



SCHÉMA D'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DU GRAND LIBOURNAIS

STRATÉGIE D'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

Septembre 2024



❑ Une démarche de concertation et de co-construction :

- Révision du SCoT (programme d'action + ZAN)
- 1 questionnaire adressé aux entreprises
- 1 table-ronde « entreprises »
- 1 séminaire « élus »
- 1 retour courrier de chaque EPCI

❑ L'intégration et déclinaison des programmes :

- Projet de territoire du Grand Libournais
- Territoire d'Industrie
- Programme Alimentaire Territorial
- Programme LEADER
- ACP / DAACL
- Stratégie Tourisme et Loisirs du Grand Libournais
- Mise en tourisme des vallées de la Dordogne, de l'Isle et de la Dronne
- ...

1

**Accompagner le
développement
de filières
économiques
stratégiques**

2

**Planifier une
stratégie foncière
et immobilière
économique**

3

**Renforcer
l'attractivité et la
promotion
économique**

**Accompagner le développement de filières
économiques stratégiques**



1.1

SOUTENIR L'ÉMERGENCE DE NOUVELLES FILIÈRES ET LES TRANSITIONS DU TISSU ÉCONOMIQUE

• DIVERSIFIER LE TISSU D'ACTIVITÉS INDUSTRIELLES

Accompagner le développement des filières émergentes et en mutation, notamment autour de 3 cibles : **Aéronautique légère et décarbonée, Chimie / Biosourcing / Santé – Alimentation, Soutien à la filière viti-vinicole** (logistique et gestion des stocks, machinisme, articles métalliques et chaudronnerie, filière bois et liège, conseil et ingénierie sur l'évolutions des pratiques, ...)

- En développant une offre foncière et immobilière attractive et adaptée, et une stratégie / sélection des implantations / prospects
- En renforçant les synergies territoriales et l'intégration aux réseaux économiques (logiques de « clusters »)
- En valorisant, comme « effet d'appel », les entreprises déjà présentes sur le territoire
- En développant les formations et compétences nécessaires et l'attractivité des métiers

• SOUTENIR LE DÉVELOPPEMENT DES FILIÈRES TERTIAIRES ET DE SERVICES

- Renforcer **l'offre de bureaux** en centralités et développer des **solutions immobilières locatives** (type pépinière / hôtel d'entreprises)
- Accompagner les créations et développement des activités de **services à la personne et aux entreprises** (ingénierie, formations, communication ...)
- Accompagner le développement et la pérennisation des établissements de **l'Economie Sociale et Solidaire**

• PÉRENNISER LE TISSU ARTISANAL LOCAL

- Engager **une démarche pro-active** d'information, de sensibilisation et d'accompagnement des TPE
- Développer **une offre foncière et immobilière** attractive et adaptée, notamment sous la forme de village d'artisans et confortement des établissements de centre-ville/bourgs (ACP)

• MENER UNE STRATÉGIE D'ÉCOLOGIE INDUSTRIELLE TERRITORIALE

- Mettre en **synergies** les entreprises locales pour optimiser les ressources, favoriser l'innovation et ancrer localement les entreprises et leurs process
- Etudier l'opportunité de développement **d'espaces collaboratifs** de proximité, d'espaces et d'infrastructures **partagés** (réseaux, énergies, gestion des déchets, ...) au sein des ZAE
- Développer une stratégie globale de **gestion et d'optimisation des eaux industrielles**

• DÉVELOPPER UNE ÉCONOMIE CIRCULAIRE ET DURABLE ET APPRÉHENDER LE TERRITOIRE COMME UN ÉCOSYSTÈME

- Accompagner le développement des **énergies renouvelables** en cohérence avec la valorisation (et préservation) des espaces agricoles et la mobilisation des friches et espaces artificialisés (toitures, parkings, ...) : photovoltaïque, filière bois-énergie, ...
- Accompagner les professionnels du bâtiment sur le territoire pour constituer des **filières de construction et de rénovation durables**
- Développer un marché de l'économie circulaire sur le territoire : communiquer sur les modes de consommations alternatifs, développer des boutiques de seconde main, **ressourcerie, recyclage**, informer les habitants de l'évolution de l'économie circulaire sur le territoire (pôle d'économie circulaire du Grand Libournais)

• ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT DES NOUVELLES SOLUTIONS NUMÉRIQUES ET DIGITALES

- Accompagner les entreprises (notamment commerçants / artisans) pour **l'accès (investissements) et la maîtrise (formations) des outils et applications numériques** (cf. ACP)
- Accompagner les entreprises pour la **fiabilisation et la sécurisation des réseaux en ZAE** (groupement de commande en cybersécurité, maintenance, stockage et partage de données, ...) (+ finalisation de la couverture fibre)

1.2

RENFORCER L'ADÉQUATION DES COMPÉTENCES LOCALES AUX BESOINS ACTUELS ET FUTURS

• DÉVELOPPER L'OFFRE DE FORMATIONS SUR LE TERRITOIRE

- Créer un **plateau technique destiné aux formations des métiers en tension** sur le territoire (soudure, maintenance, ...)
- Créer un pôle de formation aux **métiers de la logistique et du transport**
- Développer l'offre en formation des **métiers agricoles liés à la reconversion / diversification**
- **Développer l'accès aux études supérieures via l'outil numérique** : créations de classes virtuelles, accès préférentiel des étudiants aux espaces de tiers-lieux, ...

• PROMOUVOIR LES MÉTIERS DU TERRITOIRE AUPRÈS DES JEUNES ET DES ADULTES EN RECONVERSION

- Structurer des parcours de **formation VTE, stages et alternance** entre les entreprises et les établissements d'enseignement
- **Mobiliser et coordonner les entreprises, associations d'entreprises locales et autres structures de collaboration économiques locales** (issues des UIMM, CNAMS, FESP, ...) pour la promotion des métiers (dans les établissements d'enseignements, par des clips-vidéos et publications, par la présence à des salons et autres évènements, ...)

• ACCOMPAGNER LES ENTREPRISES DANS LEURS DÉMARCHES « RH » ET « RSE »

- Poursuivre la connaissance de l'offre de services aux entreprises, par une **démarche pro-active vers les entreprises**
- **Développer des initiatives « RH » mutualisées** : animations ciblées réalisées auprès des assistants RH, mutualisation de pratiques et outils envers les TPE, ...
- Favoriser la **mise en œuvre des « Job Dating » et toutes autres actions portées par les partenaires et entreprises**
- Poursuivre / renouveler les démarches type **GPECT**

1.3

ACCOMPAGNER LES MUTATIONS DE L'ÉCONOMIE AGRICOLE ET VITI-VINICOLE

Cf. Etude touristique

Cf. PAT

• MENER UNE STRATÉGIE FONCIÈRE AGRICOLE

- Encadrer et **préserver la consommation et l'usage des terres agricoles** de façon coordonnée et partagée **dans le futur SCoT**
- Assurer une veille foncière et **accompagner la reconquête et la mobilisation du foncier agricole** de façon coordonnée et partenariale
- Accompagner la **mise en relation** entre porteurs de projets et propriétaires cédants
- Appréhender la création de **dispositifs pour faciliter l'installation en agriculture** : type espace-test agricole, maraîchage, « foncière agricole territoriale » permettant de favoriser les acquisitions et les échanges parcellaires, ...
- Accompagner les exploitations dans la **restructuration du vignoble bordelais** (campagne d'arrachage sanitaire), dans les projets de **diversification agricole et de renaturation**.

• ORGANISER LA FILIÈRE PRIMAIRE DE DEMAIN

- Accompagner les producteurs à **adopter des pratiques plus respectueuses de l'environnement, assurer une gestion intégrée de la ressource en eau et renforcer l'autonomie énergétique des exploitations agricoles**
- Coordonner les actions de promotion et **valorisation des métiers et des formations**
- Accompagner les mutations des terres agricoles et viticoles : **sensibiliser et organiser des espaces « test » d'expérimentation au développement de nouvelles cultures, à la fois en « terres » et en R&D (incubateur)**
- Favoriser la **reprise d'exploitations avec des formes innovantes (coopératives d'activités et d'emplois)**
- Accompagner le développement de **structures collectives et mutualisées** (logistique, commercialisation, conseils et ingénierie, ...)

• VALORISER L'IDENTITÉ PRODUCTIVE DU TERRITOIRE

- Développer, structurer et promouvoir l'offre de **circuits-courts et de proximité**, notamment au sein des boutiques des offices de tourisme
- Valoriser les **marchés** de plein vent, les marchés d'été, et promouvoir les producteurs locaux sur les marchés
- Développer **l'offre oenotouristique et agro-touristique** : itinéraires et parcours de découvertes, offre de séjours et de visites chez les producteurs locaux et artisans d'art (cf : étude de mise en tourisme des vallées), formations des professionnels, ...

Synthèse : la chaîne de valeur des filières économiques du Grand Libournais

	Filières sur le Grand Libournais	
	Matures, dont les mutations/innovations sont à accompagner	Emergentes, pour lesquelles un « écosystème » adéquat doit être développé
FILIÈRES LIÉES AUX RESSOURCES ET AU PATRIMOINE	- Agriculture, viticulture, agroalimentaire - Forêt Bois Papier - Tourisme	- Eau Gestion Industrielle - Energies : Production, Stockage - Bio-déchets
FILIÈRES INDUSTRIELLES ET FILIÈRES LIÉES AUX SAVOIR-FAIRE D'EXCELLENCE	- Chimie & Matériaux (BioSourcing, Santé / Alimentation, pharmacie) - Industries viti-vinicoles - Industries mécaniques et machinisme - Industries métalliques	- Construction durable - Aéronautique légère / décarbonée, mobilité aérienne - Logistique industrielle
FILIÈRES LIÉES AUX USAGES	Numérique / TIC / Digital	Déchets / Economie Circulaire / Ecologie Industrielle Territoriale
FILIÈRES PRÉSENTIELLES (visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes)	- Sports – nutrition – santé - Services à la personne - Tourisme, loisirs et accueil/réceptif - Evènementiel	- Economie Sociale et Solidaire - Silver Economie - Services d'ingénierie aux entreprises - Métiers du tertiaire et de l'ingénierie

Planifier une stratégie foncière et immobilière économique



Quelle stratégie foncière pour le Grand Libournais ?

1
SPÉCIFIER

2
VALORISER

3
PLANIFIER

2.1

SPÉCIFIER LES VOCATIONS DES ZAE

Dans le cadre de l'élaboration du présent schéma d'attractivité économique du Grand Libournais, il paraît nécessaire :

- **De recentrer le potentiel économique sur les ZAE sous maîtrise intercommunale** (et de « reprendre la main » face à une « multiplication » des projets économiques privés identifiée dans l'évaluation récente du SCoT)
- **De (re)définir la vocation des espaces économiques et des ZAE au sein de chaque EPCI** afin de limiter les effets de mixité économique peu cohérente et peu fonctionnelle, notamment au regard des implantations commerciales (il n'apparaît par exemple par toujours opportun de définir une zone de proximité comme une zone mixte).
 - Une règle : « **Les ZAE sont les espaces d'accueil privilégiés des activités ne pouvant s'insérer dans le tissu urbain de centralité** ».

Il paraît ainsi nécessaire, au sein de ce *schéma d'attractivité économique du Grand Libournais*, qu'une caractérisation et spécification fine des ZAE soit identifiée, reprenant, complétant et amendant celle préalablement identifiée dans le SCoT de 2016.

2 niveaux de caractérisations :

- **La hiérarchisation des ZAE dans l'armature économique**, qui relève de l'importance, du rayonnement de la ZAE dans l'écosystème local (ciblage) et des attendus en termes de qualité d'aménagement, d'infrastructures de mobilités, de valorisation paysagère, architecturale et urbaine, d'image et de marketing territorial, gestion de la ressource en eau, performances énergétiques, ...
- **La vocation des ZAE, qui relève des activités autorisées et des orientations économiques poursuivies.** Ces orientations doivent être appréhendées en cohérence et complémentarité avec les orientations et objectifs poursuivis par le futur volet du DAACL du SCoT, notamment dans le cas des zones mixtes, intégrant du commerce.

Les zones stratégiques « d'intérêt Grand Libournais » :

Ces espaces constituent l'ossature du réseau des zones d'accueil d'entreprises du Grand Libournais. Elles participent à l'image d'excellence et à l'attractivité économique de ce territoire :

- Elles représentent les principaux sites d'accueil, notamment des **filières locales d'excellence, avérées ou potentielles**.
- Leur **niveau d'équipement et de services** leur permet de **rayonner sur un large bassin d'emplois** (au-delà du Grand Libournais).
- Elles sont destinées à accueillir prioritairement les **industries et activités logistiques, les PME/PMI de production/transformation ou de services connexes**.
- Les infrastructures, aménagements et leur superficie est suffisante pour accueillir des activités **nécessitant des besoins spécifiques** (gestion des flux de marchandises, emprises bâties, gestion des pollutions, mutualisation des réseaux d'énergies, ...)
- Ces espaces sont nécessairement sous maîtrise d'ouvrage intercommunale.

Ces espaces d'accueil représentent **"l'image économique"** du savoir-faire du Grand Libournais. A ce titre, ils doivent **faire l'objet d'aménagements de grande qualité et d'un niveau de services performants**.

Les zones stratégiques « de proximité »

Ces zones sont fléchées comme des espaces d'activités destinées à organiser le maillage artisanal favorisant les dynamiques entrepreneuriales de proximité et le début de parcours des TPE / TPI :

- Leur rayonnement d'attractivité est **limité à la commune d'implantation, et aux quelques communes limitrophes**,
- Elles accueillent des **entreprises artisanales TPE / TPI**, notamment des activités du bâtiment
- Elles bénéficient **d'aménagements cohérents et groupés, avec la recherche d'un traitement qualitatif des emprises publiques** et d'une intégration progressive des emprises privées
- Les infrastructures et aménagements permettent assez peu de répondre à des besoins spécifiques, ces sites sont **peu compatibles avec l'accueil d'activités engendrant des « nuisances notables »**.

Les zones stratégiques « structurantes »

Ces zones sont fléchées comme espaces d'activités destinés à organiser le maillage de l'écosystème libournais :

- Elles sont situées à proximité des centralités intercommunales, **leur rayonnement se limitant aux bassins d'emplois locaux**.
- Elles constituent des espaces « soutiens » accueillant des entreprises de type **PME/PMI/artisanat en filières amont et aval** (fabrication, maintenance, réparation, commerces inter-entreprises, ...).
- Elles bénéficient **d'aménagements cohérents et groupés, avec une attention particulière portée au traitement qualitatif des emprises publiques et des emprises privées**.
- Les infrastructures et aménagements répondent aux attentes d'entreprises locales, dont les besoins spécifiques restent néanmoins limités (en termes d'emprises bâties, d'infrastructures routières, ...).

Les autres espaces économiques

Il s'agit de l'ensemble des autres espaces économiques sous maîtrise publique et privée, souvent issus d'opérations « spontanées », au « coup par coup », **disséminés sur les espaces ruraux ou en périphérie des espaces urbains**.

- Leur rayonnement est limité à la commune d'implantation, et aux quelques communes limitrophes, et la **faible concentration d'entreprises** présentes limite les capacités de mutualisation et de solutions de mobilités partagées,
- Elles accueillent tous types d'entreprises, pouvant générer **des impacts notables peu compatibles avec leur proximité à l'habitat et des infrastructures présentes**, mais aussi parfois liée à la proximité de l'exploitation viticole
- Ces sites ne bénéficient **pas (ou peu) de traitements particuliers** des emprises publiques, et le traitement des emprises privées est très variable.

Artisanat ou industrie ?

Au sein de ce document, on entend par « artisanat » tout établissement dont l'activité relève de la production, de la fabrication, de la transformation, du bâtiment, et de services présentant les caractéristiques d'une « Très Petite Entreprise », de moins de 10 salariés, dont l'emprise foncière reste relativement limitée (souvent inférieure à 5000 m² liée à des volumes de production plus limités, sans que cela ne constitue un critère spécifique) et qui génère des « nuisances » limitées en termes de flux de marchandises, de rejets et de gestion des pollutions, ...

Les industries relèvent ainsi, à l'inverse, des établissements présentant les mêmes activités, mais employant plus de 10 salariés, avec des besoins fonciers souvent plus importants et engendrant des « nuisances » plus notables.

Sont exclues de l'artisanat (et à fortiori de l'industrie) toutes les activités qui relèvent des artisans-commerçants de services et d'alimentation (boulangerie, boucherie/charcuterie, fleuriste, coiffure...).

Les industries extractives sont par ailleurs également exclues du champ d'étude du présent document.

BATIMENT : ARTISANAT

Aménagement, agencement et finition
Couverture, plomberie chauffage
Industries extractives (tourbe, pierre, argile...)
Maçonnerie et autres travaux de construction
Menuiserie, serrurerie
Orpaillage
Préparation des sites et terrassement
Travaux d'installation électrique et d'isolation
Travaux sous-marins de forage

FABRICATION : ARTISANAT et INDUSTRIES

Fabrication d'articles textiles
Fabrication d'articles de sport, de jeux et de jouets
Fabrication d'instruments médicaux, de précision, d'optique, fabrication de lunettes et de matériel photographique
Fabrication d'instruments de musique
Fabrication de matériel agricole de machines et d'équipements et de matériel de transport
Fabrications d'objets divers
Fabrication et réparation d'articles d'horlogerie, bijouterie et bijouterie fantaisie
Fabrication et réparation de machines de bureau, de matériel informatique, de machines et appareils électriques, d'équipements de radio, de télévision et de communication
Fabrication et réparation de meubles
Fabrication et transformation des métaux : produits chimiques (sauf principes actifs sang et médicament) caoutchouc, matières plastiques et matériaux de construction
Fabrication de vêtements en cuir et fourrure
Imprimerie (sauf journaux) reliure et reproduction d'enregistrements
Récupération
Taxidermie
Transformation des fibres, tissage, ennoblement
Transformation de matières nucléaires
Travail du bois, du papier et du carton
Travail du cuir et fabrication de chaussures
Travail du verre et des céramiques

SERVICES : ARTISANAT hors artisans-commerçants

Ambulances
Blanchisserie et pressing (sauf libre-service)
~~Coiffure~~
~~Compositions florales~~
Contrôle technique
~~Cordonnerie et réparation d'articles personnels et domestiques~~
Déménagement
Embaumement, soins mortuaires
~~Entretien et réparation de machines de bureau et de matériel informatique~~
~~Etalage, décoration~~
Finition et restauration de meubles, dorure, encadrement
Maréchalerie
Pose d'affiches, travaux à façon, conditionnement à façon
Ramonage, nettoyage, entretien de fosses septiques et désinsectisation
Réparation automobile cycles et motocycles
Réparation d'objets d'art
~~Spectacle de marionnettes~~
~~Soins de beauté~~
Taxis et voitures de remise
~~Toiletage d'animaux de compagnie~~
~~Travaux de photographiques~~
Voiture grande remise

ALIMENTATION, ARTISANAT et INDUSTRIES hors artisans-commerçants

Boulangerie-pâtisserie, biscoterie-biscuiterie, pâtisserie de conservation (sauf terminaux de cuisson)
Conservation et transformation de fruits et légumes et autres produits alimentaires (sauf activités agricoles et vinification)
Conservation et transformation des produits de la mer, poissonnerie
Fabrication de glaces et sorbets, chocolaterie et confiserie
Fabrication de produits laitiers
Transformation de viande, boucherie, charcuterie, fabrication de produits à base de viande
Fabrication de boissons

Nomenclature des activités économiques versus code de l'urbanisme

La démarche de spécification des ZAE est à appréhender selon 2 « points de vue » complémentaires.

D'abord au sens du code de l'urbanisme, il convient d'identifier les destinations et sous-destinations autorisées au sein des ZAE. Le tableau ci-contre détaille « l'esprit général » de la stratégie économique au sein des ZAE sur le territoire du Grand Libournais.

Une déclinaison par ZAE est proposée ci-après.

Il s'agit là des nouvelles implantations. Les conditions de gestion et d'extension de l'existant seront à définir à l'échelle de chaque PLUi.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal (exemple : les bureaux intégrés à une entreprise dont l'activité principale est industrielle sont autorisés si la destination « industrie » est autorisée).

Destination	Sous-destination	Principe général d'autorisation d'implantation en ZAE
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non
	Exploitation forestière	Non
Habitation	Logement	Non
	Hébergement	Non
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Non, hors volet DAACL
	Restauration	Non, hors volet DAACL
	Commerce de gros	Oui (+ compatibilité avec le volet DAACL)
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Non
	Hôtels	Non
	Autres hébergements touristiques	Non
	Cinéma	Non
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Oui
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Oui
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Non
	Salles d'art et de spectacles	Non
	Equipements sportifs	Non
	Autres équipements recevant du public	Non
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Oui
	Entrepôt	Oui (+ compatibilité avec le volet DAACL)
	Bureaux	Non
	Centre de congrès et d'exposition	Non
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Non

Nomenclature des activités économiques versus code de l'urbanisme

Mais cette approche par le code de l'urbanisme ne permet pas pleinement de refléter des choix stratégiques en termes de spécification des ZAE et de sélection des entreprises pouvant s'y implanter, car certaines destinations et sous-destinations correspondent à des réalités économiques bien différentes, et à des besoins différents (en termes d'infrastructures, d'aménagements des ZAE et de leur environnement, de nuisances générées, ...).

C'est pourquoi il paraît nécessaire pour les collectivités d'identifier plus précisément les typologies d'activités économiques souhaitées, en appréhendant une « réalité » économique et en identifiant des cibles d'activités économiques avec un vocabulaire plus usuel.

Ce processus d'identification est un préalable à la mise en œuvre d'un processus de sélection des entreprises souhaitant s'implanter sur les ZAE, sur lesquelles la collectivité dispose de la maîtrise foncière et peut décider à qui (à quelle entreprise) elle souhaite céder / louer le terrain / bâti.

Sur les espaces sous maîtrise foncière privée, cette démarche n'est pas directement possible, même si des échanges pourront être développés pour assurer la meilleure concertation possible entre les acteurs privés et la stratégie portée par les collectivités locales.

