

**ELABORATION DU PLU INTERCOMMUNAL DE HAUT-BUGEY AGGLOMERATION**

La Chambre soutient les objectifs du PLUih pour renouer avec une dynamique démographique positive, s'appuyant sur une offre en logements, en services et équipements publics adaptée pour répondre aux besoins de la population.

En termes de mobilité, elle soutient le renforcement de l'offre de desserte ferroviaire (TGV, TER) visé par le PLUih, facteur d'attractivité fort pour le Haut Bugey, avec la réalisation de pôles d'échanges multimodaux et la réalisation de parking-relais.

L'objectif de rééquilibrage de l'offre commerciale au profit des centralités urbaines est également une priorité pour la Chambre, accompagné du confortement des deux centralités commerciales d'Oyonnax et de Nantua. Le développement de l'offre commerciale dans les zones commerciales périphériques existantes doit être maîtrisée, le niveau d'équipement du territoire en grandes surfaces pouvant être considéré aujourd'hui comme suffisant dans les principaux secteurs et au regard des perspectives de faible augmentation de la consommation locale.

L'affirmation de la vocation industrielle de ce territoire doit aussi être un des objectifs premiers du PLUih, l'industrie étant un éléments constitutifs majeur de son identité.

C'est avant tout l'offre foncière économique qui doit être renforcée pour le développement endogène et exogène d'entreprises, avec l'extension de zones d'activités mais aussi la possibilité de maintien des réserves foncières faites par des industriels en prévision de leurs développements futurs. En effet, le taux d'occupation des espaces d'activités est important : il reste peu de surfaces réellement libres, en particulier dans les espèces les plus attractifs, les mieux desservis.

Il est également capital de prévoir des logements et équipements pour tous les salariés des entreprises, y compris les salariés cadres dont l'industrie a besoin, et que le territoire peine à attirer et fixer définitivement dans le Haut-Bugey.

L'offre de formation spécifique du Haut Bugey doit également être valorisée.

En termes de développement commercial, le règlement du PLUih permet l'accueil d'artisanat, de commerce de détail et de restauration de proximité uniquement dans des centralités de villes, villages ou polarités de quartier identifiés.

La Chambre soutient cette disposition veillant à développer des commerces répondant aux besoins du quotidien dans les centralités, en évitant toute dispersion commerciale trop importante pouvant nuire à la préservation des commerces du centre-ville.

La Chambre soutient également le renforcement de l'attractivité commerciale des centres-villes d'Oyonnax et de Nantua, avec la possibilité d'y implanter des commerces jusqu'à 900m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Eu égard à l'offre commerciale existante, il s'agit d'éviter de créer de nouvelles zones commerciales périphériques ou de permettre l'extension non maîtrisée des zones existantes.

Ainsi, la CCI soutient l'extension possible mais plafonné à 20% de deux zones commerciales identifiées, conformément aux dispositions du SCOT.

Par ailleurs, la délimitation des quatre zones commerciales périphériques afin de tenir compte de leur occupation réelle en termes de commerces est positive. En effet, il convient d'éviter la mixité des espaces d'activités ne peut être totale.

L'objectif est d'éviter :

- le mitage progressif des zones d'activités par des commerces, services ou de l'habitat qui peuvent trouver leur place dans les centres urbains,
- les problèmes résultant d'incompatibilité de fonctionnement (gestion des flux),
- la transformation d'espaces d'activités en "centres commerciaux".

Hors zones exclusivement commerciales, les activités commerciales doivent être interdites dans les espaces d'activités à l'exception :

*Annexe 3- Assemblée Générale du 30.09.2019*  
**Avis d'urbanisme de la CCI de l'Ain**

---

- 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).

La Chambre soutient également l'interdiction des commerces de moins de 400m<sup>2</sup> dans les zones commerciales périphériques, pour éviter la dispersion du commerce de proximité, qui doivent être avant tout positionnés en centre-bourg. En ce sens les galeries marchandes et les drives isolés doivent aussi être interdits dans les zones commerciales périphériques.

L'obligation de bâtir des stationnements en ouvrage (silos), si elle permet de réduire l'emprise foncière, peut être impactant en termes de cout pour l'entreprise.

En termes de développement industriel, la Chambre soutient l'interdiction des commerces dans les zones d'activités afin de renforcer la vocation industrielle des zones économiques. Il s'agit d'empêcher la mutation des tènements économiques vers l'activité commerciale diffuse.

