

REVISION DU SCOT DE LA BRESSE BOURGUIGNONNE

ATELIER VISITE TERRAIN – Aménagement des zones d'activités économiques

23 octobre 2025 – Saint-Germain-du-Plain

15 PARTICIPANTS

ORDRE DU JOUR

- **Visite de la zone d'activités du Pranet** à Ouroux-sur-Saône
- **Atelier de travail** : « Comment optimiser ses zones d'activités ? Comment les aménager qualitativement ? Comment accueillir de nouvelles activités ? »

Compte tenu de la météo, la visite de la zone d'activités économiques du Pranet a été écourtée et poursuivie en salle.

CONTENU DES ECHANGES

I. Visite de la zone d'activité du Pranet

ZAE du Pranet :

Historiquement la ZAE s'est développée sans qu'aucun règlement de zone ne soit défini, ce qui a favorisé une mixité importante des activités. On y retrouve aussi bien de l'artisanat (garage automobile, maçon, métallerie), des professions libérales (vétérinaires, infirmières) des services (coiffeuses, Bricomarché) que des commerces (Intermarché). L'industriel Comège est positionné juste en face de la zone. Aucune catégorie n'a été spécifiquement exclue lors de sa création.



Située à proximité immédiate de l'agglomération chalonnaise, à proximité d'une route très passante, la zone bénéficie d'un positionnement géographique favorable et d'une bonne accessibilité. Toutefois, sa composition actuelle révèle un déséquilibre, avec une **dominante d'activités de services** au détriment du commerce, ce qui a contribué à une certaine perte de services dans les centres-villes voisins (Ouroux-sur-Saône/Saint-Germain-du-Plain).

En termes d'aménagement, la zone fonctionne de manière très compartimentée : chaque entreprise dispose de sa parcelle et aménage librement son espace. L'absence de stationnement commun limite l'attractivité de la zone et peut compliquer le fonctionnement quotidien pour les usagers. Des trottoirs sont présents sur certaines parties, mais ils sont très larges (trop) ce qui ne permet pas d'optimiser l'espace et ne sont parfois pas bien identifiés.

La zone a été considérée comme complète et de ce fait a été exclue de l'intérêt communautaire.



Projet d'extension de la ZAE :

La zone d'activités économiques du Pranet fait actuellement l'objet d'un projet d'extension important. Environ 3,5 hectares sont déjà artificialisés avec la présence de l'entreprise Comège. Le programme d'aménagement prévoit la construction de 4,5 hectares supplémentaires, portant ainsi la surface totale de la zone à environ **8 hectares** une fois le projet finalisé. Cette extension a pour vocation d'accueillir exclusivement des activités de services et d'artisanat, le commerce étant plutôt limité mais la communauté de communes ne s'exclut pas d'intégrer un front de commerce.

L'un des principaux enjeux du projet concerne la maîtrise foncière. La commune n'est pas propriétaire des terrains concernés, qui appartiennent à environ 26 propriétaires différents. La collectivité travaille avec l'Etablissement Public Foncier et envisage une procédure d'expropriation afin de permettre l'aménagement de l'ensemble de la zone.

La réalisation de la zone dépend également de son accessibilité. Le passage de poids lourds nécessite la création d'une voie à double sens et la construction d'un important rond-point pour assurer la fluidité du trafic et la sécurité des usagers.

II. Atelier sur l'aménagement des zones d'activités économiques

a - Discussion libre

Critères de sélection des projets de ZAE dans le PLUi Terres de Bresse :

La Communauté de communes Terres de Bresse a rappelé le travail engagé au sein de l'intercommunalité pour définir les futures zones d'extension économique au sein du PLUi. Trois projets principaux ont été retenus au sein du PLUi pour un total de près de 14 ha :

- Extension de la ZA de Cuisery : 6,3 ha (industrie > proximité avec A6)
- Création d'une nouvelle ZAE à Ouroux-sur-Saône (extension ZAE du Pranet) : 4,5 ha (artisanat et commerce)
- Création d'une nouvelle ZAE à Romenay : 2,7 ha (Artisanat > porte de l'Ain)

Les critères appliqués pour choisir les projets qui rentreront dans l'enveloppe foncière du PLUi ont été :

- La proximité avec des pôles (chalons) ou des axes (autoroute) structurants ;
- La localisation de la zone dans son environnement proche (desserte directe, proximité avec des secteurs d'habitat) ;
- Les activités existantes (entreprise locomotive déjà présente, ...)
- Les sensibilités environnementales (absence de zones humides).