Sous-destination	Principe général d'autorisation d'implantation en ZAE	Typologies d'activités économiques au sens économique usuel	
		Ne pouvant pas s'implanter en ZAE	Pouvant s'implanter en ZAE
Artisanat et commerce de détail	Non, hors volet DAACL	Commerce de détail et artisan-commerçant (boulangerie, charcuterie, poissonnerie, coiffeur, cordonnerie, fleuriste, ...)	/
Restauration	Non, hors volet DAACL	Restauration (hors restauration d'entreprise), débits de boissons	Restauration d'entreprise
Commerce de gros	Oui (+ compatibilité avec le volet DAACL)	/	Commerce inter-entreprises, grossiste, négoce
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Non	Professions libérales, cabinets médicaux, maisons de santé, assurances, banques, agences immobilières, activités liées à l'emploi, activités de téléphonie, activités vétérinaires, réparation de biens, ...	/
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Oui	Mairie, Maison France Services, bureaux d'organismes publics ou privés (Etat, Commissariat, gendarmerie, centre de collectivités territoriales, CAF, URSSAF, SNCF, secours, ...)	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Oui	/	Locaux techniques, fourrières, dépôts de transports en commun, stations d'épurations, constructions et installations permettant la production d'énergies, ...
Industrie	Oui	/	Activités industrielles (+ de 10 salariés, emprise bâtie significative, impacts générés significatifs) Activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie
Entrepôt	Oui (+ compatibilité avec le volet DAACL)	/	Entreposage, logistique, dépôts, activités de fret, activités de transports (taxis, ambulances, ...)
Bureaux	Non	Services d'audit, services de comptabilité, services d'architecture, services scientifiques et techniques, services de gestion, services de communication, ...	/

Spécifier les vocations des ZAE

Hiérarchisation	Localisation et nom du site	Artisanat et commerce de détail (dont artisans-commerçants)	Restauration	Commerce de gros	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Industries			Entrepôt				Bureaux
								Activités industrielles (+ de 10 salariés, emprise bâtie significative, impacts générés significatifs)	Activités artisanales du secteur de l'industrie	Activités artisanales du secteur de la construction	Logistique / entreposage (hors logistique commerciale >> DAACL)	Dépôt	Activité de fret	Activités des transports (taxis, ambulances, ...)	
ZAE D'INTÉRÊT GRAND LIBOURNAIS	ZAE D'EYGRETEAU CALI - COUSTRAS		Voir DAACL												
	ZAE LES DAGUEYS / LA BALLASTIÈRE CALI - LIBOURNE		Voir DAACL			Si aménagement dédié (« îlot tertiaire »)									Si aménagement dédié (« îlot tertiaire »)
	ZAE DE LAPOUYADE CALI - LAPOUYADE														
	ZAE DE L'ANGLUMEAU / LABOUR CALI – IZON - VAYRES														
	ZAE DE CAMPARIAN CALI - VAYRES														
	ZAE LES CHAPELLES / AÉRODRÔME GRAND SAINT-EMILIONNAIS – LES ARTIGUES-DE-LUSSAC														
	ZAE DE L'ARBALESTRIER PAYS FOYEN - PINEUILH														

Spécifier les vocations des ZAE

Hiérarchisation	Localisation et nom du site	Artisanat et commerce de détail (dont artisans-commerçants)	Restauration	Commerce de gros	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Industries			Entrepôt				Bureaux
								Activités industrielles (+ de 10 salariés, emprise bâtie significative, impacts générés significatifs)	Activités artisanales du secteur de l'industrie	Activités artisanales du secteur de la construction	Logistique / entreposage (hors logistique commerciale >> DAACL)	Dépôt	Activité de fret	Activités des transports (taxis, ambulances, ...)	
ZAE STRUCTURANTES	ZAE DE FRAPPE CALI – SAINT-DENIS-DE-PILE		Voir DAACL					Limité à 4000 m² d'emprise bâtie par projet		Dans le cadre de solutions immobilières intégrées et mutualisées	Limité à 3000 m² d'emprise bâtie par projet				
	ZAE DE BARRY CALI – SAINT-SEURIN-SUR-L'ISLE														
	ZAE DE LA LANDOTTE CALI - IZON														
	ZAE Le VIGNON CALI – SAINT-DENIS-DE-PILE														
	ZAE DU CARRÉ CALI - LIBOURNE							Limité à 4000 m² d'emprise bâtie par projet							
	ZAE DE LAVEAU CALI – SAINT-MÉDARD-DE-GUIZIÈRES														
	ZAE DE LA RHODE CC CASTILLON/PUJOLS – SAIN-MAGNE-DE-CASTILLON														
	ZAE (ZAC) DU LYSSANDRE CC CASTILLON/PUJOLS - GRÉZILLAC				En compatibilité avec la ZAC										
	ZAE DE L'ILLOT CC DU FRONSADAIS – LA LANDE-DE-FRONSAC										Limité à 3000 m² d'emprise bâtie par projet				
	SITE DU BÉLIER CC DU FRONSADAIS – VÉRAC														
	ZAE DES 4 ORMEAUX / SITES ÉCONOMIQUES DE LA ROUTE DE Grand Libournais Pôle Territorial Libourne Aquitaine Ormeaux Charente-Maritime CC DU PAYS FOYEN – PORT-SAINTE-FOY-ET-PONCHAPT														

Spécifier les vocations des ZAE

Hiérarchisation	Localisation et nom du site	Artisanat et commerce de détail (dont artisans-commerçants)	Restauration	Commerce de gros	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Industries			Entrepôt				Bureaux
								Activités industrielles (+ de 10 salariés, emprise bâtie significative, impacts générés significatifs)	Activités artisanales du secteur de l'industrie	Activités artisanales du secteur de la construction	Logistique / entreposage (hors logistique commerciale >> DAACL)	Dépôt	Activité de fret	Activités des transports (taxis, ambulances, ...)	
ZAE DE PROXIMITÉ	ZAE DE SAINT-GERMAIN-DU-PUCH CALI - SAINT-GERMAIN-DU-PUCH														
	ZAE DE GÉNISSAC CALI - GÉNISSAC														
	ZAE DE BENTÉJEC CALI – SAINT-SEURIN-SUR-L'ISLE														
	ZAE DE BEAUMALE CALI – SAINT-DENIS-DE-PILE														
	ZAE DE DAUBERT CC CASTILLON/PUJOLS - RAUZAN														
	ZAE DE MÉZIÈRES CC CASTILLON/PUJOLS – SAINT-MAGNE-DE-CASTILLON														
	PROJET ZAE DE GALGON CC DU FRONSADAIS – GALGON														
	ZAE DE CAZEAUMORIN CC DU FRONSADAIS – LUGON ET L'ÎLE DU CARNAY														
	ZAE DU CHAMPS JAMART CC DU PAYS FOYEN - PELLEGRUE														
	ZAE DE LA GUÉRENNE CC DU PAYS FOYEN – SAINT-AVIT-SAINT-NAZAIRE														

Spécifier les vocations des ZAE

	Artisanat et commerce de détail (artisans-commerçants)	Restauration	Commerce de gros	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Industries			Entrepôt				Bureaux
							Activités industrielles (+ de 10 salariés, emprise bâtie significative, impacts générés significatifs)	Activités artisanales du secteur de l'industrie	Activités artisanales du secteur de la construction	Logistique / entreposage (hors logistique commerciale >> DAACL)	Dépôt	Activité de fret	Activités des transports (taxis, ambulances, ...)	
AUTRES ESPACES ÉCONOMIQUES SOUS MAITRISE PUBLIQUE OU PRIVÉE HORS HIÉRARCHISATION SCOT			Limité à 1000 m² d'emprise bâtie par projet				A titre exceptionnel et dûment justifié, les projets favorables au développement des filières émergentes sont autorisés à la condition que ceux-ci justifient de ne pas pouvoir s'implanter en ZAE.			Limité à 1000 m² d'emprise bâtie par projet	A titre exceptionnel et dûment justifié, les projets favorables au développement des filières émergentes sont autorisés à la condition que ceux-ci justifient de ne pas pouvoir s'implanter en ZAE.			

Les éléments du présent schéma d'attractivité économique ne concernent pas les volets commerces, artisans-commerçants et de la logistique commerciale qui relèvent de l'élaboration du volet DAACL / ACP.

Sur l'ensemble des espaces économiques de maîtrise publique et privée :

Tout projet de nouvelle implantation (avec construction nouvelle ou reprise de l'existant) devra présenter une activité économique principale compatible avec l'orientation économique définie dans le présent schéma d'attractivité économique.

Cette règle se décline dans les règlements des documents d'urbanisme locaux, notamment en termes de destinations et sous-destinations.

Cette règle se décline également au sein des cahiers des charges et de cessions des ZAE communautaires.

Appréhendant la raréfaction progressive des disponibilités foncières, et face à l'attractivité de certaines ZAE (notamment des ZAE d'intérêt SCoT et des ZAE structurantes), il convient certainement de **mettre en place progressivement un processus de sélection et de direction des entreprises souhaitant s'implanter sur le territoire vers les ZAE adaptées.**

Ce processus est propre à chaque EPCI.

L'opportunité d'implantation de l'entreprise est-elle bénéfique au territoire ?

Le degré d'opportunité peut justifier d'apporter un accompagnement plus ou moins important de la part de la collectivité, ou de demander à une entreprise de revoir son projet (ou de refuser). Cette notion d'opportunité est surtout valable pour les demandes exogènes (considérant que l'accompagnement des entreprises déjà présentes sur le territoire est prépondérant). A projet équivalent, les demandes endogènes (développement d'entreprises déjà existantes sur le territoire) seront ainsi favorisées.

L'activité de l'entreprise est-elle règlementairement autorisée dans le PLUi ?

Dans le cas contraire, la collectivité pourra proposer d'autres offres foncières sur les ZAE adaptées.

Les souhaits d'implantation de l'entreprise répondent-ils :

- **A la stratégie économique du territoire ?**
- **A la typologie (et la stratégie) de la ZAE ?**

Le projet répondant le mieux à la stratégie territoriale et à la stratégie propre à la ZAE sera favorisé. Si le projet n'est pas compatible avec cette stratégie, la collectivité pourra proposer d'autres offres foncières sur les ZAE adaptées.

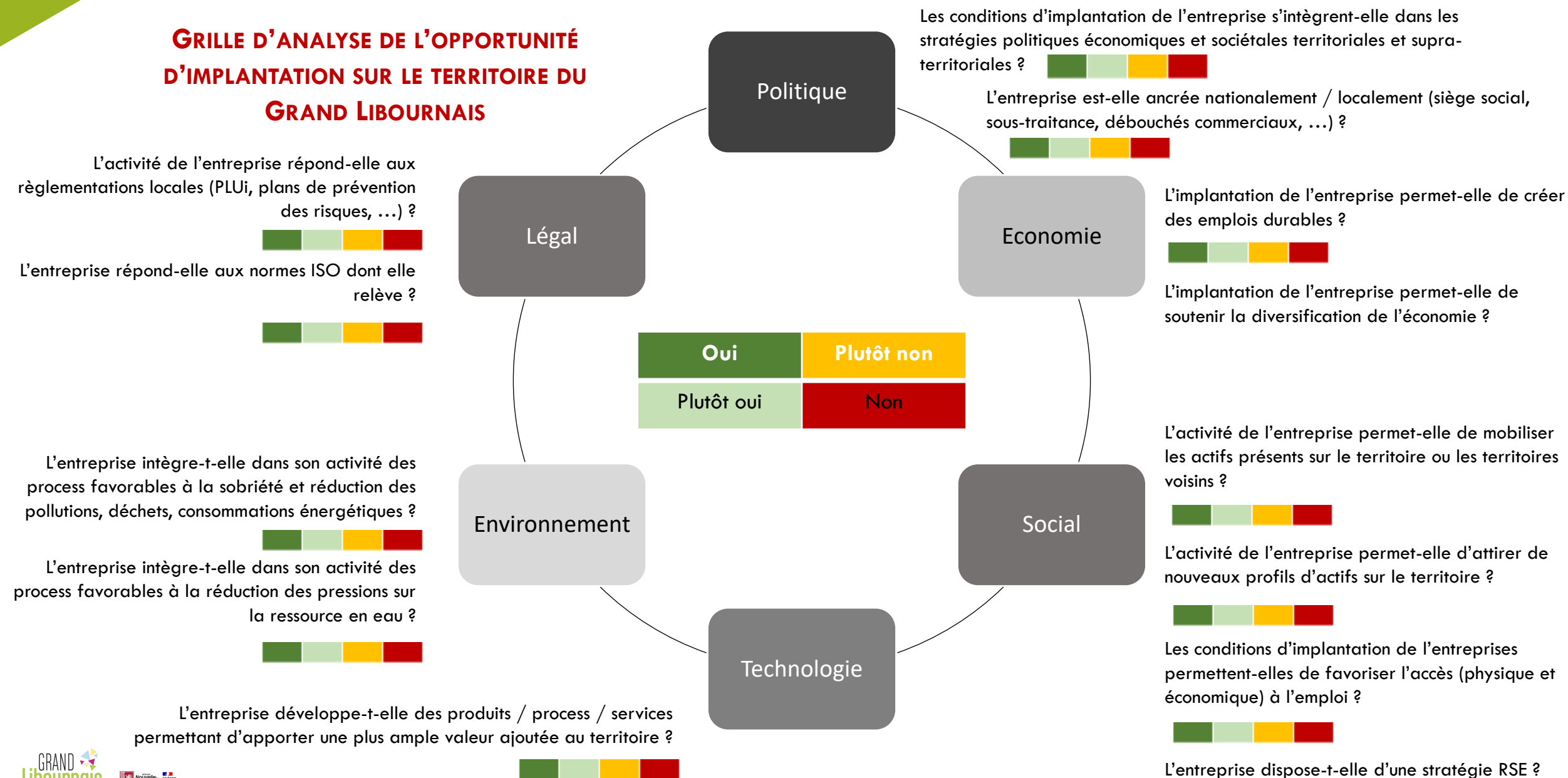
Le projet de l'entreprise justifie-t-il d'une intensité de créations d'emplois et/ou de valeur ajoutée cohérente avec ses besoins fonciers et immobiliers ?

Si une disponibilité foncière est mise en concurrence par plusieurs demandes d'entreprises, le projet disposant des meilleures justifications objectives de développement de l'emploi et d'optimisation foncière et immobilière sera sélectionné, au regard des attendus de la collectivité.

Le projet de l'entreprise remplit-il les critères de sélection par rapport à la typologie de la ZAE sur laquelle l'implantation est souhaitée ?

Si une disponibilité foncière est mise en concurrence par plusieurs demandes d'entreprises, et que les conditions d'implantation foncière et de création d'emplois sont équivalentes, les entreprises devront constituer un argumentaire précisant leurs choix d'implantation sur telle ou telle ZAE, au regard des attendus de la collectivité.

GRILLE D'ANALYSE DE L'OPPORTUNITÉ D'IMPLANTATION SUR LE TERRITOIRE DU GRAND LIBOURNAIS



Le Grand Libournais et les EPCI membres souhaitent par ailleurs collectivement mener une stratégie d'accueil ciblée sur certaines filières et typologies d'activités, et sur certaines ZAE :

Localisation et nom du site	Secteurs cibles privilégiés	Exemples illustratifs d'activités
Toutes les ZAE d'intérêt Grand Libournais et ZAE structurantes	Ecologie industrielle territoriale	Ensemble des établissements nécessitant / recherchant des synergies de substitution (valorisation des échanges de matières – bois, plastiques, agro-alimentaires, ... - et d'énergies) et de mutualisation (services communs, productions par économies d'échelles, ...)
Toutes les ZAE d'intérêt Grand Libournais et ZAE structurantes	Filière viti-vinicole	Etablissements de production/vinification/distillerie, établissements de négoce et distribution, établissements de production/entretien/maintenance de machinismes, articles métalliques, liège/vannerie/tonnellerie, établissements de conseil et d'analyses, ...
ZAE des Dagueys / La Ballastière CALI - Libourne	Chimie, pharmacie, santé, biosourcing	Établissements de production (alimentation, chimie, actifs pharmaceutiques, cosmétiques, additifs, traitements, phytosanitaires, ...), établissements de recherche-innovation, établissements de conseil et d'analyses, ...
ZAE de l'Aérodrome Syndicat Mixte – Les Artigues-de-Lussac	Aéronautique	Établissements de production d'outillages, d'éléments mécaniques et électroniques, établissements de conception et d'assemblage, établissements de maintenance, entretien et réparation, établissements d'innovation-recherche (décarbonation notamment), services de transports personnels, ...
ZAE de Camparian, ZAE d'Eygretau 3, ZAE de Laveau CALI – Vayres, Coutras, Saint-Médard-de-Guizières	Logistique industrielle	Etablissements de transports de marchandises, établissements de stockage, entreposage et manutentions, établissements de services auxiliaires (ingénierie, conseil, maintenance,...), ...

➤ **Sur ces filières cibles, il sera particulièrement recherché une coopération, dialogue et coordination des EPCI afin de favoriser l'implantation (et le maintien/développement) de ces activités sur le territoire du Grand Libournais.**

ARMATURE ET HIÉRARCHISATION DES ESPACES ÉCONOMIQUES SUR LE GRAND LIBOURNAIS



ZAE D'INTÉRÊT GRAND LIBOURNAIS

- 1- ZAE de l'Anglumeau / Labour, Izon / Vayres
- 2- ZAE de Camparian, Vayres
- 3 – ZAE des Dagueys / La Ballastière, Libourne
- 4 – ZAE Aérodrome, Les Artigues-de-Lussac
- 5 – ZAE d'Eygreateau, Coutras
- 6 – ZAE de Lapouyade
- 7 – ZAE de l'Arbalestrier - Pineuilh



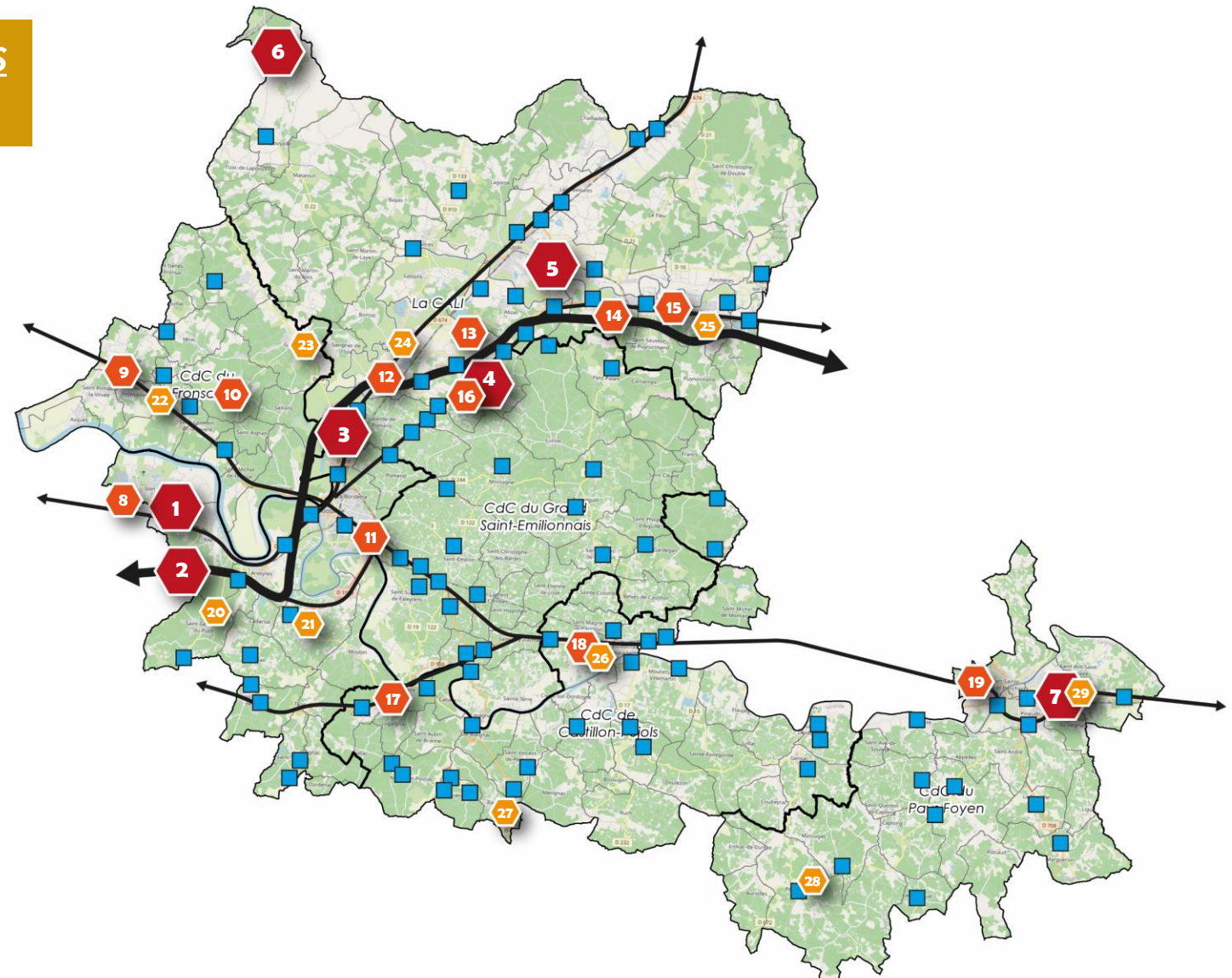
ZAE STRUCTURANTES

- 8- ZAE La Landotte, Izon
- 9 – ZAE de l'Illet, La Lande-de-Fronsac
- 10 – Site du Bélier, Vérac
- 11 – ZAE du Carré, Libourne
- 12 – ZAE de Frappe, Saint-Denis-de-Pile
- 13 – ZAE du Vignon, Saint-Denis-de-Pile
- 14 – ZAE de Laveau, Saint-Médard-de-Guizières
- 15 – ZAE de Barry, Saint-Seurin-sur-l'Isle
- 16 – ZAE des Chapelles, Les Artigues-de-Lussac
- 17 – ZAE du Lyssandre, Grézillac
- 18 – ZAE de la Rhode, Saint-Magne-de-Castillon
- 19 – Sites économiques Route de Bordeaux (ZAE des 4 Ormeaux), Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt



ZAE DE PROXIMITÉ

- 20- ZAE de Saint-Germain-du-Puch
- 21 – ZAE de Génissac
- 22 – ZAE de Cazeaumur, Lugon et l'Île du Carnay
- 23 – ZAE de Galgon
- 24 – ZAE de Beaumale, Saint-Denis-de-Pile
- 25 – ZAE de Bentéjéc, Saint-Seurin-sur-l'Isle
- 26 – ZAE de Mézières, Saint-Magne-de-Castillon
- 27 – ZAE de Daubert, Rauzan
- 28 – ZAE du Champs Jamart, Pellegrue
- 29 – ZAE de Guérenne, Saint-Avit-Saint-Nazaire



AUTRES ESPACES ÉCONOMIQUES

Réalisation : Métropolis, 2024

2.2

VALORISER LES ESPACES ÉCONOMIQUES DU GRAND LIBOURNAIS

1

Une charte de qualité, de gestion et d'entretien entre les collectivités et entreprises (en « ZAE d'intérêt Grand Libournais » notamment), commune à l'échelle du Grand Libournais

2

La mise en cohérence des documents d'urbanisme (règlements, cahiers des charges)

3

Une stratégie dans le temps de requalification et densification avec des outils incitatifs / coercitifs à définir et porter par chaque EPCI

1

Une charte de qualité, de gestion et d'entretien entre les collectivités et entreprises (en « ZAE d'intérêt Grand Libournais » notamment), commune à l'échelle du Grand Libournais

Les cibles et objectifs de la charte portent notamment sur :

- L'aménagement et la gestion de la ZAE et ses espaces publics,
- La signalétique et le balisage,
- Les déplacements et mobilités,
- La construction des bâtiments et l'aménagement et la gestion des lots privés,
- La gestion des déchets,
- La gestion des eaux pluviales,
- La réduction des pressions sur les prélèvements d'eau,
- La production d'énergies renouvelables et l'optimisation des consommations énergétiques,
- Les services communs et mutualisés,
- L'animation de la ZAE

Elles impliquent différents acteurs :

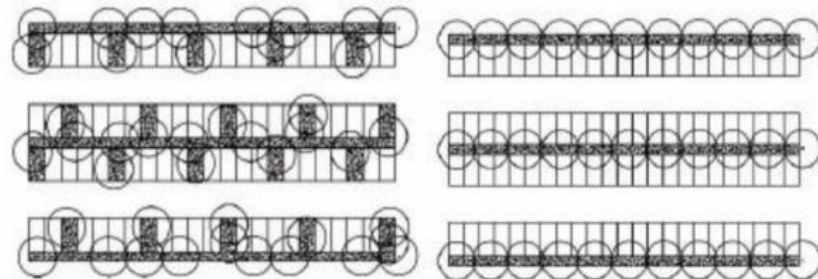
- Le PETR du Grand Libournais,
- Les communautés de communes et la CALI, sur le territoire desquelles le projet s'articule,
- Les promoteurs, concepteurs et constructeurs, menant des projets de construction et d'aménagement sur la ZAE (incluant les maitrises d'œuvres chargées de ces projets),
- Les utilisateurs qu'ils soient propriétaires ou locataires.

