

## Révision du PLU de Ceyzeriat

Vous avez bien voulu me transmettre le projet d'élaboration du PLU de votre commune et je vous en remercie.

Elle La Chambre de Commerce et d'Industrie est favorable à l'objectif de renforcement des activités économiques sur la commune, tant commerciales en centre-bourg, qu'industrielles et artisanales au sein des zones d'activités.

L'extension des entreprises doit être possible dans les zones d'activités de Teppe et de Domagne.

Seuls les "logements de fonction", permettant d'assurer la direction, surveillance, gardiennage ou fonctionnement des établissements existants doivent être autorisés, comme le mentionne le règlement, avec intégration du logement au local professionnel.

Les activités commerciales doivent être interdites dans les espaces d'activités à l'exception :

- des commerces exclusivement destinés aux professionnels – ne générant pas de flux de voitures particulières,
- les services exclusivement destinés à répondre aux besoins de la zone d'activités (restauration pour les salariés...).

Par ailleurs, les entreprises ne doivent pas être soumises à des contraintes architecturales inadaptées ou qui engendreraient des surcoûts (par exemple, l'imposition d'une pente de toit de 45%).

Les espaces de la ville dédiés au commerce doivent être bien définis au sein du PLU pour éviter une dispersion trop importante pouvant nuire à la préservation de l'animation du centre-ville.

Il est impératif de préserver la fonction commerciale du centre-ville, en permettant le développement de nouvelles offres de commerces, qui devront être complémentaires à l'offre déjà existante.

Par ailleurs, la Chambre 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.

La Chambre préconise de ne pas fixer de ratios de stationnement pour les activités économiques, le nombre de places devra être déterminé selon les besoins de l'activité.

En effet, un ratio de stationnement trop élevé peut être dissuasif pour un entrepreneur qui souhaite s'implanter ou s'agrandir, en particulier en centre-ville.

Il est préférable que la commune prévoie la création de places de stationnement public.

En revanche, la Chambre préconise de maintenir des ratios de stationnement pour les logements, à hauteur de 2 places par logement. Des places de stationnement supplémentaires devront être créées pour les visiteurs.

Enfin, la Chambre soutient la réservation de fourreaux pour l'installation de la fibre optique lors de tous travaux de tranchées, comme le préconise le PLU.

:

### Révision du PLU de Miribel

La Chambre soutient l'objectif communal de développement des activités économiques, par le renforcement des espaces d'activités, et la préservation des commerces existants.

Les espaces de la ville dédiés au commerce doivent être bien définis au sein du PLU pour éviter une dispersion trop importante pouvant nuire à la préservation de l'animation du centre-ville.

Il convient ainsi de ne pas autoriser l'implantation de commerces dans la totalité des zones urbaines, notamment les zones résidentielles les moins denses.

Ceci est d'autant plus important que le PLU instaure des linéaires de préservation de la diversité commerciale, qui interdisent notamment la transformation en logements des rez-de-chaussée commerciaux et de services.

Cette disposition peut être utile mais elle doit être utilisée avec discernement, en y apportant une limite de temps. En effet, si un 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 ce qui concerne les devantures et enseignes commerciales, les prescriptions du règlement du PLU ne doivent pas entraîner des problèmes de sécurisation des commerces et / ou des coûts supplémentaires, que les commerçants actuels et futurs ne pourraient supporter.

Elles ne doivent pas poser des problèmes techniques aux commerces : climatisation encastrée non efficiente, protection des produits frais en vitrine...

Par ailleurs, la préservation des commerces de proximité doit être assurée par la constitution d'un environnement favorable : l'existence de stationnements en nombre suffisant et faciles d'accès, une signalisation efficace et cohérente des parkings, l'aménagement de la voirie...

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

Ainsi, la Chambre soutient l'interdiction de l'habitat dans les espaces d'activités, à l'exclusion des logements de gardiennage, intégrés au local professionnel et d'une superficie limitée.

Elle est également favorable à l'interdiction des commerces de détail, pour ne pas créer de concurrence avec l'offre existante en centre-ville.

L'environnement des espaces d'activités doit aussi 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, l'habitat doit être développé en priorité à distance des activités économiques. En cas d'habitations préexistantes, et en vue de prévenir l'émergence de conflits, il est essentiel de prévoir des "zones tampons".

Il est aussi nécessaire de fournir aux entreprises industrielles :

- 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, le très haut débit étant un facteur essentiel pour la compétitivité des entreprises.

Le PLU doit rendre possible l'extension des entreprises industrielles sur place, en n'imposant pas de ratio d'espace vert à la parcelle dans les espaces d'activités. 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 peut aussi être réduite, à condition qu'il n'y ait pas d'habitat en contiguïté.

Il n'est pas obligatoirement nécessaire de fixer de coefficient d'emprise au sol ou de hauteur maximale.

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

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.

En revanche, l'imposition de deux places de stationnement par logement s'avère nécessaire, eu égard à la bi-motorisation importante des ménages, et pour éviter l'occupation par des "voitures ventouses" des places dédiées à la fréquentation des commerces.

d'abord être réadaptés pour pouvoir répondre à une demande. On ne peut imposer un local – a fortiori s'il est inadapté - à une entreprise.

La requalification d'espaces économiques de qualité doit s'appuyer essentiellement sur la satisfaction des besoins des entreprises à savoir des infrastructures et réseaux :

- d'eau (assainissement collectif, système de collecte des eaux pluviales collectif de capacité suffisante, poteaux de défense 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...)

La requalification doit également conférer une image positive aux entreprises implantées.

Des aménagements paysagers de qualité doivent être réalisés, en particulier aux abords des grands axes routiers et entrées de ville. En revanche, il convient d'éviter l'imposition d'espaces verts sous forme de ratio à la parcelle.

En matière architecturale, il est possible de valoriser les bâtiments industriels de qualité tout en masquant les éventuels équipements ou espaces d'entreposage.

A contrario, les entreprises ne doivent pas être soumises à des contraintes architecturales inadaptées ou qui engendreraient des surcoûts (par exemple, l'imposition d'une pente de toit de 45%).

En matière commerciale, la Chambre soutient la réalisation d'un document d'aménagement artisanal et commercial au sein du SCOT, visant à maîtriser le développement commercial.