Une certaine complémentarité dans la localisation des projets de ZAE a ainsi été recherchée avec 3 projets qui couvrent l'ouest, le sud et l'est du territoire. Cette logique de complémentarité pourrait être reprise pour la stratégie SCoT, tout en veillant à prendre en compte les dynamiques différencierées des territoires (voir point plus bas).

La CC Terres de Bresse a fait le choix volontaire et stratégique d'exclure la logistique des activités accueillies en ZAE.

L'identification et la stratégie des zones inscrites au PLUi s'appuient sur le modèle de la SEM Val de Bourgogne. Cette société a pour mission de planifier et d'organiser les zones industrielles de manière structurée, constituant ainsi un modèle de développement économique. La CC a décidé de prendre part à cette SEM afin de s'inspirer de ce modèle pour organiser et développer ses propres zones d'activités économiques.

- Ce travail peut servir à tout le territoire pour la révision de la stratégie du SCoT.

Stratégie de développement des zones d'activités économiques pour la révision du SCoT :

L'objectif poursuivi est de renforcer l'attractivité économique du territoire. Il est réaffirmé la volonté des élus de refaire du développement économique avec le future SCoT, notamment pour des activités industrielles et artisanales qui n'ont que peu d'espaces disponibles (peu de friches). L'importance des zones d'activités économiques comme leviers est rappelée, dans un contexte économique et démographique vieillissant.

La principale difficulté opérationnelle identifiée concerne l'acquisition foncière. Le morcellement des parcelles et la multiplicité des propriétaires constituent des freins majeurs à la mise en œuvre rapide des projets. Il est rappelé le rôle essentiel de l'EPF pour accompagner les communes dans les procédures d'acquisition et faciliter la maîtrise du foncier nécessaire aux aménagements.

Zoom sur les projets/situation communale :

- À Saint-Germain-du-Plain et à Cuisery, de nouveaux centres sont en cours de construction dans une trajectoire de dynamisation des espaces d'activités économiques et de renforcer leur attractivité. La dynamique économique est pensée en lien étroit avec le développement résidentiel, afin de favoriser un territoire plus vivant, équilibré et accueillant pour les entreprises comme pour les habitants.
- La commune de Cuisery se distingue par la présence d'une importante zone industrielle (+ de 1 000 salariés), mais n'arrive pas à loger les personnes qui y travaillent, ce qui pose un enjeu fort de cohérence entre développement économique et offre résidentielle. Ce constat est partagé par l'ensemble des participants.

Au regard de ces échanges, il apparaît que l'avenir du territoire repose donc sur une démarche de co-construction du développement économique, en lien étroit avec les services à la population et les besoins de la jeunesse. L'objectif est de **renforcer l'attractivité du territoire** tout en garantissant un cadre de vie adapté aux habitants. La politique souhaitée est également d'attirer à la fois les habitants et les entreprises endogènes, déjà présents sur le territoire, ainsi que des acteurs exogènes, venant d'autres territoires.

Les quatre communautés de communes du présentent des **profils différents** : le nord est plutôt rural et le sud à un développement plus soutenu et concentre la majorité des zones d'activités économiques. Cette disparité rend difficile la mise en place d'une stratégie économique harmonisée, mais elle souligne la nécessité de travailler sur la complémentarité entre les intercommunalités.