A travers la signature de cette charte, chacun des acteurs s'engage à adhérer à la démarche de développement durable et à mettre en œuvre les actions qui le concernent.

La charte doit permettre de constituer un climat de confiance réciproque et d'actions communes et mutualisées. Elle n'est en revanche pas opposable.

Exemple de principes intégrées à une charte de qualité, de gestion et d'entretien d'une ZAE

Afin d'assurer la bonne organisation de ces espaces, il est imposé de localiser les espaces de stationnement sur les plans de permis de construire, complété d'un projet paysager.



Implantations demandées

Implantations interdites

L'ORGANISATION DES AIRES DE STOCKAGE

Les quais de chargement / déchargement sont interdits en façade et doivent être masqués.

Les aires de stockage (et dépôt) de matériaux seront de préférence situées à l'arrière ou sur le côté du bâtiment, et doivent obligatoirement être masqués (par une clôture ou une haie arbustive).

Le stockage s'organise préférentiellement de façon à être dissimulé des vues depuis les voies de circulation et les alentours. Il ne devra pas dépasser la hauteur du bâti existant.

Afin d'assurer la bonne organisation de ces espaces, il est imposé de localiser les espaces de stockage sur les plans de permis de construire, complété d'un projet paysager.

LE JEUX DE FAÇADE

Les façades seront traitées de façon cohérente par rapport à leur orientation (vent, ensoleillement), leur implantation et leur accès.

L'enveloppe du bâtiment est l'élément architectural qui organise les relations entre intérieur et extérieur. La façade avant (côté espace public) et arrière ne dialoguent pas de la même manière avec leur environnement. Ainsi :

- La façade « côté espace public » a vocation à s'adapter à l'image, la communication et l'ambition de l'entreprise, dans la recherche de valorisation de vitrine économique, en ne remettant toutefois pas en cause la sobriété globale du bâtiment (et à fortiori de la zone). Les enseignes méritent à ce titre de faire partie intégrante de la conception architecturale,
- Les façades techniques ont davantage vocation à se fondre avec le paysage.

L'utilisation de panneaux ou de cellules photovoltaïques en façade est autorisée sous conditions :

- L'utilisation de ce type de procédé doit être réalisé à l'échelle de la façade concernée,
- En cohérence avec le reste du traitement architectural du bâtiment (volumétrie, toiture, choix des matériaux et des couleurs, ...)



Source : extraits de la charte de bonnes pratiques et de gestion durable de la ZAE du Born /Mimizan – Réalisation : Métropolis, 2023

2

La mise en cohérence des documents d'urbanisme (règlements et cahiers des charges)

La mise en cohérence des règlements des espaces économiques (et plus particulièrement des ZAE communautaires) doit permettre :

- De **favoriser sur l'ensemble des ZAE l'optimisation foncière** (au regard des capacités et contraintes propres à chaque territoire)
- De **favoriser sur l'ensemble des ZAE une qualité des aménagements publics et privés dans une logique de cohérence territoriale**, en préservant l'identité visuelle et « marketing » propre à chaque EPCI
- De **constituer des « règles du jeu » communes d'implantation des entreprises** permettant d'articuler les concurrences territoriales dans une logique « gagnant-gagnant » pour le Grand Libournais

En cohérence avec la stratégie d'attractivité économique du Grand Libournais :

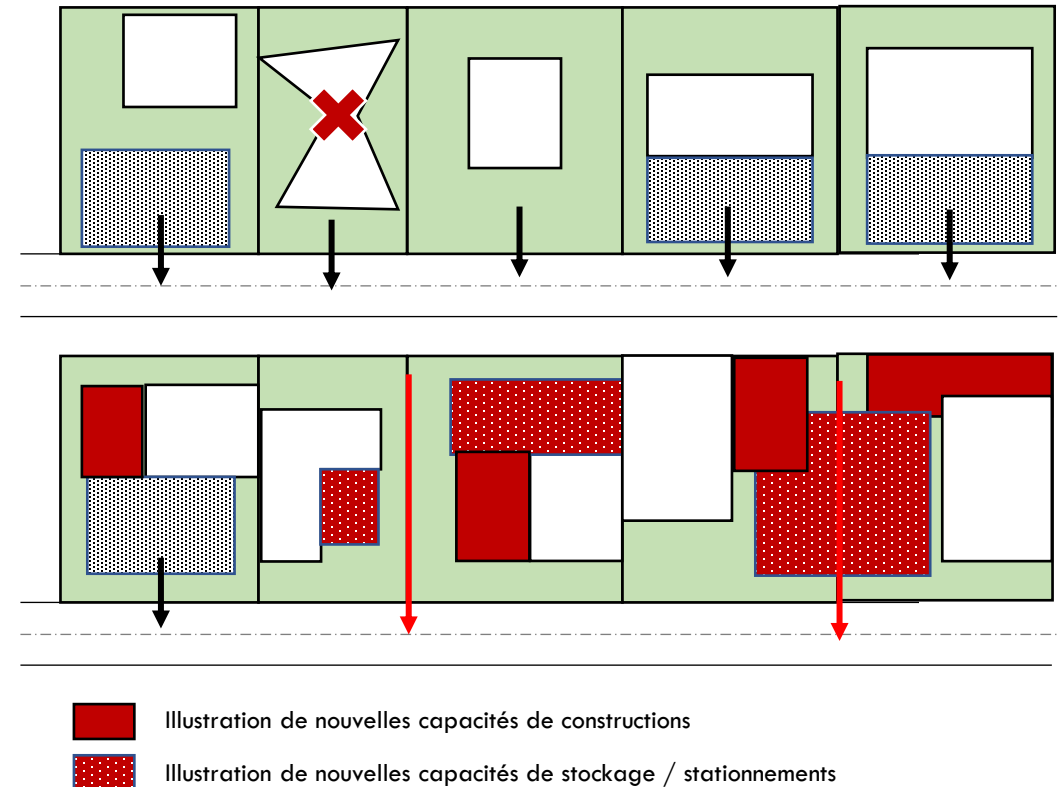
- **Sur l'ensemble des espaces économiques sous maîtrise publique ou privée :**

Les documents d'urbanisme locaux (PLU, PLUi, cahiers des charges et cessions de ZAE, chartes d'aménagement, cahiers des prescriptions urbaines, architecturales et paysagères, ...) doivent définir les conditions favorables à :

- La gestion optimisée de la ressource en eau et la réduction des pressions sur les prélèvements,
- L'optimisation foncière et immobilière
- La mutualisation des espaces
- L'intégration paysagère des aménagements publics et privés et des constructions
- L'intégration architecturale des constructions
- La perméabilité des sols (notamment sur les stationnements),
- La mutualisation et le regroupement des accès,
- La présence de clôtures favorisant les perméabilités écologiques,
- L'implantation et intégration des annexes techniques (stockage des conteneurs poubelles, bennes à ordures, coffrets concessionnaires, boîtes aux lettres, ...)
- La production d'énergies renouvelables

• Sur l'ensemble des espaces économiques sous maîtrise publique ou privée :

- L'implantation des constructions et annexes sera privilégiée sur l'une des limites séparatives latérales,
- Les hauteurs ne seront limitées qu'en cas de co-visibilité avec un point d'intérêt naturel, paysager ou bâti, ou une connaissance des risques
- L'emprise au sol des constructions visera être maximisée dans le respect des contraintes techniques et environnementales,
- Les formes complexes de constructions seront interdites,
- Les aires de stockage seront disposées et aménagées de façon à être intégrées à la volumétrie du bâtiment principal,
- Les espaces verts privatifs seront implantées de préférence le long des espaces communs,
- Les espaces verts seront au maximum regroupés d'un seul tenant et situés de façon cohérente par rapport aux parcelles voisines aménagées,
- Les aires de stationnement et autres équipements (vestiaires, restauration, ...) seront au maximum regroupées et situées de façon cohérente par rapport aux parcelles voisines aménagées de façon à favoriser leur mutualisation,



En cohérence avec la stratégie d'attractivité économique du Grand Libournais :

- **Sur l'ensemble des ZAE communautaires** (*d'intérêt Grand Libournais , structurantes et de proximité*) :
 - Tout projet de nouvelle implantation devra justifier des besoins fonciers et immobiliers réels et prospectifs liées à son activité et à ses perspectives de développement.
 - Toute la surface parcellaire devra être traitée (par le bâti, le stationnement, l'aménagement paysagé, ...) : **aucun traitement en « délaissé » ne sera autorisé.** Cette règle se décline dans les documents d'urbanisme locaux (règlements, OAP thématiques et/ou sectorielles), les cahiers (et chartes) des charges d'aménagement et/ou de cession de ZAE, ...
 - Tout projet de nouvelle implantation (avec construction nouvelle ou reprise de l'existant) devra justifier des éléments mis en œuvre afin d'assurer la compatibilité du projet avec les attendus définis par chaque EPCI en termes d'intégration globale (cf. **tableau suivant**). Cette règle se décline dans les documents d'urbanisme locaux (règlements OAP thématiques et/ou sectorielles), les cahiers (et chartes) des charges d'aménagement et/ou de cession de ZAE, ...
 - Tout projet de nouvelle implantation (avec construction nouvelle ou reprise de l'existant) devra justifier des éléments mis en œuvre afin d'assurer la compatibilité du projet avec la ressource et la gestion de l'eau.
- **Sur les ZAE d'intérêt Grand Libournais et ZAE structurantes :**
 - Les cessions foncières sont conditionnées à des critères d'occupation effective, inscrites au sein des cahiers des charges et de cessions des ZAE et des actes notariés, dans une temporalité contractuelle clairement définie (à défaut de non-respect de cette clause, rétrocession à la collectivité).

Proposition des « attendus » relatifs à l'ensemble des projets d'aménagements (extension, requalification, optimisation, ...) dans les espaces économiques du Grand Libournais

Les extensions potentielles d'espaces économiques correspondent au minimum au même niveau de hiérarchisation que l'espace existant en termes d'attendus relatifs à la qualité et l'intégration des divers projets d'aménagements publics et privés.

Attendus en termes...	D'intégration paysagère (aménagement, installations, constructions)		De qualité architecturale des constructions	D'intégration et cohérence des clôtures, éléments techniques (compteurs, poubelles, ...), des espaces de stockage et parkings, ...	D'installations et aménagements favorables aux transitions énergétiques	De gestion optimisée de la ressource en eau et de réduction des pressions	De signalétique, enseignes et éclairage		De déploiement progressif de solutions alternatives à l'autosolisme (covoiturage, transports en communs, modes doux, ...)	De déploiement progressif de services / espaces communs et mutualisés	D'animations et réseaux d'entreprises
	Emprises publiques	Emprises privées					Emprises publiques	Emprises privées			
ZAE d'intérêt Grand Libournais	+++	+++	+++	+++	+++	+++	+++	+++	+++	+++	+++
ZAE structurantes	+++	++	++	++	+++	+++	+++	++	+++	++	+++
ZAE de proximité	++	+	++	++	+	+++	++	+	++	++	++
Autres espaces économiques hors hiérarchisation SCoT	+	+++	+++	+++	++	+++	+	++	+	+	+

Les efforts d'intégration urbaine, architecturale, paysagère, énergétique (etc.) demandés sur le traitement des emprises publiques et privées nécessiteraient **une ingénierie complémentaire à proposer aux entrepreneurs** :

- 1 Déployer des sessions de **pédagogie, information, sensibilisation** auprès des entreprises,
- 2 Renforcer le système **d'accompagnement et de conseil** architecturaux, environnementaux et énergétiques vis-à-vis des entreprises (partenariats avec le CAUE, ordre des Architectes, l'ADEME, Conseiller Energie, ingénierie interne, ...)
- 3 Appréhender la **mobilisation des acteurs privés locaux** (conventions, partenariats publics/privés, Associations Foncières Urbaines, ...) dans des démarches de coopération et de mutualisation

Déterminer de nouveaux modes opératoires de portage et d'aménagements fonciers et immobiliers

dans les opérations d'extensions et d'optimisation/requalification des sites existants

- ✓ **Bail commercial**
- ✓ **Bail précaire**
- ✓ **Bail emphytéotique**
- ✓ **Bail à la construction**
- ✓ **Crédit-bail**
- ✓ **Option d'achat temporaire**

...

Valoriser les espaces économiques

	Le bail commercial	Le bail professionnel	Le bail précaire	Le bail emphytéotique	Le bail à la construction (ou réhabilitation)	Le crédit-bail
Activités	Commerciales, artisanales et industrielles	Professions libérales	Commerciales, artisanales et industrielles	Toutes, ne pouvant pas être imposées	Toutes, pouvant être imposées	Toutes
Durée	9 ans minimum	6 ans minimum	3 ans maximum	18 à 99 ans	18 à 99 ans	Librement fixé
Renouvellement du bail	Tacite reconduction tous les 3 ans, dit bail « 3-6-9 »	Tacite reconduction	Pas de reconduction	/	/	Non
Projet	Solution locative stable et reconductible	Solution locative stable et reconductible	Test d'une activité ou occupation temporaire sans possibilité de pérennisation sur place	Dans le cadre d'un bail emphytéotique, l'emphytéote est plus qu'un « simple » locataire car ce bail lui confère un droit réel sur le bien. Il peut : procéder librement à des améliorations du site, hypothéquer son droit, louer ou sous-louer le bien immobilier, exercer personnellement son droit d'emphytéose ou le céder mais en aucun cas vendre le bien faisant l'objet du bail. Il n'y a pas d'obligations de construire ou d'améliorer. Les améliorations bénéficient au bailleur en fin de bail sans que ce dernier ait à indemniser le locataire	Le bail à la construction donne des droits réels au locataire. Mais, contrairement au bail emphytéotique, le locataire a obligation de construire ou améliorer le site et d'en assurer l'entretien sur la durée du bail. Les constructions sont remises au bailleur en fin de bail.	Le contrat de crédit-bail immobilier correspond à la mise en location, par le crédit-bailleur, d'un bien immobilier à usage professionnel ou commercial, au profit d'une entreprise (le crédit-preneur). Cette entreprise a la possibilité d'acquérir le bien au plus tard à l'expiration du bail. Le crédit-bailleur s'engage à vendre le bien à l'entreprise à l'issue du bail. De son côté, l'entreprise bénéficie d'une option d'achat. Autrement dit, elle a la possibilité d'acquérir ou non le bien à un prix fixé à l'avance. Le prix tient compte des loyers déjà versés, on parle de valeur résiduelle.
Loyer	Librement fixé	Librement fixé	Librement fixé	Redevance considérée comme « modique »	En général aucun (remise des constructions contractuelles sans indemnité en fin de bail)	Librement fixé

Une stratégie dans le temps de requalification et densification avec des outils incitatifs / coercitifs à définir et porter par chaque EPCI

Emplacements réservés inscrits aux PLUi
Droit de Préemption Urbain

*Orientations d'Aménagement et de Programmation
Règlement des PLUi
Association Foncière Urbaine
Projet Urbain Partenarial
Zone d'Aménagement Concertée*

Majoration de la taxe foncière sur les propriétés non bâties constructibles
Taxe sur les friches commerciales

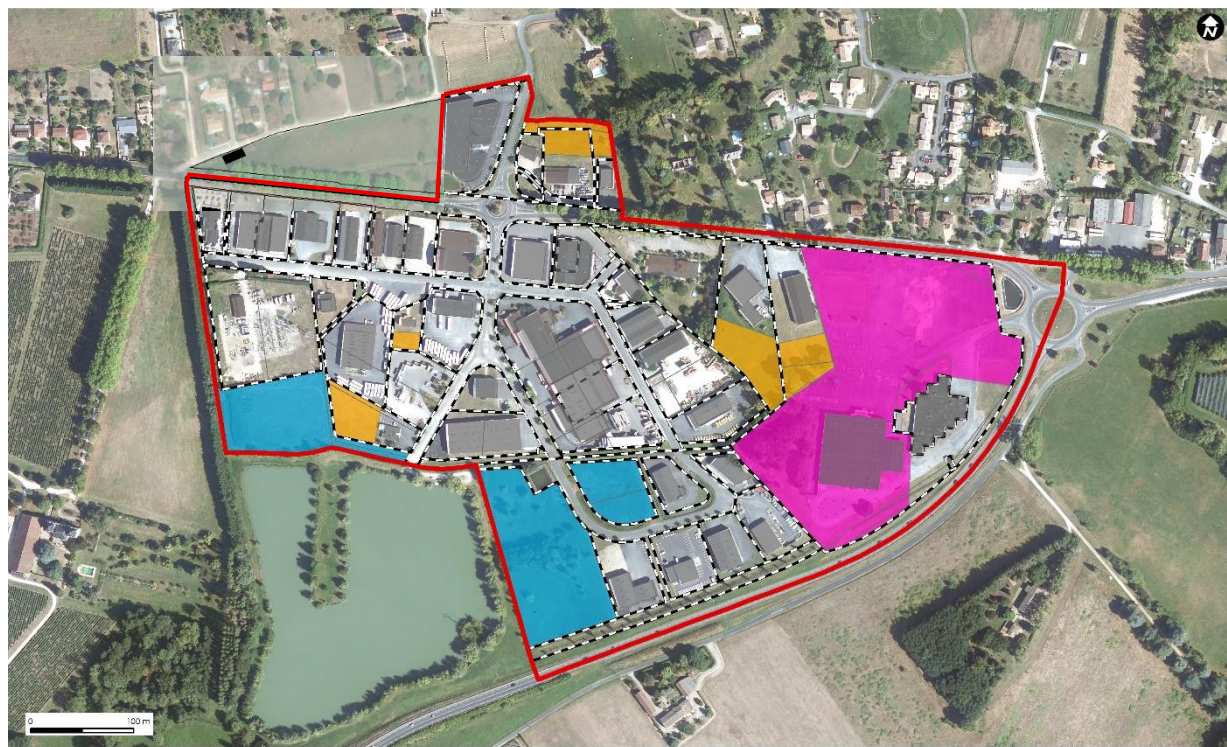
Prix modulés des terrains nus
Aides à l'amélioration des performances énergétiques
Aides à l'immobilier modulable
Aides à la surélévation
Architecte conseil

...

La stratégie de requalification et de densification / optimisation des sites économiques, portée par chaque EPCI, nécessite de mettre en place dans le temps et progressivement les conditions favorables à ces projets :

- 1**
 - **Le Droit de Préemption Urbain** sur les ZAE est délégué de la commune à l'EPCI compétent qui assure le suivi des DIA
 - Il est conseillé aux documents d'urbanisme locaux de réaliser des **OAP sectorielles et/ou thématiques sur les sites à enjeux** identifiés ci-après (à minima), afin de préserver et planifier les capacités de requalification dans le temps en zone urbaine.
 - Intégrer un volet spécifique au **Plan Pluriannuel d'Investissement de chaque EPCI** dédié à la stratégie de requalification des ZAE
 - Assurer une **veille sur les outils juridiques et fiscaux** adéquats
- 2**
 - Une **démarche concertée et partagée pour la requalification et la densification des ZAE** est engagé notamment sur les sites stratégiques proposés ci-après :
 - Engager des actions de **sensibilisation, pédagogie et concertation** auprès des acteurs privés, notamment portant une réflexion relative à la **mutualisation d'espaces partagés** (stationnements, services, productions d'énergies renouvelables, ...)
 - Fédérer les acteurs au sein des ZAE adaptées et planifier des réunions de concertation permettant d'impulser de nouvelle dynamique de **démarches mutualisées**
- 3**
 - Engager des réflexions sur la **constitution de structures partenariales** public-privé pour l'optimisation et la valorisation des zones (conventions, PUP, AFU, ...)
 - Mettre en place une **structure foncière territoriale** (type SEM / SPL) pour gérer les portages fonciers et immobiliers (extensions et requalifications des ZAE, espaces de compensations écologiques, ...)
- 4**
 - Déployer une **stratégie de reconquête foncière**
 - **Déployer une nouvelle stratégie de portage et de gestion foncière et immobilière**

ZAE de l'Arbalestrier, Pineuilh Zone intercommunale



CC du Pays Foyen - Pineuilh

■ Bâti Zonage du document d'urbanisme ■ Réserves foncières sous maîtrise privée
--- Unité foncière ■ U ■ Potentiel de densification théorique
□ Limite parcellaire ■ Potentiel de mutation théorique

Sources : BD TOPO / BD ORTHO.
© IGN / 2021 - reproduction interdite ;
Fichiers fonciers 2022 ; PETR du Grand
Libournais ; Métropolis
Conception : Métropolis

L'expertise « Métropolis »

- Une ZAE qui constitue l'entrée d'agglomération de **Sainte-Foy-la-Grande**, sur Pineuilh, avec **2 façades économiques majeures** : la D936E6 (traversante) et la D936 (contournement, sur l'interface Sud),
 - qui bénéficient d'un certain traitement paysager
 - mais qui ne sont pas sécurisées pour les modes actifs (piéton, vélo, ...)
- Une friche en entrée de zone de près de 4,2 hectares
- Des réserves foncières privées non occupées en « fond de zone », couvrant un total de 2,5 hectares et quelques espaces de densification potentielle
- Des activités artisanales plutôt homogènes, mais un renforcement de l'offre commerciale qui peut entraîner des disfonctionnements
- Une qualité satisfaisante des aménagements publics et privés internes à la zone, mais fortement imperméabilisés

Principes d'aménagements

Désimperméabiliser et végétaliser :

- les emprises publiques internes Rue André Marie Pierre et Gustave Eiffel (entrée de zone)
- Les interfaces sur emprises privées avec la route de Bergerac
- Les interfaces de l'ensemble du site de l'ancien Super U et les futures emprises / accès internes

Engager une étude spécifique à la valorisation de la friche de l'ancien Super U dans une logique d'ensemble...

... et intégrer les opportunités de restructuration des espaces attenants à long terme

Etudier les opportunités de valorisation des bâtiments existants

Créer des accès communs et mutualisés (et parkings mutualisés)

.. et appréhender à long terme les capacités de bouclage de la zone (2 hypothèses)

Assurer des liaisons sécurisées pour les modes actifs (piétons, vélos, ...)