La Chambre constate que les zones commerciales se voient attribuer des limitations en termes de surface de plancher des commerces, à l'exception des 4 zones d'activités commerciales stratégiques qui ne se voient appliquer aucune restriction en la matière :

- Ferney Genève Innovation (incluant La Poterie) à Ferney-Voltaire
- Espace d'activité de l'Allondon (incluant les zones Vie Châtelme et Fontaine sucrée) à Saint-Genis-Pouilly Crozet, Sergy
- Val Thoiry (incluant La Praille) à Thoiry
- Trévys-Journans à Segny-Cessy-Echenevex

Néanmoins, eu égard au nombre de zones commerciales identifiées, structurantes et de proximité, s'ajoutant à ces zones stratégiques, l'offre commerciale globale du Pays de Gex restera fortement excédentaire.

souhaite que les espaces dédiés au commerce soient bien définis pour éviter toute dispersion au sein de quartiers périphériques pouvant nuire à la préservation de l'animation des centres-villes.

## Révision du PLU d'Ambérieu-en-Bugey

La Chambre soutient l'objectif du PLU d'organisation du développement communal, par un renforcement des zones d'habitat et des espaces d'activités économiques.

Ce fort développement devra s'appuyer sur des infrastructures, équipements et réseaux à mettre à niveau pour répondre aux besoins de la population et des entreprises, tout en maintenant un cadre de vie attractif.

Ainsi, le nombre et la diversité des logements créés est un élément essentiel pour attirer et fixer sur le territoire de futurs salariés. Les entreprises souhaitent une offre répondant à la fois aux besoins des jeunes actifs et des cadres.

Mais il faudra néanmoins veiller à "l'acceptabilité" par les populations de la densification de l'habitat, pour éviter l'émergence de conflits.

Par ailleurs, eu égard à l'importance des projets envisagés, une saturation des réseaux routiers est possible à l'avenir, en particulier de la RD1075.

En l'absence de l'A48, la RD1075 est en effet le seul itinéraire possible pour relier Bourg-en-Bresse à Grenoble.

A cette fonction principale de transit s'ajoute celles d'accès à l'A42, au centre-ville, au quartier de la gare, à la zone commerciale et aux futures zones d'habitat et d'activités, notamment du quartier du Triangle.

La réalisation d'un nouvel échangeur autoroutier à Leyment, si elle est actée, ne pourra entièrement remédier à cette problématique de traversée d'Ambérieu-en-Bugey.

Il conviendra donc de dimensionner dès à présent les accès aux différentes zones de la ville à la hauteur du trafic qu'elles sont susceptibles de générer à terme.

De plus, la nouvelle voirie envisagée, reliant la sortie d'autoroute A42 et la zone commerciale à l'avenue Léon Blum en direction du centre-ville, nécessitera l'aménagement d'une traversée de la RD 1075, qui devra garantir des conditions de sécurité et de visibilité optimales.

Dans tous les cas, la problématique des reports de trafic sur l'ensemble des axes routiers de la ville est complexe et mérite d'être analysée plus précisément pour ne pas compromettre la réussite des projets envisagés.

La possibilité d'une réalisation - à long terme et si nécessaire - d'un contournement Ouest d'Ambérieu-en-Bugey doit être envisagée.

En corollaire à l'augmentation des flux, les besoins en stationnement, déjà non satisfaits en particulier sur le secteur de la gare, vont s'accroître fortement. Ils nécessiteront la création de nombreux parkings à court, moyen et long terme.

La priorité doit être donnée à cette problématique pour permettre d'assurer à la fois le stationnement des résidents (en parc souterrain), des clients des commerces (places aériennes) et des pendulaires (parking relais spécifique).

Ainsi, la Chambre soutient les solutions envisagées dans le PLU en particulier dans le secteur de la gare :

- extension « à plat » sur du foncier libéré,
- étude pour un parking en ouvrage de grande capacité.

Elle soutient aussi la réalisation de parkings relais de capacité suffisante aux différentes entrées de la ville, et de stationnement en centre-ville.

Il conviendra aussi d'envisager des solutions de plus long terme anticipant l'augmentation constante des besoins.

En matière commerciale, la Chambre rappelle que de manière générale, la priorité doit être le renforcement de l'armature commerciale des centres villes, en maintenant l'équilibre entre les formes de distribution.

Il s'agit d'éviter toute dispersion commerciale :

- refuser la création d'ensembles commerciaux qui s'implanteraient autour d'hypermarchés ou de supermarchés hors de zone commerciale définie ou le long d'axes routiers importants, sans continuité urbaine ;

**Avis d'urbanisme de la CCI de l'Ain**

---

- interdire les activités commerciales dans les espaces d'activités à l'exception des commerces exclusivement destinés aux professionnels (commerce de gros) et des services exclusivement destinés à répondre aux besoins de la zone d'activités (restauration pour les salariés)
- interdire les commerces de moins de 300m<sup>2</sup> dans les zones commerciales périphériques, pour éviter la dispersion du commerce de proximité.
- les drives isolés doivent également être interdits dans les zones commerciales périphériques.

Ainsi, concernant le développement commercial de la zone « Porte du Bugey », la CCI rappelle ici son positionnement tel que formulé dans son avis sur le SCOT BUCOPA en 2016 :

"La Chambre met en garde concernant l'implantation de commerces d'achats occasionnels légers (équipement de la personne) dans la zone à l'Ouest de la RD 1075. Il existe un risque de concurrence directe avec les commerces du centre-ville. Ce risque est particulièrement accru si ce nouveau site accueille une galerie marchande, entraînant le transfert d'enseignes du centre vers la périphérie. En effet, l'attractivité de cet espace réside dans sa visibilité et son accessibilité en termes de stationnement, le centre-ville ayant une attractivité moindre en termes d'accessibilité voiture.

A une échelle élargie, le développement commercial d'Ambérieu-en-Bugey, de part son surdimensionnement à hauteur de 17ha d'activités commerciales :

- impactera nécessairement l'attractivité des pôles existants de Beynost (dont l'extension est prévue dans le SCOT) et de l'agglomération burgienne, qui, entre 2006 et 2013, a gagné 46 000 m<sup>2</sup> de grandes surfaces (+38%).
- impactera également les pôles les plus proches de Meximieux et Lagnieu notamment, concernant leur commerce de centre-ville, et en allant également à l'encontre de leur possibilités de développement commercial (hors alimentaire).

