

**Robert FAURE**

Commissaire Enquêteur

Jurisdiction T.A. de Lyon

470 chemin de la Rodette, villa 6

01 300- BELLEY - ☎ 04-79-81-12-27

07-88-81-51-22

E-Mail : [r-faure@wanadoo.fr](mailto:r-faure@wanadoo.fr)

N/Ref. Rof 426 bis - 2017

Ref. TA. E16000270 / 69

## Département de l'Ain

Communes de CHÂTILLON-EN-MICHAILLE et BELLEGARDE-SUR-VALSERINE

\*\*\*

Enquête Publique du lundi 28 novembre au vendredi 30 décembre 2016  
au titre des codes de l'environnement : loi sur l'eau , forestier et de l'urbanisme

\*\*\*

## Projet de centre commercial « village des Alpes »

\*\*

Demande au titre de l'autorisation unique IOTA  
( loi sur l'eau, défrichement, dérogation espèces protégées )

\*\*

# Conclusions motivées du C.E.



Le projet de Village des Alpes, est soumis à deux procédures administratives distinctes :

- l'autorisation de commencement des travaux lancée sur la base d'un dossier IOTA unique.
- la délivrance du permis de construire lancée sur la base de l'étude d'impact.

Le Code de l'environnement précise que, lorsque la réalisation d'un projet est soumise à l'organisation de plusieurs enquêtes publiques, il peut être procédé à une enquête unique appelée également « **procédure IOTA unique** » (*pour les Installations, Ouvrages, Travaux et Activités*). Cette procédure IOTA unique peut par ailleurs être articulée avec d'autres procédures connexes dont la délivrance d'un permis de construire.

La « **SARL Bellegarde Village des Alpes** » a été créée en septembre 2009 afin de mettre en place puis de gérer le futur centre commercial du Village des Alpes sur la commune de Châtillon-en-Michaille. Il s'agit d'une entité spécialement développée pour le projet par le groupe **NEINVER**. Ce groupe, porteur du projet, figure parmi les principaux développeurs, investisseurs et gestionnaires de fonds et d'actifs européens.

La commune de Châtillon-en-Michaille qui poursuit son attractivité, souhaite apporter, par l'élaboration de ce projet de réalisation d'un centre commercial adapté à l'environnement, des solutions pratiques et logiques à son développement. Cette tendance autorise la commune à nourrir de nouvelles ambitions d'autant que les sollicitations sont de plus en plus nombreuses et pas toujours cohérentes avec la notion de développement durable. Elle est intégrée et en cohérence avec la **Communauté de Communes du Pays Bellegardien** et dans un projet de périmètre du **Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Bellegardien** (*approuvé le 27 juin 2013*), qui reconnaît la zone des Echarmasses comme un des secteurs structurant le tissu économique futur du pays bellegardien qu'il convient de conforter.

L'objectif de cette enquête publique unique qui s'appuie sur les mesures proposées dans cette étude a bien mobilisé les résidents du bassin bellegardien :

**47 observations sur registre, 5 courriers, 7 E-mails et surtout 22 questions orales** favorables au projet mais proposant des remarques justifiées aussi bien sur l'environnement que sur le permis de construire. Les principales sensibilités sont clairement identifiées et ont donné lieu à des études thématiques appropriées. Ce sont essentiellement les habitants et riverains de Châtillon-en-Michaille et de Bellegarde-sur-Valserine qui se sont mobilisés favorablement pour ce projet d'aménagement du Village des Alpes. Les deux Fédérations de Commerçants de l'Ain et de Haute-Savoie ne sont pas favorables au projet contrairement à l'Union des Commerçants de Bellegarde qui, elle, est favorable.

Cette enquête qui aurait pu être assez sensible s'est déroulée dans un climat très serein aussi bien à Châtillon (3 permanences de 3 heures dont une samedi matin la dernière de 3h45) qu'à Bellegarde (2 permanences de 3 heures dont une samedi matin)

Il apparaît que la plupart des remarques formulées traduisent des craintes ou des incompréhensions des intervenants sur l'aspect environnemental du projet. J'ai toutefois le sentiment que, pour certains, « l'aspect commerce concurrentiel » prime sur l'aspect environnemental ! Plusieurs intervenants m'ont avoué être en première intention pour le projet (*création d'emplois*) mais ensuite contre par principe !

