
REVISION DU PLU DE MONTMERLE SUR SAONE

La Chambre de Commerce et d'Industrie est favorable aux objectifs fixés par le PLU de requalification du parc d'activités Visionis et de renforcement de la centralité commerciale de Montmerle-sur-Saône.

Concernant le parc Visionis, la Chambre précise que la densification et requalification du foncier d'activités doivent apporter une réelle valeur ajoutée aux entreprises.

La densification "a posteriori" d'une zone d'activités est complexe : elle n'est pas toujours adaptée aux activités industrielles ou artisanales, eu égard aux process de fabrication.

Les PLU doivent inciter plutôt qu'imposer la densification, car de nouvelles contraintes pourraient bloquer le développement des entreprises. Il s'agit de moins règlementer pour laisser une marge de manœuvre plus importante à l'aménageur et à l'entreprise.

Le PLU doit permettre l'optimisation des constructions, en n'imposant pas de ratio d'espace libre/vert à la parcelle. La qualité paysagère de la zone doit être pensée globalement (traitement des abords).

La distance minimale de recul des bâtiments par rapport aux limites séparatives est à réduire, à condition qu'il n'y ait pas d'habitat en contiguïté.

Il s'agit également de mutualiser les équipements pour une réduction des coûts pour chaque bénéficiaire :

- les moyens et services dans les domaines de la prévention et de la protection des risques industriels (incendie, pollution etc..),
- la gestion de l'eau : système de collecte des eaux pluviales collectif...

L'environnement des espaces d'activités doit avant tout être préservé. Il s'agit d'éviter leur enclavement progressif dans le tissu urbain, propice à l'émergence de conflits, bien souvent en défaveur des entreprises.

Ainsi, le maintien d'un éloignement minimal de l'habitat vis-à-vis des limites séparatives communes avec l'espace d'activité est essentiel.

Or le PLU impose une bande d'une largeur de 3 m en limite de la zone d'activités. Cet espace tampon devrait plutôt être imposé du côté des habitations venant s'installer a posteriori à proximité de la zone d'activités.

Par ailleurs, la mixité des espaces d'activités ne peut être totale. La Chambre soutient donc l'interdiction d'implantation d'activités strictement commerciales dans le parc de Visionis.

En matière de logement, seuls les "logements de fonction", permettant d'assurer la direction, surveillance, gardiennage ou fonctionnement des établissements existants, pourraient être autorisés. Dans ce cas, le PLU devrait imposer l'intégration du logement au local professionnel, et une limite de superficie.

La requalification de la zone d'activités doit permettre d'assurer une remise à niveau (en termes de capacités) des infrastructures et réseaux :

- d'eau (assainissement collectif, système de collecte des eaux pluviales collectif de capacité suffisante, poteaux de sécurité incendie d'un débit suffisant)
- d'énergie
- haut / très haut débit numérique
- de collecte et de traitement des déchets
- de voirie (accès et gabarit adaptés au type / flux de circulation, assurer la sécurité des piétons, aire de stationnement des poids lourds/visiteurs...).

En matière architecturale, il est possible de valoriser les bâtiments industriels de qualité tout en masquant les éventuels équipements ou espaces d'entrepôt. En revanche, les entreprises ne doivent pas être soumises à des contraintes architecturales inadéquates ou qui engendreraient des surcoûts.

Par ailleurs, l'exigence de plantation d'un arbre pour 4 places de stationnement paraît être un peu élevée.

Enfin, il convient d'éviter l'implantation d'entreprises sur des sites potentiellement à risques : les documents d'urbanisme doivent être mis à jour régulièrement sur ces sujets.

Annexe - Assemblée Générale du 25.03.2019
Avis d'urbanisme de la CCI de l'Ain

En matière de développement commercial, la Chambre note la volonté de la commune de soutenir les commerces de centre-ville.

Elle est favorable à l'interdiction d'implantation de commerces en dehors du centre bourg, afin d'éviter toute dispersion des activités.