En revanche, la Chambre soutient la volonté de transfert d'enseignes situées dans la zone du Triangle, pour permettre la restructuration de ce quartier. Il conviendra d'être vigilant car ces transferts pourraient être freinés par des loyers plus élevés sur la zone de la Vie du Bois.

De façon générale, les espaces de la ville dédiés au commerce doivent être bien définis au sein du PLU pour éviter une dispersion trop importante pouvant nuire à la préservation de l'animation du centre-ville.

Il convient ainsi d'éviter l'implantation de commerces de détail dans la totalité des zones urbaines, notamment dans les zones les moins denses telles que les zones Uc.

De plus, la création de nouvelles offres commerciales dans le quartier de la gare et du Triangle notamment ne doivent pas entrer en concurrence avec l'offre pré-existante.

Ceci est d'autant plus important que le PLU instaure des linéaires de préservation de la diversité commerciale qui interdisent la transformation en logements des rez-de-chaussée commerciaux et d'artisanat le long de certaines rues.

Cette disposition peut être utile mais elle doit être utilisée avec discernement, en y apportant une limite de temps. En effet, si un 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 ce qui concerne les devantures et enseignes commerciales, les prescriptions du règlement du PLU ne doivent pas entraîner des problèmes de sécurisation des commerces et / ou des coûts supplémentaires, que les commerçants actuels et futurs ne pourraient supporter.

Elles ne doivent pas poser des problèmes techniques aux commerces : climatisation encastrée non efficiente, protection des produits frais en vitrine...

Par ailleurs, la préservation des commerces de proximité en centre bourg doit être assurée par la constitution d'un environnement favorable : la création de stationnements en nombre suffisant et faciles d'accès, une signalisation efficace et cohérente des parkings, l'aménagement de la voirie.

**Avis d'urbanisme de la CCI de l'Ain**

---

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

Les installations classées pour la protection de l'environnement doivent également pouvoir y être accueillies.

En revanche, les commerces doivent être interdits à l'exception :

- des commerces exclusivement destinés aux professionnels – ne générant pas de flux de voitures particulières (commerces de gros),
- les services exclusivement destinés à répondre aux besoins de la zone d'activités (restauration pour les salariés).

En ce sens, il serait souhaitable que la future zone 2AU à l'Ouest de la RD 1075 soit dédiée exclusivement aux activités productives, industrielles et artisanales.

De plus, seuls les "logements de fonction", permettant d'assurer la direction, surveillance, gardiennage ou fonctionnement des établissements existants, doivent être autorisés. Les PLU doivent imposer :

- l'intégration du logement au local professionnel,
- une limite de superficie stricte.

L'environnement des espaces d'activités doit 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. Le phénomène de grignotage du foncier d'activités par l'habitat engendre la délocalisation des entreprises, ce qui alimente l'artificialisation d'autres terres naturelles ou agricoles.

La délimitation des zones urbaines et à urbaniser doit tenir compte de la proximité des activités économiques, pour ne pas aggraver les conflits d'usage :

- Faire le choix de développer l'habitat en priorité à distance des activités économiques
- En cas d'impossibilité / d'habitations préexistantes, et en vue de prévenir l'émergence de conflits, il est essentiel de prévoir une gestion de l'interface activité-habitat (espace tampon).

Le PLU doit rendre possible l'extension des entreprises industrielles sur place, en n'imposant pas de ratio d'espace vert à la parcelle dans les espaces d'activités. 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 peut aussi être réduite, à condition qu'il n'y ait pas d'habitat en contiguïté.

Il n'est pas obligatoirement nécessaire de fixer de coefficient d'emprise au sol ou de hauteur maximale.

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

Il est nécessaire de fournir aux entreprises industrielles :

- 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.

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.

En revanche, l'imposition de deux places de stationnement par logement s'avère nécessaire, eu égard à la bi-motorisation importante des ménages, et pour éviter l'occupation par des "voitures ventouses" des places dédiées à la fréquentation des commerces.

## Révision des SCOT de la Dombes

De façon générale, les SCOT doivent être porteurs d'une stratégie de développement économique permettant aux entreprises de bénéficier d'une visibilité de l'action publique et d'un environnement stable à long terme.

Le projet de SCOT Dombes appelle les observations suivantes, eu égard aux orientations prises dans le cadre du DOO et du DAAC.

### 1. Prévoir des infrastructures à la hauteur des besoins du territoire, pour maintenir son attractivité

L'évolution démographique du territoire du SCOT est positive, au sein d'un département en forte croissance.

Dans ce cadre, le logement sera un élément essentiel pour attirer et fixer sur le territoire de futurs salariés. Les entreprises souhaitent une offre diversifiée, répondant à la fois aux besoins des jeunes actifs et des cadres. La réalisation de logements collectifs de gamme moyenne et desservis par les transports en commun est à privilégier.

Cet essor démographique a un rôle positif en termes de développement économique et d'emploi, mais nécessite aussi une mise à niveau des réseaux et infrastructures existants (mobilité, ressources énergétiques) pour répondre aux besoins de la population et des entreprises, tout en maintenant un cadre de vie attractif.

Ainsi, la Chambre souhaite que le SCOT Dombes soutienne en particulier le projet de doublement de la ligne ferroviaire Villars-les Dombes/Bourg-en-Bresse.

Par ailleurs, des projets de contournements routiers permettant de fluidifier la circulation dans les centres bourgs, peuvent exister : il convient alors de sauvegarder la possibilité de réaliser ces aménagements à long terme, en réservant le foncier nécessaire dans les documents d'urbanisme.

Cette sauvegarde peut prendre la forme d'emplacements réservés pour des projets à réaliser à court ou moyen terme, ou d'un "gel" des terrains concernés par leur classement en zone inconstructible.

La Chambre encourage également la création de parkings relais de capacité suffisante à proximité immédiate des gares et échangeurs autoroutiers.

Le développement du covoiturage / auto partage par l'aménagement d'aires spécifiques au niveau des gares, et à hauteur des nœuds du réseau routier départemental, peut aussi être utile aux déplacements domicile-travail.

### 2. Prévenir les risques pour la protection des personnes et des établissements

L'objectif est d'éviter d'implanter les espaces d'activités et entreprises sur des sites potentiellement à risques : les documents d'urbanisme doivent être mis à jour régulièrement sur ces sujets.