## ■ Domaine économique :

Avec la réalisation du Village des Alpes, je constate que le porteur du projet souhaite accompagner et conforter la redynamisation économique du bassin bellegardien, dans la diversité de ses activités et dans leurs potentiels d'innovation. En matière commerciale plus précisément, le PADD du SCOT précise l'objectif de : "renforcer l'attractivité commerciale du Pays Bellegardien (pour limiter l'évasion), en favorisant l'implantation de certaines moyennes surfaces, dans un respect d'équilibre avec le commerce de proximité (petites surfaces)", en particulier celui du centre-ville de Bellegarde. Il s'agit, plus particulièrement, de donner une image forte dans ce secteur commercial, en favorisant la création d'un projet emblématique innovant, intégrant les nouvelles tendances de consommation et redynamisant l'offre commerciale existante.

Je tiens à préciser que l'attractivité du projet vise une clientèle française locale, une clientèle suisse ainsi qu'une clientèle de passage vers les zones de vacances des Alpes. Avec l'implantation d'un office de tourisme au sein du site ainsi que la mise en place d'actions de promotion touristique propre à l'activité, l'objectif est d'encourager une partie des visiteurs à profiter également des activités locales, en dehors du Village des Alpes. Pour élaborer son projet, Village des Alpes a compté sur 60% d'une clientèle française et 40% internationale. Selon les statistiques réalisées sur le site alsacien identique, 20% des clients ont profité de leur venue pour visiter aussi la région. La même stratégie sera appliquée sur le projet de Châtillon-en-Michaille. Par ailleurs, je pense que le souhait de NEINVER est de faire profiter de l'attractivité du Village des Alpes aux commerçants des villes avoisinantes ainsi qu'aux acteurs touristiques de la région.

Ce projet permettra la création directe de nombreux emplois à temps plein et d'une centaine d'emplois indirects. Le complexe Village des Alpes sera réalisé par des entreprises du bâtiment régionales. En termes de création d'emplois, le Village des Alpes est une forte réponse à la morosité actuelle du bassin bellegardien. On ne peut raisonnablement pas renoncer à la création de près de 500 emplois issus d'un tel projet.

Loin d'être un concurrent au commerce de centre ville, **l'outlet** clairement régi par la législation française joue véritablement le rôle d'une offre complémentaire. Il ne proposera pas d'offres de services ou de proximité. Les boutiques du Village des Alpes proposeront donc des collections différentes de celles qui pourront se trouver au même moment, dans les boutiques de centre ville. Je note que Bellegarde compte actuellement trois boutiques de vêtements dont deux sont en cessation d'activités sans que cela soit lié au futur Village des Alpes.

En ce qui concerne le e-commerce, les chiffres démontrent aujourd'hui qu'il est devenu un canal de distribution comme un autre mais qui ne se substituera pas au commerce physique. N'étant pas « expert en la matière » et afin de conforter mon jugement, j'ai recherché sur internet les sites qui traitaient ce sujet et j'ai trouvé :

- un rapport publié par L'ICSC (International Council of Shopping Centres) qui montre que 95% des ventes de détail européennes en 2015 ont été réalisées en magasin ou en ligne mais par des détaillants qui ont un réseau de magasins physiques. « L'impact du commerce en ligne sur l'immobilier de commerce est très exagéré » dit le rapport.

- un rapport 2016 de la FEVAD (Fédération e-commerce et vente à distance créée en 1957) qui recense les chiffres de l'e-commerce en France indique d'ailleurs que l'e-commerce ne représente que 7% du commerce de détail en 2016. Pour les secteurs de l'habillement, les

chaussures et les articles de sport, la part de l'e-commerce représente respectivement 15%, 12% et 10%, ce qui est encore faible.

En résumé, je pense que l'on ne peut mettre en doute les rapports de ces deux organismes qui confirment l'approche que j'ai de ce type d'activités commerciales qui ne se substituent nullement, à mon avis, à un réseau de magasins physiques.

Je précise que ce projet est **entièrement financé par la société Village des Alpes, avec des capitaux privés**. Aucune charge ne sera imputée aux collectivités. La **CCPB** s'est rendue propriétaire des terrains d'assiette de cette opération, elle n'a financé aucune étude préalable. Elle revend les terrains aménagés (c'est-à-dire avec les réseaux apportés en limite de propriété) à l'opérateur NEINVER qui prend en charge l'intégralité du financement du projet à l'intérieur du périmètre de l'opération ainsi que la voie d'accès et le giratoire (études et travaux).

Les retombées économiques locales ne sont pas négligeables : la société Village des Alpes est soumise à la fiscalité ; à ce titre, elle s'acquittera de la « **Contribution Economique Territoriale** » ayant remplacé en 2010 la taxe professionnelle. Elle alimentera également l'économie communale et celle de la communauté de communes.

