

Avis d'urbanisme de la CCI de l'Ain**DROIT DE PREEMPTION COMMERCIAL ET ARTISANAL DE MIRIBEL**

Conformément aux dispositions de l'article R 214-1 du Code de l'Urbanisme, vous sollicitez l'avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Ain pour la mise en œuvre d'un droit de préemption sur les cessions des fonds artisanaux, des fonds de commerce, des baux commerciaux et des terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1000 m², concernant le périmètre du centre-ville.

Le rapport de présentation met en avant des éléments de justification tels que :

- une diminution de la part des commerces de moins de 300m² dans le chiffre d'affaires global du commerce de la commune, passant de 46,8% en 2003 à 36,5% en 2017 - bien que le chiffre d'affaires de ces commerces ait cru sur la période en valeur absolue ;
- le développement du pôle commercial de Beynost pouvant entrer en concurrence avec des activités commerciales du centre-ville ;
- la présence d'activités de services en centre-ville, dont des banques et agences immobilières, occupant des emplacements qui pourraient être à fort potentiel d'animation ;
- les multiples transactions (rotation et changement du type d'activité) et la désaffectation de certains locaux commerciaux pouvant traduire une certaine instabilité, et la nécessité d'adapter les locaux aux besoins (taille, emplacement visible) ;
- une part de locaux vacants s'élevant à 8,5% dans le périmètre envisagé ;
- un défaut de fluidité des circulations piétonnes et automobiles et une offre de stationnement connaissant des dysfonctionnements.

Sur ce dernier point, la Chambre soutient la volonté communale de lancer des interventions structurelles à long terme sur l'environnement urbain pour l'amélioration de l'accessibilité des commerces (plan de circulation, gestion globale du stationnement).

En effet, la préservation des commerces de proximité en centre ancien doit être assurée par la constitution d'un environnement favorable notamment : 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.

L'avenir du commerce de proximité est également conditionné par la concurrence des autres implantations commerciales dans la zone d'attraction, le respect de l'équilibre des formes de distribution restant à cet égard, primordial.

Dans tous les cas, l'usage isolé du droit de préemption commercial ne peut répondre seul à la problématique de la vitalité des commerces. Ce dispositif doit avant tout rester **un outil de veille et de prévention**.

Le droit de préemption ne doit être exercé qu'en dernier recours, en tant qu'outil incitant le cédant à trouver un repreneur dans sa branche d'activité.

La Chambre invite à une grande prudence quant à l'utilisation du droit de préemption sur les fonds de commerce. Beaucoup de zones d'ombre subsistent concernant sa mise en œuvre, qui sont autant de risques pour la commune et les commerçants.

Ainsi, la commune dispose de deux ans à compter de l'acquisition du bien préempté pour trouver un repreneur. Durant cette période, le Maire prend toutes les responsabilités qui incombent à un exploitant de fonds de commerce (il devient gérant du fonds, mais aussi employeur d'éventuels salariés...). De plus, il existe un risque de perte de valeur du fonds, si celui-ci n'est pas exploité, ce qui accroît la difficulté à trouver un repreneur.

Si la commune n'a pas trouvé de repreneur au bout de deux ans, l'acquéreur évincé initialement peut demander l'acquisition par priorité, à condition qu'il soit toujours intéressé. En l'absence de repreneur, le décret ne précise pas ce qu'il advient du fonds de commerce.

Les collectivités disposent d'autres dispositifs de sauvegarde du commerce de proximité, qui peuvent être étudiés avec la Chambre :

- l'aide à l'amélioration et à la modernisation du commerce : aide régionale aux commerces, artisans et entreprises de services, transformation buralistes...

Avis d'urbanisme de la CCI de l'Ain

- la transmission-reprise : actions d'information et de formation dans le cadre du réseau, Entreprendre en France, base de données des cédants (Transcommerce) ;
- la connaissance de l'évolution de la demande : les données de l'enquête ménages de l'Observatoire du Commerce et de l'Observatoire Économique permettent de cibler la réponse à apporter en termes d'offre commerciale.

Avis d'urbanisme de la CCI de l'Ain

MODIFICATION DU PLU DE CHATILLON-SUR-CHALARONNE

La Chambre prend note de la modification du PLU qui vise notamment à transformer la zone d'extension à vocation artisanale (AUXa) située à l'Ouest du Parc d'Activités intercommunal Chalaronne Centre, en zone à urbaniser à long terme, dédiée à des équipements (2AUL).