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

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

Le PLUih vise également à permettre le développement d'activités industrielles présentes dans des sites économiques "isolés". Il est capital de permettre aux entreprises de pouvoir s'étendre sur place, sans contraintes, pour éviter toute délocalisation.

Dans le cas de l'entreprise David, il a été choisi d'étendre le zonage sur l'ensemble des périmètres de risque que génère actuellement l'entreprise. Ce choix est judicieux car il permet de fait de faire respecter les périmètres de risque autour de l'entreprise.

Les réductions foncières appliquées à certaines zones économiques en raison notamment d'enjeux environnementaux doivent absolument être compensées par l'inscription de nouveaux terrains pour l'activité économique, dans des lieux attractifs pour l'implantation d'entreprises, et bien desservis.

Ainsi, la CCI note que la majeure partie du foncier a été fléchée de part et d'autre du Parc Industriel Ouest de Veyziat, au regard de la demande des entreprises sur le secteur.

Par ailleurs, plusieurs orientations d'Aménagement et de Programmation du PLUih font état de projets de construction de logements à proximité immédiate d'entreprises (OAP Bellignat n°1, OAP Brion n°3, OAP Géovreisset n°3 OAP Groissiat n°3 OAP Groissiat n°4 OAP 1 Saint Martin du Fresnes Oyonnax OAP 3 et 7) ou de constructions de logements sur les sites d'entreprises existantes (OAP Bellignat n°2 et OAP Nantua n°3).

Sur ces points la Chambre rappelle que l'environnement de la zone d'activités doit être préservé. Il s'agit d'éviter son enclavement progressif dans le tissu urbain, propice à l'émergence de conflits, bien souvent en défaveur des entreprises. En cas d'habitations préexistantes, il est essentiel de maintenir un éloignement minimal de l'habitat vis-à-vis des limites séparatives avec l'espace d'activité.

Les entreprises concernées par une reconversion de leur site en logements doivent en avoir obligatoirement été informées au préalable par la Communauté d'Agglomération.

Enfin des OAP réorganisent des entrées de ville traversant des espaces d'activités (OAP - Nantua - Entrée depuis Les Neyrolles et OAP - Oyonnax - Entrée Sud - Cours de Verdun).

*Annexe 3- Assemblée Générale du 30.09.2019*  
**Avis d'urbanisme de la CCI de l'Ain**

---

Si ces réaménagements ont pour nature d'améliorer les entrées de ville et l'image des entreprises, la Chambre souligne que l'aménagement de voies de circulation piétons et cycles doivent non seulement respecter des dimensions n'impactant pas le transport de marchandises liées aux activités économiques locales, mais ne pas impacter le fonctionnement même de ces entreprises, en particulier celles soumises à autorisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

Le règlement de la zone d'activités peut aussi permettre l'optimisation des constructions, en n'imposant pas de ratio d'espace libre à la parcelle : la qualité paysagère de la zone doit être pensée globalement, par le traitement des abords.

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 PLUih.

Le très haut débit est un facteur essentiel pour la compétitivité des entreprises.

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

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

En matière de risque incendie, il est nécessaire tant pour les espaces industriels que pour l'ensemble des zones urbanisées :

- d'avoir des accès routiers permettant l'arrivée facile des secours en toute circonstances,
- d'avoir des réseaux et/ou réserves d'eau d'extinction bien dimensionnées,
- de mutualiser les systèmes et moyens de défense adaptés aux risques à défendre,
- d'éviter les effets dominos en cas de sinistre,
- de préconiser des mesures de prévention...

Pour ce faire, il est utile de se référer au Règlement départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (R.D.D.E.C.I.) arrêté par le préfet et de se rapprocher des services compétents (SDIS et services de l'Etat).

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.

## **ELABORATION DU PLU INTERCOMMUNAL DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PAYS DE GEX**

La Chambre soutient les objectifs du PLUih, en lien direct avec ceux du SCOT du Pays de Gex, favorisant le développement d'une économie innovante sur le territoire, et le développement de zones d'activités économiques.

En terme de développement commercial, le règlement du PLUih permet l'accueil de commerces dans la grande majorité des secteurs à dominante résidentielle, y compris ceux situés le long des axes majeurs le long de la RD 1005 et en entrées de ville.

Or, la Chambre rappelle qu'elle s'oppose à 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.

La Chambre souhaiterait ainsi que les espaces dédiés au commerce soient mieux délimités pour éviter toute dispersion trop importante, nuisant à la préservation des commerces existants dans les quartiers centraux.