Les collectivités doivent réaliser toutes les études nécessaires en amont pour identifier et mesurer les risques précisément.

Concernant le risque incendie, il est de la responsabilité du Maire ou du Président de la communauté de communes d'assurer la fourniture de l'eau nécessaire aux secours pour éteindre les feux par la mise à disposition de Points d'Eau Incendie (P.E.I.).

Pour rappel, le Service Départemental d'Incendie et de Secours (S.D.I.S.) a rédigé en large concertation avec les partenaires notamment la CCI et les élus concernés le Règlement départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (R.D.D.E.C.I.) adopté dans l'Ain par arrêté préfectoral le 21 mars 2017.

L'Ain dispose également d'un réseau de transport de gaz de grande capacité, ce qui a permis l'implantation de grands sites industriels sur le territoire. Cet atout est à préserver : les entreprises implantées dans les zones d'activités doivent pouvoir être reliées efficacement à ce réseau.

Néanmoins, le passage de canalisations de gaz (comme tous réseaux de transport de produits dangereux) nécessite des mesures de protection de la population, qui impactent la constructibilité des terrains attenants. Ces terrains sont grevés par des servitudes qui peuvent rendre impossible la construction ou l'extension de bâtiments situés à proximité, sur une distance variable selon le danger estimé et le type de bâtiment.

Une analyse de compatibilité est aussi requise pour certains Etablissements Recevant du Public (ERP) implantés à proximité de la canalisation.

Le tracé des nouvelles canalisations de gaz devra donc être bien étudié pour rechercher l'évitement des activités économiques qui pourraient être impactées par ces servitudes. Et l'inscription dans les documents d'urbanisme des projets de canalisations de gaz est aussi essentiel, pour éviter toutes nouvelles implantations d'entreprises à proximité du tracé choisi.

Si l'évitement n'est pas possible ou souhaitable (nécessité de connecter des utilisateurs au réseau de gaz), le transporteur de gaz devra prévoir des dispositifs (dalles bétons) afin de diminuer les servitudes pesant sur les activités alentour.

### 3. Mettre en valeur la trame verte et bleue, tout en permettant la réalisation de projets

La préservation des espaces naturels doit être compatible avec la nécessité de réaliser des projets d'intérêt général. Dans tous les cas, l'inconstructibilité n'est pas une solution à appliquer de façon systématique et uniforme. En effet, les projets d'aménagement peuvent être adaptés pour intégrer la continuité écologique et permettre la circulation de la faune.

### 4. Aménager les espaces d'activités

La Chambre souligne l'importance d'un développement harmonieux des activités économiques sur le territoire de la Dombes, pour répondre aux besoins de la population active. Le SCOT répond à cette nécessité en réservant une centaine d'hectares de foncier économique en zones d'activités. La Chambre soutient aussi la préservation de possibilités d'extension pour le développement d'entreprises "isolées" sur le territoire.

Il convient avant tout de fournir aux entreprises 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
- 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...)
- très haut débit numérique

Sur ce point, la Chambre conseille de prévoir des fourreaux pour l'installation de la fibre optique lors de tous travaux de tranchées desservant les zones d'activités et d'habitation.

L'environnement des espaces d'activités doit 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. Le phénomène de grignotage du foncier d'activités par l'habitat engendre la délocalisation des entreprises, ce qui alimente l'artificialisation d'autres terres naturelles ou agricoles.

Ainsi, la délimitation des zones urbaines et à urbaniser doit tenir compte de la proximité des activités économiques, pour ne pas aggraver les conflits d'usage :

- Faire le choix de développer l'habitat en priorité à distance des activités économiques
- En cas d'impossibilité / d'habitations préexistantes, et en vue de prévenir l'émergence de conflits, il est essentiel de prévoir une gestion de l'interface activité-habitat (espace tampon).

Les documents d'urbanisme doivent aussi prévoir des espaces dédiés à l'accueil d'activités spécifiques (espaces de stockage pour les déchets et matériaux inertes, centre de méthanisation...) ou classées (type SEVESO), en maintenant impérativement leur isolement par rapport à l'urbanisation. Il s'agit de respecter et faire respecter les règles de base en matière de périmètres de protection autour de ces établissements.

Par ailleurs, la densification des espaces d'activités ne peut être appliquée comme une mesure systématique pour l'ensemble des zones d'activités existantes. Elle nécessite la réalisation d'un diagnostic pour déterminer si les "reliquets" sont vraiment utilisables et correspondent à une demande réelle.

Ainsi, dans le cadre de l'étude des possibilités de densification, la définition des espaces encore disponibles doit être précise. Ces espaces disponibles ne comprennent pas les terrains artificialisés ou non qui jouent un rôle dans le fonctionnement d'une entreprise :

- parking, espace d'entreposage...



- terrains compris dans les distances minimales d'isolement (ICPE / SEVESO)
- réserves foncières en vue de conserver une distance vis-à-vis de l'habitat (se prémunir contre d'éventuelles réclamations de riverains) ou en vue d'un projet d'extension future.

Ces espaces disponibles doivent aussi pouvoir être commercialisables (desserte par les réseaux, parcelle de taille suffisante...) pour répondre à une demande existante.

De plus, 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 (machines utilisées, règles de sécurité...).

Il est préférable de penser la densification des espaces d'activités lors de leur conception.

Ainsi, les PLU peuvent inciter plutôt qu'imposer la densification, en laissant une marge de manœuvre plus importante à l'aménageur et à l'entreprise.

Les PLU peuvent 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 d'éviter la construction en cœur de parcelle lorsque cela est possible.

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

Il n'est pas obligatoirement nécessaire de fixer de CES ou de hauteur maximale.

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...

Les espaces d'activités doivent accueillir en priorité l'économie dite "productive", pour répondre aux besoins spécifiques des industriels (infrastructures de transports, foncier, éloignement de l'habitat...) qui ne pourraient être satisfaits ailleurs. Il doivent également permettre l'implantation des services à l'industrie, tels que les transports et les activités tertiaires (juridiques, informatiques..).