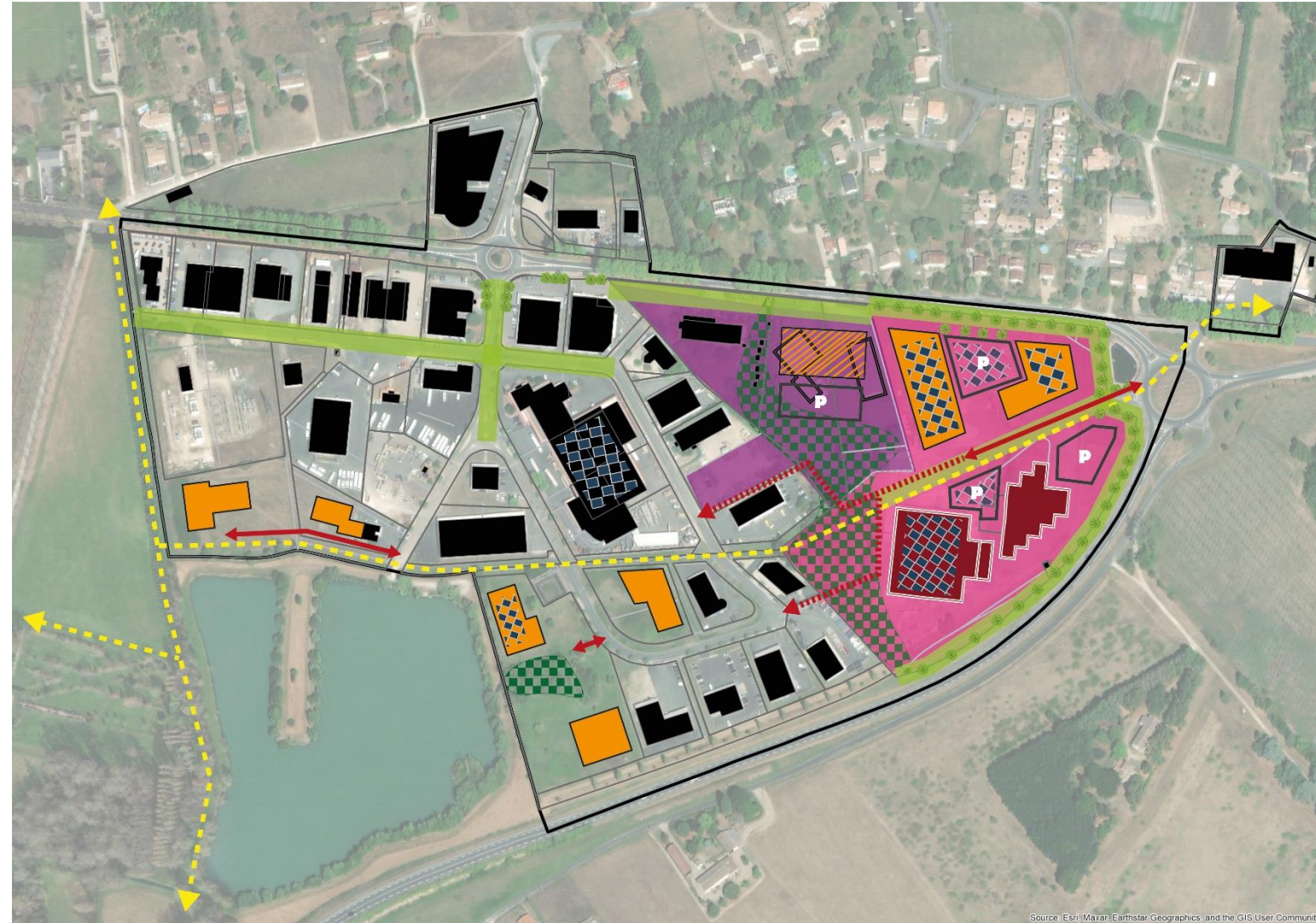
Préserver des espaces de respiration naturelle

Favoriser la production d'énergies renouvelables sur les parkings et toitures (simulations)

Simulations de nouveaux bâtiments économiques (espaces non occupés)

Simulations de restructuration de lots économiques

ZAE de l'Arbalestrier, Pineuilh



ZAE des 4 Ormeaux, Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt Zone privée avec investissements intercommunaux



CC du Pays Foyen - Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt

Zonage du document d'urbanisme

■ Bâti	■ Réserves foncières sous maîtrise privée
■ Unité foncière	■ Potentiel de densification théorique
■ Limite parcellaire	■ Potentiel de mutation théorique
■ U	

Sources : BD TOPO / BD ORTHO.
© IGN / 2021 - reproduction interdite ;
fichiers fonciers 2022 ; PETR du Grand
Libournais ; Métropolis
Conception : Métropolis

L'expertise « Métropolis »

- La ZAE des 4 Ormeaux : un espace économique privé sur lequel la CC du Pays Foyen investit notamment en termes d'affichage, de fléchage et de signalétique directionnelle.
- Une zone située en entrée d'agglomération Ouest de Sainte-Foy-la-Grande, le long de la D936E6 sur Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt. Cette emprise ne bénéficie pas d'espaces sécurisés pour les modes actifs, mais ses abords sont paysagés.
- Une zone mixte, où sont implantées des commerces à la personne et inter-entreprises, quelques unités artisanales ainsi qu'une coopérative agricole.
- Une zone est marquée par la présence de maisons, y compris au cœur de la zone.
- La zone dispose de 4,5 hectares de réserves foncières privées non occupés, ainsi que quelques espaces de densification potentielle.
- Une friche est présente sur le site : celle de l'ancien Brico Leclerc, qui couvre une surface bâtie d'environ 1 600 m².

Principes d'aménagements

Désimperméabiliser et végétaliser :

- Les emprises internes de la zone commerciale
- Les interfaces sur emprises privées avec la route de Péricou
- Les interfaces avec le site PELLENC et la D936E2 constituant l'entrée de zone

Remobiliser les friches et locaux vacants existants (étudier les opportunités pour créer des locaux relais artisanaux)

Appréhender à long terme la restructuration des espaces d'habitat pour constituer de nouveaux lots d'accueil économique

Ré-interroger les opportunités d'accueil de nouvelles activités économiques

Créer des accès communs et mutualisés (et parkings mutualisés)

Assurer des liaisons sécurisées pour les modes actifs (piétons, vélos, ...)

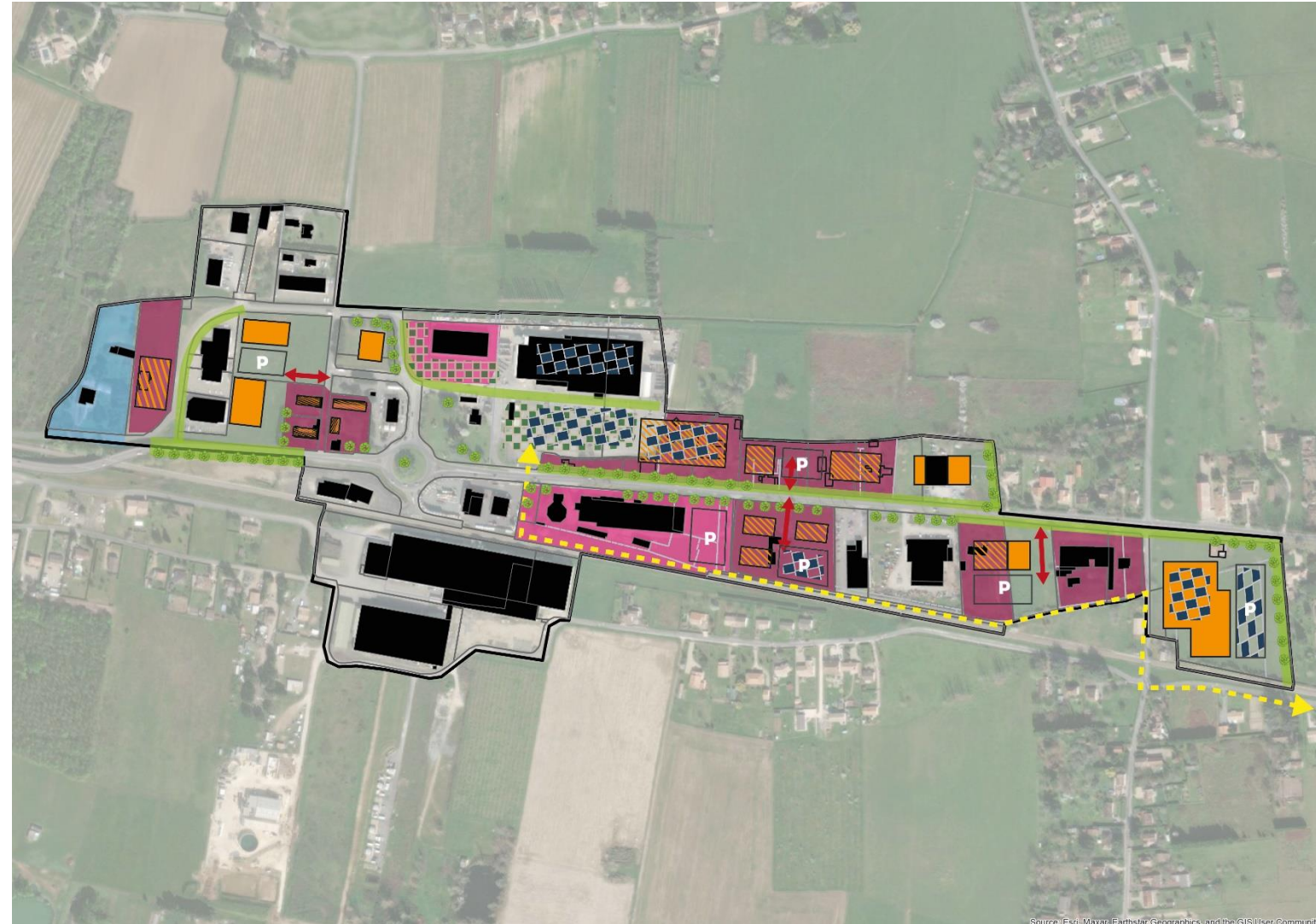
Désimperméabiliser et végétaliser les parkings

Favoriser la production d'énergies renouvelables sur les parkings et toitures (simulations)

Simulations de nouveaux bâtiments économiques

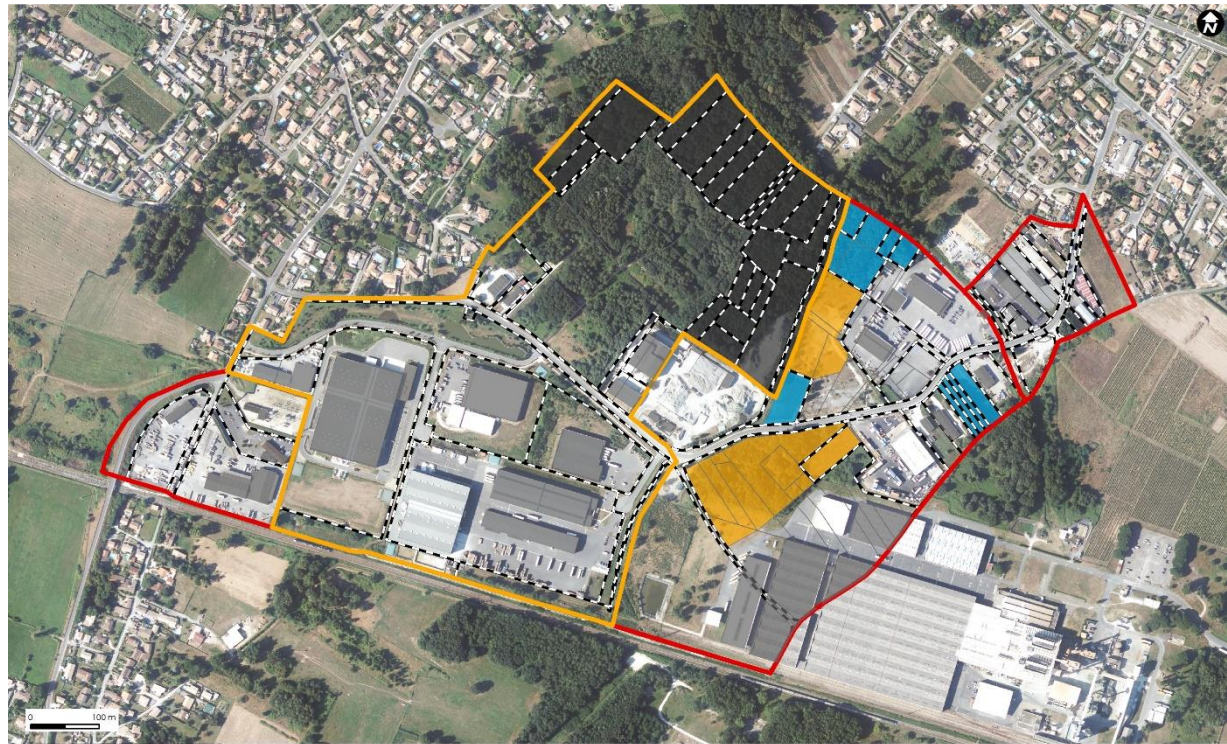
Simulations de restructuration de lots économiques

ZAE des 4 Ormeaux, Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt



Réalisation : Métropolis, 2024

ZAE de l'Anglumeau, Izon Zone intercommunale



CA du Libournais - Izon

Zonage du document d'urbanisme

■ Bâti	■ U	■ Réserves foncières sous maîtrise privée
■ Unité foncière	■ 1AU	■ Potentiel de densification théorique
■ Limite parcellaire		■ Espaces retirés de l'analyse après retours des EPCI

Sources : BD TOPO / BD ORTHO.
© IGN / 2021 - reproduction interdite ;
fichiers fonciers 2022 ; PETR du Grand
Libournais ; Métropolis
Conception : Métropolis

L'expertise « Métropolis »

- Une ZAE communautaire à vocation industrielle et logistique + une pépinière / hôtel d'entreprises
- Au Nord, un projet d'extension sur 8 hectares à intégrer
- Un site assez peu accessible, avec des emprises internes dégradées et sous-calibrées pour l'ensemble des modes de circulations (Route de l'Anglumeau notamment)
- Par séquences, des espaces et aménagements paysagers, mais un manque de continuité et de cohérence à l'échelle de la ZAE
- Des interfaces avec l'habitat
- Des corridors écologiques traversant la zone
- Une faible visibilité globale et une signalétique inégale
- Un espace important de densification potentielle sur le site de Ol Manufacturing d'environ 2 hectares, et des espaces non occupés mais peu fonctionnels sur la frange Nord.

Principes d'aménagements

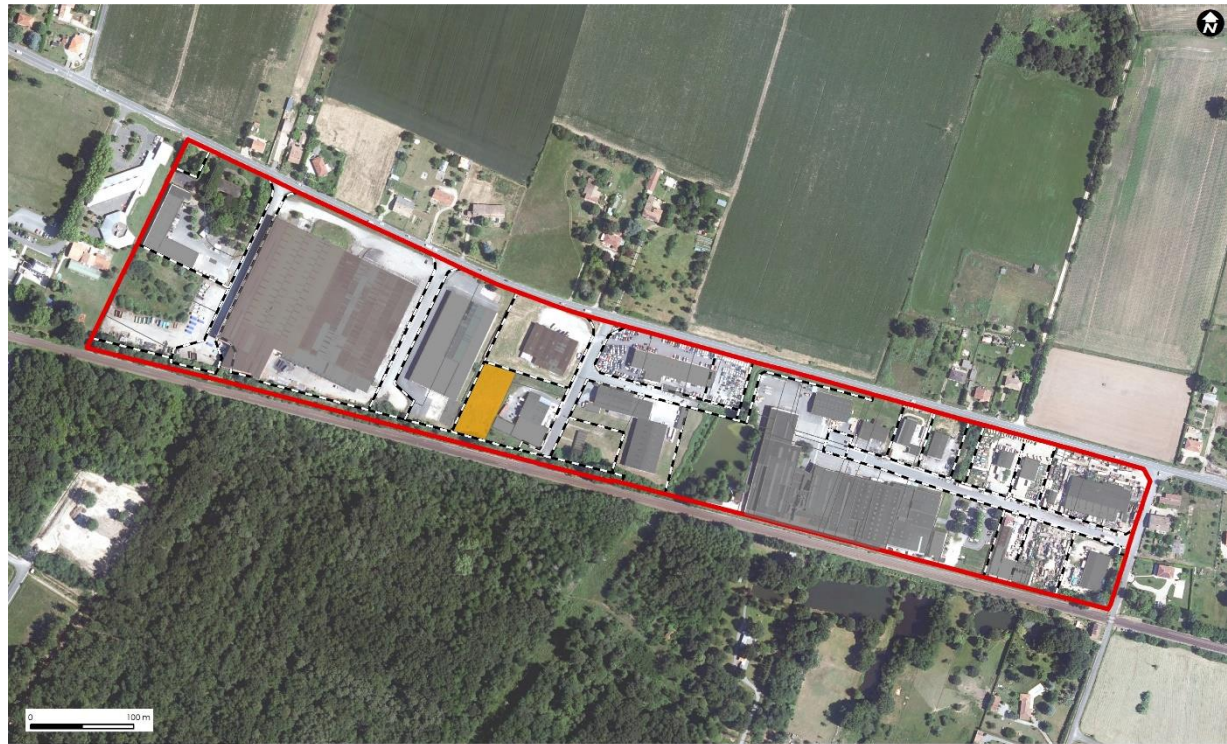
- Désimperméabiliser et végétaliser :
 - Les emprises de la Route de l'Anglumeau (notamment entre la D242 et la Rue Ray Janton)
 - Les interfaces avec l'Avenue d'Uchamp
 - Les interfaces avec l'habitat
- Mobiliser les espaces non occupés pour constituer de nouveaux lots d'accueil économique
- « Fonctionnaliser » les espaces résiduels au bénéfice des usagers de la ZAE en renforçant la qualité du cadre de travail (espaces de pique-nique, installations sportives, ...)
- Créer des accès communs et mutualisés (et parkings mutualisés)
- Requalifier l'Avenue de l'Anglumeau pour assurer un double sens confortable avec intégration de cheminements doux
- Assurer des liaisons sécurisées pour les modes actifs (piétons, vélos, ...)
- Préserver les espaces naturels
- Favoriser la production d'énergies renouvelables sur les parkings et toitures (simulations)
- Simulations de nouveaux bâtiments économiques
- Projet d'extension en cours
- Homogénéiser une signalétique de ZAE

ZAE de l'Anglumeau, Izon



Réalisation : Métropolis, 2024

ZAE d'Eygreteau, Coutras Zone intercommunale



CA du Libournais - Coutras

■ Bâti Zonage du document d'urbanisme ■ Potentiel de densification théorique
■ Unité foncière ■ U
■ Limite parcellaire

Sources : BD TOPO / BD ORTHO.
© IGN / 2021 - reproduction interdite ;
fichiers fonciers 2022 ; PETR du Grand
Libournais ; Métropolis
Conception : Métropolis

L'expertise « Métropolis »

- Une ZAE communautaire à vocation industrielle et artisanale
- La ZAE se situe en amont de l'entrée de ville « Est » de Coutras, le long de la D10
- L'interface avec la D10 est de très faible qualité d'intégration paysagère et urbaine, mettant peu en valeur une vitrine économique qui présenterait pourtant un atout intéressant
- Les emprises internes sont peu traitées : problématique de stationnement, interfaces entre emprises publiques et privées non traitées, forte imperméabilisation, dépôts « anarchiques », ...
- La signalétique globale est peu homogène
- La zone présente en revanche une forte densité, avec une faible capacité de densification nouvelle

Principes d'aménagements

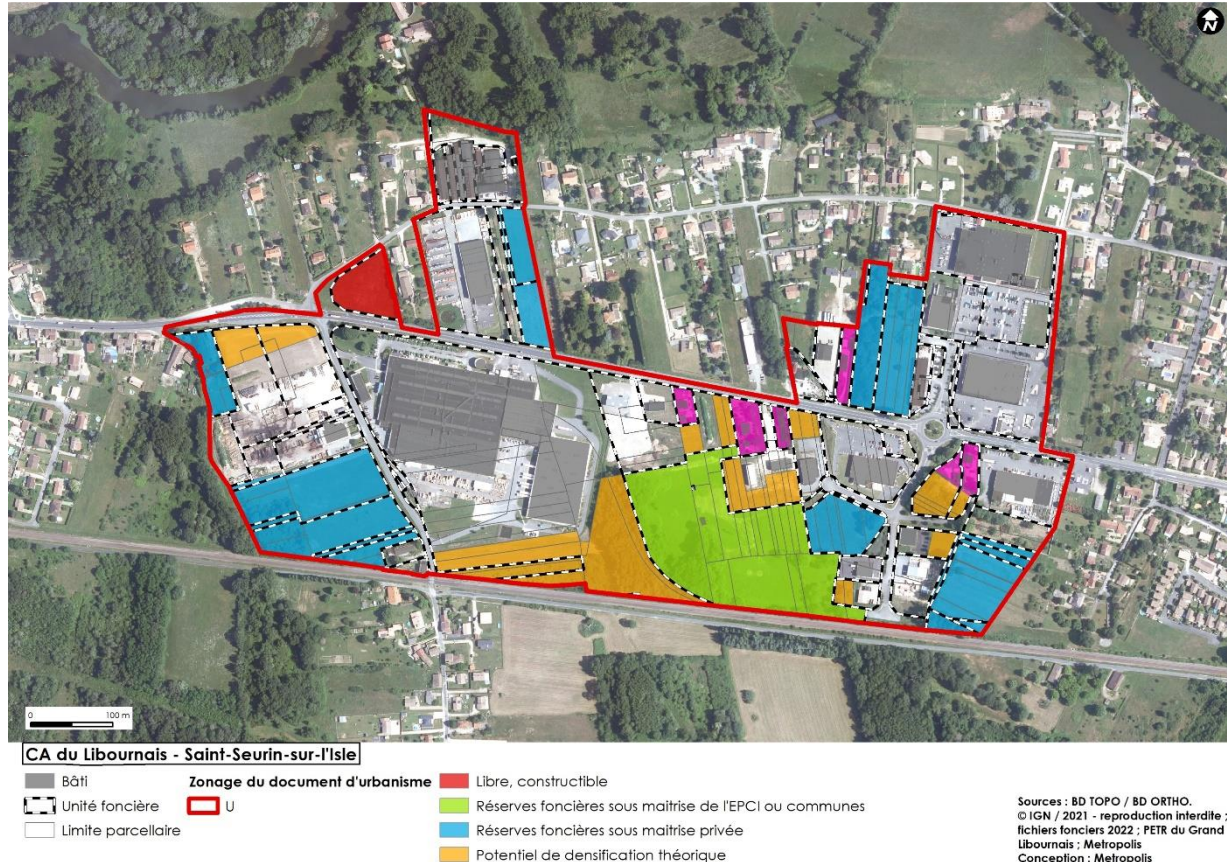
-  Désimperméabiliser, végétaliser et renforcer l'intégration paysagère :
 - Des interfaces avec la D10
 - Des emprises internes
-  Faire appliquer les normes et règles de dépôts et stockage extérieurs
-  Traiter les interfaces entre emprises publiques et privées (clôtures, éléments masquant les stockages, ...)
-  Favoriser la production d'énergies renouvelables sur les parkings et toitures (simulations)
-  Homogénéiser une signalétique de ZAE

ZAE d'Eygreateau, Coutras



Réalisation : Métropolis, 2024

ZAE de Barry, Saint-Seurin-sur-l'Isle Zone intercommunale (transfert en cours)



