



**Madame Stéphanie BAVUZ**  
Maire  
**HOTEL DE VILLE DE VIRIGNIN**  
570 Avenue du Bugey  
01300 VIRIGNIN

*Nos ref. PF/FP/SM/AGC*  
*Objet : Révision du PLU*

Bourg-en-Bresse, le 1<sup>er</sup> mars 2021

Madame le Maire,

Vous avez bien voulu me transmettre le projet de révision du PLU de votre commune et je vous en remercie.

La Chambre soutient l'objectif communal de développement des activités économiques, par la préservation et le développement des espaces d'activités de la Rivoire et de l'Actipôle, et des activités commerciales de proximité.

Elle est très favorable au développement de l'espace Actipôle, support de développement économique pour le Bugey Sud, telle qu'identifiée dans le SCoT Bugey.  
Cette zone, qui offre aujourd'hui du foncier disponible, doit pouvoir à nouveau être étendue à plus long terme. En ce sens, l'inscription d'une zone 2Aux au PLU est essentielle pour acter le développement de cet espace d'activités stratégique.

De façon générale, 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 d'implantation des 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).

En revanche, le règlement de la zone Ux ne devrait pas soumettre l'implantation des activités et des ICPE à la condition que, « par leur nature, leur étendue ou leur fréquentation induite ainsi que par les bruits, odeurs, nuisances de toute nature qu'elles peuvent produire, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, à la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants ».

En effet, les espaces d'activités sont, par nature, destinés à accueillir ce type d'activités qui ne peuvent justement pas être implantées à proximité de l'habitat.

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, comme le préconise le règlement du PLU.

Le PLU doit rendre possible l'extension des entreprises industrielles sur place, en n'imposant pas de ratio d'espace vert à la parcelle trop important dans les espaces d'activités. Il est préférable que la qualité paysagère de la zone soit pensée globalement (traitement des abords).

De même, la fixation d'un pourcentage de surface "éco-aménageable" (coefficient de biotope) par unité foncière peut être un frein à la densification d'une zone d'activités, et empêcher le développement des entreprises sur place.

La Chambre préconise de concilier ces différents objectifs par la végétalisation des toitures ou des façades de bâtiments, ou en rendant semi-perméables les voies d'accès ou aires de stationnement, ce qui permet de réduire la proportion d'espaces libres non constructibles sur l'unité foncière.

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

Les espaces de la ville dédiés au commerce doivent être bien définis au sein du PLU pour éviter une dispersion trop importante au sein de quartiers d'habitat, pouvant nuire à la préservation de l'animation du centre-bourg. Par ailleurs, la Chambre s'oppose à l'interdiction générale des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) 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.

La Chambre note l'instauration d'une interdiction de changement de destination des commerces en rez-de-chaussée en centre-bourg. Elle conseille d'utiliser cette disposition avec discernement, 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.

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 effet, un ratio de stationnement trop élevé peut être dissuasif pour un entrepreneur qui souhaite s'implanter ou s'agrandir, en particulier en centre-ville.

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.

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

Patrice FONTENAT  
Président