En revanche, les commerces doivent être interdits dans les espaces d'activités à l'exception :

- des commerces exclusivement destinés aux professionnels – ne générant pas de flux de voitures particulières (commerces de gros),
- les services exclusivement destinés à répondre aux besoins de la zone d'activités (restauration pour les salariés).

Seuls les "logements de fonction", permettant d'assurer la direction, surveillance, gardiennage ou fonctionnement des établissements existants, doivent être autorisés. Les PLU doivent imposer :

- l'intégration du logement au local professionnel,
- une limite de superficie stricte (par exemple 10% de la surface de plancher totale du bâtiment).

#### 5. Orientations commerciales

La priorité doit être donnée au renforcement de l'armature commerciale des centres-bourgs, en maintenant l'équilibre entre les formes de distribution.

Il s'agit d'éviter toute dispersion commerciale :

- refuser la création d'ensembles commerciaux qui s'implanteraient autour d'hypermarchés ou de supermarchés hors de zone commerciale définie ou le long d'axes routiers importants, sans continuité urbaine
- interdire les activités commerciales dans les espaces d'activités à l'exception des commerces exclusivement destinés aux professionnels (commerce de gros) et des services exclusivement destinés à répondre aux besoins de la zone d'activités (restauration pour les salariés)
- interdire les commerces de moins de 300m<sup>2</sup> dans les zones commerciales périphériques, pour éviter la dispersion du commerce de proximité
- les drives isolés doivent également être interdits dans les zones commerciales périphériques.

Il conviendra également de veiller à ce que les commerces qui pourraient se développer autour des gares n'entrent pas en concurrence avec des commerces préexistants dans les centres-bourgs.

En ce qui concerne le DAAC, la Chambre préconise une hiérarchisation des zones d'implantation des commerces selon une correspondance entre fréquence des besoins d'achats et niveau d'armature urbaine. Ainsi,

- l'implantation des commerces concernés par les achats réguliers, notamment alimentaires, peut être privilégiée dans les centres villes, les quartiers et les centres-villages, afin de limiter les déplacements et de maintenir une animation dans l'ensemble des pôles commerciaux.
- Les commerces correspondants à des achats occasionnels légers (équipement de la personne, petits équipements de la maison, décoration, biens culturels...) sont à implanter de préférence dans les centres villes des pôles majeurs ou secondaires, en évitant les implantations périphériques notamment dans les galeries commerciales.
- Les implantations de commerces pour les achats occasionnels lourds (bricolage, jardinage, matériaux de construction...) nécessitant des surfaces de vente relativement importantes, sont à privilégier dans les pôles majeurs ou secondaires, au sein de zones commerciales structurées, clairement définies et correctement desservies.
- Enfin, les achats exceptionnels et spécialisés (mobilier, cuisine, automobile, gros électroménager, télé-hifi...) doivent pouvoir s'implanter dans les pôles majeurs, au sein de zones commerciales structurées, clairement définies et correctement desservies.

Eu égard au risque potentiel de "suroffre", le SCOT peut :

- lier strictement le développement commercial au rythme de développement démographique du SCOT
- imposer le traitement des friches commerciales avant l'accueil de nouveaux projets.

L'implantation des commerces de proximité dans les centralités urbaines et villageoises devra être assurée par la constitution d'un environnement favorable : une signalisation efficace et cohérente, l'aménagement de la voirie, la création de stationnements en nombre suffisant, faciles d'accès et des parkings au fonctionnement lisible.

Il convient également de maintenir un ratio de stationnement pour les logements et équipements publics (à hauteur de 2 places par logement) afin d'éviter l'occupation des places dédiées aux activités économiques par des "voitures-ventouses". Sur ce point, la Chambre rappelle que près de la moitié des ménages de l'Ain possèdent 2 véhicules ou plus.

### Révision du SCOT Val de Saône

De façon générale, les SCOT doivent être porteurs d'une stratégie de développement économique permettant aux entreprises de bénéficier d'une visibilité de l'action publique et d'un environnement stable à long terme.

Le projet de SCOT Val de Saône Dombes appelle les observations suivantes, eu égard aux orientations prises dans le cadre du DOO et du DAAC.

#### 1. Prévoir des infrastructures à la hauteur des besoins du territoire, pour maintenir son attractivité

L'évolution démographique du territoire du SCOT est positive, au sein d'un département en forte croissance.

Dans ce cadre, le logement sera un élément essentiel pour attirer et fixer sur le territoire de futurs salariés. Les entreprises souhaitent une offre diversifiée, répondant à la fois aux besoins des jeunes actifs et des cadres. La réalisation de logements collectifs de gamme moyenne et desservis par les transports en commun est à privilégier.

Cet essor démographique a un rôle positif en termes de développement économique et d'emplois, mais nécessite aussi une mise à niveau des réseaux et infrastructures existants (mobilité, ressources énergétiques) pour répondre aux besoins de la population et des entreprises, tout en maintenant un cadre de vie attractif.

Ainsi, la Chambre est favorable au projet de transport en commun en site propre Trévoux-Sathonay. Les documents d'urbanisme locaux devront réserver les emplacements nécessaires pour mettre en œuvre la création de cette ligne et ses aménagements connexes.

Elle soutient l'étude par les collectivités de la faisabilité de création de nouveaux franchissements sur la Saône pour décongestionner les infrastructures existantes. L'entretien des ponts sur la Saône est aussi indispensable, tout en évitant ou limitant le plus possible la durée de fermeture des ponts.

Par ailleurs, des projets de contournements routiers permettant de fluidifier la circulation dans les centres bourgs, peuvent exister sur le territoire du SCOT : il convient alors de sauvegarder la possibilité de réaliser ces aménagements à long terme, en réservant le foncier nécessaire dans les documents d'urbanisme. Cette sauvegarde peut prendre la forme d'emplacements réservés pour des projets à réaliser à court ou moyen terme, ou d'un "gel" des terrains concernés par leur classement en zone inconstructible.

La Chambre encourage également la création de parkings relais de capacité suffisante à proximité immédiate des gares, des échangeurs autoroutiers et des futurs arrêts de la ligne de transport en commun en site propre.

Le développement du covoiturage / auto partage par l'aménagement d'aires spécifiques au niveau des gares, et à hauteur des nœuds du réseau routier départemental, peut aussi être utile aux déplacements domicile-travail.

