

Pièce A7

Monsieur André GADIOLET  
Maire  
HOTEL DE VILLE DE NEYRON  
Place de la Mairie  
01700 NEYRON

Nos ref. PF/FP/SM

Bourg-en-Bresse, le 10 janvier 2019

Monsieur 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 les objectifs économiques du PLU de renforcement du tissu commercial à Neyron-le-Bas, et de réservation de terrains à long terme pour une extension de la zone d'activités sur le Plateau.

Cette réservation s'avère indispensable, la ZAC des Portes de Lyon étant désormais entièrement remplie et la demande d'implantations d'entreprises à proximité de l'agglomération lyonnaise avec un accès autoroutier direct étant très importante.

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 souhaite que les activités commerciales soient interdites dans les zones d'activités, à l'exception des commerces de gros, destinés aux professionnels et des services destinés à répondre aux besoins de la zone d'activités.

De même, la Chambre soutient l'interdiction des logements, à l'exclusion des logements de gardiennage, intégré au local professionnel, et dans une limite de superficie stricte.

Par ailleurs, le règlement des espaces d'activités doit permettre l'optimisation des constructions, en n'imposant pas de ratio d'espace vert à la parcelle. La qualité paysagère de la zone doit être pensée globalement (par le traitement des abords).

Aucun ratio de stationnement ne doit être imposé aux activités, les places nécessaires étant à fixer selon les besoins.

Il s'agit également de mutualiser les équipements pour une réduction des coûts pour chaque bénéficiaire, avec par exemple un système de collecte des eaux pluviales collectif.

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

Mairie de NEYRON		
Reçu le		
17 JAN. 2019		
Maire	Pour info	Pour action
J.P. Devillaine		
A. Vivancos		
J. Chillot		X
S. Maulard		
D. Marquis		
Y. Girard		
Vincent		
à		

De plus, il est nécessaire de mettre à disposition des entreprises des réseaux suffisants en termes :

- d'eau (assainissement collectif, poteaux de sécurité incendie d'un débit suffisant)
- d'énergie
- de voirie
- de collecte et de traitement des déchets
- de très haut débit numérique. Des fourreaux pour l'installation de la fibre optique doivent être installés lors de tout travaux de tranchées, comme le préconise le PLU.

En matière commerciale, le projet de PLU permet l'implantation de commerces en centre bourg, mais aussi dans les quartiers d'habitat périphériques.

Il serait préférable que les espaces dédiés au commerce soient bien définis au sein du PLU, pour éviter une dispersion pouvant nuire à la préservation des commerces existants.

Par ailleurs, les changements de destination des commerces situés en rez-de-chaussée sont interdits.

La Chambre 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.

En matière de stationnement, la Chambre préconise de ne pas fixer de ratios 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 tissu urbain dense. Il est préférable que la commune prévoie la création de places de stationnement public.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de mes sentiments distingués.

Patrice FONTENAT  
Président

