

# Extension du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité sur le secteur de la ZAC des Terrasses

## Rapport technique

### I. Contexte général

#### A. Objectif du rapport

Dans le cadre de sa politique de soutien aux activités économiques, la Ville accorde une importance particulière à la préservation du commerce de proximité en centre-ville et dans ses différentes centralités marchandes. Ce secteur est crucial, car il contribue à la dynamique urbaine, à la convivialité, ainsi qu'à l'animation économique et sociale du territoire.

Pour soutenir cette initiative, la Ville mobilise l'ensemble des outils réglementaires disponibles afin de favoriser un commerce de qualité et de lutter contre la vacance commerciale : droit de préemption urbain, application de linéaires commerciaux et artisanaux dans le Plan Local d'Urbanisme, et droit de préemption commercial pour l'acquisition de fonds ou de baux commerciaux.

Cette politique d'acquisition a plusieurs objectifs :

- Maintenir le commerce de proximité et développer une offre commerciale diversifiée et de qualité ;
- Lutter contre la vacance commerciale ;
- Mieux comprendre l'évolution du tissu commercial dans ce secteur ;
- Soutenir l'installation de nouveaux commerçants ou artisans et les informer des démarches obligatoires liées à leur projet (installation d'une devanture, d'une terrasse, etc.).

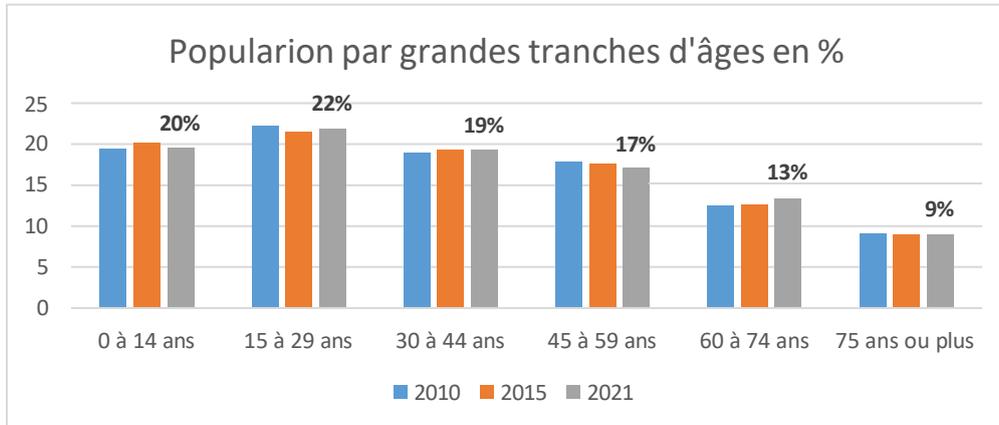
La Ville est composée de plusieurs centralités marchandes. Chaque centralité possède sa propre identité, son mode de fonctionnement, ainsi qu'une offre de proximité spécifique, dont l'évolution naturelle peut soulever des questions. Il est donc crucial d'étudier par polarité le maintien ou la création du dynamisme commercial.

C'est dans cette optique que le conseil municipal de la ville de Bron a voté en 2007 (délibération n°07-625) l'instauration d'un périmètre de sauvegarde en centre-ville et dans différentes polarités commerciales de la commune.

