



PAYS DE LA LOIRE
LOIRE-ATLANTIQUE

Sainte Luce sur Loire, le 6 avril 2021

Mairie de Saint Aubin des Châteaux
Monsieur le Maire
2 Place de l'église
44110 Saint Aubin des Châteaux

MAIRIE DE
SAINT AUBIN DES CHÂTEAUX

28 AVR. 2021

COURRIER "ARRIVÉE"

Nos Réf. SDT44/DM

Dossier suivi par : D. Mencé/M. Babicky

Objet : Révision du Plan Local d'Urbanisme

Monsieur le Maire,

Par courrier daté du 9 mars, vous avez sollicité un avis de consultation de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat Région des Pays de la Loire - Délégation Loire-Atlantique concernant votre projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Aubin des Châteaux.

A la vue des documents qui nous ont été remis, la Chambre de Métiers et de l'Artisanat Région des Pays de la Loire - Délégation Loire-Atlantique vous fait part d'un avis favorable sous réserve de la prise en compte de ses observations et recommandations concernant le maintien du tissu artisanal sur votre commune (document en annexe).

Avec plus d'une quarantaine d'établissements sur le territoire aubinois, l'artisanat concentre une part importante de l'activité économique locale. C'est donc un secteur important dans le développement économique de ce type de territoire, où bien souvent, il incarne le 1^{er} secteur économique.

C'est pourquoi, je souhaite attirer votre attention sur le projet économique de votre PLU et l'accompagnement que nous pouvons vous apporter sur :

1. Le maintien de l'emploi

L'artisanat, c'est une opportunité unique de devenir chef d'entreprise, de se former et de créer son propre emploi. Au-delà de cela, l'artisanat est le premier secteur d'activité créateur d'emploi de proximité pour les communes rurales. La Chambre de Métiers et de l'Artisanat Région des Pays de la Loire - Délégation Loire-Atlantique est présente sur tous les territoires auprès des entreprises pour faciliter leur pérennité et développer leurs compétences notamment par le biais de ses conseillers RH.

.../...

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Liberté - Égalité - Fraternité

Chambre de Métiers et de l'Artisanat des Pays de la Loire – Loire-Atlantique

5 allée des Liards – BP 18129 – 44981 SAINTE-LUCE-SUR-LOIRE Cedex – ☎ 02 51 13 83 00 – 📠 02 51 13 83 79

www.artisanatpaysdelaloire.fr – contact44@artisanatpaysdelaloire.fr

SIRET : 130 020 688 00029

2. La création d'une zone artisanale

Le choix de s'implanter dans une zone artisanale peut rapidement s'avérer décisif pour l'activité d'une entreprise, surtout si elle permet une interaction, de mutualiser des services et des prestations. Nous savons que dans 90% des cas, l'artisan reste fidèle à sa commune d'origine lors d'un déménagement d'activité.

Pour votre information, une enquête immobilière est en cours avec le Service Economique de la Communauté de Communes de Châteaubriant-Derval. Je vous propose de vous envoyer prochainement les supports afin que vous soyez relais auprès des entreprises artisanales de votre commune, ce qui permettrait d'avoir un focus sur les aspirations immobilières de vos artisans.

3. Développement aux loisirs et au tourisme

Concernant le tourisme, avec la Mission Régionale des Métiers d'Art des Pays de la Loire, nous accompagnons les artisans métiers d'art dans des actions de valorisation, d'exposition et de développement d'éco-tourisme. Les conseillers de la Mission sont également à votre service pour mettre en place ces actions ou développer les activités sur votre territoire.

4. Les artisans commerçants de proximité

L'artisanat de proximité ou commercial est peu trop souvent sous-estimé alors qu'il constitue un potentiel majeur de développement pour les collectivités.

Il est important de l'identifier sur les communes afin de les valoriser via un aménagement urbain concertée en faveur de cette économie de proximité.

Là encore, les services de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat Région des Pays de la Loire - Délégation Loire-Atlantique et le service de l'Observatoire Régionale sont à votre disposition pour vous accompagner sur vos projets.

Dans l'attente de nous rencontrer, Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'assurance de mes sentiments distingués.