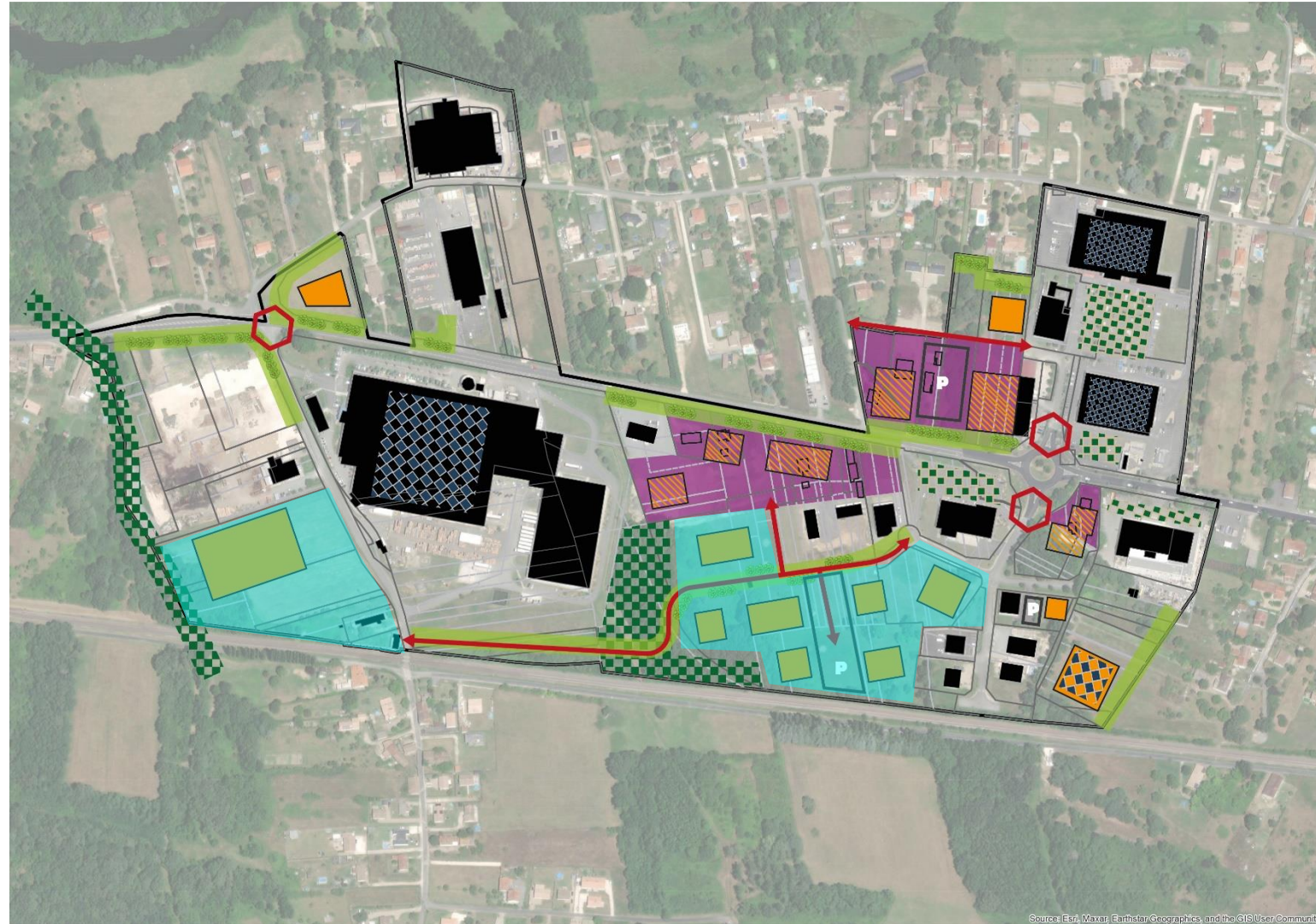
L'expertise « Métropolis »

- Une ZAE mixte, accueillant des industries (Smurfit Kappa), des activités artisanales et des commerces (Super U, Action, Aldi, ...).
- Une ZAE qui constitue l'entrée de ville de Saint-Seurin-sur-l'Isle sur la D1089, mais qui s'intègre dans une continuité urbaine vers Camps-sur-l'Isle
- De fortes interfaces avec les espaces d'habitat, et quelques maisons insérées au sein de la ZAE
- Les interfaces avec la D1089 sont plutôt traitées de façon végétalisée et paysagère, ce qui n'est pas le cas des espaces privés très imperméabilisés (Aldi par exemple)
- Des implantations d'activités économiques au coup par coup le long de la D1089 ; un site davantage structuré sur la partie Est
- 3,2 hectares sous maîtrise foncière de la collectivité mais non aménagés (après retours de l'EPCI, une large partie de ces espaces est en fait constituée de zones humides) + un lot de 4500 m² libre
- Les réserves foncières privées non occupées et les capacités de densification représentent un potentiel théorique de plus de 9 hectares cumulés, et présentent surtout des gisements stratégiques intéressants

Principes d'aménagements

-  Désimperméabiliser, végétaliser et renforcer l'intégration paysagère :
 - Des interfaces avec la D1089
 - Des emprises internes
 - Des interfaces avec les espaces d'habitat
-  Préserver les espaces naturels
-  Désimperméabiliser et végétaliser les parkings
-  Appréhender à long terme la restructuration des espaces d'habitat pour constituer de nouveaux lots d'accueil économique
-  Créer des accès communs et mutualisés (et parkings mutualisés)
-  Favoriser la production d'énergies renouvelables sur les parkings et toitures (simulations)
-  Homogénéiser une signalétique de ZAE
-  Simulations de nouveaux bâtiments économiques
-  Simulations de restructuration de lots économiques
-  Après retour de l'EPCI, une large partie de cet espace est en fait constitué de zones humides.

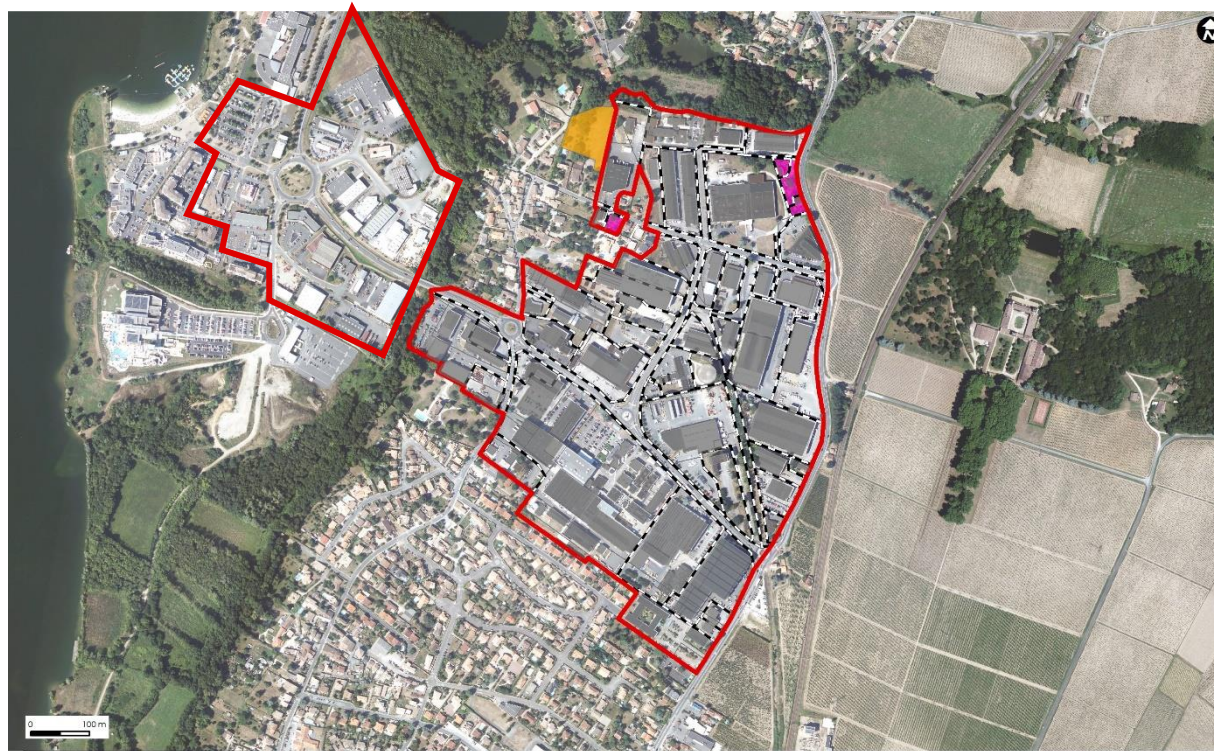
ZAE de Barry, Saint-Seurin-sur-l'Isle



Source: Esri, Maxar, Earthstar Geographics, and the GIS User Community

Réalisation : Métropolis, 2024

ZAE des Dagueys / Ballastière, Libourne Zone intercommunale



CA du Libournais - Libourne

■ Bâti
■ Unité foncière
■ Limite parcellaire

Zonage du document d'urbanisme
■ U

Potentiel de densification théorique
■ Potentiel de mutation théorique

Sources : BD TOPO / BD ORTHO.
© IGN / 2021 - reproduction interdite ;
fichiers fonciers 2022 ; PETR du Grand
Libournais ; Métropolis
Conception : Métropolis

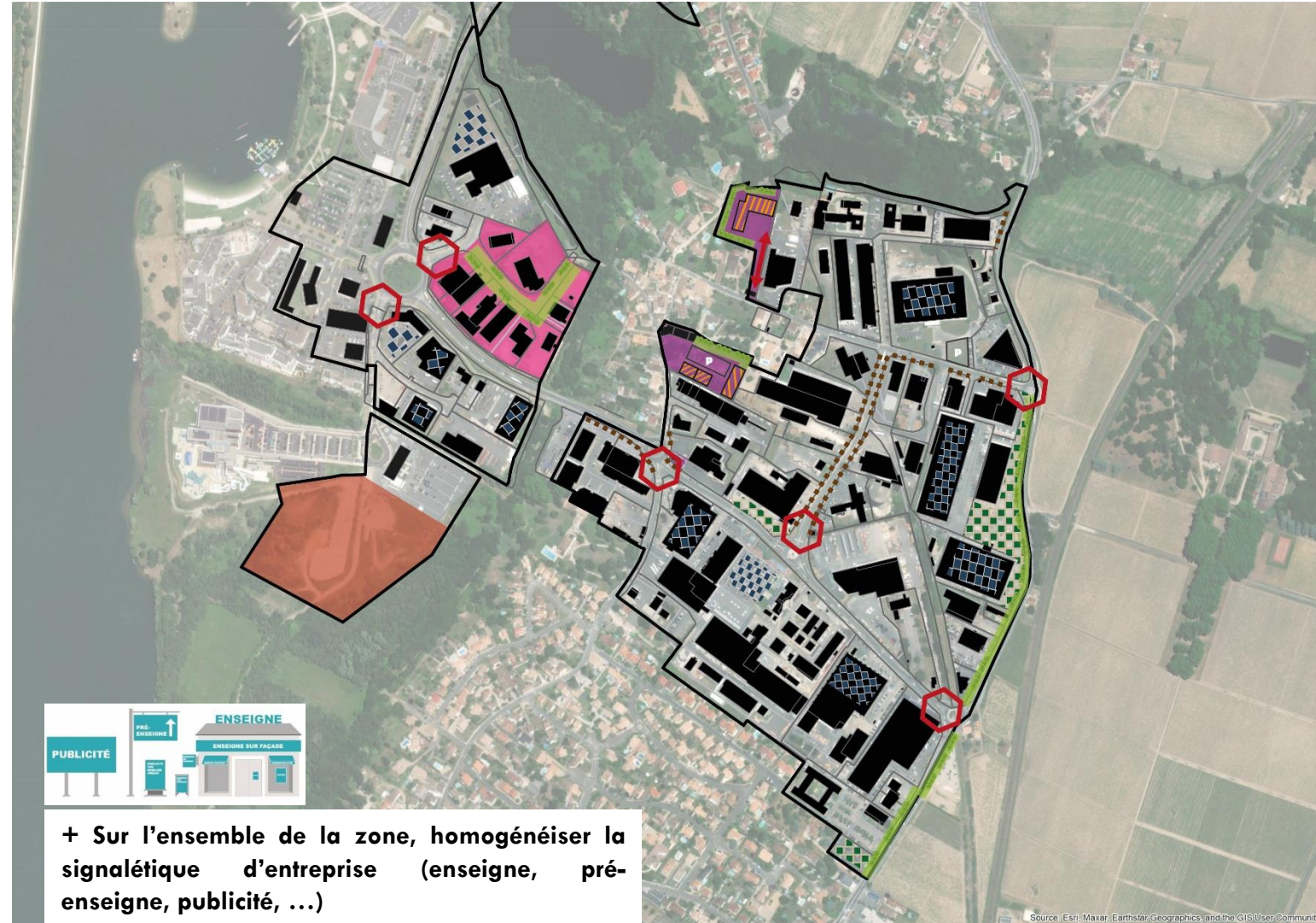
L'expertise « Métropolis »

- Un espace composé de ZAE de générations différentes, mais qui constituent les entrées d'agglomération libournaise, notamment depuis l'A 89 :
 - A l'Est, la ZAE de la Ballastière, accueillant des activités industrielles, artisanales et quelques commerces, constitue l'entrée de ville depuis la D910. Cette voie marque une interface nette entre les espaces urbains et viticoles. La ZAE de la Ballastière présente également de nombreuses interfaces avec l'habitat.
 - A l'Ouest, la ZAE des Dagueys est d'aménagement plus récent. C'est une zone mixte, plutôt à vocation tertiaire. Elle constitue l'entrée de ville sur la D258, depuis l'A89. Cette ZAE est à l'interface du nouveau quartier des Dagueys, présentant un certain caractère paysager et apaisé autour de grands équipements, résidences collectives et l'aménagement d'un nouvel espace économique.
- Sur l'ensemble du site, la D258 (Avenue de la Ballastière) a bénéficié d'aménagements favorables aux modes actifs (pistes cyclables), avec une recherche de désimperméabilisation des abords de la voie.
- Mais, globalement, la qualité des autres voies est bien inférieure, et les emprises privées sont fortement artificialisées.

Principes d'aménagements

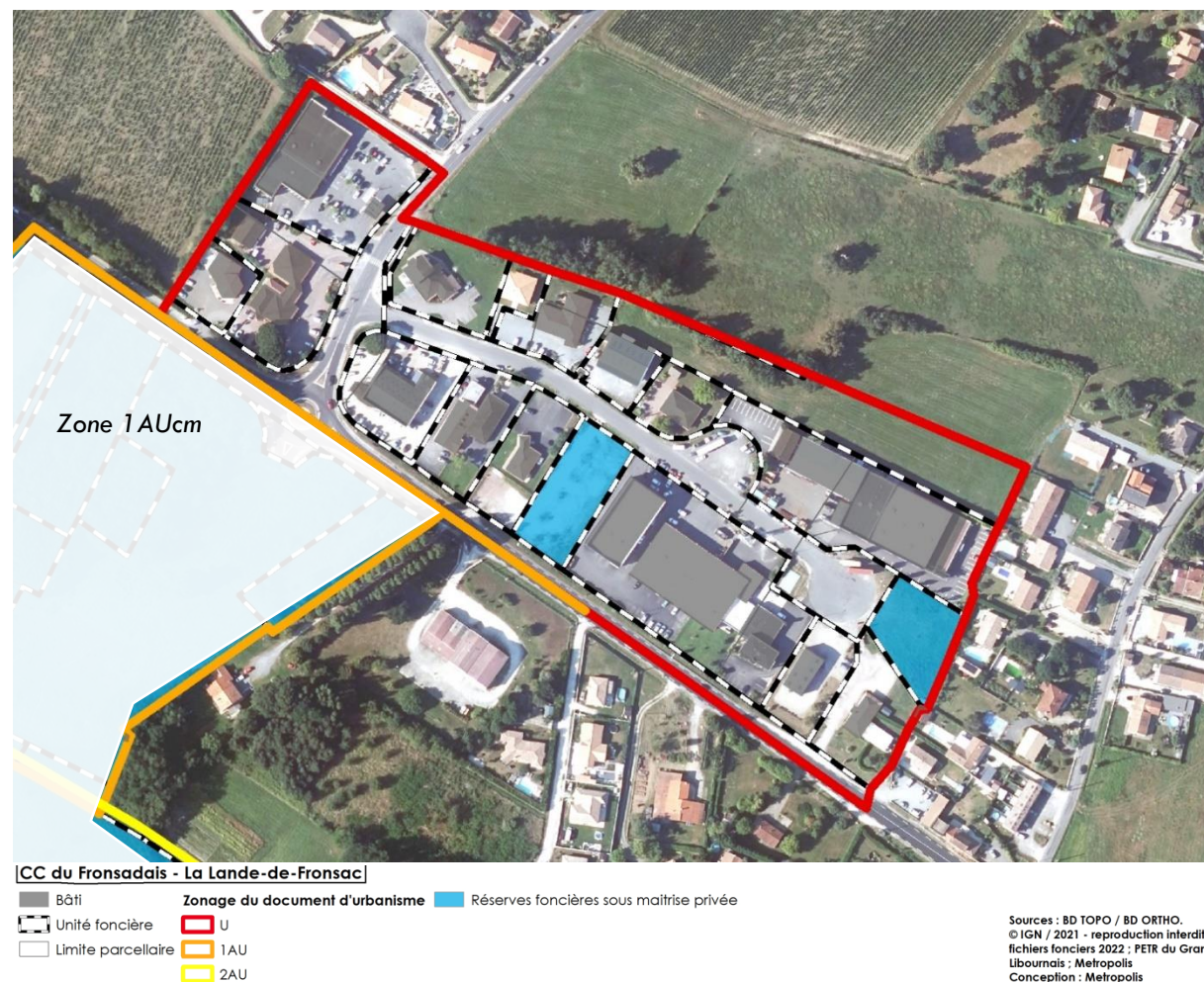
-  Désimperméabiliser, végétaliser et renforcer l'intégration paysagère :
 - Des interfaces avec la D910
 - Des emprises internes du lotissement d'activités des Dagueys
 - Des interfaces avec les espaces d'habitat
-  Désimperméabiliser et végétaliser les parkings
-  Homogénéiser les interfaces entre emprises publiques et privées (traitement des clôtures notamment)
-  Appréhender la requalification du lotissement d'activités des Dagueys : emprises publiques, traitement des interfaces privées, restructuration et optimisation immobilière
-  Mobiliser les espaces non occupés pour constituer de nouveaux lots d'accueil économique
-  Créer des accès communs et mutualisés (nécessité de démolir la maison existante)
-  Créer des parkings mutualisés
-  Favoriser la production d'énergies renouvelables sur les parkings et toitures (simulations)
-  Homogénéiser une signalétique de ZAE
-  Simulations de nouveaux bâtiments économiques
-  Aménagement en cours

ZAE des Dagueys / Ballastière, Libourne



Réalisation : Métropolis, 2024

ZAE de l'Illet, La Lande-de-Fronsac Zone intercommunale



L'expertise « Métropolis »

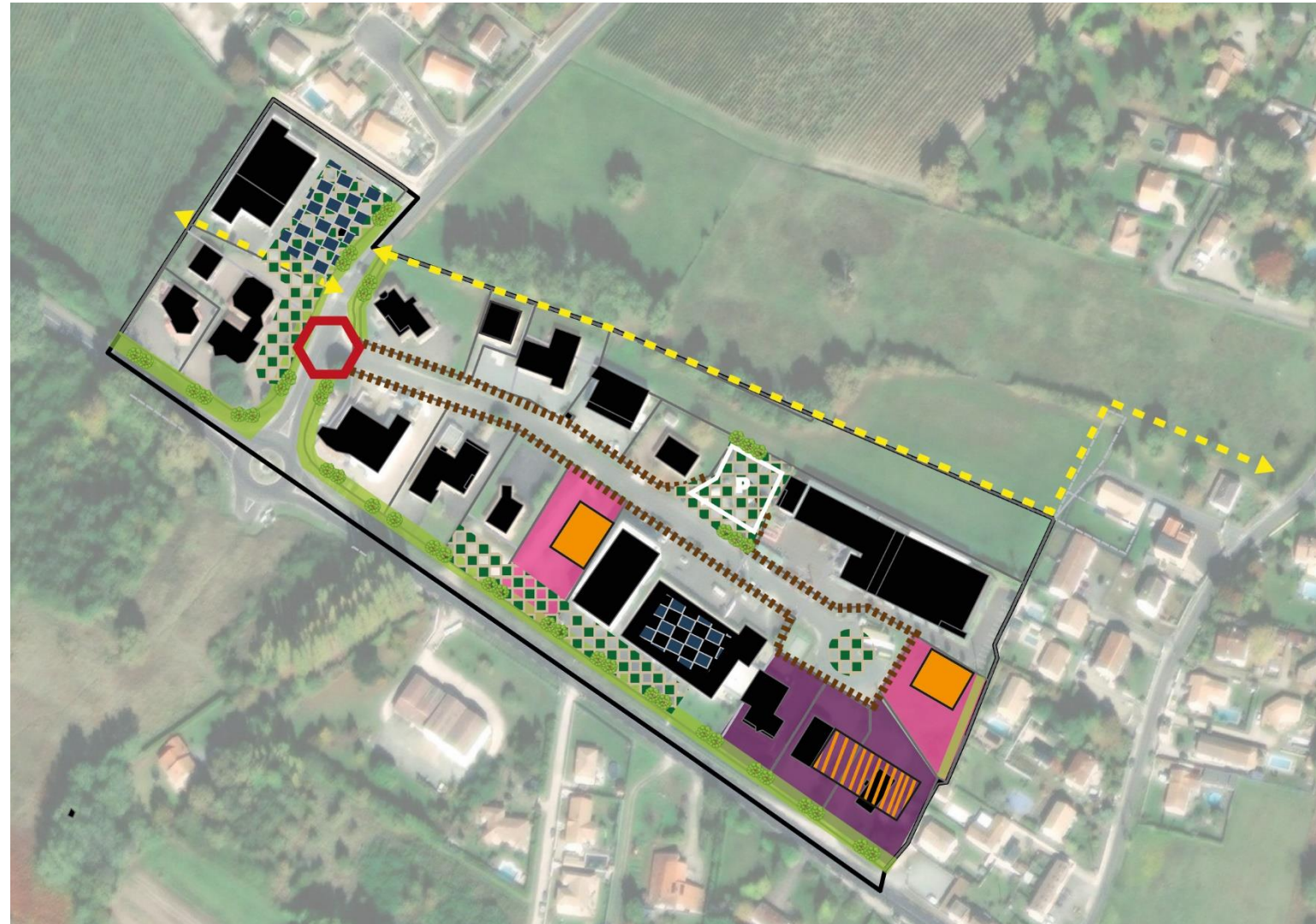
- Zone située le long de la D670 (« vitrine » non exploitée) et accessible depuis la D246E1
- Zone mixte : commerces (dont supermarché et pharmacie), garages, santé, artisanat, ...
- La zone est en bon état général mais les aménagements (privés et publics) ont été réalisés « à minima ».
- 2 espaces mobilisables au sein de la zone UX, constituant des lots non occupés

La zone 1AU a été modifiée et correspond désormais à la zone « 1AUcm » relative à la gestion du chantier médiéval. Dès lors, cette zone 1AUcm et la zone 2AU attenante au Sud sont exclues de ces simulations prospectives d'aménagement des espaces économiques.

Principes d'aménagements

-  Renforcer l'intégration paysagère des interfaces avec la D670 et de la rue de la Commanderie
-  Désimperméabiliser et végétaliser les parkings, ainsi que l'aire de retournement
-  Homogénéiser les interfaces entre emprises publiques et privées (traitement des clôtures, du stockage de matériaux et espaces paysagers notamment)
-  Reconfigurer l'espace de « stockage de véhicule » du garage, pour créer des stationnements mutualisés
-  Mobiliser les espaces non occupés pour constituer de nouveaux lots d'accueil économique
-  Restructurer à long terme la façade économique vers une meilleure optimisation foncière et immobilière
-  Favoriser la production d'énergies renouvelables sur les parkings et toitures (simulations)
-  Homogénéiser une signalétique de ZAE
-  Simulations de nouveaux bâtiments économiques
-  Aménager et signaler des mobilités douces inter-quartiers

ZAE de l'Illet, La Lande-de-Fronsac



Réalisation : Métropolis, 2024

ZAE de Galgon, Galgon Zone non aménagée, projet intercommunal



L'expertise « Métropolis »

Au moment de l'élaboration de ce document, la commune de Galgon mène une révision de son PLU. L'analyse suivante, portant sur des simulations prospectives d'aménagement d'espaces économiques, se base sur les 2 potentialités identifiées et transmises par le PETR et la commune, sans que cela ne constitue les choix définitifs qui pourront être inscrits ultérieurement au PLU.