Elle rappelle aussi que les activités commerciales doivent être interdites dans les espaces d'activités industrielles et artisanales 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).

Dans les zones d'activités commerciales périphériques, la Chambre soutient l'interdiction des commerces de moins de 400m<sup>2</sup>, pour éviter la dispersion du commerce de proximité qui doit être avant tout positionné en centre-bourg. En ce sens le développement de galeries marchandes et de drives isolés doit aussi être interdits dans ces zones périphériques.

Eu égard à l'offre commerciale existante, il convient d'éviter de créer de nouvelles zones commerciales périphériques et de limiter l'extension des zones existantes.

La Chambre rappelle que l'environnement des espaces d'activités industrielles 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. En cas d'habitations préexistantes, il est essentiel de maintenir un éloignement minimal de l'habitat vis-à-vis des limites séparatives avec l'espace d'activité.

Le règlement de la zone d'activités peut aussi permettre l'optimisation des constructions, en n'imposant pas de ratio d'espace libre à la parcelle : la qualité paysagère de la zone doit être pensée globalement, par le traitement des abords.

Dans la vallée de la Valserine, le PLU intercommunal doit permettre le développement des infrastructures touristiques. Le classement de ces activités économiques au sein de zones naturelles ou agricoles ne doit pas empêcher les constructions, travaux ou aménagements en lien avec ces activités.

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 PLUih.

Le très haut débit est un facteur essentiel pour la compétitivité des entreprises.

*Annexe 3- Assemblée Générale du 30.09.2019*  
**Avis d'urbanisme de la CCI de l'Ain**

---

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.

## REVISION DU SCOT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PAYS DE GEX

La Chambre soutient l'objectif du SCOT d'affirmation du Pays de Gex au sein de la métropole genevoise en tant qu'agglomération de plus de 100 000 habitants.

L'enjeu est de maîtriser le développement résidentiel et de remettre à niveau les équipements et les services à la population.

Il s'agit aussi de procéder au rééquilibrage entre démographie et emplois, en soutenant le développement des entreprises de tous types et les activités innovantes et de hautes technologies. Le renforcement de l'attractivité des zones d'activités du territoire avec la connexion Très Haut Débit est essentiel.

En termes de développement commercial, le Pays de Gex a déjà connu un fort développement. L'enjeu sera de maîtriser ce développement en préservant les cœurs des communes et en limitant le développement des zones commerciales périphériques.

Le SCOT prévoit 20 000 habitants supplémentaires en 2030 soit la construction d'environ 12 000 logements. La Chambre souhaite qu'une proportion importante de ces logements soient abordables pour les actifs travaillant en France.

Il convient parallèlement d'assurer la montée en puissance de toutes les infrastructures et réseaux divers en conséquence :

- réseaux de transport routier, ferroviaire, de transport en commun,
- réseaux d'eau,
- réseaux d'énergie,
- très haut débit et téléphonie 4G, développement de plateformes de télétravail et les tiers lieux
- gestion des déchets avec la création de nouvelles déchetteries et Installations de Stockage de Déchets Inertes du BTP, le réseau étant aujourd'hui sous-dimensionné
- carrières ...

Sur ce point, la CCI soutient notamment les projets suivants inscrits dans le SCOT :

- Sécuriser et calibrer les voies routières du territoire et planifier les contournements des villages du nord du Pays de Gex
- Permettre la mise en œuvre d'infrastructures autoroutières stratégiques notamment connexion de l'A40 au sud du Pays de Gex
- prévoir la connexion RD35/RD1005, le prolongement de la 2 fois 2 voies de la RD884, la mise à niveau de la RD35...
- Préserver le tracé de la ligne ferrée du Piémont et anticiper la réouverture gare de Collonges
- Favoriser le report modal par la création de parkings d'échanges multimodal aux entrées stratégiques du territoire

Il est capital que le SCOT et le PLUi prévoient des réserves foncières pour la réalisation de ces infrastructures afin d'améliorer les conditions de trafic et désenclaver le Pays de Gex.

Néanmoins, en matière de stationnement, la gestion mutualisée préconisée par le SCOT n'est pas toujours possible pour les entreprises, en imposant des contraintes supplémentaires. En l'absence de desserte en transport en commun très performante des zones d'activités à l'heure actuelle, il est difficile pour les salariés de se passer de leur véhicule : il n'est donc pas souhaitable de trop restreindre les places de stationnement.

De plus, la Chambre ne soutient pas l'imposition systématique de stationnement en silos (aérien ou souterrain), dont le coût de réalisation peut être élevé pour les entreprises.

