en matière de stationnement en centralité- doit se faire de façon progressive, adaptée et maîtrisée, avec des préalables indispensables qui sont l'aménagement de parkings-relais, de pôles d'échanges multimodaux (PEM) et la mise en place d'un réseau de transport collectif performant sur l'agglomération. Concernant plus spécifiquement les PEM, ces aménagements doivent intégrer une approche servicielle sans se transformer pour autant en nouvelles polarités commerciales -sur le modèle de "la boulangerie de rond-point"- afin de ne pas fragiliser les commerces de proximité existants.

Nous souscrivons naturellement à la volonté de Thonon Agglomération de faciliter la logistique urbaine (via une mutualisation des flux, une réglementation incitative et des stationnements dédiés) et plus largement, au-delà du commerce, d'organiser les flux logistiques sur le territoire.

Pour finir sur le plan de l'armature commerciale de l'agglomération, nous avons pris bonne note de l'orientation n°36 du PADD qui préconise notamment de « contrôler et qualifier le développement commercial des zones dédiées en périphérie afin de préserver un équilibre avec l'offre commerciale de proximité, et afin qu'elle soit complémentaire mais non concurrentielle ».

Sur le sujet des zones commerciales de périphérie, notre avis en date du 16 mai 2019 relatif à la révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Chablais précisait : « à la lecture du DAAC, il s'avère que le foncier mobilisable pour du commerce dans le cadre de l'extension des zones périphériques représente plus de 14 hectares ; à notre sens, cette enveloppe foncière potentielle conséquente ne s'inscrit pas en cohérence avec l'objectif poursuivi de revitalisation et de confortement des centralités commerciales ».

Cette alerte est d'ailleurs reprise à la page 505 des annexes au diagnostic où il est indiqué que « les enseignes nationales sont nombreuses et se répartissent majoritairement en 3 pôles (Espace Léman, Léman Shopping, et la ZAE de Douvaine). Cette offre se situe souvent à proximité des centres-villes et conforter son développement risquerait de fragiliser les offres commerciales de proximité. Ainsi, bien que cette offre soit variée et complémentaire à l'offre de proximité en répondant à des besoins courants (courses d'approvisionnement), occasionnels ou exceptionnels, un point de vigilance est à mentionner concernant leur développement ».

Au regard de ces éléments, la CCI Haute-Savoie propose que soient questionnées les extensions prévues pour l'Espace Léman (OAP ANT9) et pour la zone commerciale de Douvaine (OAP DOU3), ces sites pouvant utilement être réaffectés à l'économie productive.

D'autre part, l'ouverture à l'urbanisation de la zone située dans la continuité immédiate de la centralité de Perrignier (OAP PER8) pour conforter le tissu commercial de cette commune est légitime. Nous nous interrogeons néanmoins quant à son classement en AUy qui stipule que seuls les commerces de plus de 500 m² et les ensembles commerciaux de plus de 1 000 m² sont autorisés ; cette typologie d'établissements risque selon nous de fragiliser à terme la pérennité des commerces de proximité existants sur cette commune.

Enfin, nous formulons pour les zones UY et 1Auy la même remarque que celle mentionnée pour les zones UX et 1Aux ci-dessus et relative à la possibilité donnée par le Règlement d'implanter des équipements publics (bureaux et locaux techniques) en zone commerciale.

En matière de **tourisme**, nous partageons évidemment la stratégie de Thonon Agglomération présentées aux pages 54 et 55 du PADD, en particulier pour favoriser le développement d'hébergements touristiques diversifiés et complémentaires.

A ce sujet, il est précisé à l'objectif 45 du PADD que le PLUi-HM tend à améliorer les capacités d'hébergements « tout en composant avec le phénomène des meublés touristiques » ; plus que composer, il nous semble important de mobiliser les outils adéquats afin de réguler le développement des meublés touristiques mais aussi la sur-représentation des résidences secondaires (et donc des lits froids).

En ce qui concerne le secteur du **Bâtiment et des Travaux publics** et au-delà des sujets en lien avec le foncier économique déjà mentionnés ci-dessus, nous avons bien noté la volonté de Thonon Agglomération de mailler le territoire en termes de sites de stockage de terre inerte, en prévoyant la mise en place d'une nouvelle ISDI.

Compte-tenu de l'objectif visé à horizon 2036 de 12 000 logements supplémentaires, les volumes pour l'agglomération sont évalués par les représentants de la filière à 3 000 000 m³ hors infrastructures et équipements induits.

Il est par conséquent urgent d'aménager une nouvelle ISDI et, au-delà, impératif de valider dès à présent -si ce n'est pas déjà fait- avec la fédération BTP 74 que le nombre, la taille et la capacité des sites existants et en projet permettent d'absorber les volumes projetés.

Nous souscrivons par ailleurs à votre objectif de préserver et garantir les capacités de production de matériaux en phase avec les besoins du territoire, en permettant le bon fonctionnement des carrières et en préservant les gisements d'intérêt identifiés au Schéma Régional des Carrières. La CCI Haute-Savoie confirme ainsi l'importance pour l'agglomération de conforter cet approvisionnement local "en circuits courts" (tout en favorisant l'utilisation de matériaux alternatifs, biosourcés ou recyclés dans le bâti).

