

LE PLAN LOCAL INTERCOMMUNAL DU PAYS DE SAINTE ODILE

En tant que Personne Publique Associée, la Chambre de Métiers d'Alsace transmet par cette contribution quelques remarques sur le Plan Local d'Urbanisme du Pays de Sainte Odile en rappelant les contours du secteur des métiers et de l'artisanat ainsi que ses enjeux et axes de développement. Deux focus sur des enjeux forts sont proposés : d'une part, les enjeux liés à l'artisanat de production, du BTP et des services aux entreprises, d'autre part, les enjeux liés au commerce et à l'artisanat de proximité.

1/ Rappel sur le secteur de l'artisanat

En droit général, il s'agit de l'ensemble des personnes (physiques ou morales) n'employant généralement pas plus de 10 salariés et exerçant une activité indépendante de production, de transformation, de réparation ou de prestations de services figurant sur une liste fixée par arrêté ministériel.

En Alsace et en Moselle il s'agit d'une part, des personnes qui répondent aux conditions fixées par la réglementation générale et d'autre part, quels que soient leur nature et l'effectif de leurs salariés, celles qui y exploitent une ou plusieurs des activités visées par cet arrêté ministériel dès lors que sont réunies les conditions suivantes :

- part prépondérante du travail qualifié dans le processus de production, de transformation, de réparation ou de prestations de services
- absence d'une division de travail très parcellisée
- exécution du travail pour le compte de tiers.

Le terme « artisanat » comprend plus de 250 métiers dans quatre principales filières d'activités : le bâtiment, la production, l'alimentaire et les services.

L'artisanat recouvre donc deux typologies d'entreprises qui n'obéissent pas aux mêmes logiques d'implantation et de fonctionnement et dont les besoins en termes d'aménagement de l'espace (accessibilité, visibilité, flux de chalandise, ...) sont très différents :

- **Artisanat de production ou de services aux entreprises** : recouvre les activités du bâtiment (gros œuvre et second œuvre), de production (bois, métallurgie, agro-alimentaire, ...) ainsi que les activités de services aux entreprises (informatique, réparation de machines et équipements, ...). Ces entreprises privilégient une implantation en zone d'activités ou en périphérie de la ville, une bonne accessibilité clientèle/fournisseurs (accès poids lourds, proximité des entrées d'autoroutes). Leur marché est tourné vers une clientèle de professionnels et couvre une zone de chalandise souvent départementale voire régionale.

- **Artisanat de proximité** : recouvre les activités liées aux services à la personne (coiffure, esthétique, cordonnerie, fleuristerie), aux métiers de bouche (boulangerie, boucherie/charcuterie). Ces entreprises possédant un point de vente avec vitrine et répondant aux besoins de première et deuxième nécessité d'une clientèle le plus souvent locale.



2/ Données chiffrées de l'artisanat sur le territoire

Au 1^{er} janvier 2023, l'artisanat sur la Communauté de Communes du Pays de Sainte Odile représentait :

- **569** entreprises artisanales et **48** établissements secondaires dont **190 microentreprises** contre **32 487** établissements dont **12 842 microentreprises** à l'échelle du Bas-Rhin
- **2 398 actifs** occupés dans l'artisanat contre **96 785** pour le Bas-Rhin
- **172** chefs d'entreprises âgés de **55 ans et plus** soit **26.1%** du volume d'entreprise essentiellement dans le secteur de la **production** (40%). Le département du Bas-Rhin, quant à lui, en comptabilise **7 781** soit **24.4%**
- une densité artisanale de **322 entreprises pour 10 000 habitants** contre **283** pour le Bas-Rhin
- un solde de création/radiation positif sur une année avec **59 immatriculations** (dont **36 microentreprises**) contre **22 radiations**. Le département, quant à lui, enregistre **4 357 immatriculations** (dont **3 052 microentreprises**) contre **1 673 radiations**.

A toutes fins utiles, nous vous transmettons les chiffres clés du territoire au 1^{er} janvier 2023.

3/ Les besoins des artisans et enjeux de développement

- Artisanat de production ou de services aux entreprises

Enjeu 1 : Rendre le territoire attractif pour les entreprises artisanales

Les locaux proposés en zones d'activités ne sont pas toujours adaptés aux besoins des artisans (taille, accessibilité, stationnement, hauteur de plafonds, ...). Dans ce cadre, la CMA préconise de mener une politique volontariste en matière de foncier d'activité au sein des zones existantes ou en devenir (lots de petites et moyennes tailles (- de 300 à 500 m² en moyenne), prix accessibles pour les TPE, thématisation de zone pour favoriser la mise en réseau.