#### ■ **Domaine social :**

Je rappelle que le projet Village des Alpes se situe en zone 1Aux (zone à urbaniser à court terme à vocation économique) et a fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OPA) dans le PLU communal. Le futur Parc d'activités économiques (PAE) intercommunal de VOUVRAY à vocation mixte, de 35 ha, s'inscrit sur le projet de Village des Alpes. Le site d'accueil du projet est implanté à l'arrière des formes urbaines denses de Bellegarde-sur-Valserine, près de l'autoroute A40 . Sa partie Nord Est jouxte l'extension récente du lotissement des Gorges sur la commune de Châtillon en Michaille qui compte une centaine de résidents.

Je note que l'attrait du bassin bellegardien pour les entreprises est aujourd'hui très fort du fait d'un dynamisme économique reconnu à proximité de la Suisse, d'un foncier encore disponible et moins cher que dans le pays de Gex et d'une accessibilité renforcée grâce à la proximité de l'échangeur autoroutier et de la gare TGV.

Au centre de ce bassin de vie important, j'ai constaté que sur l'ensemble de l'année 2015, 1227 personnes étaient à la recherche d'un emploi (669 hommes et 558 femmes) soit une évolution annuelle de + 7.6% et que 422 personnes sont sans activité depuis plus d'un an.

En terme d'emploi , la société Village des Alpes prévoit la création d'environ 490 emplois locaux ventilés comme suit :

- Pendant la phase travaux : 90 emplois environ sur le chantier
- Pendant la phase d'exploitation du site :
  - boutiques et restauration : 350 emplois => directeurs (-ices) de boutique, vendeurs/-euses, cuisiniers (-ères), serveurs (-euses), chef (-fe) de file restauration.
  - gestion du centre (6 emplois) : 1 directeur (-ice) de centre, 1 responsable technique, 1 responsable marketing, 2 responsables clients, 1 assistant (-e)
  - maintenance du centre: environ 45 emplois créés chez les prestataires de service, dans les secteurs de la maintenance, jardinerie, sécurité, nettoyage, retouche, hôtesse d'accueil et information commerciale, hôtesse d'accueil touristique...

- Emplois indirects additionnels : activités connexes en dehors du centre dans les localités voisines dans les secteurs de la restauration, hôtellerie, poste, services de gestion administrative, transports, mise en place et nettoyage des vitrines, etc...

- Emplois induits additionnels : générés par les événements marketing / communication / touristiques qui auront lieu sur place pendant toute la durée de vie du centre. Il s'agit d'emplois à forte valeur ajoutée, avec des possibilités d'évolution pour la plupart.

Village des Alpes proposera également des formations de vente, merchandising et langues aux employés. Je ne peux rester indifférent devant une telle potentialité et, si quelques emplois commerciaux vont disparaître en centre ville, des reconversions sont envisageables sur le site.

Afin de préserver le commerce de centre-ville, aucun commerce de proximité (supermarché, boulangerie, fleuristerie, tabac, presse, coiffeur, etc.) ne sera proposé car cette offre doit exister en centre-ville afin de préserver un tissu commercial vivant et de qualité. Le centre-ville doit cohabiter avec le village en mettant en place des synergies. Le souhait est de faire profiter de l'attractivité du Villages des Alpes aux commerçants existants et, en plus, d'accueillir des marques haut de gamme, la société est très favorable à travailler avec des commerçants locaux qui souhaitent s'installer pour déstocker leurs stocks invendus des saisons précédentes. Cette pratique est déjà réalisée au sein du village alsacien Roppenheim où une quinzaine de boutiques sont gérées par des franchisés locaux et une dizaine d'entre eux ont aussi d'autres boutiques dans des centres villes des communes avoisinantes.

Le concept Outlet / Village des marques est très performant et a la capacité de résister à l'e-commerce. Une étude relative à la fréquentation et à la zone de chalandise a été réalisée préalable à la demande d'autorisation commerciale. Cet argumentaire a été présenté lors de la demande d'autorisation commerciale (CDAC / CNAC) et les institutions avaient à l'époque donné un avis favorable au projet.

#### ■ **Domaine environnemental :**

Le site du Village des Alpes se trouve à mi-pente sur le piémont de « la Michaille » entre le point culminant qui se situe sur le Plateau du Retord (1300m) et le point bas des rives du Rhône à Bellegarde (340m). Celui-ci est sensible car fortement perçu depuis le grand paysage. Ce site dominé par le hameau de Vouvray et le Plateau du Retord domine le bassin de Bellegarde confluent du Rhône et de la Valserine. Le porteur du projet a la volonté d'intégrer le centre commercial dans le paysage communal ; cela se retrouve dans son architecture, **le Village des Alpes sera réalisé dans l'esprit d'un village de montagne**. C'est la volonté de structurer le bâti sous la forme d'un groupement de volumes couverts de toits de tuiles. Ce choix a été poussé pour préserver les vues plongeantes des villages voisins, accrochés à la pente du Plateau de Retord. L'architecture joue sur le caractère ludique du programme.