La suppression de cette extension d'espace d'activités, urbanisable à court terme, doit absolument être compensée par l'ouverture de possibilités d'urbanisation dans les parcs d'activités existants ou à venir.

De façon générale, l'offre de disponibilités foncières pour les entreprises doit être pensée à l'échelle intercommunale, avec la nécessité de réserver du foncier à moyen et long terme pour de nouvelles implantations. En effet, la densification des espaces d'activités existants ne peut être l'unique solution, car elle n'est pas toujours adaptée aux besoins des activités industrielles ou artisanales, eu égard à leurs process de fabrication (machines utilisées, règles de sécurité...).

D'autre part, les équipements publics qui seront implantés à l'avenir sur la zone 2AUL devront respecter les éventuelles distances d'éloignement au site de la SAS MYLAN, au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

Avis d'urbanisme de la CCI de l'Ain

MISE EN COMPATIBILITE ET DE MODIFICATION DU PLU DE MIRIBEL

La Chambre est très favorable aux évolutions apportées au PLU, permettant aux entreprises Doortal et Reveyron de poursuivre leur développement sur leurs sites d'origine, préservant leur compétitivité et évitant ainsi toute délocalisation.

Ces extensions essentielles au développement de leur activité, sont situées dans le prolongement immédiat de leurs sites actuels, et contribuent ainsi au maintien et à la création de nouveaux emplois locaux, tout en limitant les déplacements urbains.

La Chambre prend note également du projet de renouvellement urbain du quai du Rhône, au Sud de la gare, qui comprendra des logements mais aussi des activités. Ce nouveau quartier viendra renforcer le pôle de la gare et sera à penser en articulation avec le centre-ville.

Avis d'urbanisme de la CCI de l'Ain

MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE ST JEAN-SUR-VEYLE

La Chambre prend note de la mise en compatibilité du PLU, permettant l'extension de l'entreprise le Moulin Marion, implantée à l'Est du centre-bourg.

Elle est très favorable à cette extension, permettant à cette entreprise de se développer et de rationaliser ses flux pour une meilleure compétitivité. L'essor de cette entreprise contribue également au développement de la filière agricole biologique et participe au maintien et à la création d'emplois.

Avis d'urbanisme de la CCI de l'Ain

REVISION DU PLU DE VERSAILLEUX

La Chambre soutient l'objectif communal de développement des activités économiques, par la création d'un espace d'activités et le maintien des activités commerciales de proximité.

Les espaces d'activités doivent répondre en priorité aux besoins spécifiques des activités industrielles ou artisanales 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.

De façon générale, elle soutient l'interdiction d'implantation d'activités commerciales au sein des espaces d'activités à l'exception :

- des commerces exclusivement destinés aux professionnels (entrepôts, commerce de gros) ;
- les services exclusivement destinés à répondre aux besoins de la zone d'activités (restauration pour les salariés).

Il est aussi 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.

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

Par ailleurs, les mesures prises concernant les devantures des locaux commerciaux ne doivent pas diminuer l'attractivité des vitrines, en tant qu'outil de développement commercial, ni être de nature à créer des problèmes de sécurisation des commerces et/ou de coûts supplémentaires, qui pèseraient fortement sur leur rentabilité.

Enfin, 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 revanche, il est important de maintenir des ratios de places de stationnement pour les logements, à hauteur de 2 places par logement. Des places de stationnement supplémentaires devront être créées pour les visiteurs.

Avis d'urbanisme de la CCI de l'Ain

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLU INTERCOMMUNAL DE HAUT-BUGEY AGGLOMERATION

La Chambre soutient le reclassement de l'ancien site commercial de Décathlon en espace industriel permettant le développement d'une entreprise industrielle sur place, évitant ainsi la délocalisation de l'activité et des emplois.

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

La Chambre prend note de l'implantation du projet de la Maison de l'eau, situé au Nord de l'espace dédié aux "Plastiques de demain". La surface réservée au projet de la cité des "Plastiques de demain" doit rester suffisante pour permettre d'implanter les bâtiments nécessaires.

La Chambre prend note de l'extension de la polarité commerciale secondaire de la Forge, afin de permettre l'implantation d'un projet de restauration.