Par ailleurs, l'instauration d'une interdiction de changement de destination des commerces en rez-de-chaussée en centre-ville est un levier intéressant, mais insuffisant pour maintenir les commerces.

La Chambre conseille d'utiliser cette disposition avec discernement, en y apportant une limite de temps. En effet, si l'emplacement a définitivement perdu toute valeur commerciale, sa transformation en logement peut être un moyen d'éviter un local vacant en front de rue, tout en permettant l'accueil d'une clientèle nouvelle pour les commerces qui se maintiennent.

A défaut de commerces, l'installation d'activités de services ou de professions libérales ou paramédicales peut générer des flux réguliers et de l'animation à proximité des commerces.

Ainsi, il est proposé que cette disposition ne s'applique pas aux locaux commerciaux dont l'activité a cessé depuis plus de 5 ans.

En matière architecturale, les mesures prises concernant les devantures des locaux commerciaux ne doivent pas :

- diminuer l'attractivité des vitrines, en tant qu'outil de développement commercial
- être de nature à créer des problèmes de sécurisation des commerces et/ou de coûts supplémentaires, qui pèseraient fortement sur leur rentabilité
- entrer en contradiction avec d'autres réglementations déjà imposées aux commerces (accessibilité aux handicapés et personnes à mobilité réduite).

Plus globalement, le PLU doit tendre à renforcer la fonction de lieu d'échanges du centre-ville, avec le maintien :

- des activités tertiaires, dont les actifs sont également des usagers des commerces et restaurants,
- des services publics mais aussi médicaux qui génèrent des flux,
- des logements adaptés pour permettre l'arrivée de nouveaux habitants,
- des espaces publics attractifs,
- une bonne accessibilité.

En matière de stationnement, la Chambre préconise de ne pas fixer de ratios pour les activités économiques dans le PLU. Le nombre de places devra être déterminé selon les besoins de l'activité.

En revanche, la Chambre préconise de maintenir des ratios de places de stationnement pour l'habitat, à hauteur de 2 places par logement, eu égard au fort taux de motorisation des ménages de l'Ain. Des places de stationnement supplémentaires devront être créées pour les visiteurs.

Enfin, des fourreaux pour l'installation de la fibre optique doivent être prévus lors de tous travaux de tranchées, comme le précise le PLU. En effet, le très haut débit est un des facteurs clés de la compétitivité des entreprises.

REVISION DU PLU DE NEYRON

La Chambre soutient les objectifs économiques du PLU de renforcement du tissu commercial à Neyron-le-Bas, et de réservation de terrains à long terme pour une extension de la zone d'activités sur le Plateau.

Cette réservation s'avère indispensable, la ZAC des Portes de Lyon étant désormais entièrement remplie et la demande d'implantations d'entreprises à proximité de l'agglomération lyonnaise avec un accès autoroutier direct étant très importante.

Les espaces d'activités doivent répondre en priorité aux besoins spécifiques des activités industrielles et artisanales (infrastructures de transports, foncier, éloignement de l'habitat...) qui ne pourraient être satisfaits ailleurs.

Ainsi, la Chambre souhaite que les activités commerciales soient interdites dans les zones d'activités, à l'exception des commerces de gros, destinés aux professionnels et des services destinés à répondre aux besoins de la zone d'activités.

De même, la Chambre soutient l'interdiction des logements, à l'exclusion des logements de gardiennage, intégré au local professionnel, et dans une limite de superficie stricte.

Par ailleurs, le règlement des espaces d'activités doit permettre l'optimisation des constructions, en n'imposant pas de ratio d'espace vert à la parcelle. La qualité paysagère de la zone doit être pensée globalement (par le traitement des abords).

Aucun ratio de stationnement ne doit être imposé aux activités, les places nécessaires étant à fixer selon les besoins.

Il s'agit également de mutualiser les équipements pour une réduction des coûts pour chaque bénéficiaire, avec par exemple un système de collecte des eaux pluviales collectif.