Le terrain projeté est majoritairement composé de prairies de fauches bordées par des lisières arborées. Au centre, une ancienne pépinière forme aujourd'hui un boisement jeune peuplé d'espèces pionnières. Le site présente une légère pente d'environ 6% orientée Est. Quelques dépressions sont observées liées notamment au passage des engins agricoles.

Au PLU, le projet de Village des Alpes se situe en zone **1AUX** (zone à urbaniser à court terme à vocation économique) et a fait l'objet d'une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dans le PLU communal.

Le principal enjeu impactant les habitats naturels concerne la zone humide. Les enjeux faunistiques du site concernent principalement l'avifaune et les chiroptères qui trouvent là un milieu très favorable avec un nombre élevé d'arbres à cavités, des prairies humides bordées de haies. Les principaux enjeux environnementaux notamment ceux liés à la biodiversité ont bien été identifiés. Les mesures prises sont satisfaisantes.

Je signale que le site proposé n'est pas directement concerné par les protections environnementales habituellement répertoriées. Le projet Village des Alpes s'inscrit dans un contexte écologique diversifié tant au niveau des milieux fermés (boisements) que des milieux ouverts et semi-ouverts. De grandes zones urbanisées coupent ces milieux naturels et limitent les déplacements de la faune. Aucune espèce de flore protégée n'a été identifiée.

Deux rubriques de la nomenclature loi sur l'eau intéressent le projet :

⇒ la surface du projet (15 ha) augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés est estimée à 16.14 ha donc **soumise à déclaration** .

⇒ la superficie de la zone humide identifiée (prairie humide à molinie, lisière arborée et boisement central ) est estimée à 14 ha donc **soumise à autorisation**.

Sur un des trois sites de compensation retenus (le motocross est), la création d'un réseau de mares est en effet proposée. Ces mares ne représenteraient pas plus de 5000 m<sup>2</sup> en cumulé soit moins de 10% de la surface de restauration prévue sur ce site. Par ailleurs, le risque de drainage des zones humides environnantes paraît très faible du fait de leur nature. Dans un contexte de forte pente comme c'est le cas ici (pente environ 25%), les mares, si elles sont judicieusement positionnées, peuvent au contraire permettre de freiner l'écoulement des eaux vers le ruisseau en contrebas.

Comme il est demandé dans certaines observations, je précise que **chaque site de compensation fera bien l'objet d'un plan de gestion et d'un suivi régulier avec rapports d'expertise** afin de s'assurer de l'évolution positive du milieu, en fonction des objectifs fixés (maintien, amélioration ou restauration des fonctionnalités de la zone humide). Dans le cas d'une évolution indésirée, des réorientations du plan de gestion seront à envisager. Dans ce cadre, il est tout à fait envisageable de mettre en place un comité de suivi qui sera coordonné et géré par la société de gestion. Village des Alpes va par ailleurs mettre en place des actions de compensation environnementales à long terme afin de préserver et développer la flore et la faune ainsi que des zones humides. Ces actions auront un coût de plus de 2.5 M€ et seront entièrement financées par le porteur du projet.

En ce qui concerne les eaux pluviales, après analyse de plusieurs hypothèses de rejets, la solution de rétention à la parcelle a été retenue. Je note que la gestion des eaux pluviales du projet de Village des Alpes respecte en tous points, les prescriptions de la DDT01, au regard du contexte spécifique du site d'étude. Le débit de fuite retenu s'inscrit dans une amélioration du fonctionnement hydraulique au niveau du futur rejet du projet par rapport à l'état initial et ce jusqu'à une pluie d'occurrence centennale.

Compte tenu des dispositions prises (*mise en œuvre d'ouvrages fonctionnels pour différentes occurrences de pluie*) je constate que la réalisation du projet ne générera pas d'apports en eau excédentaire par rapport à l'état initial. Si l'on excepte le risque de pollution accidentelle liée à la circulation des véhicules, on peut considérer que l'incidence sur la qualité des eaux

pluviales sera représentée essentiellement par la pollution chronique. Cette pollution résulte généralement de l'accumulation des déchets et polluants sur les surfaces imperméabilisées qui sont entraînées par le lessivage des pluies. La totalité des eaux pluviales seront rejetées vers le milieu superficiel. Ainsi le projet n'aura pas d'incidence qualitative sur les ressources en eaux souterraines.