En termes de développement économique - hors zones commerciales, la Chambre soutient l'inscription de 145 ha de foncier en zones d'activités dont 113 ha de foncier nouveau, eu égard à la forte attractivité de ce secteur. Elle est également favorable à la création de locaux d'activités modulables pour répondre à l'évolution des besoins.

Le SCOT se fixe comme objectif d'accueillir près de 4 800 emplois d'ici 2030 - pour effectuer un rattrapage du taux d'emploi par rapport à la Suisse.

*Annexe 3- Assemblée Générale du 30.09.2019*  
**Avis d'urbanisme de la CCI de l'Ain**

---

Il prévoit un maximum de 60% des emplois créés au sein des zones d'activités d'ici 2030 soit environ 2900 emplois, 40% des emplois devant être créés au sein de l'enveloppe urbaine.

Il paraît difficile de vouloir répartir les emplois géographiquement de façon aussi précise, la création d'emplois - et par conséquent leur localisation géographique - étant la conséquence de multiples paramètres économiques sur lesquels le SCOT ne peut avoir une prise directe.

En ce sens, l'imposition d'une densité d'emplois à l'hectare n'est pas pertinente d'un point de vue économique.

Pour la Chambre, la délimitation des zones urbaines et à urbaniser doit tenir compte de la proximité des activités économiques, les conflits d'usage engendrant la délocalisation des entreprises, ce qui alimente l'artificialisation d'autres terres agricoles. Il convient de :

- respecter et faire respecter les règles de base, en matière de risques et de périmètres de protection et d'isolement autour des établissements,
- éviter la progression de l'urbanisation résidentielle vers les sites économiques,
- gérer l'interface entre activités et habitat : espace tampon, et travail sur l'acceptation des nuisances par les riverains (cf. supra).

Il convient également de ne pas implanter des entreprises sur des sites à risques non identifiés.

La Chambre soutient la volonté de restructuration des zones d'activités économiques existantes, parmi lesquelles celles de la Poterie à Ferney et de la Maladière à Ornex, des Aiglettes/Vertes Campagnes à Gex et du Technoparc à Saint-Genis-Pouilly.

L'enjeu est d'interdire le développement de logements au sein de ces zones.

Néanmoins, la densification des zones d'activités, par l'optimisation des espaces résiduels ou sous utilisés, est une opération complexe, qui ne doit pas pénaliser les entreprises.

En effet, la densification "a posteriori" d'une zone d'activités n'est pas toujours adaptée aux activités industrielles ou artisanales, eu égard aux processus de fabrication et aux règles de sécurité.

La densification ne peut être appliquée comme une mesure systématique pour l'ensemble des espaces d'activités existants. Elle nécessite la réalisation d'un diagnostic pour déterminer si les espaces encore disponibles (à l'exclusion des réserves foncières des entreprises) sont vraiment utilisables et correspondent aux demandes.

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

La mesure consistant à conditionner une nouvelle implantation à un taux de vacance inférieur à 15% des locaux existants sur la zone d'activités semble aussi inappropriée. Certains locaux vacants ne sont plus adaptés au marché et doivent 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%).

*Annexe 3- Assemblée Générale du 30.09.2019*  
**Avis d'urbanisme de la CCI de l'Ain**

---

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 aux 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.

De plus, les commerces de proximité sont autorisés dans l'ensemble des zones périphériques, favorisant l'émergence ou le renforcement de galeries marchandes, allant l'encontre de la préservation du tissu commercial des centres-villes et des villages.

En ce sens, la Chambre s'oppose également à l'incitation du SCOT à l'implantation de commerces de type « équipements de la personne » dans l'ensemble des zones d'activités commerciales,

De façon générale, 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 (meubles, 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.

La Chambre soutient la règle qui conditionne l'extension d'une zone commerciale à un taux de vacance inférieur à 15%, car elle va dans le sens d'une rationalisation du développement commercial - déjà important dans le Pays de Gex.

Enfin, la Chambre 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.

### **PROJET DE REGLEMENT LOCAL DE PUBLICITE INTERCOMMUNAL DU PAYS DE GEX**

La Chambre de l'Ain soutient l'objectif du RLP de garantir la visibilité des activités et d'améliorer la qualité des zones d'activités par une harmonisation des dispositifs.

Elle est également favorable à la mise en place d'une dérogation du régime publicitaire au sein du PNR, pour permettre la visibilité des activités notamment touristiques au sein du parc.



