



Pierre-Alexandre LE GUERN
**Service Développement des
Entreprises et des Territoires**
**Chargé de développement
économique**

Tél : 04.72.43.43.11
Mail : p.leguern@cma-lyon.fr

Monsieur Le Maire
5-7 rue Emile Vernay BP4
69780 SAINT-PIERRE-DE-CHANDIEU

Date : le 28 Août 2018

Objet : Projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme

Monsieur le Maire,

Vous avez transmis, pour avis, le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de votre commune à la Chambre de Métiers et de l'Artisanat du Rhône et je vous en remercie. Après examen du dossier, un certain nombre de remarques ou de compléments sont à formuler.

Sur le Rapport de présentation :

- L'Artisanat, avec 129 établissements au 31/12/2017, représente près de 39% des établissements privés de la commune (hors champ agricole). Il se compose de 10 entreprises du secteur de l'alimentaire, de 57 entreprises du secteur du BTP, de 23 entreprises de la fabrication et de 39 entreprises du secteur des services. Ce tissu a augmenté de 17% depuis 2014.
- La commune a une densité artisanale de 2,8 entreprises pour 100 habitants, ce qui est bien supérieur à la moyenne observée sur le Nouveau Rhône.
- Comme le rappelle justement le rapport de présentation, l'activité économique en général, et l'Artisanat en particulier, s'observent sur l'ensemble du tissu urbain de la commune, notamment en diffus. Seule une entreprise artisanale de la commune sur quatre est implantée en foncier économique dédié.

Sur le PADD :

Je ne peux que largement souscrire à vos objectifs exprimés en matière de préservation et de dynamisation des commerces et services de proximité en centre-bourg, ce qui implique de faciliter le maintien et l'installation d'activités artisanales, de service et de commerce dans une logique de mixité des fonctions. Par ailleurs, si je souscris à votre volonté d'affirmer les enjeux métropolitains à l'œuvre sur le site Quatre Chênes / Portes du Dauphiné, je tiens à souligner que l'Artisanat, déjà présent

↙
**CHAMBRE DE METIERS
ET DE L'ARTISANAT
DU RHONE**

58, avenue Maréchal Foch
69453 Lyon cedex 06
Tél : 04 72 43 43 00
Fax : 04 72 43 43 01
artisanat@cma-lyon.fr
www.cma-lyon.fr

sur ce secteur avec 33 entreprises implantées dans la ZA, contribue pleinement au rayonnement métropolitain du site, par les activités de sous-traitance et de services aux entreprises qu'il apporte.

Sur le règlement :

- **En zone U**, si l'article 2 autorise sous conditions les sous-destinations industrie et entrepôt dans la limite de 150m² de SDP, ce qui est pertinent, pourquoi rappeler que la sous-destination industrie est interdite dans l'article 1 ? Le doublon est-il indispensable ?
- **En zone U**, si l'intention est louable concernant l'interdiction des changements de destination des RDC à usage d'artisanat et de commerce de détail, dans la pratique cela risque d'être trop restrictif. Pourquoi ne pas interdire simplement les changements de destination au profit du logement des locaux à destination économique au sens large en général, et conserver strictement la destination stricte « artisanat et commerce de détail » uniquement dans les polarités commerciales, par exemple à l'aide de linéaires de protection des RDC ?
- **En zone U et AUa**, l'artisanat et le commerce de détail sont autorisés dans la limite de 500 / 300 m² de SDP. Néanmoins, ne serait-il pas intéressant de traiter de façon différenciée les cœurs de commercialité (avec des SDP de 300 à 500m²) et le reste de la zone U (avec des SDP bien plus faibles) pour inciter à la concentration de l'offre artisanale et commerciale de proximité

Sur les orientations d'aménagement et de programmation :

Je note avec attention que les OAP Bouvière et Picardon, qui tendent à étendre la polarité urbaine le long de la route de Givors, prévoient des RDC ayant vocation à accueillir des activités artisanales, commerciales et de service dans leurs séquences les plus urbaines. Pour affiner ce projet, et alors que tout l'enjeu portera sur la programmation fine de ces RDC, sachez que la Chambre de Métiers et de l'Artisanat du Rhône a développé une expertise importante en matière d'immobilier d'entreprise et accompagne les collectivités dans la programmation de leur offre immobilière à destination des artisans, afin de fiabiliser au mieux les projets de développement. A ce titre, vous trouverez dans ce courrier une plaquette de présentation du Livre Blanc de l'Immobilier d'entreprises artisanales, réalisé par le réseau des Chambres de Métiers et de l'Artisanat.

Considérant l'ensemble de ces éléments, la Chambre de Métiers et de l'Artisanat du Rhône émet un avis favorable sous réserve de la bonne prise en compte de ces remarques.