Enjeu 2 : Assurer un équilibre entre les différentes fonctions sur le territoire et accompagner les mutations

La pression foncière a entraîné une concurrence accrue entre le développement résidentiel et celui de l'activité économique. Ainsi, la trame urbaine et les fonctions résidentielles ont au fil du temps grignoté les espaces disponibles et rapproché les fonctions habitat avec le risque de conflits d'usage.

La mixité d'usage en cœur de ville doit permettre de constituer des pôles de vie et d'animation cohérents. Ainsi, l'habitat doit être couplé aux services de premières nécessités en maintenant des linéaires commerciaux/artisanaux en pieds d'immeubles.

Néanmoins, cette mixité n'est pas à envisager partout et certains espaces de la ville doivent être spécialisés pour optimiser l'activité économique, notamment pour les activités de production. La nécessaire densification de l'espace urbain doit tenir compte des incompatibilités d'exercice de certaines fonctions dans un même espace.

- Artisanat de proximité

L'évolution des modes de vie et de consommation font des communes des territoires en mutation.

Ces évolutions pèsent sur le maintien, l'installation, le développement et la transmission des entreprises artisanales. Les artisans connaissent de plus en plus de difficultés à installer et maintenir leur activité dans les centres-villes et pôles commerciaux de proximité : prix du foncier, des loyers et des pas de porte, problématique de stationnement et de livraison, locaux peu adaptés, ...

Enjeu 1 : Optimiser l'implantation des artisans et adapter les locaux d'activités en milieu urbain et dans les noyaux périurbains

- Favoriser l'accès des locaux aux artisans en privilégiant des activités de proximité et des cellules de taille moyenne ;

- Remembrer les cellules trop exiguës et moderniser les locaux d'activités pour éviter les dents creuses et les locaux d'activités vacants car non adaptés aux besoins et aux spécificités.

Enjeu 2 : Maintenir une diversité artisanale et commerciale dans les pôles de centralité et de proximité

La préservation ainsi que le maintien des artisans de proximité et de première nécessité au sein des centralités sont l'un des objectifs pour le secteur des métiers. Cet objectif peut se traduire par un ciblage d'activités lorsqu'il s'agit de cession afin d'assurer un renouvellement équilibré du tissu artisanal.

Remarques de la CMA sur le Diagnostic – Rapport de Présentation

L'artisanat est identifié comme un secteur de l'économie, le diagnostic prévoit des espaces dédiés ou mixtes pour l'artisanat. Le document souligne une stratégie territoriale pour l'accueil des entreprises artisanales, avec des projets d'extension ou de création de parcs artisanaux et une offre foncière dédiée.

Le lien entre artisanat et patrimoine illustre son rôle ancien dans la structuration des bourgs et du tissu urbain. En revanche, le savoir-faire artisanal n'est peut-être pas suffisamment bien intégré dans la stratégie touristique alors qu'il pourrait être un atout pour le territoire.

Le document ne développe pas l'artisanat comme une composante des centralités, mais il l'intègre implicitement dans la logique des services de proximité et du commerce, concentrés dans les centres-bourgs pour répondre aux besoins quotidiens. Il aurait été intéressant de mieux distinguer le commerce et l'artisanat pour une meilleure lisibilité, même si l'artisanat ne semble pas être écarté.

Remarques de la CMA sur le PADD

La place accordée à l'artisanat dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Pays de Sainte Odile est définie dans l'Axe 3 : « Conforter le rôle majeur du territoire de la CCPO en matière d'économie, de tourisme et d'agriculture ».

Le PADD prévoit de structurer et développer l'accueil des activités artisanales sur l'ensemble du territoire. Il s'agit de maintenir une offre dédiée aux activités artisanales en confortant les zones existantes et en ouvrant de nouveaux fonciers adaptés. L'objectif est aussi de favoriser les activités à haute valeur ajoutée, innovantes et productives. Le PADD ne se limite donc pas à maintenir l'artisanat traditionnel.

L'artisanat est intégré dans une logique de proximité afin de rapprocher emploi et habitants. Il vient en complément des zones industrielles et des parcs d'activités, contribuant à une économie locale équilibrée et accessible.