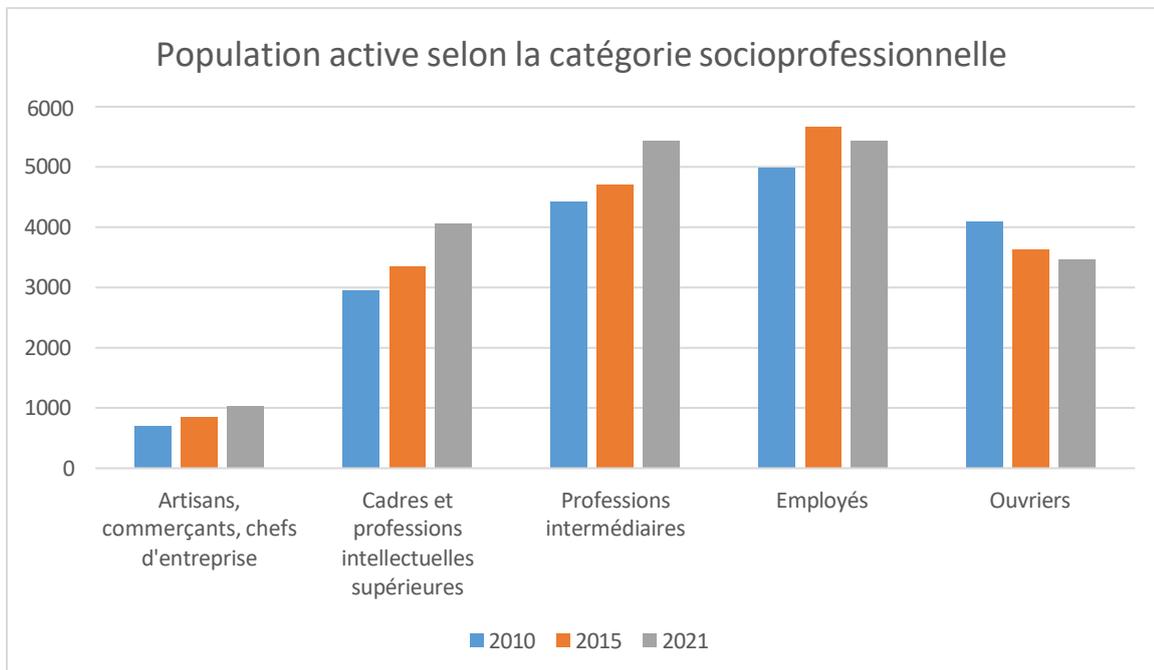
La création d'un nouveau quartier, la ZAC des Terrasses (La Clairière) à la place de l'ancienne caserne de gendarmerie, impose une révision de ce périmètre pour l'étendre à cette nouvelle zone stratégique.

## B. Données générales de la ville de Bron

Bron, ville de 43 049 habitants en 2021, bénéficie d'une croissance démographique positive (+0,9 % en moyenne par an). Sa proximité avec Lyon et ses infrastructures de transport en font une ville particulièrement attractive.



La population active de Bron est en expansion, avec une proportion significative de cadres et professions supérieures (CSP+). Le revenu médian, en unité de consommation, s'élève à 21 950 €, tandis que la taille moyenne des ménages est de 2,3 personnes. De plus, près de 15 000 actifs viennent quotidiennement travailler dans la ville. Ces éléments montrent une clientèle dynamique avec un pouvoir d'achat pour une consommation quotidienne ou de loisir. Ces facteurs renforcent l'attractivité de la ville et le développement de son tissu commercial.



Une situation d'immobilier commercial en tension avec des loyers commerciaux très inégaux avec une variation du simple au quadruple.



Source entretien avec J.Chambias © Base Commune

Une saturation de l'offre existante qui se traduit par un manque d'offre de locaux commerciaux. Une surreprésentation de l'activité de service en centre-ville : une activité de service qui gagne la guerre des prix du foncier et qui bloque l'arrivée de commerces indépendants sur le secteur sauf sur la route de Genas. Une commercialité polarisée autour de deux axes. Des loyers très élevés en centre-ville qui entraînent une forte concurrence entre les candidats potentiels. Une évasion commerciale importante : une ville très équipée en commerces de périphérie et une proximité à la Part-Dieu qui entraînent des évasions commerciales importantes et freinent l'implantation de commerces de proximité. Un besoin de développer une offre accessible à tous via des loyers progressifs pour encourager le commerce de proximité.