#### 2. Prévenir les risques pour la protection des personnes et des établissements

L'objectif est d'éviter d'implanter les espaces d'activités et entreprises sur des sites potentiellement à risques : les documents d'urbanisme doivent être mis à jour régulièrement sur ces sujets.

Les collectivités doivent réaliser toutes les études nécessaires en amont pour identifier et mesurer les risques précisément.

**Avis d'urbanisme de la CCI de l'Ain**

---

Concernant le risque incendie, il est de la responsabilité du Maire ou du Président de la communauté de communes d'assurer la fourniture de l'eau nécessaire aux secours pour éteindre les feux par la mise à disposition de Points d'Eau Incendie (P.E.I.).

Pour rappel, le Service Départemental d'Incendie et de Secours (S.D.I.S.) a rédigé en large concertation avec les partenaires notamment la CCI et les élus concernés le Règlement départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (R.D.D.E.C.I.) adopté dans l'Ain par arrêté préfectoral le 21 mars 2017.

L'Ain dispose également d'un réseau de transport de gaz de grande capacité, ce qui a permis l'implantation de grands sites industriels sur le territoire. Cet atout est à préserver : les entreprises implantées dans les zones d'activités doivent pouvoir être reliées efficacement à ce réseau.

Néanmoins, le passage de canalisations de gaz (comme tous réseaux de transport de produits dangereux) nécessite des mesures de protection de la population, qui impactent la constructibilité des terrains attenants. Ces terrains sont grevés par des servitudes qui peuvent rendre impossible la construction ou l'extension de bâtiments situés à proximité, sur une distance variable selon le danger estimé et le type de bâtiment.

Une analyse de compatibilité est aussi requise pour certains Etablissements Recevant du Public (ERP) implantés à proximité de la canalisation.

Le tracé des nouvelles canalisations de gaz devra donc être bien étudié pour rechercher l'évitement des activités économiques qui pourraient être impactées par ces servitudes. Et l'inscription dans les documents d'urbanisme des projets de canalisations de gaz est aussi essentiel, pour éviter toutes nouvelles implantations d'entreprises à proximité du tracé choisi.

Si l'évitement n'est pas possible ou souhaitable (nécessité de connecter des utilisateurs au réseau de gaz), le transporteur de gaz devra prévoir des dispositifs (dalles bétons) afin de diminuer les servitudes pesant sur les activités alentour.

**3. Mettre en valeur la trame verte et bleue, tout en permettant la réalisation de projets**

La préservation des espaces naturels doit être compatible avec la nécessité de réaliser des projets d'intérêt général. Dans tous les cas, l'inconstructibilité n'est pas une solution à appliquer de façon systématique et uniforme. En effet, les projets d'aménagement peuvent être adaptés pour intégrer la continuité écologique et permettre la circulation de la faune.

**4. Aménager les espaces d'activités**

La Chambre souligne l'importance d'un développement harmonieux des activités économiques sur le territoire du SCOT, pour répondre aux besoins de la population active. Le SCOT répond à cette nécessité en réservant 65 hectares de foncier économique en zones d'activités. La Chambre souhaite aussi que soient préservées les possibilités d'extensions pour le développement d'entreprises "isolées" sur le territoire.

Il convient avant tout de fournir aux entreprises 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
- de collecte et de traitement des déchets (veiller à disposer d'équipements à la hauteur des besoins des entreprises du territoire)
- de voirie (accès et gabarit adaptés au type / flux de circulation)
- de stationnement (aire de stationnement des poids lourds/ places pour les visiteurs)
- très haut débit numérique

Sur ce point, la Chambre conseille de prévoir des fourreaux pour l'installation de la fibre optique lors de tous travaux de tranchées desservant les zones d'activités et d'habitation.

L'environnement des espaces d'activités doit 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. Le phénomène de grignotage du foncier d'activités par l'habitat engendre la délocalisation des entreprises, ce qui alimente l'artificialisation d'autres terres naturelles ou agricoles.

Ainsi, la délimitation des zones urbaines et à urbaniser doit tenir compte de la proximité des activités économiques, pour ne pas aggraver les conflits d'usage :

- Faire le choix de développer l'habitat en priorité à distance des activités économiques

- En cas d'impossibilité / d'habitations préexistantes, et en vue de prévenir l'émergence de conflits, il est essentiel de prévoir une gestion de l'interface activité-habitat (espace tampon).

Les documents d'urbanisme doivent aussi prévoir des espaces dédiés à l'accueil d'activités spécifiques (espaces de stockage pour les déchets et matériaux inertes, centre de méthanisation...) ou classées (type ICPE / SEVESO), en maintenant impérativement leur isolement par rapport à l'urbanisation. Il s'agit de respecter et faire respecter les règles de base en matière de périmètres de protection autour de ces établissements.

Par ailleurs, la densification des espaces d'activités ne peut être appliquée comme une mesure systématique pour l'ensemble des zones d'activités existantes. Elle nécessite la réalisation d'un diagnostic pour déterminer si les "reliquats" sont vraiment utilisables et correspondent à une demande réelle.

Ainsi, dans le cadre de l'étude des possibilités de densification, la définition des espaces encore disponibles doit être précise. Ces espaces disponibles ne comprennent pas les terrains artificialisés ou non qui jouent un rôle dans le fonctionnement d'une entreprise :

- parking, espace d'entreposage...
- terrains compris dans les distances minimales d'isolement (ICPE / SEVESO)
- réserves foncières en vue de conserver une distance vis-à-vis de l'habitat (se prémunir contre d'éventuelles réclamations de riverains) ou en vue d'un projet d'extension future.

Ces espaces disponibles doivent aussi pouvoir être commercialisables (desserte par les réseaux, parcelle de taille suffisante...) pour répondre à une demande existante.

De plus, 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 (machines utilisées, règles de sécurité...).

Il est préférable de penser la densification des espaces d'activités lors de leur conception.

Ainsi, les PLU peuvent inciter plutôt qu'imposer la densification, en laissant une marge de manœuvre plus importante à l'aménageur et à l'entreprise.

Les PLU peuvent 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 d'éviter la construction en cœur de parcelle lorsque cela est possible.

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

Il n'est pas obligatoirement nécessaire de fixer de CES ou de hauteur maximale.

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...

Des aménagements paysagers de qualité peuvent être réalisés, en particulier aux abords des grands axes routiers et entrées de ville, avec le traitement des abords de la zone d'activités.