*Annexe 3- Assemblée Générale du 30.09.2019*  
**Avis d'urbanisme de la CCI de l'Ain**

---

En revanche, l'interdiction totale des **dispositifs publicitaires** scellés au sol à l'échelle intercommunale semble excessive. En effet, cette interdiction peut s'avérer problématique dans les secteurs périphériques, où il n'est pas possible d'envisager un autre type d'affichage, faute de support mural ou de mobilier urbain.

De même l'interdiction de la publicité murale dans les centralités des pôles, dont le rayonnement économique doit être conforté, paraît excessive : il serait possible de la limiter – comme sur Divonne les Bains à un seul dispositif par unité foncière de 2m<sup>2</sup> maximum.

La Chambre est favorable au maintien des publicités murales et de mobilier urbain à hauteur maximale de 4m<sup>2</sup> au sein des zones d'activités stratégiques, pour répondre aux enjeux d'attractivité des entreprises. Leur limitation à un seul dispositif par unité foncière pourrait en revanche être adapté, car il existe des unités foncières de grande longueur qui pourraient supporter plusieurs dispositifs.

La diminution progressive des surfaces autorisées pour les publicités murales et sur mobilier urbain en fonction de l'envergure de la zone d'activités peut être pertinente, surtout pour les petites zones d'activités de proximité.

Mais il convient de bien distinguer les panneaux publicitaires et des panneaux informatifs sur les activités économiques. Ainsi, l'implantation de panneau de promotion et d'information collective aux entrées de ville, mettant en avant l'offre commerciale et de services, doit rester possible.

En ce qui concerne les **enseignes**, la limitation de leur taille en centre-ville n'est pas souhaitable, car le commerce a besoin de visibilité pour fonctionner. 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.

Il convient de préserver en particulier la possibilité de mettre des potences en façades (qui sont les plus visibles quand on traverse le centre-ville) : leur limitation à 0.4m de surface semble trop stricte, il serait préférable de la fixer au moins à 0.6m.

De même, le RLP doit éviter de limiter en taille les enseignes scellées au sol pour les activités situées en retrait de la voie publique : la limitation à 2m<sup>2</sup> en centre-ville semble trop stricte pour des commerces non visibles de la route, une limitation à 4 ou 6m<sup>2</sup> serait préférable.

Le regroupement d'enseignes scellées au sol dans les zones d'activités est une mesure pertinente pour plus de lisibilité. En revanche, il faut assurer la visibilité de ces panneaux de regroupement d'enseignes, en ne réduisant pas trop leur taille.

## **SRADDET**

A la lecture du projet de SRADDET, et en particulier du fascicule des règles, il s'avère que notre contribution au projet, telle que votée en Assemblée générale de notre Compagnie le 25 juin 2018, est toujours pertinente.

La Chambre souligne notamment les éléments suivants qui vont dans le sens de sa contribution initiale au SRADDET :

- la préservation des fonciers stratégiques nécessaires à la réalisation des projets d'infrastructures majeures tels que le contournement ferroviaire de l'agglomération lyonnaise et les accès français au tunnel transfrontalier du Lyon-Turin ;
- l'intégration dans le Réseau Routier d'Intérêt Régional des routes desservant Belley dont sa liaison à l'A43, favorable au désenclavement du Bugey Sud.

## **Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des territoires (SRADDET) de la Région Auvergne-Rhône-Alpes**

### **Synthèse de la contribution de la CCI de l'Ain - juin 2018**

Le SRADDET doit promouvoir :

#### **1. Un développement régional multipolaire, complémentaire et en réseau, modèle favorable au développement économique**

L'enjeu est de renforcer la complémentarité entre territoires, pour permettre à chaque bassin économique d'amplifier ses forces et de compenser ses faiblesses.

C'est en suivant ce modèle de développement polycentrique, équilibré entre métropoles, villes moyennes et espaces ruraux, que la grande région Auvergne-Rhône-Alpes pourra se positionner parmi les premières régions européennes.