Sur le sujet spécifique du logement, la CCI Haute-Savoie soulignait dans un positionnement publié le 22 octobre 2022 que cette problématique dépasse aujourd'hui les seuls enjeux sociaux et fragilise la sphère économique et la compétitivité des entreprises, compte-tenu de son lien avec les difficultés de recrutement auxquelles ces dernières sont confrontées.

Nous notons donc avec satisfaction la prise en compte dans le PADD et le POA Habitat des problématiques auxquelles sont confrontés les salariés des entreprises du territoire, y compris pour les saisonniers et les actifs en mobilité. A ce propos, le POA Habitat pourrait intégrer une réflexion sur les possibilités de création de nouveaux logements via le développement de l'habitat sur (ou à proximité immédiate) des zones commerciales et/ou d'activités, à condition bien sûr que cette approche se fasse en surélévation et non sur les gisements fonciers économiques encore disponibles et qu'elle ne soit appréhendée que comme un complément à la politique du logement à déployer via le PLUi-HM.

En matière de **mobilité**, la CCI Haute-Savoie s'est formellement prononcée à plusieurs reprises en faveur de la réalisation de la liaison autoroutière Machilly-Thonon (A 412), compte-tenu des effets induits par cette infrastructure en termes de développement économique. Nous ne redétaillerons donc pas les éléments de ce positionnement favorable mais il nous paraît utile de préciser qu'au-delà de la seule commune de Bons-en-Chablais (cf. page 19 du PADD), le report potentiel de circulation automobile vers cette future liaison va également apaiser les traversées des communes lacustres, accentuant dans le même temps l'attractivité touristique du territoire.

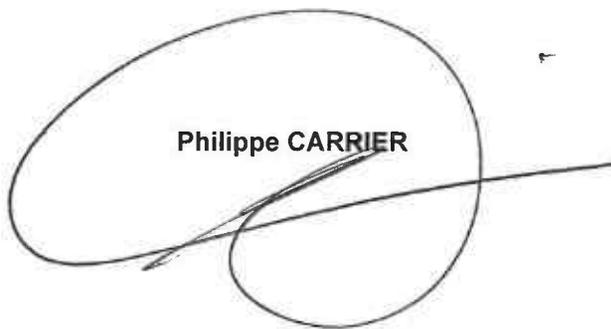
D'autre part, les ambitions -tout à fait justifiées- de ce PLUi-HM en faveur du développement de l'offre de transports collectifs et du réseau urbain nous amènent néanmoins à rappeler que l'enjeu principal est d'apporter une réponse adaptée aux besoins des actifs du territoire payés en euros (en matière de desserte, de temps de trajets, de cadencement, de fréquence, d'amplitudes horaires, etc.), les établissements de plus de 10 salariés étant les premiers contributeurs au financement des transports publics via le Versement Mobilité (VM) -qui va passer en juillet prochain sur Thonon Agglomération de 0,5% à 0,6% de la masse salariale.

A ce sujet et en lien avec le projet de Bus à Haut Niveau de Service (BHNS), la CCI Haute-Savoie a bien conscience que la mobilité nécessite des investissements conséquents et que son modèle économique et sa trajectoire financière sont complexes. Cependant, les entreprises ne peuvent pas, à travers le VM, servir de variable d'ajustement dans le cadre de l'offre de transport proposée et projetée : pour ce faire, un travail associant les collectivités et le monde économique est indispensable pour garantir le financement de la mobilité sans freiner la compétitivité des entreprises, en identifiant notamment d'autres recettes (telles que celles liées à la billetterie) mais aussi des pistes d'économies comme par exemple la fermeture des lignes à faible taux de remplissage.

Enfin, nous partageons la volonté du territoire (mentionnée à la page 49 du PADD) de permettre la poursuite du déploiement de la **fibres optique** et des technologies numériques de substitution si nécessaire, afin de proposer une offre performante aux entreprises et à leurs collaborateurs. Cette connexion au haut débit est essentielle pour les zones économiques mais aussi pour les zones d'habitat, avec un nombre conséquent d'entreprises implantées sur le lieu d'habitation de leur dirigeant. Cette caractéristique démontre qu'en matière de couverture numérique des entreprises, l'approche "zones d'activités" n'est pas totalement optimale pour les territoires les plus ruraux et que le raccordement en très haut débit de l'ensemble des foyers doit être finalisée le plus tôt possible, y compris en lien avec le développement économique.

En synthèse et compte-tenu des éléments mentionnés ci-dessus, la CCI Haute-Savoie confirme son **avis favorable** quant au projet de PLUi-HM de Thonon Agglomération, en attirant néanmoins votre attention sur les différentes remarques mentionnées ci-dessus, en particulier concernant les extensions envisagées pour les zones commerciales de périphérie.

Vous souhaitant bonne réception de la présente, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes meilleures salutations.

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right. The signature is written over the printed name 'Philippe CARRIER'.

Philippe CARRIER