En revanche, les entreprises ne doivent pas être soumises à des contraintes architecturales inadaptées ou qui engendreraient des surcoûts (Par exemple, l'imposition d'une pente de toit de 45%).

Les espaces d'activités doivent accueillir en priorité l'économie dite "productive", pour répondre aux besoins spécifiques des industriels (infrastructures de transports, foncier, éloignement de l'habitat...) qui ne pourraient être satisfaits ailleurs. Ils doivent également permettre l'implantation des services à l'industrie, tels que les transports et les activités tertiaires (juridiques, informatiques...).

Le secteur de la logistique fait partie intégrante de l'économie d'un territoire et les documents de planification doivent réserver des terrains pour l'implantation de la logistique au plus près des infrastructures (échangeurs autoroutiers) ou plateformes multimodales, pour limiter l'impact environnemental et les éventuelles nuisances vis-à-vis de la population.

Les entrepôts et les services aux entreprises doivent être autorisés dans les espaces d'activités.

En revanche, les commerces doivent être interdits dans les espaces d'activités à l'exception :

- des commerces exclusivement destinés aux professionnels – ne générant pas de flux de voitures particulières (commerces de gros),
- les services exclusivement destinés à répondre aux besoins de la zone d'activités (restauration pour les salariés).

Seuls les "logements de fonction", permettant d'assurer la direction, surveillance, gardiennage ou fonctionnement des établissements existants, doivent être autorisés. Les PLU doivent imposer :

- l'intégration du logement au local professionnel,
- une limite de superficie stricte (par exemple 10% de la surface de plancher totale du bâtiment).

#### 5. Orientations commerciales

La priorité doit être donnée au renforcement de l'armature commerciale des centres-bourgs, en maintenant l'équilibre entre les formes de distribution.

La Chambre soutient aussi le renforcement des polarités commerciales existantes, en limitant le développement de nouvelles zones périphériques, notamment au regard de l'offre commerciale pré existante dans l'Ain et dans les départements voisins.

Il s'agit d'éviter toute dispersion commerciale :

- refuser la création d'ensembles commerciaux qui s'implanteraient autour d'hypermarchés ou de supermarchés hors de zone commerciale définie ou le long d'axes routiers importants, sans continuité urbaine
- interdire les activités commerciales dans les espaces d'activités à l'exception des commerces exclusivement destinés aux professionnels (commerce de gros) et des services exclusivement destinés à répondre aux besoins de la zone d'activités (restauration pour les salariés)
- interdire les commerces de moins de 300m<sup>2</sup> dans les zones commerciales périphériques, pour éviter la dispersion du commerce de proximité
- les drives isolés doivent également être interdits dans les zones commerciales périphériques.

Il conviendra également de veiller à ce que les commerces qui pourraient se développer autour des arrêts de transport en commun en site propre n'entrent pas en concurrence avec des commerces préexistants dans les centres-bourgs.

En ce qui concerne le DAAC, la Chambre préconise une hiérarchisation des zones d'implantation des commerces selon une correspondance entre fréquence des besoins d'achats et niveau d'armature urbaine.

Ainsi :

- l'implantation des commerces concernés par les achats réguliers, notamment alimentaires, peut être privilégiée dans les centres villes, les quartiers et les centres-villages, afin de limiter les déplacements et de maintenir une animation dans l'ensemble des pôles commerciaux.
- Les commerces correspondants à des achats occasionnels légers (équipement de la personne, petits équipements de la maison, décoration, biens culturels...) sont à planter de préférence dans les centres villes des pôles majeurs ou secondaires, en évitant les implantations périphériques notamment dans les galeries commerciales.
- Les implantations de commerces pour les achats occasionnels lourds (bricolage, jardinage, matériaux de construction...) nécessitant des surfaces de vente relativement importantes, sont à privilégier dans les pôles majeurs ou secondaires, au sein de zones commerciales structurées, clairement définies et correctement desservies.
- Enfin, les achats exceptionnels et spécialisés (meublier, cuisine, automobile, gros électroménager, télé-hifi...) doivent pouvoir s'implanter dans les pôles majeurs, au sein de zones commerciales structurées, clairement définies et correctement desservies.

L'implantation des commerces de proximité dans les centralités urbaines et villageoises devra être assurée par la constitution d'un environnement favorable : une signalisation efficace et cohérente, l'aménagement de la voirie, la création de stationnements en nombre suffisant, faciles d'accès et des parkings au fonctionnement lisible.

Il convient également de maintenir un ratio de stationnement pour les logements et équipements publics (à hauteur de 2 places par logement) afin d'éviter l'occupation des places dédiées aux activités économiques par des "voitures-ventouses". Sur ce point, la Chambre rappelle que près de la moitié des ménages de l'Ain possèdent 2 véhicules ou plus.

## Elaboration du PLU intercommunal du Pays de Seyssel

La Chambre soutient l'objectif de renforcement des activités économiques sur le territoire, affirmant Seyssel comme pôle structurant, et permettant le développement des sites d'activités économiques et d'extraction de matériaux.

En effet, le PLU intercommunal doit garantir la mise en œuvre des projets d'extension des zones d'activités économiques, et notamment des ZAE de Maboez à Corbonod et de Chambarin à Angletfort, pour répondre aux besoins des entreprises.

Dans les espaces d'activités, seuls les "logements de fonction" permettant d'assurer la direction, surveillance, gardiennage ou fonctionnement des établissements existants, doivent être autorisés, en étant intégrés au local professionnel comme le préconise le PLU intercommunal.

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.

Le PLU doit rendre possible l'extension des entreprises industrielles sur place, en n'imposant pas de ratio d'espace vert à la parcelle dans les espaces d'activités. 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 peut aussi être réduite, à condition qu'il n'y ait pas d'habitat en contiguïté.

Il n'est pas obligatoirement nécessaire de fixer de coefficient d'emprise au sol ou de hauteur maximale.

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

Par ailleurs, les espaces de la ville dédiés au commerce doivent être bien définis au sein du PLU intercommunal, pour éviter une dispersion trop importante pouvant nuire à la préservation de l'animation des centres-villes.

Il convient ainsi de ne pas autoriser l'implantation de commerces dans la totalité des zones urbaines, ou d'en restreindre la possibilité.

