

MISE EN COMPATIBILITE LA BOISSE

La Chambre prend note de la mise en compatibilité du PLU afin de permettre la réalisation de la ZAC des Goucheronnes, venant conforter l'activité économique sur la Communauté de Communes.

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

Ainsi, la Chambre soutient l'interdiction d'implanter des activités commerciales dans la zone d'activités, à l'exception des commerces de gros, destinés aux professionnels et des services destinés à répondre aux besoins des entreprises de la zone d'activités.

De même, elle soutient l'interdiction des logements, à l'exclusion des logements de gardiennage, intégrés au local professionnel.

Enfin, il est nécessaire de mettre à disposition des entreprises des réseaux suffisants (eau, énergie, voie d'accès...) en particulier en terme de très haut débit numérique. Des fourreaux pour l'installation de la fibre optique doivent être installés lors des travaux de tranchées.

ELABORATION HAUT-VALROMEY

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

Elle est favorable à l'implantation d'activités en centre-bourg, compatibles avec l'habitat.

La Chambre note l'interdiction de changement de destination des commerces en rez-de-chaussée le long de la rue de la Croix à Hotonnes.

Elle conseille d'utiliser cette disposition avec discernement. 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.

Les zones d'activités existantes sont confortées dans le PLU.

La Chambre souligne qu'elles sont par nature dédiées à l'accueil d'activités industrielles susceptibles de produire des "nuisances" (flux de circulation etc.) pouvant se révéler incompatibles avec l'habitat.

C'est pourquoi il est paradoxal que le règlement de ces espaces dédiés aux activités précise que les activités qui pourraient présenter "des inconvénients" ou "des inconvénients" pour le voisinage sont interdites.

Il conviendrait de ne pas soumettre à conditions l'implantation de ces activités, et d'ajouter également les constructions artisanales parmi les constructions autorisées dans les espaces d'activités.

Par ailleurs, la Chambre soutient l'interdiction des logements dans les zones d'activités, à l'exclusion des "logements de fonction". Elle est favorable à leur intégration dans le bâtiment d'activité et à la limitation de leur surface de plancher.

De façon générale, 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.

En cas d'impossibilité ou d'habitations préexistantes, et en vue de prévenir l'émergence de conflits, il est essentiel de prévoir un éloignement minimal de l'habitat vis-à-vis des limites séparatives communes avec l'espace d'activité ("zones tampons").

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

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

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 inadaptées ou qui engendreraient des surcoûts (Par exemple, l'imposition d'une pente de toit de 45%).

Annexe 5 - Assemblée Générale du 24.06.2019
Avis d'urbanisme de la CCI de l'Ain

Il est également nécessaire de fournir aux entreprises :

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

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

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

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-village.

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

En revanche, elle soutient l'obligation de réalisation de deux places par logement.

REVISION MESSIMY-SUR-SAONE

La Chambre soutient les objectifs du PLU de renforcement des activités économiques dans la commune, accueillant de nombreux artisans, et commerces de proximité dans le centre-bourg.

Elle note néanmoins l'absence d'extension du parc d'activités des Sablons, relativement aux prescriptions du Scot Val de Saône Dombes. La proximité de la zone d'activités avec la canalisation de transport de gaz située plus au Sud impose également un retrait vis-à-vis de cette infrastructure.

Il est effectivement préférable de ne pas implanter les espaces d'activités sur des sites potentiellement à risques.

Eu égard à l'attractivité forte de l'Ain, la Chambre souhaite néanmoins que les territoires préservent a minima leur niveau de développement économique actuel, par la création d'une offre foncière et immobilière répondant aux besoins des entreprises. L'enjeu est de développer des emplois dans l'Ain à la hauteur du fort développement démographique.

D'autres créations ou extensions d'espaces d'activités devront donc être prévues dans le périmètre de la Communauté de Communes.

La Chambre souligne également que les zones d'activités sont par nature dédiées à l'accueil d'activités industrielles susceptibles de produire des "nuisances".

C'est pourquoi les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ne devraient pas être interdites par le règlement de la zone d'activités des Sablons.

Les entrepôts doivent aussi être autorisés dans l'espace d'activités.

En revanche, il convient d'interdire l'implantation d'activités commerciales 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.

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.

En centre bourg, il convient de ne pas interdire l'ensemble des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE). 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 note également l'interdiction de changement de destination des commerces en rez-de-chaussée en centre bourg.

Elle conseille d'utiliser cette disposition avec discernement. 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.

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 CRESSIN-ROCHEFORT

La Chambre soutient l'objectif de maintien et renforcement des activités économiques sur le territoire communal.

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

Par ailleurs, les entreprises ne doivent pas être soumises à des contraintes architecturales inadaptées ou qui engendreraient des surcoûts. La Chambre propose notamment que le règlement du PLU soit adapté concernant les toitures : pour les constructions à usage d'activités économiques - et non uniquement pour les bâtiments agricoles - le nombre de pans et la pente de toit ne doivent pas être règlementés.