En ce sens, la Région devra s'efforcer de développer :

- Le **foncier dédié au développement économique**, y compris dans les espaces ruraux, qui dans l'Ain, concentrent les emplois industriels.
- La couverture numérique **très haut débit et téléphonie mobile** pour l'ensemble des entreprises et espaces d'activités, y compris dans les zones dites "peu denses". Le soutien aux réseaux d'initiative publique, investissant en dehors des zones denses fibrées par les opérateurs nationaux - tel que le SIEA dans l'Ain - est essentiel.
- La qualité de la **desserte ferroviaire régionale**, et en particulier de fret ferroviaire ne correspondant plus aux besoins des entreprises, en lien avec la problématique de l'entretien du réseau capillaire. Les dessertes voyageurs doivent aussi rester attractives ou le redevenir, en particulier sur les lignes Lyon-Chambéry, via Ambérieu-en-Bugey et Culoz, Villars-les Dombes/Bourg-en-Bresse et Bourg-Oyonnax-Saint-Claude.
- Certains territoires en Auvergne-Rhône-Alpes, comme le **Bugey Sud** dans l'Ain, sont fortement pénalisés par un cumul de difficultés d'accessibilité tous modes confondus, y compris en termes d'échanges immatériels. Ils doivent être la cible prioritaire d'une politique de soutien régional.
- L'équilibre entre les **pôles commerciaux** et le renforcement commercial des centres-bourgs, pour un maillage de l'ensemble des territoires.
- Le soutien à toutes les entreprises actrices de la **transition énergétique et écologique**, quel que soit leur lieu d'implantation en Auvergne-Rhône-Alpes. Cela passe par la limitation des contraintes réglementaires, déjà nombreuses, et le soutien à la recherche et l'innovation, en vue de l'émergence de nouvelles technologies.

#### **2. Le développement d'une coopération interrégionale et internationale : l'Ain tête de pont économique vers le Grand Est et la Suisse**

L'Ain est le territoire rhônalpin tête de pont économique vers les régions Bourgogne-Franche Comté et Grand Est.

Ainsi, l'industrie du bois et du meuble, la plasturgie, les équipements électriques, électroniques, et automatismes, sont des filières fortement présentes dans l'Ain, le Jura, le Doubs et le Haut et Bas Rhin.

Les relations entre ces filières portent aussi un riche potentiel de développement et d'échanges.

*Annexe 3- Assemblée Générale du 30.09.2019*  
**Avis d'urbanisme de la CCI de l'Ain**

---

La Chambre soutient l'objectif communal de développement des activités économiques, par l'accueil de nouvelles entreprises sur la ZAC de la Baccolanche dans le cadre du Parc Industriel de la Plaine de l'Ain, et par le renforcement du commerce en centre-bourg avec la possible implantation d'activités commerciales complémentaires à l'offre préexistante. 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.

Dans le cadre du PLU, la Chambre soutient la préservation de l'isolement des activités spécifiques (ICPE, SEVESO), en maintenant l'urbanisation à distance de ces établissements. Il s'agit de respecter et faire respecter impérativement les règles de base en matière de périmètres de protection autour de ces établissements.

La Chambre soutient également l'interdiction des logements dans l'espace d'activités, à l'exclusion des logements de gardiennage, si possible intégrés au local professionnel.

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

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

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

Ainsi, la Chambre note que le règlement impose qu'*"en cas de grande longueur, le bâtiment sera fractionné en plusieurs volumes"* ce qui peut être incompatible avec le fonctionnement de l'entreprise et/ou engendrer des surcoûts. Il est préférable de ne pas maintenir cette règle dans le PLU.

En matière de risque incendie, la Chambre ajoute qu'il est nécessaire tant pour les espaces industriels que pour l'ensemble des zones urbanisées :

- d'avoir des accès routiers permettant l'arrivée facile des secours en toute circonstances,
- d'avoir des réseaux et/ou réserves d'eau d'extinction bien dimensionnées,
- de mutualiser les systèmes et moyens de défense adaptés aux risques à défendre,
- d'éviter les effets dominos en cas de sinistre,
- de préconiser des mesures de prévention...

Pour ce faire, il est utile de se référer au Règlement départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (R.D.D.E.C.I.) arrêté par le préfet et de se rapprocher des services compétents (SDIS et services de l'Etat).

En matière commerciale, la préservation des commerces de proximité en centre bourg peut 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 et faciles d'accès.

Sur ce point, 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.

---

## **PROJET DE REVISION DU PLU DE BEYNOST**

La Chambre soutient l'objectif communal de renforcement des espaces d'activités industriels existants, et de préservation du commerce en cœur de ville.

Au vu de l'absence de nouveau foncier nu opérationnel sur la commune, il est essentiel de permettre aux entreprises industrielles existantes de pouvoir se développer sur place et de prévoir la mise à disposition de nouveau foncier pour les entreprises au niveau intercommunal.

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

Les activités commerciales doivent donc 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).

