

Révision du PLU de Montceaux

La Chambre soutient l'objectif communal de renforcement des activités économiques, en permettant le développement de la zone d'activités intercommunale Visionis, située à un emplacement stratégique.

La vocation de cet espace d'activités doit être avant tout industrielle et artisanale.

Il convient donc d'y interdire l'implantation d'activités commerciales à l'exception :

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

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.

Il est essentiel de maintenir un éloignement minimal de l'habitat vis-à-vis des limites séparatives avec l'espace d'activité actuel et futur (espace tampon).

Le PLU doit aussi rendre possible l'extension des entreprises 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 (par le 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 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.

Les espaces de la ville dédiés au **commerce** doivent être bien définis au sein du PLU pour éviter une dispersion trop importante. 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 un linéaire de préservation commerciale, qui interdit la transformation en logements des rez-de-chaussée commerciaux, **sauf pour un usage hôtelier et/ou de restauration.**

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.

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.

En matière commerciale, il est essentiel de freiner les développements périphériques qui pourraient entrer en concurrence avec les commerces préexistant dans les centres-bourgs. En cela, l'interdiction des commerces de moins de 300m² dans les zones commerciales permet d'éviter la création de galeries marchandes qui concurrencent frontalement les commerces de centres-villes.

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.

Annexe Assemblée Générale du 29.06.2020
Avis d'urbanisme de la CCI de l'Ain