En revanche, les entreprises ne doivent pas être soumises à des contraintes architecturales inadaptées ou qui engendreraient des surcoûts.

De plus, il est nécessaire de mettre à disposition des entreprises des réseaux suffisants en termes :

- d'eau (assainissement collectif, poteaux de sécurité incendie d'un débit suffisant)
- d'énergie
- de voirie
- de collecte et de traitement des déchets
- de très haut débit numérique. Des fourreaux pour l'installation de la fibre optique doivent être installés lors de tout travaux de tranchées, comme le préconise le PLU.

En matière commerciale, le projet de PLU permet l'implantation de commerces en centre bourg, mais aussi dans les quartiers d'habitat périphériques.

Il serait préférable que les espaces dédiés au commerce soient bien définis au sein du PLU, pour éviter une dispersion pouvant nuire à la préservation des commerces existants.

Par ailleurs, les changements de destination des commerces situés en rez-de-chaussée sont interdits.

La Chambre conseille d'utiliser cette disposition avec discernement, en y apportant une limite de temps. En effet, si l'emplacement a définitivement perdu toute valeur commerciale, sa transformation en logement peut être un moyen d'éviter un local vacant en front de rue, tout en permettant l'accueil d'une clientèle nouvelle pour les commerces qui se maintiennent.

A défaut de commerces, l'installation d'activités de services ou de professions libérales ou paramédicales peut générer des flux réguliers et de l'animation à proximité des commerces.

Ainsi, il est proposé que cette disposition ne s'applique pas aux locaux dont l'activité a cessé depuis plus de 5 ans.

En matière de stationnement, la Chambre préconise de ne pas fixer de ratios pour les activités économiques dans le PLU. Le nombre de places devra être déterminé selon les besoins de l'activité.

Avis d'urbanisme de la CCI de l'Ain

En effet, un ratio de stationnement trop élevé peut être dissuasif pour un entrepreneur qui souhaite s'implanter ou s'agrandir, en particulier en tissu urbain dense. Il est préférable que la commune prévoie la création de places de stationnement public.

PROJET ELABORATION DU PLU DE CHAMPDOR CORCELLES

La Chambre soutient l'objectif de maintien des activités économiques sur le territoire communal, tant au sein du tissu urbain que dans les espaces d'activités existants.

Elle est favorable à l'implantation d'activités en centre-bourg, compatibles avec l'habitat. En revanche, elle s'oppose à l'interdiction générale des installations classées pour la protection de l'environnement en zones urbaines. En effet, cette interdiction peut aller à l'encontre de l'implantation de certains commerces, telles que les boulangeries, boucheries, poissonneries, ou encore les laveries ou pressing.

Les zones d'activités existantes sont confortées dans le PLU, ainsi que la zone dédiée à la carrière. Ces espaces doivent être de taille suffisante pour permettre l'extension éventuelle des entreprises sur place. La Chambre soutient l'interdiction des logements dans les zones d'activités, à l'exclusion des "logements de fonction". Elle est favorable à leur intégration dans le bâtiment d'activité et à la limitation de leur surface de plancher.

Il est également nécessaire de fournir aux entreprises :

- un accès direct à l'eau et à l'énergie d'un débit suffisant,
- un système d'assainissement collectif,
- un système de traitement des eaux pluviales collectif de capacité suffisante,
- une collecte et un traitement de leurs déchets,
- une desserte informatique à haut ou très haut débit.

Sur ce point, la Chambre recommande de réserver des fourreaux pour l'installation de la fibre optique lors de tous travaux de tranchées, comme le prévoit le projet de PLU.

Enfin, la Chambre préconise de ne pas fixer de ratios de stationnement pour les activités économiques dans le PLU, le nombre de places devant être déterminé selon les besoins de l'activité. Elle soutient l'obligation de réalisation de deux places par logement, des places de stationnement supplémentaires pouvant être créées pour les visiteurs.