Les zones artisanales doivent respecter des critères élevés de qualité environnementale et paysagère :

- Limitation de l'imperméabilisation des sols,
- Intégration de la nature dans les aménagements,
- Conception d'espaces réversibles et évolutifs pour anticiper les changements d'activité et favoriser la durabilité.

L'artisanat occupe une place stratégique dans le PADD : il est pensé comme un levier économique de proximité, complémentaire des zones industrielles. Le projet souligne quelques zones artisanales exemplaires, respectant des critères environnementaux et de durabilité tout en favorisant des activités innovantes et à haute valeur ajoutée.

La CMA soulève malgré tout quelques limites :

Le PADD insiste sur la sobriété foncière et la limitation des extensions hors enveloppe urbaine. Cela peut restreindre la disponibilité de nouveaux terrains pour l'artisanat, surtout si la priorité est donnée au logement ou à l'industrie.

Les zones artisanales doivent respecter des critères stricts. Ces contraintes peuvent augmenter les coûts d'aménagement pour les artisans ou freiner certains projets.

Même si le PADD prévoit une répartition, Obernai reste le pôle économique majeur. Les communes avoisinantes pourraient avoir du mal à attirer ou maintenir des activités artisanales, accentuant un déséquilibre territorial.

Remarques de la CMA sur le Règlement Ecrit

Le Règlement intègre bien l'artisanat comme un levier économique structurant pour le territoire. Il distingue bien deux catégories d'artisanat :

- l'artisanat de proximité : il est implanté en centralité (zones UA, UB, UC) afin de renforcer la mixité fonctionnelle et l'attractivité des centres-bourgs,
- l'artisanat productif: il est implanté dans les zones économiques (UX, 1AUx) et réservé aux activités incompatibles avec l'habitat (nuisances, logistique, ...).

Le document valorise l'artisanat de proximité dans les centralités pour soutenir la vie locale et la diversité commerciale et artisanale.

Il organise l'accueil des artisans productifs dans des zones économiques adaptées, conciliant développement économique et cadre de vie.

Nous relevons la volonté de mettre en place un linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale identifié au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme et s'appliquant de la sorte :

- Dans les nouvelles constructions : les rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur voie implantées le long des linéaires identifiés doivent obligatoirement être affectés à des activités artisanales et commerciales de détail, de services, de restauration, des hôtels. Y sont également autorisés les équipements d'intérêt public ou collectif.
- Dans les constructions existantes : les locaux affectés aux activités ci-dessus mentionnées ne peuvent pas faire l'objet d'un changement de destination et de sous-destination contraires aux types d'activités autorisés en rez-de-chaussée. Cette disposition s'applique pour une durée maximale de trois années (à partir de la cessation d'activité du local repéré).

Il sera important de communiquer sur la mise en place de cette réglementation auprès des entreprises qui devront avoir une gestion prudente de leur projet, particulièrement lors de cessation d'activité ou de revente dans des secteurs réglementés.

Remarques de la CMA sur les OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont pour objectif de structurer le développement du territoire en conciliant qualité urbaine, mobilité durable, préservation des paysages et intégration des activités économiques. Elles influencent directement l'environnement dans lequel évoluent les artisans.

Elles créent un cadre plus qualitatif et durable ce qui peut renforcer l'attractivité des artisans sur un territoire. Cependant, elles impliquent des contraintes techniques et financières (intégration paysagère, normes environnementales) qu'il faut anticiper.

Remarques de la CMA sur le Programme d'Actions et d'Orientations – Habitat

Le document se concentre sur la politique de l'habitat et ne comporte pas de volet dédié à l'artisanat comme secteur économique. Cependant, l'artisanat occupe une place transversale et stratégique dans la mise en œuvre des actions programmées. Les artisans, notamment du secteur du bâtiment sont des acteurs importants pour réussir les objectifs en matière de rénovation énergétique, de réhabilitation du bâti patrimonial ou encore de l'adaptation des logements.

La CMA note l'objectif de proposer une offre en logements adaptée aux besoins des jeunes actifs et apprentis. En effet, les apprentis sont souvent issus des métiers artisanaux. Leur logement est un enjeu pour favoriser la formation et l'emploi local.

La Chambre de Métiers d'Alsace émet **un avis favorable** au projet de Plan Local d'Urbanisme valant Programme Local de l'Habitat du Pays de Sainte Odile.

Le Président,

Jean-Luc HOFFMANN