Espérant qu'ils apporteront une contribution utile à cette procédure de révision, sachez également que mes équipes et moi-même restons à votre disposition pour vous apporter l'expertise nécessaire sur le champ des Métiers.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma sincère considération.

Le Président

Alain AUDOUARD

↴
**CHAMBRE DE METIERS
ET DE L'ARTISANAT
DU RHONE**

58, avenue Maréchal Foch
69453 Lyon cedex 06
Tél : 04 72 43 43 00
Fax : 04 72 43 43 01
artisanat@cma-lyon.fr
www.cma-lyon.fr

Avec le soutien financier de :



POUR OBTENIR

le "Livre Blanc" de l'immobilier d'entreprise artisanale,
POUR ÊTRE ACCOMPAGNÉ,
adressez-vous à la CMA de votre département.

Coordination régionale :



Chambres de Métiers
et de l'Artisanat
Ile-de-France



Chambres de Métiers
et de l'Artisanat
Rhône-Alpes

Stéphane Pionnier

stephane.pionnier@crma-idf.fr

Christèle Piron

cpiron@crm-rhonealpes.fr

1 bd de la Madeleine

75001 Paris

119 bd Stalingrad

69100 Villeurbanne

2013 - Création graphique : cecilelisbonis.com

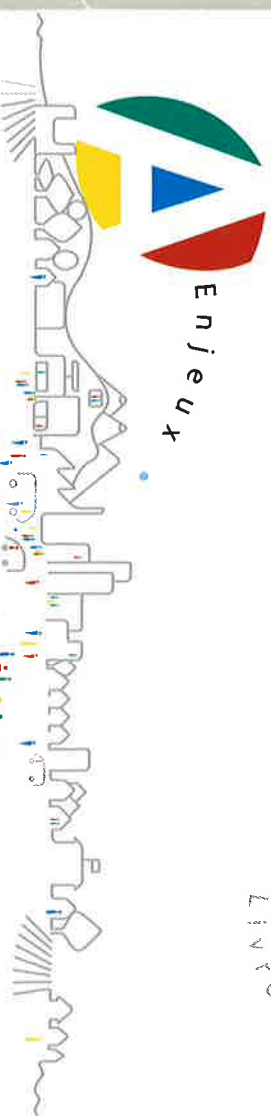
Imprimé par : ICI, imprimeur **IMPRIMERIE VERT** sur papier recyclé avec encres végétales

©Couverture : NASA - Visible Earth Addendum <http://visibleearth.nasa.gov>



L'immobilier d'entreprise artisanale

Livres Blanc



Chambres de Métiers
et de l'Artisanat
Ile-de-France



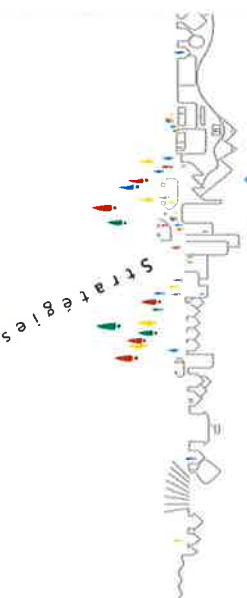
Chambres de Métiers
et de l'Artisanat
Rhône-Alpes

Le "Livre Blanc" de l'immobilier d'entreprise artisanale

Pourquoi ?

- Nous constatons depuis près de trente ans une érosion du nombre d'entreprises artisanales en tissus contraints (zones urbaines, touristiques...) alors que le nombre d'artisans augmente sur nos territoires.
- La densification des tissus urbanisés associée à une forte valorisation du foncier en zone urbaine ou rurale a poussé à une relocalisation des artisans dans des secteurs moins centraux des agglomérations et donc plus éloignés des besoins de la population.
- Une fois que les acteurs se sont appropriés la problématique du maintien et du développement d'un tissu artisanal, ces derniers se heurtent à une réelle pénurie de locaux adaptés pour répondre aux besoins des artisans.

Enjeux



Comment ?

PROPOSITIONS

Réalisé par les CMA régionales d'Ile-de-France et de Rhône-Alpes avec l'expertise opérationnelle des CMA départementales des Hauts-de-Seine, du Rhône, de la Savoie et de la Seine-et-Marne, le Livre Blanc est nourri par la connaissance des CMA, enrichie de nombreux entretiens réalisés sur le terrain auprès des acteurs concernés par la production d'immobilier artisanal.

Organisé en 3 volets, le Livre Blanc dresse un état des lieux des enjeux liés au développement et à la pérennisation de l'immobilier d'entreprise artisanale, présente des stratégies et des propositions à mettre en œuvre.

