
Elaboration du PLU de Sault Brenaz

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

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

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

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

Elle soutient également l'interdiction des activités commerciales au sein des 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).

En revanche, le règlement de la zone Ux ne doit pas limiter les constructions à usage d'activités aux seules activités dites « non nuisantes », car ces espaces sont par nature destinés à accueillir les activités qui ne peuvent justement pas être implantées à proximité de l'habitat.

Par ailleurs, la Chambre salue la volonté communale de réserver des terrains pour l'accueil ou l'extension d'activités économiques, et ce en dehors de la zone rouge du Plan de Prévention des Risques d'Inondations.

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

L'environnement des espaces d'activités doit aussi être préservé. Il s'agit d'éviter leur enclavement progressif dans le tissu urbain, propice à l'émergence de conflits, bien souvent en défaveur des entreprises. L'habitat doit être développé en priorité à distance des activités économiques.

Ainsi, la Chambre émet des réserves sur le projet de mutation en logements d'un tènement situé au Nord des bâtiments de l'entreprise Delfosse.

La construction d'habitat à proximité immédiate de l'entreprise ne devra pas être réalisée sans son accord préalable, car cela pourrait remettre en question les éventuels périmètres de sécurité à respecter autour de l'établissement, mais aussi avoir un impact sur son fonctionnement (circulation des véhicules...).

A minima un espace tampon devra être maintenu entre l'entreprise et les logements et leurs accès routiers devront être bien distincts.

Il est aussi nécessaire de fournir aux entreprises industrielles :

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

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

Le PLU doit également permettre 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.

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

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