Le Président,



Philippe BELY

Des spécificités liées à sa diversité

Tout d'abord, le futur PLU doit garantir les conditions du développement des entreprises artisanales sur l'ensemble de la commune de Plessé. Il semble donc important que les documents d'urbanisme prennent en compte leurs spécificités. Ainsi, nous souhaitons vous rappeler que :

- L'activité artisanale est souvent étroitement liée à la proximité de l'habitation de l'artisan. En effet, une pièce de l'habitation ou un bâtiment annexe à la résidence de l'artisan est utilisé dans l'exercice de son activité. De plus, le lieu de résidence constitue, pour nombre d'entreprises, le point de départ de l'activité. Cette problématique est particulièrement sensible pour les activités du secteur du bâtiment.
 - Le tissu artisanal se distingue par une certaine dispersion géographique des activités à la fois dans les zones d'habitat et dans l'espace agricole.
 - Les sites d'accueil économiques tels que les zones artisanales ne correspondent pas nécessairement aux besoins d'entreprises en phase de démarrage (moyens financiers réduits). D'une manière plus globale, il faut veiller à permettre l'accès aux zones d'activités pour les entreprises artisanales qui peuvent avoir des besoins spécifiques en termes de foncier et d'immobilier d'entreprise, et concomitamment, permettre un développement sur place aux entreprises déjà existantes.
 - Les activités artisanales, au même titre que les autres activités économiques du territoire, doivent bénéficier d'un niveau d'équipement optimal (NTIC notamment). Il est donc nécessaire de veiller à ce que chaque zone d'activités en jouisse de manière équitable.
- La Chambre de Métiers et de l'Artisanat des Pays de la Loire est vigilante à la prise en compte des préoccupations des activités artisanales suivantes :

- Le développement urbain doit être privilégié autour du centre-bourg et des zones urbaines déjà existantes.
- Le choix de l'implantation des futures zones d'habitat n'est pas sans incidence sur les dynamiques du tissu commercial local. Pour cela, il convient de prendre en compte leur relation en termes d'accessibilité et de circulation avec les pôles artisanaux et commerciaux de la commune.
- Les orientations en matière de développement commercial doivent être de nature à conforter prioritairement les pôles existants. Elles doivent notamment participer au dynamisme des activités artisanales et commerciales existantes en centre-ville et au renforcement de la centralité de l'agglomération. A défaut, il conviendra de proposer une organisation qui privilégie le regroupement commercial associant l'activité artisanale de proximité, en veillant à limiter la multiplication des espaces commerciaux.
- Le P.L.U devra prévoir des espaces à vocation économique suffisants pour l'accueil d'entreprises artisanales. De façon générale, nous souhaitons que ne soient pas autorisées les constructions de commerce alimentaire de détail (commerce de grande distribution ouvert à une clientèle de particuliers) dans des zones artisanales.



Des traductions juridiques spécifiques

Dans le prolongement, il semble essentiel de mettre en place des règlements d'urbanisme relativement adaptés aux activités et aux contraintes des entreprises artisanales afin de ne pas compromettre leur installation et leur développement sur votre commune.

Pour les secteurs urbains (différents zonages U), nous souhaitons que les dispositions réglementaires permettent :

- Les constructions à usage de commerces et d'artisanat sous réserve que leur nature ou leur importance soit compatible avec le caractère urbain de la zone.
- Le maintien, voire le développement d'établissement artisanaux en zone urbaine pour tout bâtiment préexistant à la date d'approbation du PLU, sous réserve que cette évolution ne modifie pas sensiblement les conséquences pour la population ou l'environnement.
- Les installations classées soumises à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que les pressings.
- L'implantation de nouveaux commerces en zone urbaine dense, en ne fixant pas de normes de stationnement, notamment pour ceux inférieurs à 150 m² de surface de vente. En cas de réaménagement du bourg, il est primordial de maintenir au mieux les possibilités de stationnements existants à proximité des commerces afin d'en préserver l'accès et donc la commercialité de l'activité.

En zones d'activités économiques, afin d'éviter le mitage par des usages non professionnels, la Chambre de Métiers et de l'Artisanat n'est pas favorable à l'implantation de « logement de fonction ». Toutefois, il est possible de le tolérer si les conditions suivantes sont réunies :

- Qu'il soit strictement lié à une fonction de gardiennage / surveillance
- Qu'il n'y en ait qu'un par établissement
- Qu'il soit attenant au bâtiment d'activité
- Qu'il soit limité en surface : de préférence inférieure à 30m².

En outre, afin de consentir à un meilleur fléchage des zones d'activités de périphérie et traduire les éventuelles orientations des chartes commerciales, il convient de distinguer les zones commerciales existantes et futures des zones artisanales et industrielles dans le zonage et le règlement écrit.

Pour les secteurs naturels (zonage N correspondant aux écarts), nous souhaitons que les dispositions réglementaires permettent l'aménagement et l'extension des activités artisanales existantes. Les entreprises, situées dans les zones N, voire A, peuvent se voir contraintes dans leurs projets de développement en raison d'un règlement ne prenant pas en compte leur présence. Celui-ci peut les conduire à déplacer leur activité, ce qui n'est pas sans conséquence financière et humaine pour l'entreprise. Nous préconisons donc un recensement des activités dans ces écarts. Si leur présence est confirmée, elles doivent pouvoir s'y maintenir.