L'interdiction de changement de destination des commerces en rez-de-chaussée peut-être un dispositif intéressant en centre-bourg, mais à utiliser avec discernement, en y apportant une limite dans le temps. En effet, si un 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.

### Elaboration du PLU de Lhuis

La Chambre soutient l'objectif communal de préservation des activités économiques, par le renforcement des espaces d'activités, et la préservation des commerces existants.

Les espaces de la ville dédiés au **commerce** doivent être bien définis au sein du PLU pour éviter une dispersion trop importante pouvant nuire à la préservation de l'animation du centre-ville.

En ce qui concerne les devantures et enseignes commerciales, les prescriptions du règlement du PLU ne doivent pas entraîner des problèmes de sécurisation des commerces et / ou des coûts supplémentaires, que les commerçants actuels et futurs ne pourraient supporter.

Les **espaces d'activités** doivent répondre en priorité aux besoins spécifiques des activités industrielles qui ne pourraient être satisfaits ailleurs.

Ainsi, la Chambre soutient l'interdiction de l'habitat dans les espaces d'activités, à l'exclusion des logements de gardiennage, intégrés au local professionnel et d'une superficie limitée.

Elle est également favorable à l'interdiction des commerces de détail, pour ne pas créer de concurrence avec l'offre existante en centre-ville.

L'environnement des espaces d'activités doit aussi 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, l'habitat doit être développé en priorité à distance des activités économiques. En cas d'habitations préexistantes, et en vue de prévenir l'émergence de conflits, il est essentiel de prévoir des "zones tampons".

Il est aussi nécessaire de fournir aux entreprises industrielles :

- 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, le très haut débit étant un facteur essentiel pour la compétitivité des entreprises.

Le PLU doit rendre possible l'extension des entreprises industrielles sur place, en n'imposant pas de ratio d'espace vert à la parcelle dans les espaces d'activités. 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 peut aussi être réduite, à condition qu'il n'y ait pas d'habitat en contiguïté.

Il n'est pas obligatoirement nécessaire de fixer de coefficient d'emprise au sol ou de hauteur maximale.

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



**Mise en compatibilité du PLU de Nivigne-et-Suran**

La Chambre soutient la mise en compatibilité du PLU de Nivigne et Suran pour permettre l'extension de l'entreprise ROVIP dans le prolongement immédiat de son site historique.

Cette extension rend possible le développement de l'activité de l'entreprise sur place, évitant une délocalisation et préservant les emplois existants sur la commune.

### **Mise en compatibilité du PLU de Leyment**

La Chambre soutient la mise en compatibilité du PLU de Leyment pour permettre la réalisation d'un projet de carrière de roches alluvionnaires hors d'eau, répondant aux besoins de l'économie locale.

En effet, un déficit local en granulats est prévisible à court terme sur ce secteur en fort essor démographique et économique, et ce projet est de nature à rééquilibrer l'offre par rapport à la demande.

La réalisation de ce projet de carrière ne devrait pas compromettre la réalisation d'autres projets d'infrastructures, tel que le projet de CFAL. Sur ce point, le PLU rappelle en effet qu'une occupation temporaire peut être admise dans l'emprise du CFAL bénéficiant d'un emplacement réservé mais sans pouvoir contraindre le projet et avec un principe de remise en état avant réalisation des travaux du CFAL.

---

**Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine du Site Patrimonial Remarquable de Miribel**

La Chambre soutient ce projet, la mise en valeur du patrimoine permettant de contribuer à créer un environnement attractif pour les activités commerciales en centre-ville.

Néanmoins, un équilibre est à trouver entre valorisation du cadre de vie et préservation de l'attractivité des commerces.

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).

Certaines mesures du règlement sont à reconsidérer au regard de ces observations.

Ainsi, la Chambre est en accord avec les mesures suivantes à la condition qu'elles soient techniquement applicables et à un coût acceptable pour le commerçant :

- "La composition de chaque immeuble doit être conservée dans le cas de la réunion de deux rez-de-chaussée commerciaux (pour maintenir la lecture parcellaire), notamment la porte d'accès aux étages
- Les caissons des fermetures métalliques (rideaux, grilles, etc.) et les mécanismes des stores ou bâches extérieurs ne doivent pas être apparents. La suppression de ces éléments apparents peut être demandée lors d'une transformation ou d'un renouvellement de façade.
- Les devantures anciennes repérées sont à conserver, à restaurer et à restituer
- Le traitement intérieur des sols (carrelages, etc.) est strictement limité à l'emprise commerciale. Les sols visibles depuis l'extérieur du magasin seront traités dans un souci d'harmonisation avec les espaces publics.

Cette dernière mesure soulève également la question de sa compatibilité avec la sécurité (le sol situé sur le pas de porte peut être glissant et il peut être nécessaire de le recouvrir) et le respect des normes en matière d'accessibilité aux handicapés et personnes à mobilité réduite.

Sans visibilité, les commerces ne peuvent bien fonctionner.

Ainsi, le nombre et le dimensionnement des enseignes doit leur permettre de jouer pleinement leur rôle de repérage par les usagers. A minima, la possibilité "d'adaptations mineures" devrait être ménagée concernant la limitation de leur surface : changer d'enseignes peut engendrer des coûts non négligeables pour les commerçants.

L'éclairage des enseignes et façades commerciales doit aussi être suffisant pour répondre à la fois à une exigence de sécurité et de visibilité des commerces.

Par ailleurs, il convient d'éviter d'instaurer des mesures de nature à freiner l'installation d'enseignes sur le secteur, alors même que la municipalité souhaite développer le commerce en centre-ville telles que *"les commerces franchisés peuvent se voir imposer d'autres teintes que celles de la charte graphique des franchises"*.

Enfin, concernant l'interdiction de *"l'usage des matières plastiques pour tout ou partie de la devanture"*, il convient de considérer que l'emploi de matières plastiques imitant le bois ou tout autre matériau peut être tout aussi esthétique que l'emploi de ces mêmes matériaux, mais pour un coût limité.

En conclusion, ce projet de valorisation de l'Architecture et du Patrimoine doit s'articuler avec les objectifs du PLU d'affirmation du rôle commerçant du centre ancien. En ce sens, il s'agit d'éviter de décourager l'installation d'activités tout en préservant le cadre de vie.