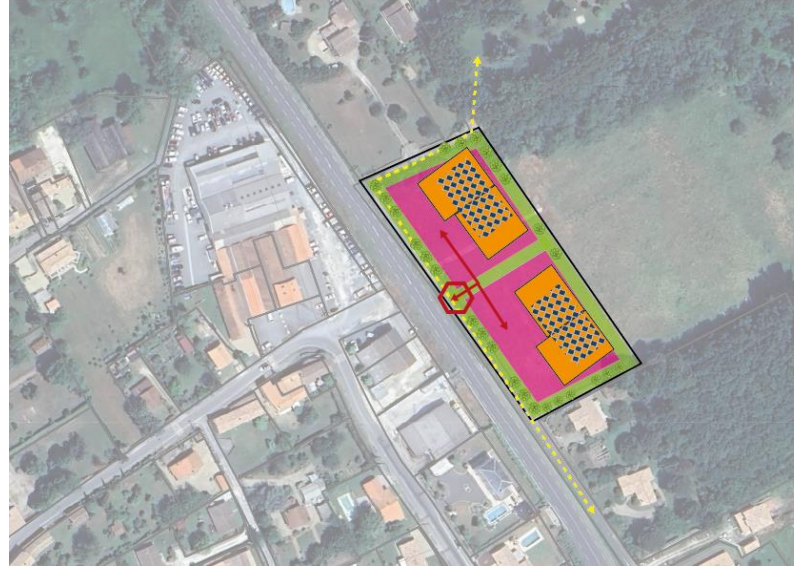
- Sites localisés en entrée de bourg (1 et 3) ou en cœur de bourg (2) bénéficiant d'une accessibilité notable depuis la D18
- Sites présentant des interfaces avec l'habitat et des franges boisées (1 et 3).

ZAE de Galgon, Galgon

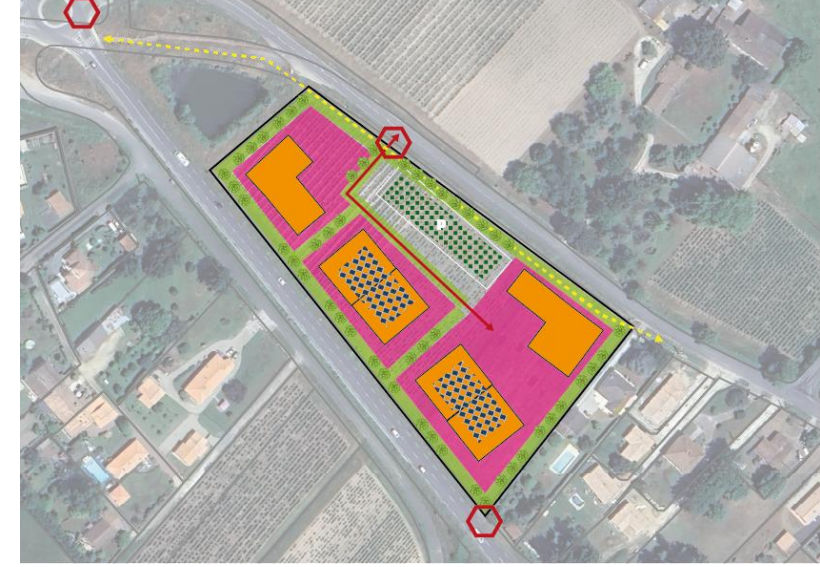
①



②



③



Principes d'aménagements

Végétaliser et assurer l'intégration paysagère :

- Des interfaces avec la D18, et notamment des espaces de recul
- Des interfaces avec les espaces d'habitat et les espaces agricoles

Créer des accès mutualisés et une unique entrée/sortie sur les emprises publiques existantes

Créer des espaces de stationnements mutualisés, perméables

Aménager et signaler des mobilités douces inter-quartiers

Favoriser la production d'énergies renouvelables sur les parkings et toitures (simulations)

Homogénéiser une signalétique de ZAE

Lots économiques

Simulations de nouveaux bâtiments économiques

Espace économique du Bois de l'Or, Saint-Emilion
Zone privée



CC du Grand Saint-Emilionnais - Saint-Emillon

 Bâti
  Unité foncière
  Limite parcellaire

Sources : BD TOPO / BD ORTHO.
© IGN / 2021 - reproduction interdite ;
fichiers fonciers 2022 ; PETR du Grand
Libournais ; Metropolis
Conception : Metropolis

L'expertise « Métropolis »

- Site économique hors ZAE, localisé le long de la RD670, axe majeur vers Libourne et présentant en façade une qualité paysagère faible
- Activités mixtes et hétérogènes : commerciales au Sud, industrielles/artisanales au Nord, hôtellerie vers l'Ouest, discothèque en son centre, et importantes interfaces avec des espaces d'habitat
- Accessibilité relativement contrainte : largeur de l'emprise publique limitée vers les activités industrielles/artisanales et dangerosité de l'accès à l'espace commercial (vitesse des véhicules sur la RD670)
- Site présentant d'importantes capacités de densification, inscrites à vocation d'habitat au PLUi
- D'un point de vue économique, les enjeux résident surtout dans la recherche d'une meilleure intégration de l'espace commercial et la gestion des interfaces des activités industrielles vis-à-vis de l'habitat.

Principes d'aménagements

-  Désimperméabiliser, végétaliser et renforcer l'intégration paysagère :
 - Des interfaces avec la D670, et notamment des espaces de recul
 - Des interfaces avec les espaces d'habitat et les espaces agricoles
-  Désimperméabiliser et végétaliser les parkings, notamment de l'espace commercial
-  Sécuriser les accès par la création d'un aménagement spécifique, préalable à toute opération de potentielle densification
-  Créer des emprises publiques permettant de desservir de façon confortable (double sens) l'ensemble des activités présentes
-  Appréhender la démolition de la discothèque, ...
-  ... Dans une logique d'aménagement d'ensemble cohérent à vocation d'habitat

Espace économique du Bois de l'Or, Saint-Emilion



Espace économique « RD1089 », Néac Zone privée



CC du Grand Saint-Emilionnais - Néac

■ Bâti
■ Unité foncière
■ Limite parcellaire

Zonage du document d'urbanisme
■ U

Sources : BD TOPO / BD ORTHO.
© IGN / 2021 - reproduction interdite ;
fichiers fonciers 2022 ; PETR du Grand
Libournais ; Métropolis
Conception : Métropolis

L'expertise « Métropolis »

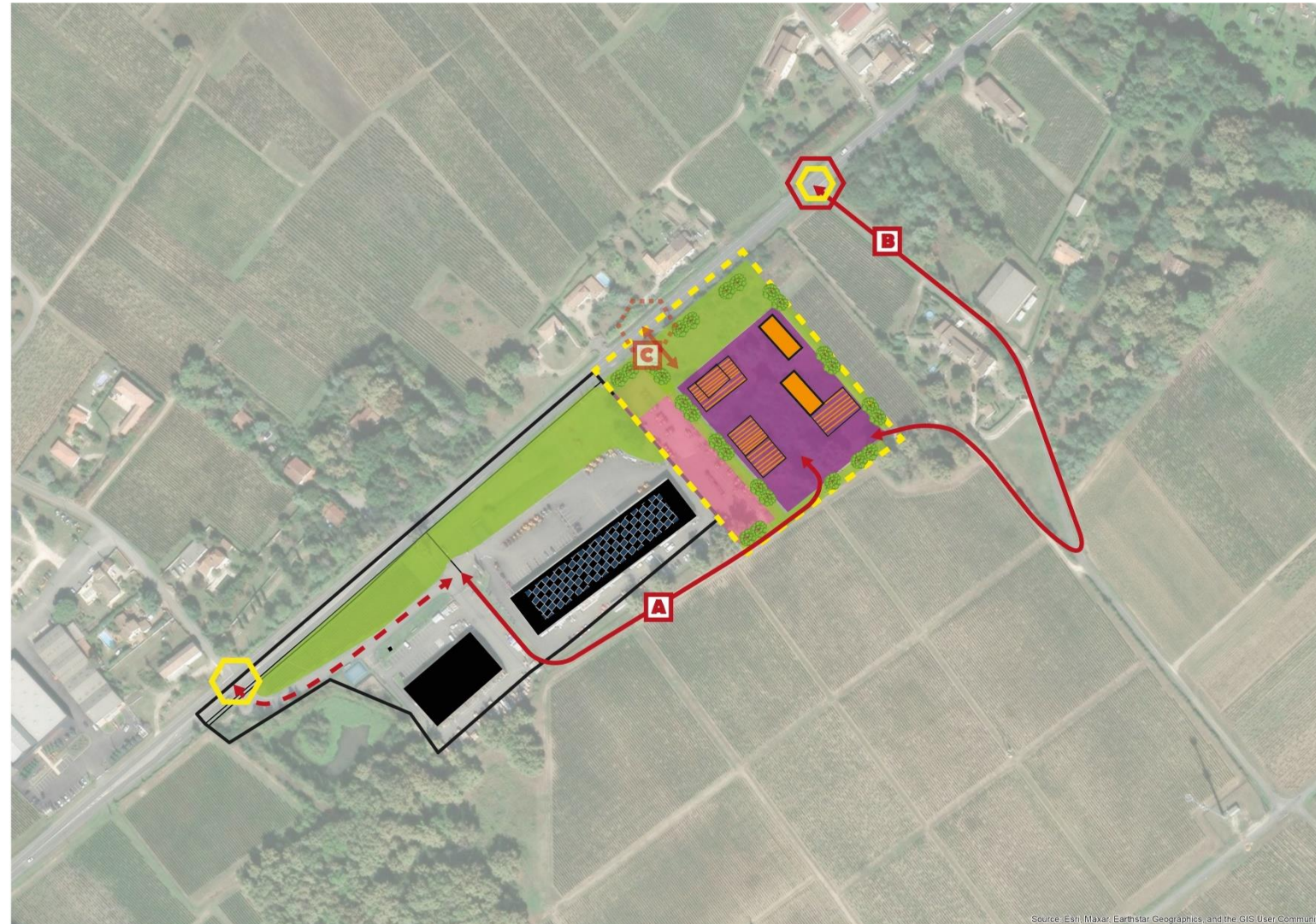
A la demande de la CC du Grand Saint-Emilionnais, la présente analyse porte sur le site économique (UX) intégrant les potentialités sur l'espace Nord aujourd'hui non-occupé (ancien site du lycée agricole) et classé en zone A au PLUi en vigueur.

- Site localisé le long de la D1089, accueillant 3 entreprises + 3 bâtiments classés en zone A
- Les bâtiments économiques sont de bonne qualité et globalement intégrés, mais les bâtiments de l'ancien lycée sont en friches.
- Accès mutualisé, bénéficiant d'un traitement paysager par la présence de vignes implantées sur la bande de recul vis-à-vis de la D1089 pour la partie UX,
- En revanche l'accès à l'ancien lycée n'est aujourd'hui plus possible, ou uniquement à partir d'un chemin en terre.
- L'enjeu sur ce site relève essentiellement de la mobilisation de la friche (constituant un espace déjà artificialisé), l'espace économique existant étant relativement bien intégré et qualifié.

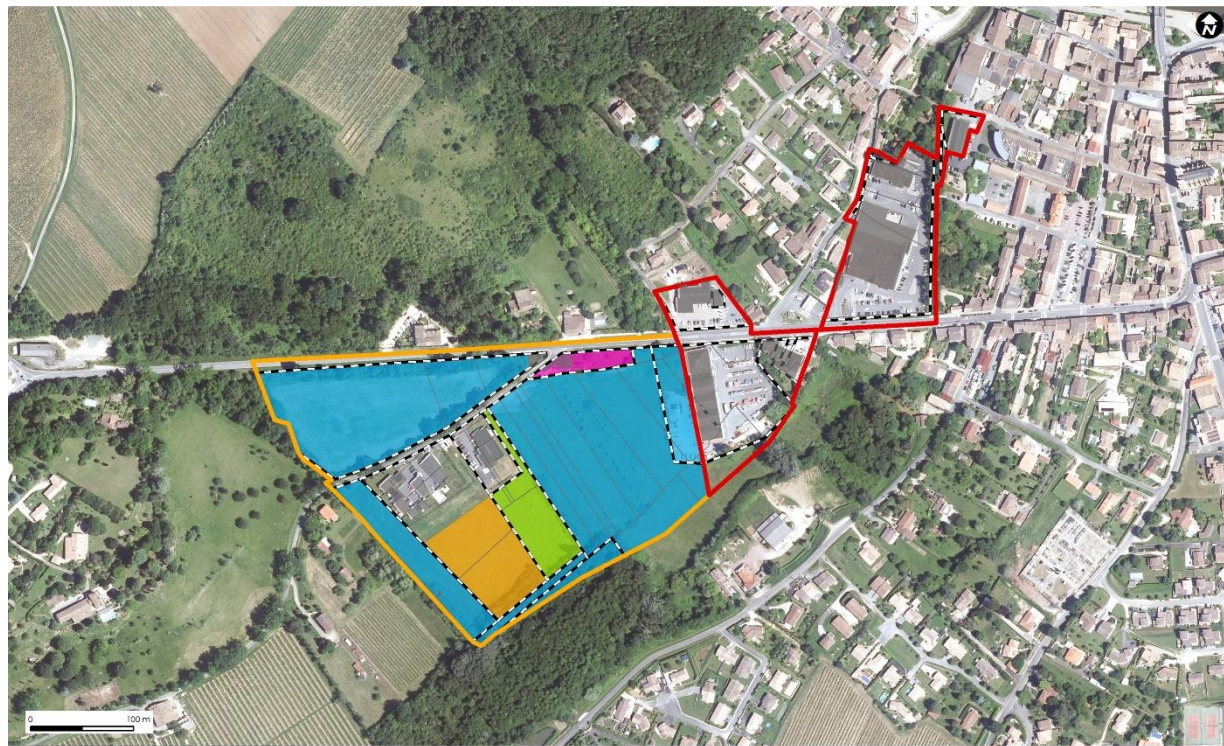
Principes d'aménagements

Espace économique « RD1089 », Néac

- Végétaliser et renforcer l'intégration paysagère du site en friche :
 - Vis-à-vis de la D1089,
 - Vis-à-vis de l'espace de stockage de l'entreprise limitrophe
 - Des interfaces avec les espaces viticoles
- ➔ Assurer un accès sécurisé au site, et une signalétique du site économique :
 - ⬡ Solution A : créer un accès mutualisé depuis l'accès existant à l'espace économique
 - Solution B : requalifier le chemin du Petit Goujon et traiter le carrefour sur la D1089
 - Solution C (peu probable) : créer un accès direct sur la D1089 (et sécuriser la portion de la D1089).
- Etudier les potentialités de mobilisation des bâtiments vacants :
 - Simulations de bâtiments :
 - Requalifier les bâtiments existants pour l'accueil d'hébergements saisonniers / temporaires
 - Requalifier les bâtiments pour développer de l'immobilier locatif économique : ateliers artisanaux, solutions de stockages, ...
 - Démolir les bâtiments existants et reconstituer un lot (ou plusieurs) à vocation économique
 - Favoriser la production d'énergies renouvelables sur les parkings et toitures (simulations)
 - Site en friche
 - Espace de stockage de l'entreprise limitrophe



ZAE de Lyssandre, Grézillac Zone intercommunale



Sources : BD TOPO / BD ORTHO.
© IGN / 2021 - reproduction interdite ;
fichiers fonciers 2022 : PETR du Grand
Libournais ; Métropolis
Conception : Métropolis

L'expertise « Métropolis »

- Site localisé sur la commune de Grézillac mais constituant l'entrée de bourg de Branne le long de la D936,
- Zone constituée d'un projet de ZAC avec gendarmerie et ambulancier déjà implanté puis d'une zone commerciale (Point P, station-service, Carrefour Market)
- Les abords de la D936 sont assez peu traités (pas de plantations, pas de cheminements doux)
- Site marqué par une forte topographie, nécessitant un aménagement en terrasses, générant des surcoûts d'investissements

Principes d'aménagements

Végétaliser et renforcer l'intégration paysagère :

- Des interfaces avec la D936 en entrée de ville et de la future ZAE,
- Des interfaces avec les espaces d'habitat et les espaces agricoles
- Des interfaces entre les futurs lots économiques, dans une logique d'aménagement Est/Ouest en terrasses
- Des emprises publiques à créer au sein de la future ZAE, avec alignements d'arbres Nord/Sud

Définir une programmation d'accueil économique :

- Activités artisanales productives (lots libres et « village artisanal »)
- Activités mixtes artisanales / tertiaires
- Activités de services et loisirs (valorisation de la proximité au futur « parc humide » et services communs à la ZAE)

Désimperméabiliser et végétaliser les parkings, notamment de l'espace commercial

Sécuriser les accès par la création d'un aménagement spécifique

Créer des emprises publiques intégrant cheminements doux dans une logique de bouclage (pas d'impasses)

Appréhender la création de parkings mutualisés

Aménager et signaler des mobilités douces inter-quartiers

Homogénéiser une signalétique de ZAE

Simulations de nouveaux bâtiments économiques

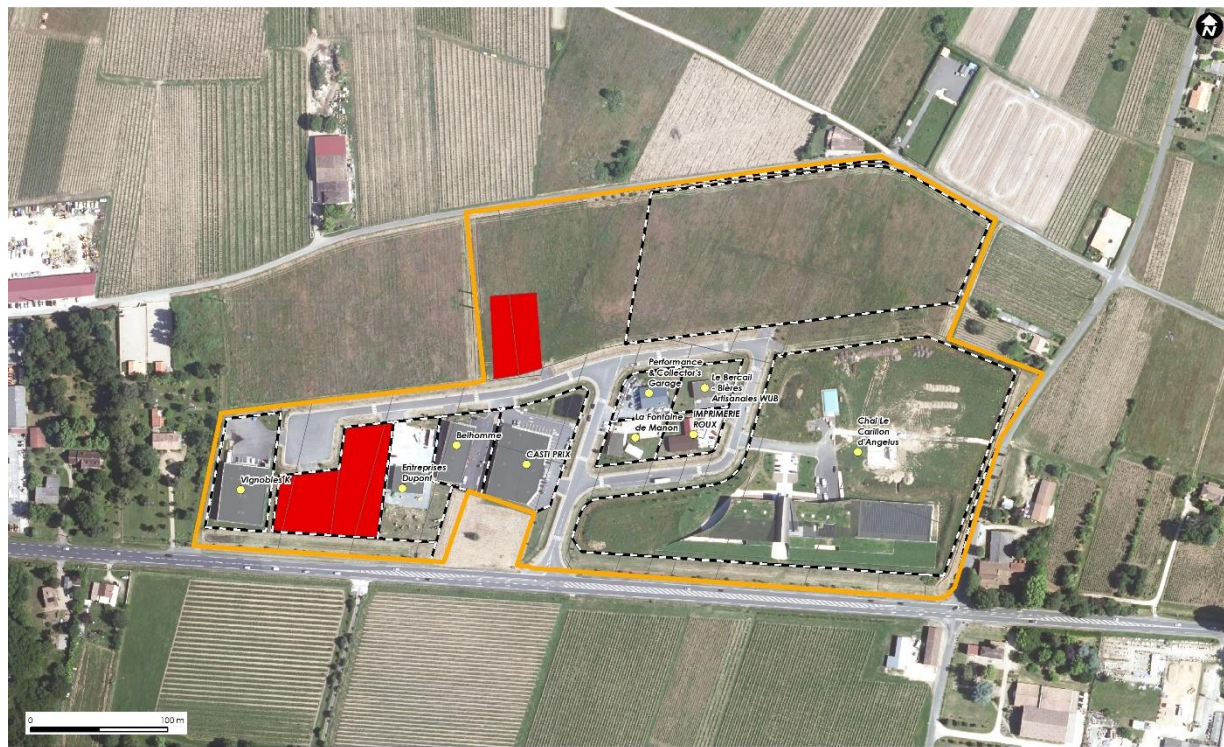
Préserver les espaces à enjeux environnementaux

ZAE de Lyssandre, Grézillac



Réalisation : Métropolis, 2024

ZAE de La Rhode, Saint-Magne-de-Castillon Zone intercommunale



CC de Castillon-Pujols - Saint-Magne-de-Castillon

■ Bâti Zonage du document d'urbanisme ■ Libre, constructible ● Occupant
■ Unité foncière ■ 1AU
■ Limite parcellaire

Sources : BD TOPO / BD ORTHO.
© IGN / 2021 - reproduction interdite ;
fichiers fonciers 2022 : PETR Grand
Libournais ; Métropolis
Conception : Métropolis

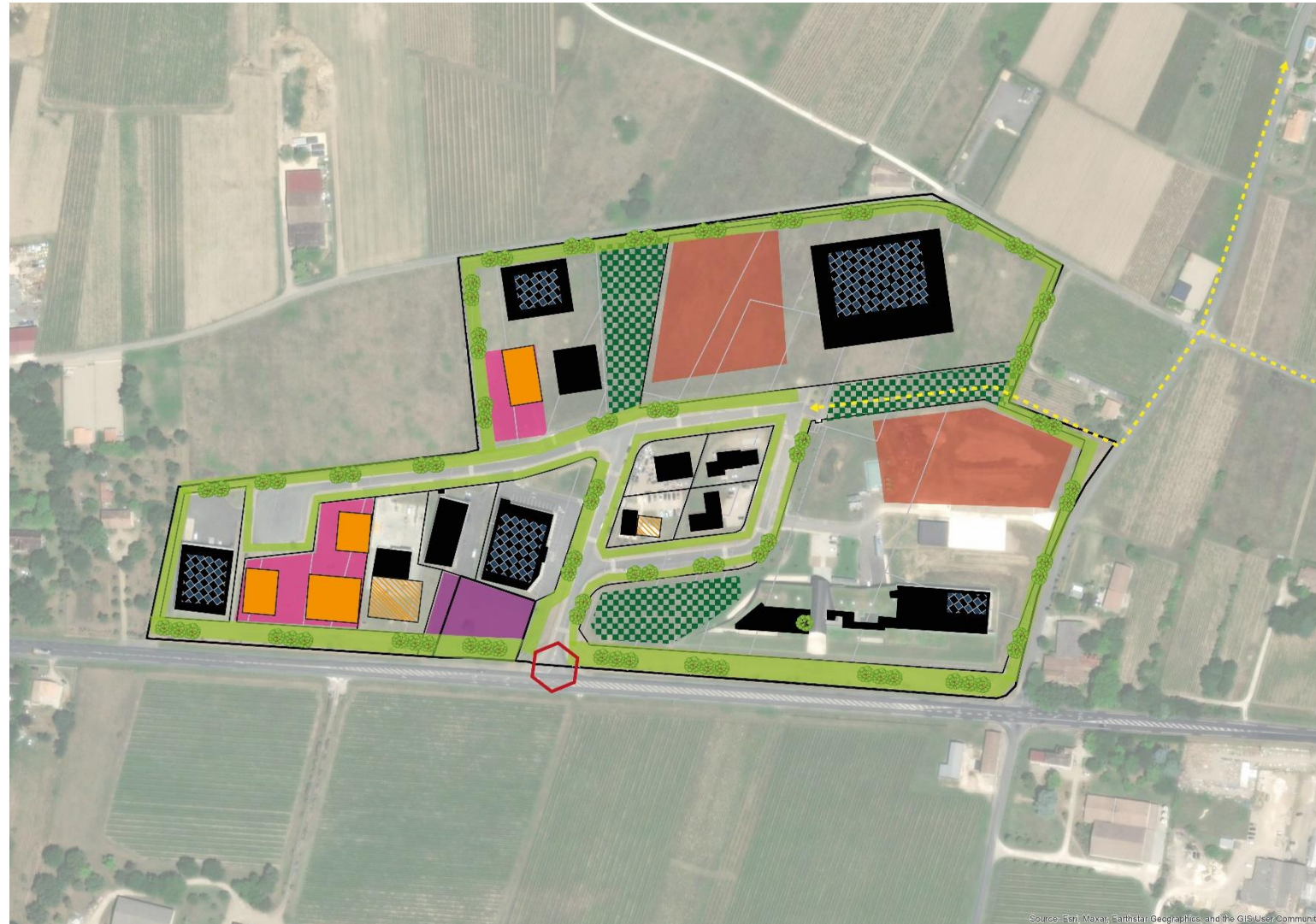
L'expertise « Métropolis »

- Site localisé en amont de l'entrée de ville de Castillon-la-Bataille, accessible depuis la D936.
- La zone accueille diverses activités : artisanales, commerciales, chais, ...
- Les choix en matière d'intégration urbaine et architecturale sont très différenciés, la zone ne présentant pas vraiment de cohérence et d'homogénéité de ce point de vue,
- En revanche, les abords des emprises publiques sont végétalisés, elles disposent de cheminements doux, et, parfois, de quelques plantations,
- La bande de recul avec la D936 est traitée « à minima »,
- Pas de signalétique spécifique,
- 2 lots restent encore à commercialiser

Principes d'aménagements

-  Végétaliser et renforcer l'intégration paysagère :
 - Des interfaces avec la D936 en entrée de ville
 - Des interfaces avec les espaces agricoles
-  Aménager et signaler des mobilités douces inter-quartiers
-  Espaces verts à fonctionnaliser : espaces communs (tables, parkings vélos, ...), valorisation écologique, production d'EnR,
-  Favoriser la production d'énergies renouvelables sur les toitures (simulations)
-  Homogénéiser une signalétique de ZAE
-  Optimiser l'espace foncier encore disponible
-  Appréhender la mobilisation potentielle de l'espace en entrée de ZAE (lot économique, services communs, autorisations temporaires, ...)
-  Projets en cours
-  Simulations de nouveaux bâtiments économiques
-  Simulations d'extensions et optimisation foncière potentielle

ZAE de La Rhode, Saint-Magne-de-Castillon



Source: Foti, Mayer, Rainstar Geographics, and the GIS User Community

Réalisation : Métropolis, 2024

Mener une stratégie de remobilisation des friches économiques

- ☐ Site du Bélier, Vérac
- ☐ Site de l'ancien lycée « RD1089 », Néac
- ☐ Site de Monfourat, Les Eglisottes-et-Chalaures
- ☐ Site de l'Arbalestrier, Pineuilh
- ☐ Site de l'ancien Leclerc, Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt
- ☐ Anciennes caves coopératives
(Lapouyade, Maransin, Francs...)
- ☐ ...