Pour qui ?

Pour sensibiliser, convaincre et agir en faveur de l'immobilier artisanal, ce Livre Blanc s'adresse à tous les acteurs présents sur l'ensemble des territoires en France :

- collectivités locales et intercommunales,
- opérateurs et établissements publics (organismes HLM, Sociétés Publiques Locales, ...) ou mixtes (Sociétés d'Economie Mixte),
- acteurs privés (aménageurs-promoteurs, commercialisateurs, investisseurs, gestionnaires).

CETTE DÉMARCHÉ NA QU'UN OBJECTIF : favoriser l'artisanat en France en proposant un immobilier adapté.



Editorial

Œuvre collective par excellence, issue des travaux de nos équipes mais également d'un grand nombre de contributions puisées sur le terrain, cette édition 2014 du Livre Blanc de l'immobilier d'entreprise artisanale se veut un outil de travail et de réflexion pour tous les acteurs publics et privés amenés à intervenir dans la chaîne de production immobilière.

La question de la place de l'Artisanat en zone urbaine, péri-urbaine et rurale doit pouvoir trouver des réponses pertinentes et réfléchies et permettre à l'ensemble de nos métiers de développer une offre de proximité riche et diversifiée. Les Chambres de Métiers et de l'Artisanat ont pour vocation première de représenter, promouvoir et défendre les intérêts généraux de l'Artisanat et contribuer au développement des entreprises du secteur. Nous sommes ici au cœur de notre mission. A travers le Livre Blanc, nous espérons vivement pouvoir contribuer à une meilleure compréhension des besoins des artisans et au développement d'une offre immobilière adaptée et efficacement répartie sur le territoire de nos régions.

Daniel Goupilat

Président de la Chambre Régionale de Métiers et de l'Artisanat Ile-de-France

Alain Bertioz-Curlet

Président de la Chambre Régionale de Métiers et de l'Artisanat Rhône-Alpes



L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE ARTISANALE ...

L'Artisanat compte plus de **250 métiers** différents. Selon le lieu d'implantation, le type d'activité, la maturité de l'entreprise... les besoins en termes de locaux sont très différents et les enjeux multiples pour leur installation. Pour proposer des solutions adaptées, mieux vaut bien connaître les problématiques propres à l'immobilier à vocation artisanale et anticiper les contraintes économiques pour y parvenir.

UNE PROBLÉMATIQUE AUX MULTIPLES FACETTES ▼ ▼ ▼

L'ARTISANAT

Un enjeu de territoire

- En termes d'**aménagement** : source de cohésion, d'attraction territoriale, de proximité et d'urbanité
- En termes d'**économie locale** : source d'emplois stables et non délocalisables, complémentarité entre l'économie résidentielle et l'économie productive

Des besoins particuliers

- Des locaux différents en fonction du **type d'activité** et de la **maturité de l'entreprise**
- Une **localisation géographique adaptée** au type de clientèle et au fonctionnement de l'activité
- Des **aménagements à anticiper** : accessibilité, stationnement, normes techniques par métier, accès au numérique...

Des contraintes fortes

- Un **budget souvent limité** pour l'entreprise
- Des **marges faibles** pour négocier un local
- Des **coûts d'équipement et d'implantation incompressibles**

UNE OFFRE ET DES SOLUTIONS ADAPTÉES ▼ ▼ ▼

FONCIER

Quels fonciers cibler pour les entreprises artisanales ?

- Nature et propriété du terrain
- Maîtrise de la charge foncière

LOCAUX

Produire une offre de locaux adaptés

- Une variété de territoires à prendre en compte
- Une variété de produits immobiliers à connaître
- Des produits adaptés au parcours immobilier de l'entreprise

GESTION

Anticiper la gestion des locaux

- Des solutions de gestion à envisager
- Un équilibre financier à trouver

PRÉSERVER & ENCOURAGER

l'immobilier d'entreprise artisanale ...

CONSTAT ▼ ▼ ▼

Les locaux artisanaux sont constamment soumis à de fortes pressions :

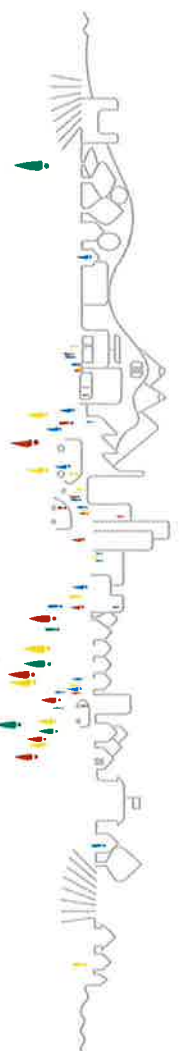
lors de mutations urbaines et foncières

les activités artisanales sont souvent oubliées

par la concurrence d'autres fonctions

avec une meilleure rentabilité financière

POUR UNE IMPLANTATION PÉRENNE DES ARTISANS... ▼ ▼ ▼



UNE STRATÉGIE POLITIQUE À DÉVELOPPER

- Une impulsion politique indispensable
- Une meilleure prise en compte du tissu artisanal dans la mutation des territoires

DES LEVIERS RÉGLEMENTAIRES À ACTIVER

avec des outils adaptés à la préservation de l'Artisanat :

- SCOT
- PLU...