### C. Contexte et enjeux de la ZAC des terrasses (La Clairière)

Le quartier de la Clairière, situé sur un site de 16 hectares, est en pleine reconversion avec l'ambition de devenir un pôle multifonctionnel. Ce projet inclut des espaces de bureaux, de logements (65 000 m<sup>2</sup> de superficie prévue), des équipements, ainsi que des espaces verts sur 6 hectares. Le quartier abritera notamment un campus urbain de 42 000 m<sup>2</sup> de bureaux et commerces, renforçant l'attractivité économique du secteur.

La reconversion de l'ancienne caserne de gendarmerie Raby à Bron est consacrée à un projet urbain incluant des espaces publics, une place commerçante, ainsi qu'un parc central belvédère d'un hectare avec des promenades. Le quartier bénéficie d'une bonne accessibilité : à 15 minutes en voiture de la Part-Dieu et à 30 minutes en transports en commun (TCL), avec des connexions aux tramways T2 et T5, ainsi qu'aux bus C17 et C8.

Le site se trouve également à proximité du groupement hospitalier des HCL et du centre nautique André-Sousi. L'accessibilité sera encore améliorée avec la future ligne de bus à haut

niveau de service (BHNS) reliant la Part-Dieu Ouest à Genas Pasteur/Plaine de Saint-Exupéry (via Lyon, Villeurbanne, Vaulx-en-Velin La Soie, Bron Sept Chemins et Chassieu), incluant une station BHNS à proximité de la ZAC et la création d'une piste cyclable traversant tout le quartier.

La ZAC des Terrasses (La Clairière) prévoit la réalisation d'un quartier mixte où cohabitent de manière cohérente activités économiques, équipements et logements avec :

Au nord et au centre de la ZAC, en front du boulevard urbain, une programmation tertiaire de type « Campus Urbain » totalisant environ 32 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher incluant :

- Une offre hôtelière de 96 chambres de 2 218 m<sup>2</sup>
- des bureaux de 7 615 m<sup>2</sup>
- une résidence services seniors de 7 051 m<sup>2</sup>
- une résidence de tourisme d'affaires de 5 400 m<sup>2</sup>
- une maison médicale de 2 600 m<sup>2</sup>
- une place centrale (La Place Raby) composée de 1 450 m<sup>2</sup>

Au Sud, un parc tertiaire et d'activités en bordure du périphérique de l'ordre de 10 000 m<sup>2</sup> par îlot de 2 500 m<sup>2</sup> avec en rez-de-chaussée des activités de type artisanat, show-rooms et des bureaux en étage. Nous retrouvons également un local commercial de 290 m<sup>2</sup> situé dans le N3 qui a pour vocation d'accueillir un restaurant.

En termes d'habitat, on compte 1 000 logements soit une moyenne de 2 500 habitants qui sont attendus.



## Plan de la Place Raby



La place Raby avec ses RDC commerçants connaîtra à terme de nombreux générateurs de flux : la maison médicale, la résidence séniors, l'hôtel, les bureaux, la résidence d'affaires. De nombreux salariés à venir qui vont transiter.

Une zone de chalandise à 10 minutes à pied :



Une zone de chalandise élargie à 10 minutes en voiture de la place Raby avec 290 165 habitants.

À 10 minutes à pied, on compte 2 310 habitants, auxquels s'ajoutent les 2 500 résidents de la Clairière ainsi que 2 500 travailleurs. Cela porte la zone de chalandise autour de la place Raby, accessible en 10 minutes à pied, à un total de 7 310 consommateurs potentiels.

L'offre commerciale de la Place Raby aujourd'hui :

Au total , la place comptabilise 11 locaux commerciaux de 1 000 m<sup>2</sup> déjà livrés.

-1 local de 251 m<sup>2</sup> est occupé par la boulangerie Maison Clarisse qui a ouvert le 15 juin 2024.

-1 local de 138 m<sup>2</sup> pour un salon de coiffure qui s'installe en fin d'année 2024.