- Identifier et caractériser l'état des friches (Observatoire)
- Identifier les opportunités de remobilisation dans une logique de projet territorial
- Identifier les modalités de gouvernance et portage de projet

STRATÉGIE DE VALORISATION DES ESPACES ÉCONOMIQUES SUR LE GRAND LIBOURNAIS

ZAE D'INTÉRÊT GRAND LIBOURNAIS

- 1- ZAE de l'Anglumeau / Labour, Izon / Vayres
- 2- ZAE de Camparian, Vayres
- 3 – ZAE des Dagueys / La Ballastière, Libourne
- 4 – ZAE Aéroport, Les Artigues-de-Lussac
- 5 – ZAE d'Eygret, Coutras
- 6 – ZAE de Lapouyade
- 7 – ZAE de l'Arbalestrier - Pineuilh

ZAE STRUCTURANTES

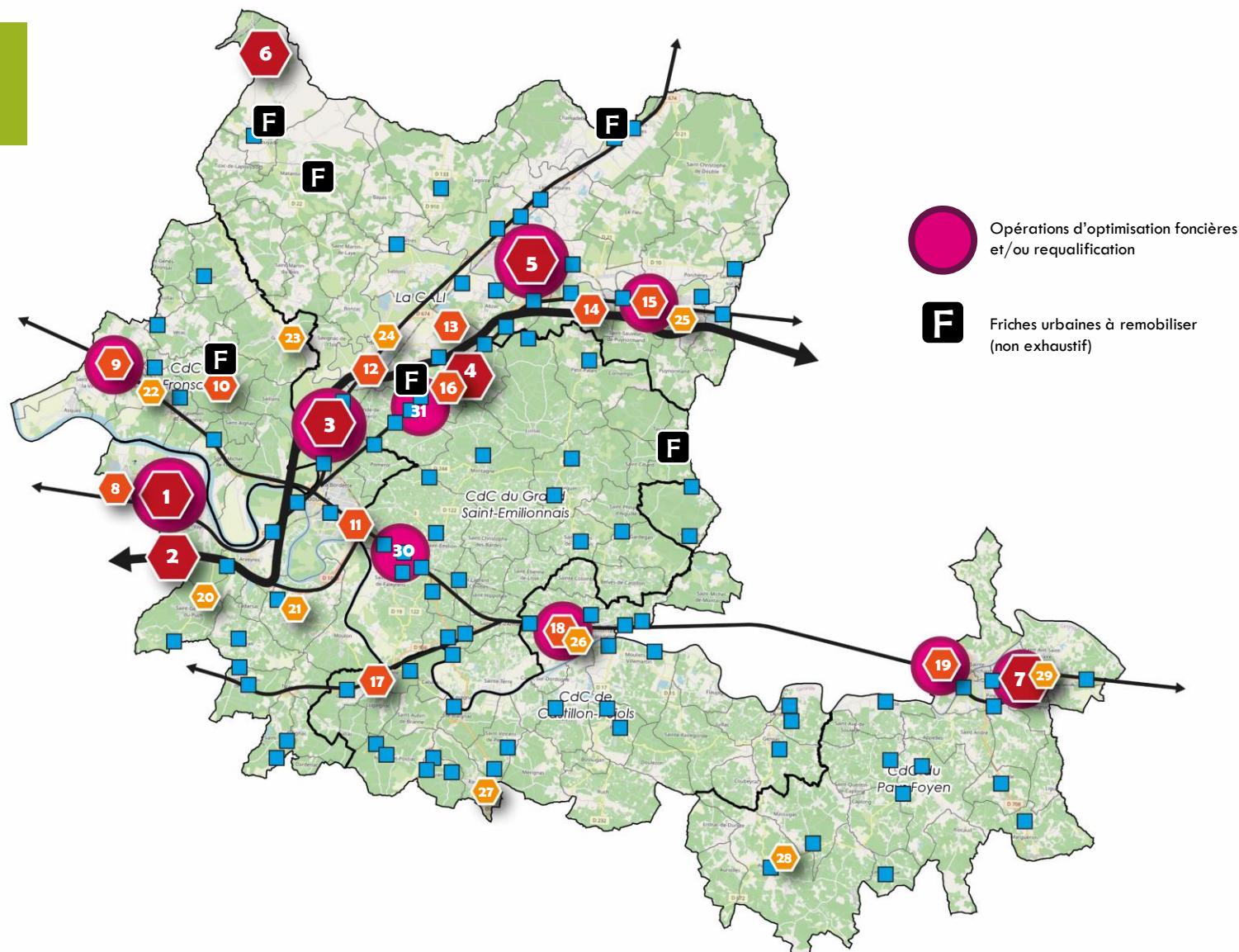
- 8- ZAE La Landotte, Izon
- 9 – ZAE de l'Illet, La Lande-de-Fronsac
- 10 – Site du Bélier, Vérac
- 11 – ZAE du Carré, Libourne
- 12 – ZAE de Frappe, Saint-Denis-de-Pile
- 13 – ZAE du Vignon, Saint-Denis-de-Pile
- 14 – ZAE de Laveau, Saint-Médard-de-Guizières
- 15 – ZAE de Barry, Saint-Seurin-sur-l'Isle
- 16 – ZAE des Chapelles, Les Artigues-de-Lussac
- 17 – ZAE du Lyssandre, Grézillac
- 18 – ZAE de la Rhode, Saint-Magne-de-Castillon
- 19 – Sites économiques Route de Bordeaux (ZAE des 4 Ormeaux), Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt

ZAE DE PROXIMITÉ

- 20- ZAE de Saint-Germain-du-Puch
- 21 – ZAE de Génissac
- 22 – ZAE de Cazeaumur, Lugon et l'Île du Carnay
- 23 – ZAE de Galgon
- 24 – ZAE de Beaumale, Saint-Denis-de-Pile
- 25 – ZAE de Bentéjac, Saint-Seurin-sur-l'Isle
- 26 – ZAE de Mézières, Saint-Magne-de-Castillon
- 27 – ZAE de Daubert, Rauzan
- 28 – ZAE du Champs Jamart, Pellegrue
- 29 – ZAE de Guérenne, Saint-Avit-Saint-Nazaire

AUTRES ESPACES ÉCONOMIQUES

- 30 – Site du Bois de l'Or, Saint-Émilion
- 31 – Friche de l'ancien lycée agricole « RD1089 », Néac



 Opérations d'optimisation foncières et/ou requalification

 Friches urbaines à remobiliser (non exhaustif)

Réalisation : Métropolis, 2024

2.3

PLANIFIER LES EXTENSIONS DE ZAE DU GRAND LIBOURNAIS

L'implantation de nouvelles activités est priorisée sur les ZAE d'intérêt Grand Libournais, les ZAE structurantes et les ZAE de proximité :

- **Les capacités d'accueil dans les ZAE déjà existantes et aménagées** (ou en cours d'aménagement) pour de nouvelles entreprises et le développement des entreprises déjà présentes **sont préservées**, au regard des documents d'urbanisme en vigueur, afin de renforcer l'optimisation foncière au sein de ces espaces (y compris sur les espaces NAF)
- **Les capacités d'extensions des ZAE sont ciblées et préservées** en cohérence avec une recherche de moindre artificialisation des sols. Toutes les extensions de ZAE sont soumises à la réalisation d'opérations d'ensemble et l'intégration de clauses de constructibilité effective (cf. précédemment), que celles-ci soient sous maîtrise publique ou privée.
- L'extension des ZAE ne peut être réalisée qu'après justifications par l'EPCI de la mobilisation effective des espaces libres au sein des ZAE, ou, le cas échéant, des contraintes limitant la mobilisation effective des espaces optimisables au sein des ZAE et des moyens d'actions mis en œuvre en termes d'optimisation foncière.
- Les capacités d'accueil économiques **engendrant une artificialisation d'espaces NAF dans les espaces hors ZAE**, qu'ils s'agissent d'espaces économiques sous maîtrise publique ou privée, **sont fortement limitées.**
- **Aucune création ex-nihilo** (sans accroche urbaine directe ou sans infrastructures existantes suffisantes – l'une des deux conditions suffisant) **de ZAE et d'espace économique hors ZAE n'est possible, à l'exception de projets favorables au développement des filières émergentes identifiées et à la condition que ceux-ci justifient de ne pas pouvoir s'implanter en ZAE.**

L'implantation de nouvelles activités est priorisée sur les ZAE d'intérêt SCoT, les ZAE structurantes et les ZAE de proximité sous maîtrise intercommunale

Chaque EPCI :

- **Planifie les acquisitions foncières** nécessaires aux projets d'extensions de ZAE dont le foncier est aujourd'hui maîtrisé par des acteurs privés, permettant d'appréhender de nouvelles modalités de gestion foncière et immobilière économique au bénéfice de la collectivité
- Intègre systématiquement dans les extensions de ZAE les **réflexions et applications règlementaires** nécessaires (règlement écrit, OAP) relatives à la production d'énergies renouvelables, à la gestion de l'eau et des ressources, à la limitation de l'imperméabilisation des sols, aux mobilités, aux objectifs de densification et de mutualisation, ...
- Intègre systématiquement à l'ensemble des projets d'extension une réflexion relative à la **mutualisation d'espaces et de services** partagés (stationnements, services, productions d'énergies renouvelables, ...)
- **Renforce la concertation** des acteurs locaux (entreprises, associations, habitants, ...) aux réflexions d'extensions des ZAE

Le PETR :

- Intègre les projets d'extensions identifiés dans le présent schéma d'attractivité économique dans les documents de rangs supérieurs : **SRADDET, SCoT**
- **Veille à l'application des choix édictés** en termes d'aménagements économiques dans le présent schéma d'attractivité économique et par le futur SCoT vis-à-vis des documents d'urbanisme locaux.
- **Assure le suivi et l'observation des projets intercommunaux** en compatibilité avec le schéma d'attractivité économique et le futur SCoT, et en assure **la restitution annuelle auprès des organes de gouvernance du PETR et des partenaires publics associés.**

Les pages suivantes identifient les projections foncières à l'échelle du Grand Libournais et expliquent la démarche / méthodologie d'identification de ces capacités de mobilisation foncière, réalisée en étroite collaboration et concertation avec les EPCI et le PETR.

A l'échelle du Grand Libournais, le schéma d'attractivité économique porte une stratégie foncière économique identifiant :

S'inscrivant dans une logique **d'optimisation des espaces déjà artificialisés** en cohérence avec les objectifs portés notamment par la Loi Climat et Résilience, les potentialités de mobilisation de ces espaces, ont été repris et intégrés dans les projections foncières portées par le présent schéma d'attractivité économique qu'ils soient situés en ZAE stratégiques ou hors ZAE stratégiques. Ces espaces ne constituent ni une consommation ni une artificialisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.

De même, l'ensemble des **espaces déjà aménagés au sein des ZAE communautaires, mais qui ne sont pas bâtis / occupés** a été intégré dans les projections foncières. En effet, il s'agit de lots restants à commercialiser ou à bâtir au sein de ZAE stratégiques, qui ont fait l'objet d'investissements publics notables, notamment en termes de réseaux / voiries. Par ailleurs, les aménagements réalisés ne permettent plus un retour à l'exploitation agricole ou à la qualité écologique naturelle de ces espaces. Ces espaces ne constituent pas une consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Par ailleurs, comme précisé auparavant, le Grand Libournais souhaite pleinement (re)prendre la main sur la stratégie foncière économique, en ciblant un potentiel d'accueil d'entreprises sur des espaces économiques sous maîtrise intercommunale (des ZAE) et non plus sous maîtrise privée. Les **projets d'extensions de ZAE communautaires** ont ainsi été intégrés, dans une logique de cohérence et de complémentarité territoriale à l'échelle du Grand Libournais. Ces projets ont été transmis par chaque EPCI et ont fait l'objet d'échanges communs avec le PETR et l'ensemble des autres EPCI membres. Ces espaces constituent une consommation et une artificialisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.

En corollaire, le potentiel d'extension sur des espaces naturels, agricoles ou forestiers des sites économiques privés situés hors des ZAE stratégiques a été fortement diminué : pour favoriser la mobilisation des espaces déjà artificialisés sur ces espaces, et pour favoriser l'accueil de nouvelles entreprises sur les ZAE stratégiques. Il s'agit ainsi de fortement limiter le mitage économique, notamment par consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers, et de favoriser la concentration des activités sur des sites spécifiquement aménagés pour cela au sein des ZAE stratégiques. Néanmoins, une enveloppe foncière limitée a été préservée, **dédiée aux extensions des entreprises déjà existantes, à la réponse à des situations « exceptionnelles » ou à des potentialités de mutation / confortement de certains espaces économiques déjà existant.** Les projets relatifs à ces potentielles extensions, « situations exceptionnelles » ou de mutation ne sont pas forcément connus à l'heure actuelle, ou sont en cours d'identification / validation dans les procédures en cours (PLUi de la CALI, PLUi du Grand Saint-Emilionnais et PLUi de Castillon/Pujols en cours d'élaboration/révision) notamment. Il a ainsi été fait le choix d'appliquer un ratio de diminution du potentiel au regard des capacités foncières qui avaient été identifiés sur ces sites lors de la phase de diagnostic. Il a ainsi été proposé de diminuer de moitié (-50% environ) le potentiel d'extension foncière des espaces économiques hors ZAE stratégiques sur des espaces naturels, agricoles ou forestiers, en conservant une cohérence et complémentarité des potentialités à l'échelle du Grand Libournais, et en permettant à chaque EPCI de disposer d'une « marge de manœuvre » possible pour répondre à ces besoins. Il a également été intégré des éléments de projets connus et transmis par les EPCI. Ces espaces constituent une consommation et une artificialisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Des documents d'urbanisme en vigueur au schéma d'attractivité économique :
vers un net renforcement des ZAE stratégiques

Surfaces exprimées en hectares	Surfaces d'extensions des ZAE stratégiques par mobilisation d'espaces NAF	Surfaces <u>maximales</u> de mobilisation d'espaces NAF au sein des autres espaces économiques non stratégiques
Dans les documents d'urbanisme en vigueur (cf. diagnostic)	91	100
Stratégie d'Attractivité Economique	119	56
Evolution	« Renversement » de la logique d'aménagement économique, vers une plus ample maîtrise des collectivités territoriales	

Projections **d'extensions foncières** À VOCATION ÉCONOMIQUE

PROJETÉE PAR LE PRÉSENT SCHÉMA D'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

Armature définie dans le présent schéma d'attractivité économique	ZAE d'intérêt Grand Libournais	ZAE structurantes et de proximité	Autres espaces économiques
CA du Libournais	55 ha	30 ha	35 ha
CC de Castillon-Pujols	/	11,5 ha	12 ha
CC du Fronsadais	/	3 ha	2 ha
CC du Grand Saint-Emilionnais	0 ha	10 ha	2 ha
CC du Pays Foyen	5 ha	3,5 ha	4 ha
Total	60 ha	58 ha	55 ha

Projections **foncières totales** À VOCATION ÉCONOMIQUE

PROJETÉE PAR LE PRÉSENT SCHÉMA D'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

Armature définie dans le présent schéma d'attractivité économique	ZAE d'intérêt Grand Libournais			ZAE structurantes et de proximité			Autres espaces économiques non stratégiques		
En hectares	Capacités de mobilisation et d'optimisation des espaces déjà artificialisés*	Espaces libres aménagés mais non bâtis, sur des espaces NAF	Projets d'extensions sur des espaces NAF (aménagements non réalisés)	Capacités de mobilisation et d'optimisation des espaces déjà artificialisés*	Espaces libres aménagés mais non bâtis, sur des espaces NAF	Projets d'extensions sur des espaces NAF (aménagements non réalisés)	Capacités de mobilisation et d'optimisation des espaces déjà artificialisés*	Espaces libres aménagés mais non bâtis, sur des espaces NAF	Projets d'extensions sur des espaces NAF (aménagements non réalisés)
CA du Libournais	5,2	5,3	55	3,7	1,5	30	13	4	35
CC de Castillon-Pujols	0	0	0	2,5	0,5	11,5	2,5	0	12
CC du Fronsadais	0	0	0	6	0	3	1,5	0	2
CC du Grand Saint-Emilionnais	2	0	0	0,5	1,2	8,5	2,5	0	2
CC du Pays Foyen	7	1	5	1	3,5	3,5	7	0	4
Total	14,2	6,3	60	13,7	6,7	56,5	26,5	4	55

Les pages suivantes détaillent les projections de mobilisation foncière à vocation économique pour chaque EPCI tel qu'identifié dans le présent Schéma d'Attractivité Economique.

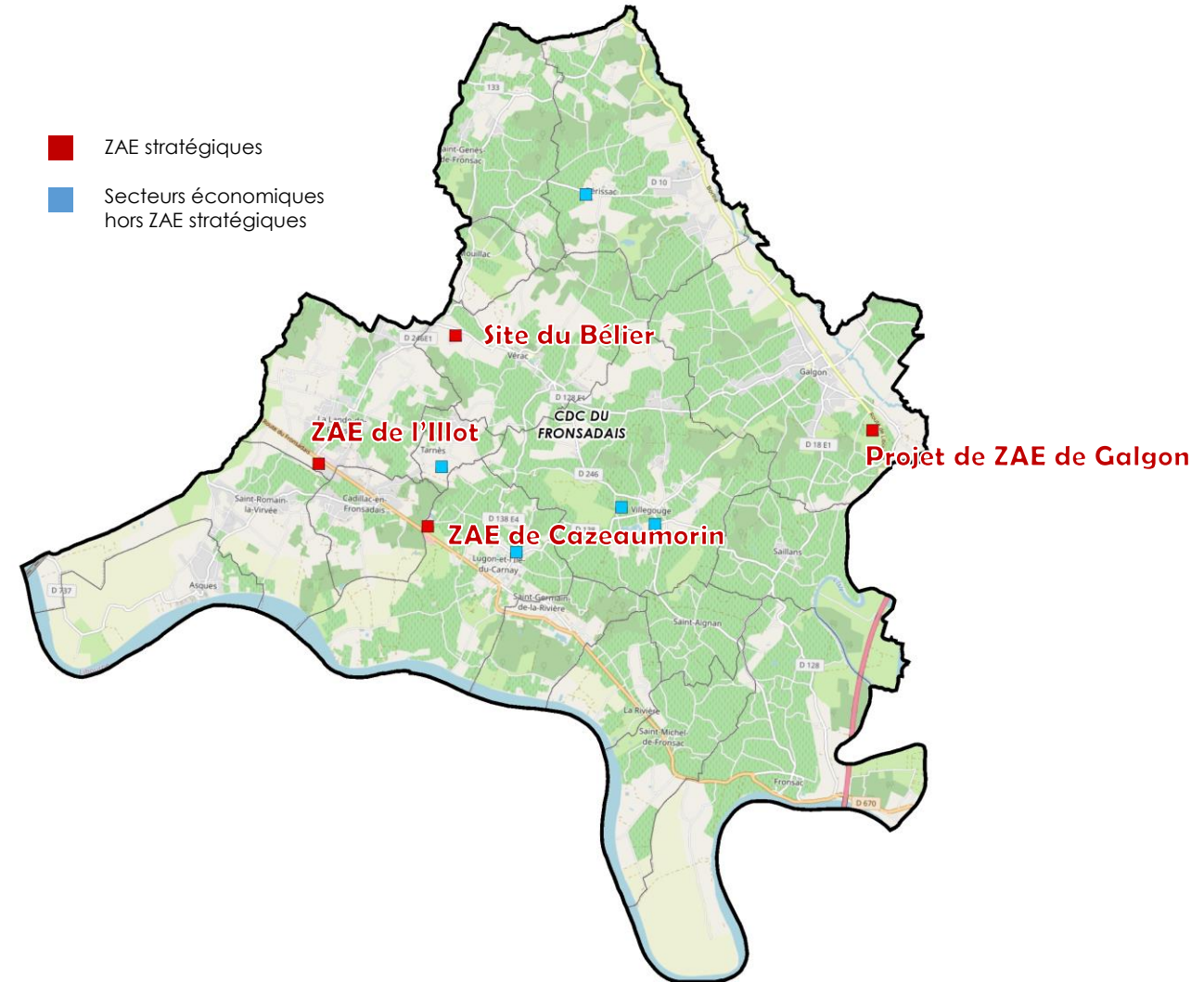


**Projets d'extensions de ZAE
stratégiques sur des espaces
naturels, agricoles ou forestiers**

3 ha

**Projets d'extensions maximales
sur des secteurs économiques
hors ZAE stratégiques sur des
espaces naturels, agricoles ou
forestiers**