UN JUSTE ÉQUILIBRE

ENTRE LES ACTEURS À TROUVER

- Un modèle économique à définir
- Les opérations mixtes, une solution à développer

LES CHAMBRES DE MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT :

UN INTERMÉDIAIRE À ACTIVER POUR PRODUIRE DE L'IMMOBILIER ARTISANAL ADAPTÉ

ORGANISATION ▼ ▼ ▼

Les Chambres de Métiers et de l'Artisanat sont des établissements publics administratifs dont l'autorité est exercée par un Président, assisté d'un bureau constitué d'artisans élus par leur pairs.

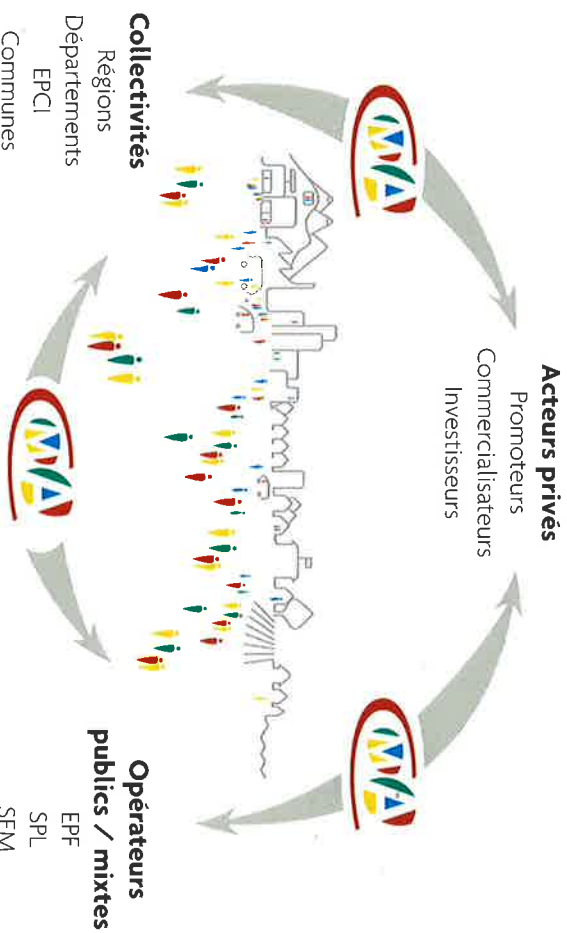
Le réseau des Métiers en France est constitué de **111** établissements, structuré à l'échelon départemental (CMAD), et régional (CRMA

et CMAR). Au niveau national, le réseau est représenté par l'Assemblée Permanente des Chambres de Métiers et de l'Artisanat (APCMA). Elles sont placées sous la tutelle du Ministère de l'Artisanat, du Commerce et du Tourisme, et sous celle du préfet au niveau départemental et régional.

QUEL RÔLE POUR L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE ARTISANALE ? ▼ ▼ ▼

Par leur rôle de représentation politique des artisans mais aussi parce qu'elles disposent de nombreuses données sur leurs ressortissants, **les CMA sont aujourd'hui les mieux placées pour évaluer finement les besoins immobiliers** à un instant T et **anticiper les besoins** futurs par l'étude de la maturité des entreprises sur un territoire donné.

Pour que la problématique de l'immobilier à vocation artisanale trouve des réponses adaptées et généralisables, la question doit être posée sur la scène politique afin que les acteurs institutionnels de l'immobilier se saisissent de ce marché : **sur ces deux fronts, le réseau des Chambres de Métiers et de l'Artisanat (CMA) a par son expertise, un rôle central à jouer.**



L'IMMOBILIER ARTISANAL : ENJEUX, BESOINS ET CONTRAINTES



DÉVELOPPER DES PRODUITS IMMOBILIERS ADAPTÉS AUX ARTISANS : FONCIER(S), FORME(S) ET GESTION(S)



PÉRENNISER L'IMPLANTATION DES ARTISANS : STRATÉGIES, OUTILS ET ACTEURS

