



Monsieur Pascal RONZIERE

Président

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION VILLEFRANCHE
BEAUJOLAIS SAONE**

115, rue Paul Bert

CS 70290

69665 VILLEFRANCHE-SUR-SAONE CEDEX

Nos ref. PF/FP/SM

Vos ref. YG 2024-1

Objet : *Projet de PLUi-H*

Bourg-en-Bresse, le 6 janvier 2025

Monsieur le Maire,

Vous avez bien voulu me transmettre le projet de PLUi-H de votre agglomération et je vous en remercie.

Concernant les orientations pour la commune de Jassans-Riottier, située dans le département de l'Ain, elle formule les observations suivantes.

La Chambre soutient l'inscription d'une extension de la zone d'activités existante pour l'accueil de nouvelles activités. Elle soutient l'interdiction des commerces dans les zones d'activités afin de renforcer leur vocation industrielle.

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

Le PLU doit également rendre possible la densification. Par exemple, la distance minimale de recul des bâtiments par rapport aux limites séparatives peut être réduite, sauf pour raisons de sécurité ou de proximité de l'habitat. Il n'est pas obligatoirement nécessaire de fixer de coefficient maximal d'emprise au sol (CES).

Il s'agit aussi de mutualiser les équipements, les services, les ressources, ce qui peut engendrer des gains intéressants pour les entreprises :

- mutualiser les moyens et services dans les domaines de la prévention et de la protection des risques industriels (incendie, pollution etc..),
- mutualiser la gestion de l'eau : système de collecte des eaux pluviales collectif,
- mutualiser les services et équipements collectifs, tels que les salles de réunion, un restaurant interentreprises...
- mutualiser les stationnements, lorsque cela est possible ; 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.

La loi Climat et résilience a également institué de nouvelles règles en faveur des performances énergétiques et environnementales des bâtiments et des parcs de stationnement. Ces réglementations peuvent entraîner des coûts de mise en œuvre importants pour les entreprises : désimperméabilisation et végétalisation d'espaces, infiltration des eaux pluviales à concilier avec les problèmes de pollution éventuelles, installation

de panneaux photovoltaïques... Il semble important, pour une meilleure acceptabilité, que les documents d'urbanisme n'imposent pas aux entreprises des obligations supplémentaires ou plus contraignantes que celles issues de l'application de la loi.

Il convient aussi d'éviter de soumettre les entreprises à des contraintes architecturales ou paysagères qui seraient inadaptées ou qui engendreraient des surcoûts.

En matière commerciale, la Chambre partage l'enjeu de renforcement de l'activité commerciale dans le centre-ville.

La Chambre conseille d'utiliser l'interdiction de changement de destination des commerces en rez-de-chaussée, en y apportant une limite de 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.

Elle rappelle que l'efficacité du stationnement a une répercussion immédiate sur la fréquentation des commerces de centre-ville. Des parkings publics accessibles, bien signalés, de capacité suffisante et relativement proches des commerces sont indispensables à la vitalité des commerces.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de mes salutations distinguées,

Patrice FONTENAT
Président