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

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

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

L'environnement des espaces d'activités doit aussi être préservé : en vue de prévenir l'émergence de conflits, il est essentiel de prévoir des espaces tampons qui doivent être créés sur les emprises du quartier d'habitat et non sur les emprises des activités économiques.

Le PLU 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.

La Chambre rappelle qu'il convient d'éviter d'implanter des espaces d'activités sur des sites potentiellement à risques : les documents d'urbanisme doivent être mis à jour régulièrement sur ces sujets.

En matière de risque incendie, la Chambre ajoute qu'il est nécessaire tant pour les espaces industriels que pour l'ensemble des zones urbanisées :

- d'avoir des accès routiers permettant l'arrivée facile des secours en toute circonstances,
- d'avoir des réseaux et/ou réserves d'eau d'extinction bien dimensionnées,
- de mutualiser les systèmes et moyens de défense adaptés aux risques à défendre,
- d'éviter les effets dominos en cas de sinistre,
- de préconiser des mesures de prévention...

Pour ce faire, il est utile de se référer au Règlement départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (R.D.D.E.C.I.) arrêté par le préfet et de se rapprocher des services compétents (SDIS et services de l'Etat).

En matière commerciale, la Chambre est favorable à la limitation de la dispersion des commerces de proximité, pour ne pas créer de secteur commerçant concurrentiel avec le centre-ville.

Ainsi, elle soutient l'interdiction des commerces au sein des secteurs résidentiels autour du centre-bourg.

Elle soutient également l'interdiction des commerces de détail de petite envergure dans l'espace situé au Sud de la zone des Batterses.

La Chambre soutient la création de nouveaux accès adaptés aux flux des espaces d'activités et des espaces commerciaux, dont la création d'une nouvelle voie au Sud du Chemin des Malettes existant.

En matière de stationnement, la Chambre préconise de ne pas fixer de ratios 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.

Enfin, la Chambre soutient le maintien de l'emplacement réservé destiné à la réalisation du contournement ferroviaire de l'agglomération lyonnaise.

## PROJET DE REVISION DU PLU DE MONTLUEL

La Chambre soutient l'objectif communal de développement des activités économiques, par la préservation des espaces d'activités existant, et le renforcement des commerces en centre-ville.

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 les moins denses (zone Ud).

De plus, la création d'une offre commerciale nouvelle dans le quartier de la gare et le long de l'avenue de la gare ne doit pas entrer en concurrence avec l'offre existante.

Toutes les mesures devront être prises pour que cette offre nouvelle du quartier de la gare soit réellement complémentaire à celle du centre ancien.

Ceci est d'autant plus important que le PLU instaure des linéaires de préservation de la diversité commerciale en centre ancien, qui interdisent 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.

La Chambre souhaite avant tout que les commerces actifs implantés en centre ancien ou à proximité aient la possibilité de s'étendre sur place en cas de besoin d'agrandissement. En cas d'impossibilité, il conviendra de prévoir des emprises foncières pour leur développement à proximité immédiate.

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...

La suppression éventuelle de places de stationnement place Carnot doit être compensée par la création d'autres stationnements à proximité immédiate des commerces existants.

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 et de restauration, pour ne pas créer de concurrence avec l'offre existante en centre-ville.

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.

*Annexe 3- Assemblée Générale du 30.09.2019*  
**Avis d'urbanisme de la CCI de l'Ain**

---

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.



## **PROJET D'ELABORATION DU PLU D'ARBOYS EN BUGEY**

La Chambre soutient l'objectif de renforcement des activités économiques sur le territoire communal. Le PLU doit rendre possible les projets d'extension de carrières, et d'exploitation d'un parc solaire photovoltaïque.

Elle prend note de l'absence d'extension de la zone d'activités des Sablières, d'autres zones d'activités intercommunales offrant des disponibilités foncières pour l'implantation de nouvelles activités sur le territoire.

En revanche, la Chambre rappelle que les activités commerciales doivent être interdites dans les zones 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).

Seuls les "logements de fonction", permettant d'assurer la direction, surveillance, gardiennage ou fonctionnement des établissements existants, doivent être autorisés. Le PLU doit imposer l'intégration du logement au local professionnel, et une limite de superficie (par exemple 10% de la surface de plancher totale du bâtiment).

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.

La Chambre préconise également 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.