La restauration est réintégrée au titre des activités commerciales autorisées au sein des polarités, dont la polarité d'hyper-centre, ce qui est positif.

Le plafond de la surface de plancher autorisée est relevé à 500m² au lieu de 250m² actuellement pour les activités commerciales des pôles secondaires.

Au-delà de la notion de plafond, la Chambre rappelle qu'il convient de ne pas encourager l'installation de nouveaux commerces qui entreraient en concurrence avec les commerces des pôles d'activités préexistants.

L'objectif de rééquilibrage de l'offre commerciale au profit des centralités urbaines est une priorité pour la Chambre, accompagné du confortement des deux centralités commerciales d'Oyonnax et de Nantua.

Avis d'urbanisme de la CCI de l'Ain

ELABORATION DU REGLEMENT LOCAL DE PUBLICITE D'AMBERIEU-EN-BUGEY

La Chambre de l'Ain La Chambre de l'Ain est favorable à l'objectif du RLP de garantir la bonne visibilité des activités notamment dans les zones d'activités, par une harmonisation des dispositifs.

Il est essentiel de trouver un équilibre entre la nécessité de préservation du paysage et la nécessité d'un affichage permettant aux activités économiques locales d'être bien identifiées.

Concernant les publicités et préenseignes, il convient de bien distinguer les panneaux publicitaires des panneaux informatifs sur les activités économiques. Ainsi, le RLP doit permettre l'implantation éventuelle de panneau de promotion et d'information collective aux entrées de ville, mettant en avant l'offre commerciale et de services.

La densité des dispositifs étant limitée par le RLP, il convient de ne pas trop réduire les formats des dispositifs publicitaires autorisés, notamment le long des axes structurants : il pourrait être envisagé des formats supérieurs à 4m² pour les dispositifs au sol, et à plus de 2m² pour les formats sur mobilier urbain. Dans les zones d'activités économiques, les formats publicitaires sont également fortement réduits par rapport à ce que permet le règlement national de publicité. Dans les zones commerciales, il pourrait être envisagé des formats publicitaires a minima de 4m² au lieu de 2m².

L'interdiction totale de publicités et de préenseignes dans les zones résidentielles et espaces hors agglomération pourrait entraîner des difficultés pour certaines activités isolées.

La micro-signalétique (Signalétique d'Intérêt Local), bien que plus « qualitative », ne compense pas toujours l'affichage opéré par les préenseignes en termes de visibilité.

Enfin, l'interdiction de publicité en entrées de ville (excepté sur le mobilier urbain) permet d'améliorer le paysage des entrées de ville, mais la publicité doit pouvoir rester possible le long des axes structurants en compensation.

En ce qui concerne les enseignes en centre-ville, le commerce a besoin de visibilité pour fonctionner. La possibilité "d'adaptations mineures" devrait être ménagée concernant le positionnement ou la surface des enseignes : changer d'enseignes peut engendrer des coûts non négligeables pour les commerçants. Le nombre maximal d'enseignes pourrait être relevé à 4 au lieu de 3 maximum (enseigne perpendiculaire comprise) en centre-ville.

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 2m² en centre-ville semble trop stricte pour des commerces non visibles de la rue.

Le long des **axes structurants**, les enseignes au sol étant limitée en nombre, il conviendrait de relever leur limite de surface au-delà de 2m².

Le regroupement d'enseignes scellées au sol (totem) dans les zones d'activités est une mesure pertinente pour plus de lisibilité. En revanche, il faut s'assurer de la bonne visibilité de ces panneaux de regroupement d'enseignes depuis la voie, en ne réduisant pas trop leur taille (plus de 4m²).

Dans les **zones d'activités économiques et commerciales**, la limitation des enseignes au sol à 8m² au lieu de 12m² ne doit pas entraîner de difficultés pour les activités en place (la dépose des enseignes actuelles et la commande de nouvelles enseignes peut être coûteuse).

Et ce d'autant plus qu'un seul dispositif au sol sera autorisé par unité foncière.

Dans les espaces résidentiels en agglomération et espaces hors agglomération, le format de l'unique dispositif au sol par activité autorisé devrait être relevé à 2m² au lieu de 1m², pour une meilleure visibilité d'activités isolées.

Enfin, la Chambre soutient **la dérogation possible au principe d'extinction nocturne** des enseignes lumineuses pour les activités économiques qui ouvriraient ou fermeraient entre 22h et 7h du matin.