Chalon joue un rôle central dans la dynamique locale, mais le territoire commence à atteindre ses limites de saturation. Cela laisse anticiper un mouvement inverse, avec un certain flux d'activités ou d'habitants vers le territoire du SCoT.

Organisation du territoire :

Le territoire présente des **influences contrastées entre l'est et l'ouest**. La partie est est fortement influencée par l'agglomération chalonnaise, tandis que l'ouest est sous l'influence de l'agglomération léondonienne (dans une moindre mesure toutefois). Cela crée un territoire en forme de « trognon de pomme », avec Louhans au centre. Bien que Louhans joue un rôle structurant, son rayonnement ne s'étend pas à l'ensemble du territoire du SCoT. En matière de développement économique liés aux zones, selon les participants présents, les EPCI ont des profils et des besoins différents :

- Bresse Nord Intercom > peu de besoins/pression, une offre à conforter
- Bresse Revermont 71 > des volontés de développement et d'extension

- Bresse Louhannaise intercom > des besoins importants liés notamment à la centralité du SCoT (Louhans-Châteaurenaud/Branges/Sornay)
- Terres de Bresse > une pression engendrée par la proximité avec le val de Saône et Chalon, des besoins importants

b - Aménagement qualitatif des zones d'activités économiques

La réunion a permis de rappeler les principaux enjeux liés à l'aménagement qualitatif des zones d'activités économiques selon les participants. L'objectif est de rendre ces zones opérationnelles tout en anticipant les besoins futurs. Cela implique de prévoir les réseaux, de maîtriser le foncier et d'utiliser les outils d'aménagement appropriés pour gérer les problématiques prévisibles.

L'environnement constitue également un facteur important. Le territoire est concerné par de nombreuses **zones humides**, qui nécessitent de suivre la séquence « éviter, réduire, compenser » afin de limiter l'impact écologique des aménagements.

Il a été rappelé que la priorité des zones d'activités économiques reste l'accueil de l'activité et des emplois. Une ZAE peut être perçue comme « peu esthétique », mais son rôle principal est de répondre à la demande économique et de générer de l'emploi. **L'amélioration visuelle des zones** est possible et souhaitable, mais elle n'est pas l'objectif principal pour les élus. Toutefois, des améliorations possibles ont pu être cités par les participants : mutualisation des parkings et l'organisation réfléchie des implantations.

Enfin, l'ensemble des participants confirme que la **distance entre les zones d'activités et les zones résidentielles** doit être prise en compte afin de limiter les nuisances et garantir une cohabitation harmonieuse entre les espaces économiques et l'habitat.

c - Stratégie de localisation des activités économiques

Lors de la réunion, il a été rappelé que la stratégie de localisation des activités économiques vise avant tout à **accueillir des emplois et à développer des activités adaptées aux besoins du territoire** (cf. échanges lors de la discussion libre). Cette stratégie doit être mise en œuvre en cohérence avec les tendances démographiques, en prenant en compte la question de la concurrence, non seulement entre les agglomérations voisines, mais également au sein même du territoire couvert par le SCoT.

L'exemple de la commune de Cuisery illustre la présence d'une zone d'activité très importante avec de nombreux emplois, mais une tension pour le recrutement et pour le logement de ses employés sur la commune ou dans les communes alentour où l'offre de logement (et les flux résidentiels) est limitée.

Il est rappelé la question essentielle des équipements existants, certains étant menacés de fermeture en raison du vieillissement et de la décroissance démographique dans le temps du SCoT (20 ans). La localisation des zones d'activités économiques à un impact direct sur l'attractivité du territoire, notamment pour les jeunes familles, qui recherchent des services de proximité et des solutions de transport adaptées. Or, la mobilité constitue un enjeu majeur : les bouchons et l'allongement des temps de déplacement vers les agglomérations voisines peuvent limiter l'attractivité des zones mal desservies. Terres de Bresse prévoit en ce sens la création d'un pôle enfance à Cuisery pour aussi répondre aux besoins des salariés de la zone.