Il est également nécessaire de fournir aux entreprises :

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

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

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

MODIFICATION DU PLU DE DIVONNE-LES-BAINS

La Chambre prend note du projet du nouveau quartier de la gare, composé d'une offre mixte de logements, de commerces et d'équipements publics. Ce projet peut être une opportunité pour dynamiser le centre-ville divonnais.

La Chambre reste néanmoins particulièrement vigilante concernant les points suivants :

- l'articulation de ce projet d'envergure avec l'avenue de Genève et le centre-ville, en particulier au regard de la problématique commerciale,
- le caractère proportionné du développement commercial projeté au regard de l'offre existante et à venir sur le Pays de Gex
- la nécessité de programmer des infrastructures de desserte et des stationnements à la hauteur des besoins actuels et futurs générés par l'ensemble de ces nouveaux équipements privés ou publics.

Ainsi, la municipalité devra garantir le caractère réellement complémentaire et non concurrentiel des commerces créés dans le cadre de cette opération, par rapport à l'offre commerciale existante en centre-ville.

De plus, le renforcement de la structure commerciale de Divonne-les-Bains ainsi recherché ne doit pas entrer en concurrence avec d'autres offres préexistantes ou à venir à l'échelle du Pays de Gex.

Le projet prévoit la réalisation d'environ 9 500 m² de commerces, répartis en un supermarché et plusieurs cellules commerciales, pouvant atteindre jusqu'à 1200 m² de surface de plancher.

Cette augmentation de l'offre commerciale vient s'ajouter à celle déjà très importante du Pays de Gex, territoire certes frontalier et en forte croissance démographique, mais avec une évasion commerciale relativement faible.

En effet, l'Observatoire du Commerce de la CCI de l'Ain souligne que les dépenses des ménages du Pays de Gex se font principalement dans les équipements commerciaux du Pays de Gex - à 94% en alimentaire, et 67% en non alimentaire.

De plus, l'offre commerciale est dense avec, fin mars 2019, 624 établissements de commerce de détail dont 485 sédentaires dont :

- 12 commerces de détail de plus de 1 000 m² de surface de vente à dominante alimentaire exploitant globalement près de 44 400 m² de surface de vente
- et 21 commerces de détail de plus de 1 000 m² de surface de vente à dominante non alimentaire exploitant globalement environ 52 200 m² de surface de vente.

Soit un total de plus de 96 000 m² de surface de vente cumulées pour les commerces de plus de 1000 m² uniquement.

On dénombre également parmi les projets déjà autorisés par la Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC) de l'Ain ou par la Commission Nationale d'Aménagement Commercial (CNAC) :

- la création d'un ensemble commercial de 39 000 m² de surface de vente à Saint-Genis-Pouilly
- l'extension de 10 842 m² du centre commercial Val Thoiry à Thoiry afin de porter sa surface de vente à 45 213 m²
- le transfert et extension d'un magasin de bricolage à l'enseigne « Leroy Merlin » de 10 550 m² de surface de vente sur la commune de Thoiry

Et parmi les projets non encore examinés par la Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC) de l'Ain :

Avis d'urbanisme de la CCI de l'Ain

-
- la création d'un ensemble commercial d'environ 60 000 m² dont 28 000 m² de surface de vente à Ferney-Voltaire
 - l'extension d'environ 30 000 m² de la zone commerciale Séigny 2 à Séigny
 - la création d'un ensemble commercial « La Porte de France » à Saint-Genis-Pouilly
 - la refonte du Patio et de la Place du Jura afin de redynamiser le centre-ville de Gex

Ces projets cumulés conduiraient à la création a minima de 130 000 m².

Enfin, les voies d'accès à ce quartier, existantes ou à créer, devront être suffisamment dimensionnées eu égard aux flux attendus.

Le parking public de 500 places prévu en sous-sol risque d'ors et déjà d'être sous-dimensionné eu égard au trafic induit par l'ensemble des activités, comme les commerces du centre-ville.

De plus, il n'y aura de véritable synergie entre ce nouveau quartier et le centre existant que si la place de Genève joue pleinement son rôle d'articulation entre l'esplanade de ce nouveau quartier et le centre-ville, assurant une continuité avec le tissu commercial existant.

Par ailleurs, le projet prévoit la réalisation de près de 400 logements sur le secteur, ce qui est positif pour la fréquentation des commerces de centre-ville.

La Chambre encourage aussi particulièrement la réalisation de logements qui soient accessibles pour les salariés travaillant en France.

Néanmoins, ces logements entraineront une augmentation de la circulation automobile et il conviendra, comme indiqué précédemment, de prévoir les infrastructures nécessaires pour absorber le trafic généré, en terme de voirie et de stationnement.

L'enjeu est de dynamiser le centre-ville en évitant toute saturation ou sur offre commerciale, et tout engorgement des voiries.