Les activités préconisées : des commerces de proximité, de la restauration

Un marché alimentaire de producteurs sera développé sur la place Raby afin de renforcer son attractivité commerciale auprès des habitants et des salariés de la ZAC.

## II. Cadre légal

### A. Un périmètre de sauvegarde déjà existant

Par la délibération n°07-625 du 13 décembre 2007, le Conseil municipal a approuvé l'établissement d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité sur une partie de son territoire. Ce périmètre, destiné à préserver la diversité commerciale et artisanale, a permis d'instaurer un droit de préemption sur les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerce, de baux commerciaux, ainsi que sur les terrains destinés à accueillir des commerces dont la surface de vente est comprise entre 300 et 1 000 mètres carrés, conformément aux articles L.214-1 à L.214-3 et R.214-1 à R.214-16 du Code de l'Urbanisme. Ce dispositif a contribué au maintien et au développement d'une offre commerciale diversifiée.

*En annexe n°1 carte du droit de préemption*

### B. PLUi Métropole de Lyon – OAP

L'extension du droit de préemption commercial peut se justifier pour répondre aux besoins identifiés dans l'OAP 4 « ZAC les Terrasses » tels que :

« La reconversion de l'ex caserne Raby doit permettre la réalisation d'un nouveau quartier mixte à tous les sens du terme (mixité fonctionnelle, mixité sociale et mixité morphologique), bien intégré au reste de la ville, combinant activités économiques en façade du boulevard Bonnefoy, logements et équipements au contact des quartiers résidentiels existants tout en valorisant les qualités paysagères du site. »

« La partie basse du site accueille la place active (au nord), espace public qui a vocation à devenir un support de la vie de quartier. La présence de commerces et services en rez-de-chaussée dans la partie basse du site sera recherchée. »

Comme l'indique la carte de l'OAP ci-dessous, il est recommandé de privilégier les rez-de-chaussée actifs identifiés autour de la place Raby et dans les environs.

## Carte OAP n°4 – PLU



### III. Proposition d'extension

Nous souhaitons donc étendre le périmètre à la place Jean Raby et au bâtiment N3 au SUD de la zone qui accueille un local dédié au commerce de proximité.

#### A. Le périmètre :

- Rue Arnaud Beltrame : Parcelle A 1152
- Rue des Gendarmes : Parcelle A 1151
- Place Jean Raby : Parcelle A 1158 , A 1157 , A 1161
- Rue de la Marne : Parcelle A 1180
- Rue Nicole Girard-Mangin : Parcelle A 1162

### **Carte périmètre de l'extension du droit de préemption commercial**



#### **B. Les motivations de l'extension du périmètre de droit de préemption commercial**

Le droit de préemption commercial permet à la Ville de veiller à une diversité des activités commerciales et à éviter une trop grande concentration de certains types de commerces. Dans un nouveau quartier avec seulement 12 cellules commerciales (Place Raby et N3), il est essentiel de favoriser un équilibre entre commerces de proximité (boulangerie, épicerie, pharmacie etc.) et les services (salon de coiffure, services médicaux, etc.). Cela contribue à répondre aux besoins variés des futurs habitants. Il s'agit aussi d'éviter qu'une surenchère sur les loyers ne conduise à l'exclusion de petits commerces au profit d'acteurs plus puissants économiquement, et de garantir des loyers accessibles pour les commerces de proximité.

Étant donné que le quartier est en phase de construction et qu'il y aura des évolutions en termes de futurs consommateurs avec l'arrivée de la crèche, des hôtels, des employés d'entreprises, de la maison médicale et des prochains habitants. Le droit de préemption commercial permet à la ville de rester proactive pour ajuster l'offre commerciale aux besoins futurs. Il s'agit d'éviter un manque de services de proximité qui pourrait nuire à l'attractivité du quartier pour ces occupants à venir.