Aussi, elle n'est pas favorable à l'imposition de bornes électriques pour la recharge des vélos et des voitures électriques à la charge des établissements d'hébergements de plus de 5 chambres ou des restaurants de plus de 100 m<sup>2</sup> : cette mesure peut être difficile à mettre en place pour ces entreprises notamment en terme de coût.

En revanche, la Chambre préconise la réalisation de deux places par logement, des places de stationnement supplémentaires devant être prévues pour les visiteurs.

## **PROJET D'ELABORATION DU PLU DE SAINT-GEORGES-SUR-RENON**

La Chambre est favorable à l'objectif du PLU de soutenir les activités économiques existantes sur la commune.

La Chambre préconise de ne pas fixer de ratios de stationnement pour les activités économiques dans le PLU. 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 bourg.

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

En revanche, l'imposition de deux places de stationnement par logement s'avère nécessaire, eu égard à la bi-motorisation importante des ménages.

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.

## **PROJET D'ELABORATION DU PLU DE BEAUPONT**

Elle 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.

Elle soutient notamment l'extension de la zone d'activités du Biolay.

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.

Dans les zones d'activités, 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.

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%).

Enfin, la Chambre soutient la réservation des fourreaux pour l'installation de la fibre optique lors de tous travaux de tranchées.

## **PROJET D'ELABORATION DU PLU DE ST-JEAN-DE-THURIGNEUX**

La Chambre soutient l'objectif communal de renforcement des activités économiques, en préservant notamment les emprises de l'entreprise Ukoba et la zone artisanale des Douze.

Il convient néanmoins d'interdire l'implantation d'activités commerciales dans les zones 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).

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

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

Par ailleurs, l'environnement de la zone d'activités doit être préservé. Il s'agit d'éviter son enclavement progressif dans le tissu urbain, propice à l'émergence de conflits, bien souvent en défaveur des entreprises.

En cas d'habitations préexistantes, il est essentiel de maintenir un éloignement minimal de l'habitat vis-à-vis des limites séparatives avec l'espace d'activité.

Le règlement de la zone d'activités peut aussi permettre l'optimisation des constructions, en n'imposant pas de ratio d'espace libre à la parcelle : la qualité paysagère de la zone doit être pensée globalement, par le traitement des abords.

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

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 préconise le 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. 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-bourg.

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

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.

## **PROJET DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE SIMANDRE-SUR-SURAN**

La Chambre est favorable à cette mise en compatibilité permettant l'extension de la zone d'activités occupée par l'entreprise TMP Convert.

Cette entreprise participe au rayonnement économique de la vallée du Suran et du bassin de vie de Bourg-en-Bresse. Son développement sur la commune est indispensable à son bon fonctionnement et donc à sa pérennisation, permettant le maintien et la création d'emplois.

L'extension de l'entreprise permet aussi d'en repenser les accès, pour une plus grande sécurité dans l'organisation des circulations. Un élargissement du chemin de la Rousse pourrait effectivement être envisagé selon les besoins de l'entreprise, afin de faciliter le croisement des poids-lourds et voitures.

De façon générale, la Chambre rappelle que les entreprises doivent bénéficier d'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 voirie (accès et gabarit adaptés au type / flux de circulation, assurer la sécurité des piétons, aire de stationnement des poids lourds/visiteurs...)
- de haut / très haut débit numérique.

Sur ce dernier point, la Chambre suggère l'inscription dans le PLU de la nécessité de réserver des fourreaux pour l'installation de la fibre optique lors de tous travaux de tranchées.

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

En matière de risque incendie, il est nécessaire tant pour les espaces industriels que pour l'ensemble des zones urbanisées :

- d'avoir des accès routiers permettant l'arrivée facile des secours en toute circonstances,
- d'avoir des réseaux et/ou réserves d'eau d'extinction bien dimensionnées,
- de mutualiser les systèmes et moyens de défense adaptés aux risques à défendre,
- d'éviter les effets dominos en cas de sinistre,
- de préconiser des mesures de prévention...

Pour ce faire, il est utile de se référer au Règlement départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (R.D.D.E.C.I.) arrêté par le préfet et de se rapprocher des services compétents (SDIS et services de l'Etat).

**PROJET DE MODIFICATION DU PLU SIVOM D'AGGLOMERATION JAYAT-MALAFRATAZ-MONTREVEL-EN-BRESSE**

La Chambre est favorable à l'extension de la zone d'activités de Jayat, permettant l'accueil de nouvelles activités de services.

Elle soutient l'interdiction d'implanter des commerces dans cette nouvelle zone, afin de ne pas concurrencer les commerces existants sur le territoire.

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