Les eaux usées de la commune de Châtillon-en-Michaille sont évacuées vers la station d'épuration de Bellegarde-sur-Valserine. Celle-ci est située à l'aval du hameau d'ARLOD, elle est de type boues activées et a une capacité de 18 000 équivalents habitants. Y sont actuellement connectées les trois communes de LACRANS, BELLEGARDE et CHÂTILLON ainsi que les entreprises locales. Cette station d'épuration est à même d'admettre la récupération des eaux usées du Village des Alpes sans aucun problème.

Je rappelle que, dans le contexte de ce projet, les mesures compensatoires ont pour objet d'apporter une contrepartie aux impacts résiduels négatifs à la réalisation du centre commercial (y compris les impacts résultant d'un cumul avec d'autres projets) qui n'ont pu être évités ou suffisamment réduits. Pour les compensations relatives au milieu naturel, une mutualisation avec les zones de compensation zone humide a été recherchée. Aux sites Pont Romain (SC1), MotoCross ouest (SC2), MotoCross est (SC3), site de Lélex (SC5) ont été rajoutés les sites de Vallon de la Furie (SC6) et Châtillon (SC7).

Par ailleurs des zones de chasse et de transit composées d'une mosaïque de milieux naturels vont être détruites définitivement pour la construction du projet, soit près de 14. ha . Conformément aux échanges avec les services de l'Etat, ces pertes pour la biodiversité seront compensées.

Je confirme que l'exploitant est **contraint de respecter ses engagements** portant sur les techniques et le phasage des opérations de terrassement et de construction, la mise en état coordonnée du site, l'hygiène et la sécurité des personnes ainsi que sur la réalisation des mesures compensatoires éventuelles. La législation en vigueur dans ces différents domaines s'impose au porteur du projet.

Je comprends les soucis des deux fédérations de commerçants de l'Ain et de Haute-Savoie ; mais pour moi, cette nouvelle implantation n'est pas concurrente des commerces existants en centre ville, elle sera au contraire complémentaire à celle des magasins traditionnels. Je rappelle que l'argumentaire avait été présenté lors de la demande d'autorisation commerciale (CDAC / CNAC) et les institutions avaient à l'époque donné un avis favorable au projet. Suite à une requête en annulation de la précédente décision, le Conseil d'Etat a confirmé l'autorisation commerciale. **L'autorisation commerciale du projet est donc validée irrévocablement.**

La nature particulière du Village des Alpes, centre commercial à l'architecture bien intégrée dans le paysage, avec ses 90 boutiques « haut de gamme et luxe » et ses deux restaurants ainsi que sa localisation à proximité du péage autoroutier sur l'A40 (*30minutes de l'aéroport de Genève*) et de la gare TGV lui confèrent un pouvoir d'attraction sur le bassin bellegardien qui, actuellement, ne dispose pas d'offre commerciale d'envergure sur son territoire et l'évasion commerciale actuelle en direction des grandes agglomérations est certainement liée à ce défaut d'équipements.

Je constate et approuve la motivation de la société Village des Alpes qui compte, par ce

projet, assurer le développement économique du bassin bellegardien élargi au projet d'agglomération Franc-Valdo-Genevois qui est amené à se considérer comme une partie d'un territoire de 350 000 habitants : **le Genevois-Français**. En effet, le village des Alpes se positionne comme une halte pour les usagers de l'A 40, voire comme une destination touristique à part entière, conçue pour attirer une clientèle venue spécifiquement dans le cadre d'achats plaisirs et occasionnels sur des produits de marques qui ne sont pas vendus dans les boutiques des communes riveraines. Le Village des Alpes devrait dynamiser l'économie touristique locale et plus largement départementale et régionale.

J'ai noté que la société Village des Alpes a pris en compte dans son mémoire en réponses, **l'intégralité** des différents questionnements posés au cours de l'enquête. Ce projet s'intègre, à mon avis, parfaitement dans le paysage local et ses conséquences sur l'environnement sont très bien appréhendées. En conséquence et dans le sens de l'intérêt général,

j'émets, à titre personnel, un **avis favorable**

à la « **demande d'autorisation unique au titre des articles L.214-1 et suivants du Code de l'Environnement (loi sur l'eau), au titre des articles L.341-3 et R. 341-3 et suivants du Code Forestier ainsi qu'au titre de la dérogation prévue à l'article L.411-2 du code de l'environnement** » projetée dans ce dossier d'enquête publique et **recommande** que chacune des observations formulées soit prise en compte lors de la finalisation de ce document.

Fait à BELLEY, le 27 février 2017



Le Commissaire Enquêteur :