2 ha

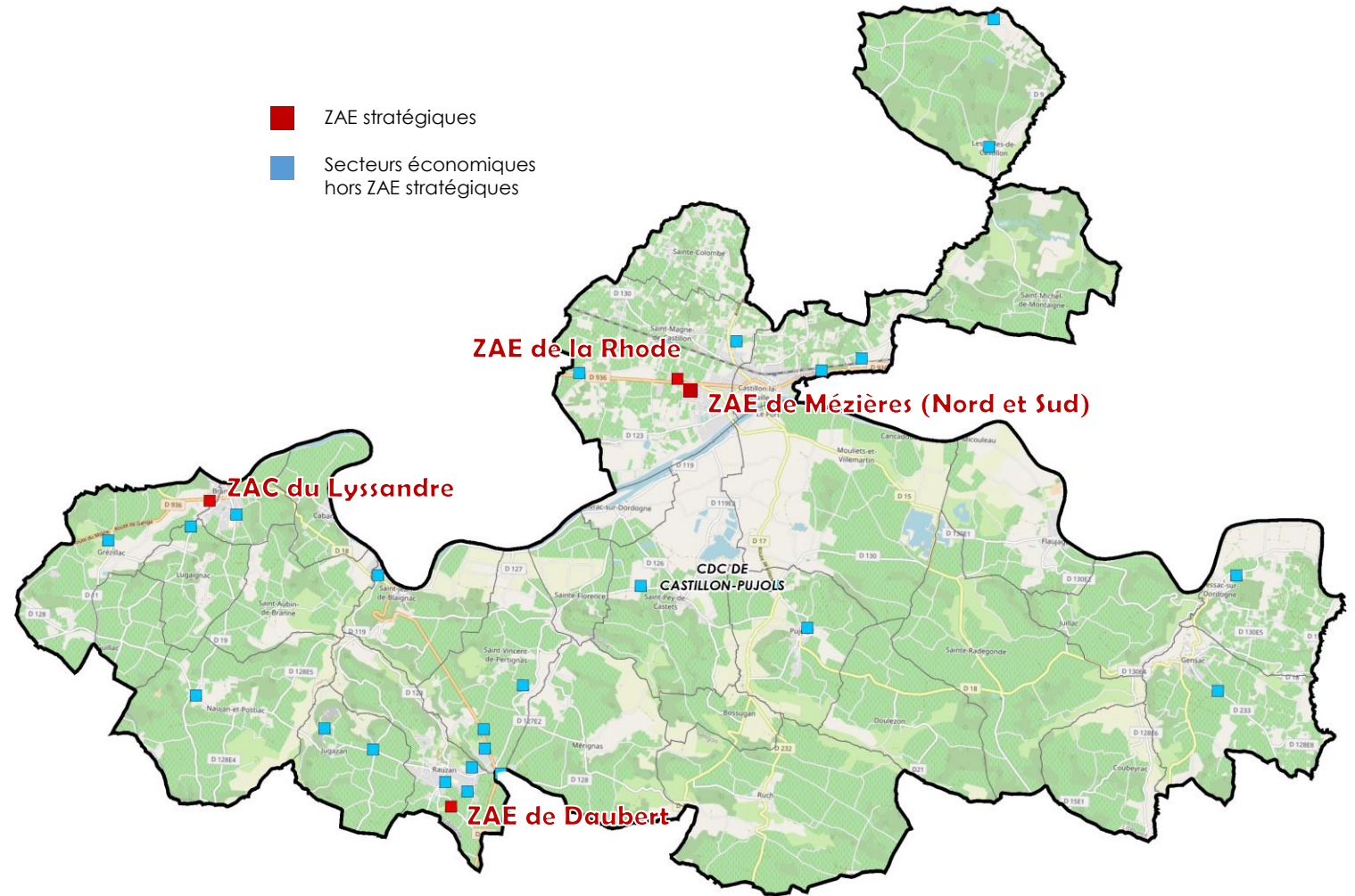


Planifier les extensions des ZAE du Grand Libournais : CC du Fronsadais

Armature définie dans le présent schéma d'attractivité économique	ZAE structurantes et de proximité			Autres espaces économiques non stratégiques	
Projections foncières totales à <i>vocation économique projetée par le présent schéma d'attractivité économique, en hectares</i>	Capacités de mobilisation et d'optimisation des espaces déjà artificialisés*	Espaces libres aménagés mais non bâtis, sur des espaces NAF	Projets d'extensions sur des espaces NAF (aménagements non réalisés)	Capacités de mobilisation et d'optimisation des espaces déjà artificialisés*	Projets d'extensions sur des espaces NAF (aménagements non réalisés)
	6	0	3	1,5	2
Pour la CC du Fronsadais, le schéma d'attractivité économique identifie une mobilisation foncière de 5 hectares sur des espaces naturels, agricoles et forestiers à vocation économique, dont 2 hectares maximum hors des ZAE stratégiques. En mobilisant les espaces déjà artificialisés, la CC du Fronsadais disposerait de 12,5 hectares potentiels pour l'activité économique.	Des espaces mobilisables sur des espaces déjà artificialisés sont repérés au sein de la ZAE de l'Illet à La Lande-de-Fronsac et de la ZAE de Cazeaumorin à Lugon-et-l'Île-de-Carnay. La mutation potentielle du site du Béliet à Vénac est également intégrée sur une surface d'environ 5 hectares.	La CC du Fronsadais ne dispose pas d'espaces libres au sein des ZAE existantes sur des espaces naturels, agricoles ou forestiers.	2 projets sont identifiés portant sur une enveloppe foncière totale de 3 hectares : extension de la ZAE de l'Illet à La Lande-de-Fronsac et création d'une ZAE à proximité du centre-bourg de Galgon, le long de la D18.	1,5 hectares sont identifiés comme mobilisables sur des espaces déjà artificialisés au sein des espaces économiques non stratégiques.	Dans une logique de redéfinition des capacités d'attractivité économique en faveur des ZAE stratégiques et d'une réduction de la consommation d'espaces NAF à l'échelle territoriale, la capacité de consommation d'espaces NAF pour les espaces non stratégiques est limitée à 2 hectares maximum.

11,5 ha

12 ha



Planifier les extensions des ZAE du Grand Libournais : CC de Castillon / Pujols

Armature définie dans le présent schéma d'attractivité économique	ZAE structurantes et de proximité			Autres espaces économiques non stratégiques	
Projections foncières totales à <i>vocation économique projetée par le présent schéma d'attractivité économique, en hectares</i>	Capacités de mobilisation et d'optimisation des espaces déjà artificialisés*	Espaces libres aménagés mais non bâtis, sur des espaces NAF	Projets d'extensions sur des espaces NAF (aménagements non réalisés)	Capacités de mobilisation et d'optimisation des espaces déjà artificialisés*	Projets d'extensions sur des espaces NAF (aménagements non réalisés)
	2,5	0,5	11,5	2	12
Pour la CC de Castillon / Pujols, le schéma d'attractivité économique identifie une mobilisation foncière de 23,5 hectares sur des espaces naturels, agricoles et forestiers à vocation économique, dont 4 hectares maximum hors des ZAE stratégiques et 8 hectares exclusivement dédiés au projet stratégique de recyclage et traitement des véhicules hors d'usage. En mobilisant les espaces déjà artificialisés et aménagés, la CC de Castillon / Pujols disposerait de 28,5 hectares potentiels pour l'activité économique.	Des espaces mobilisables sur des espaces déjà artificialisés sont repérés au sein de la ZAE de la Rhode et de la ZAE de Mézières à Saint-Magne-de-Castillon.	0,5 hectares sont mobilisables sur des espaces dont l'occupation du sol est naturelle (ou agricole / forestière), mais qui ne générerait pas de consommation d'espace car ils sont situés au sein de ZAE aménagées (ZAE de la Rhode et de la ZAE de Mézières à Saint-Magne-de-Castillon) et l'usage de ces espaces ne peut pas être restitué à une vocation naturelle (ou agricole / forestière).	3 projets sont identifiés portant sur une enveloppe foncière totale de 11,5 hectares : création de la ZAE (ZAC) du Lyssandre à Grézillac, extension de la ZAE de Daubert à Rauzan et extension de la ZAE de la Rhode.	2 hectares sont identifiés comme mobilisables sur des espaces déjà artificialisés au sein des espaces économiques non stratégiques.	Dans une logique de redéfinition des capacités de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers en faveur des ZAE stratégiques et d'une réduction de la consommation d'espaces NAF à l'échelle territoriale, la capacité de consommation d'espaces NAF pour les espaces non stratégiques est limitée à 12 hectares maximum, dont 8 hectares identifiés lors des travaux d'élaboration du PLUi concernant un projet stratégique dédié au recyclage et traitement des véhicules hors d'usage, classé ICPE, mais qui ne peut pas être accueilli en ZAE. Ce projet et activité constitue une filière identifiée comme stratégique à l'échelle du Grand Libournais.

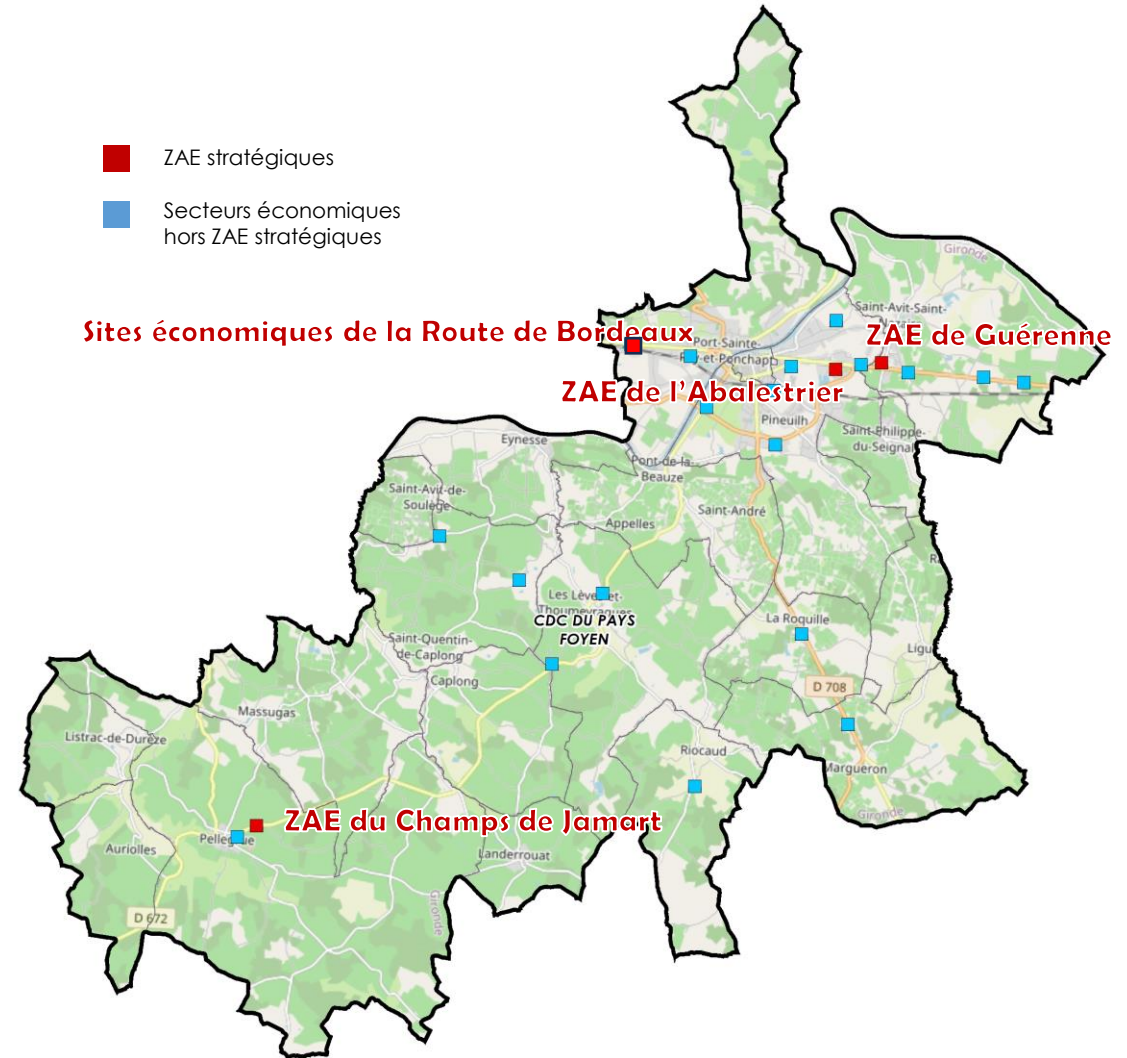


Projets d'extensions de ZAE
stratégiques sur des espaces
naturels, agricoles ou forestiers

8,5 ha

Projets d'extensions maximales
sur des secteurs économiques
hors ZAE stratégiques sur des
espaces naturels, agricoles ou
forestiers

4 ha



Planifier les extensions des ZAE du Grand Libournais : CC du Pays Foyen

Armature définie dans le présent schéma d'attractivité économique	ZAE d'intérêt Grand Libournais			ZAE structurantes et de proximité			Autres espaces économiques non stratégiques	
Projections foncières totales à vocation économique projetée par le présent schéma d'attractivité économique, en hectares	Capacités de mobilisation et d'optimisation des espaces déjà artificialisés*	Espaces libres aménagés mais non bâtis, sur des espaces NAF	Projets d'extensions sur des espaces NAF (aménagements non réalisés)	Capacités de mobilisation et d'optimisation des espaces déjà artificialisés*	Espaces libres aménagés mais non bâtis, sur des espaces NAF	Projets d'extensions sur des espaces NAF (aménagements non réalisés)	Capacités de mobilisation et d'optimisation des espaces déjà artificialisés*	Projets d'extensions sur des espaces NAF (aménagements non réalisés)
	7	1	5	1	3,5	3,5	7	4
Pour la CC du Pays Foyen, le schéma d'attractivité économique identifie une mobilisation foncière de 12,5 hectares sur des espaces naturels, agricoles et forestiers à vocation économique, dont 4 hectares maximum hors des ZAE stratégiques. En mobilisant les espaces déjà artificialisés et aménagés, la CC du Pays Foyen disposerait de 32 hectares potentiels pour l'activité économique.	Des espaces mobilisables sur des espaces déjà artificialisés sont repérés au sein de la ZAE de l'Arbalestrier : quelques lots / espaces privés non bâtis ou densifiables (environ 2 ha) et la friche de l'ancien Leclerc (environ 5 ha).	1 hectare est mobilisable sur des espaces dont l'occupation du sol est naturelle (ou agricole / forestière), mais qui ne générerait pas de consommation d'espace car ils sont situés au sein de la ZAE de l'Arbalestrier et l'usage de ces espaces ne peut pas être restitué à une vocation naturelle (ou agricole / forestière).	1 projet est identifié pour l'extension de la ZAE de l'Arbalestrier sur environ 5 hectares.	Des espaces mobilisables sur des espaces déjà artificialisés sont repérés au sein de la ZAE du Champs de Jamart à Pellegrue et sur les sites économiques de la Route de Bordeaux à Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt.	3,5 hectares sont mobilisables sur des espaces dont l'occupation du sol est naturelle (ou agricole / forestière), mais qui ne génèreraient pas de consommation d'espace car ils sont situés au sein de ZAE aménagées (ZAE du Champs de Jamard à Pellegrue, ZAE de Guérenne à Saint-Avit-Saint-Nazaire et sites économiques de la Route de Bordeaux à Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt) et l'usage de ces espaces ne peut pas être restitué à une vocation naturelle (ou agricole / forestière).	1 projet est identifié portant sur une enveloppe foncière totale d'environ 3,5 hectares concernant l'extension de la ZAE du Champs de Jamard à Pellegrue.	7 hectares sont identifiés comme mobilisables sur des espaces déjà artificialisés au sein des espaces économiques non stratégiques, dont environ 2 hectares sur le site de la gare de Sainte-Foy-la-Grande / Pineuilh.	Dans une logique de redéfinition des capacités de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers en faveur des ZAE stratégiques et d'une réduction de la consommation d'espaces NAF à l'échelle territoriale, la capacité de consommation d'espaces NAF pour les espaces non stratégiques est limitée à 4 hectares maximum.

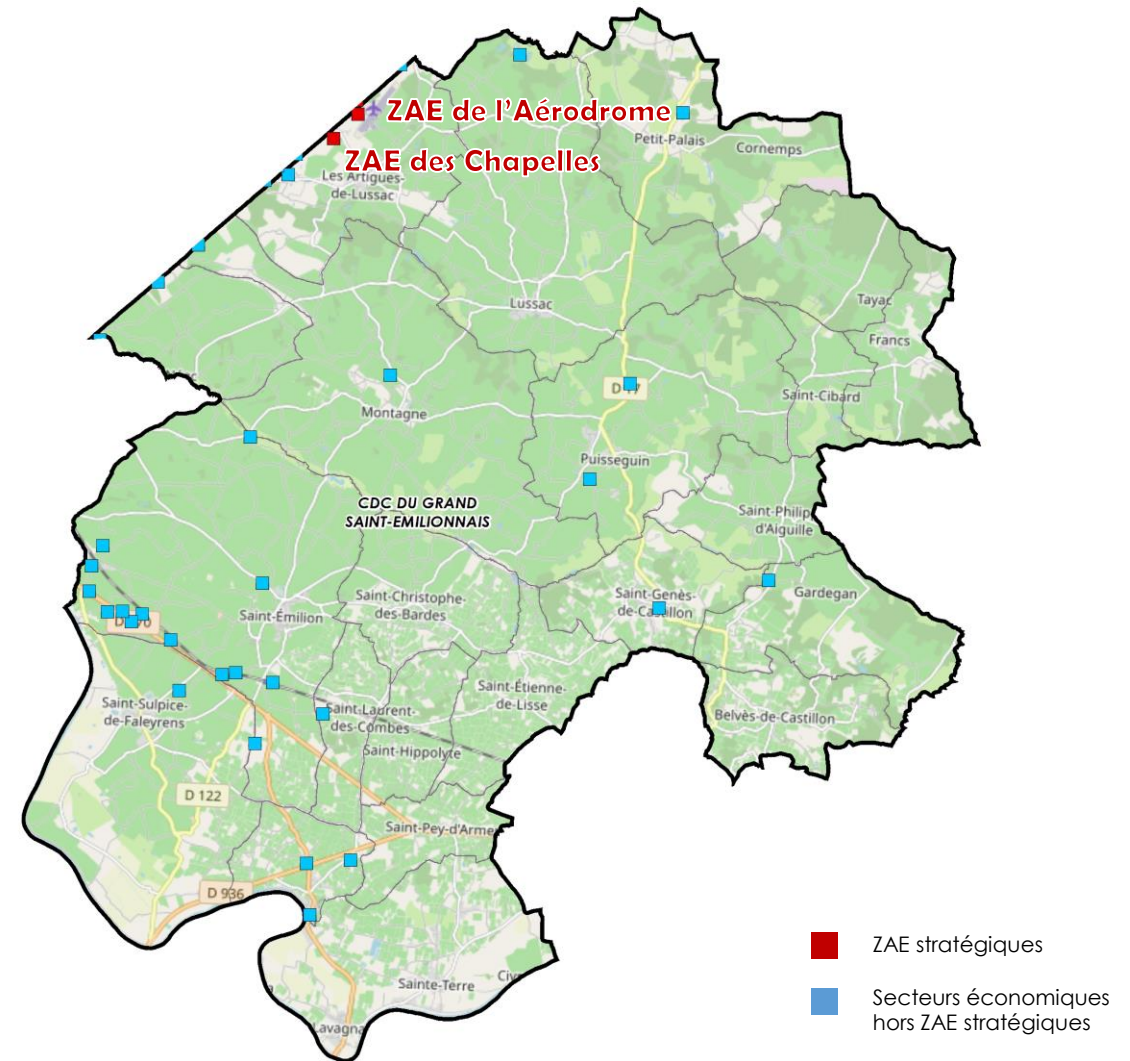


Projets d'extensions de ZAE
stratégiques sur des espaces
naturels, agricoles ou forestiers

8,5 ha

Projets d'extensions maximales
sur des secteurs économiques
hors ZAE stratégiques sur des
espaces naturels, agricoles ou
forestiers

2 ha



Planifier les extensions des ZAE du Grand Libournais : CC du Grand Saint-Emilionnais

Armature définie dans le présent schéma d'attractivité économique	ZAE d'intérêt Grand Libournais			ZAE structurantes et de proximité			Autres espaces économiques non stratégiques	
Projections foncières totales à vocation économique projetée par le présent schéma d'attractivité économique, en hectares	Capacités de mobilisation et d'optimisation des espaces déjà artificialisés*	Espaces libres aménagés mais non bâtis, sur des espaces NAF	Projets d'extensions sur des espaces NAF (aménagements non réalisés)	Capacités de mobilisation et d'optimisation des espaces déjà artificialisés*	Espaces libres aménagés mais non bâtis, sur des espaces NAF	Projets d'extensions sur des espaces NAF (aménagements non réalisés)	Capacités de mobilisation et d'optimisation des espaces déjà artificialisés*	Projets d'extensions sur des espaces NAF (aménagements non réalisés)
	2	0	0	0,5	1,2	8,5	2,5	2
Pour la CC du Grand Saint-Emilionnais, le schéma d'attractivité économique identifie une mobilisation foncière de 10,5 hectares sur des espaces naturels, agricoles et forestiers à vocation économique, dont 2 hectares maximum hors des ZAE stratégiques. En mobilisant les espaces déjà artificialisés et aménagés, la CC du Grand Saint-Emilionnais disposerait de 17 hectares potentiels pour l'activité économique.	Des espaces mobilisables sur des espaces déjà artificialisés sont repérés au sein de la ZAE de l'Aérodrome aux Artigues-de-Lussac (leur mobilisation peut être limitée par les contraintes aéronautiques qui ne sont pas connues ici).	La CC du Grand Saint-Emilionnais ne présente pas d'espaces libres ou de projets d'extensions sur des espaces naturels, agricoles ou forestiers sur la ZAE de l'Aérodrome aux Artigues-de-Lussac (ou plus exactement, les relevés faune/flore et zones humides ont identifiés de forts enjeux environnementaux qui ont mené la CC du Grand Saint-Emilionnais à renoncé à cette extension).		Des espaces mobilisables sur des espaces déjà artificialisés sont repérés au sein de la ZAE des Chapelles aux Artigues-de-Lussac.	1,2 hectares sont mobilisables sur des espaces dont l'occupation du sol est naturelle (ou agricole / forestière), mais qui ne généreraient pas de consommation d'espace car ils sont situés au sein de ZAE aménagées (ZAE des Chapelles aux Artigues-de-Lussac) et l'usage de ces espaces ne peut pas être restitué à une vocation naturelle (ou agricole / forestière).	1 projet est identifié portant sur une enveloppe foncière totale d'environ 8,5 hectares sur des espaces naturels, agricoles ou forestiers concernant l'extension de la ZAE des Chapelles aux Artigues-de-Lussac. (L'enveloppe totale du projet est de 10 hectares, intégrant 1,5 ha d'espaces déjà artificialisés tels qu'identifiés par l'OCS).	2,5 hectares sont identifiés comme mobilisables sur des espaces déjà artificialisés au sein des espaces économiques non stratégiques, dont environ 1 hectare sur le site de la friche de la cave coopérative située à Gardégan-et-Tourtirac. Le site en friche de l'ancien lycée agricole de Néac constitue un potentiel d'environ 1,2 hectares identifié, mais celui-ci n'est pas intégré directement au potentiel car sa vocation future économique reste à confirmer.	Dans une logique de redéfinition des capacités d'attractivité économique en faveur des ZAE stratégiques et d'une réduction de la consommation d'espaces NAF à l'échelle territoriale, la capacité de consommation d'espaces NAF pour les espaces non stratégiques est limitée à 2 hectares maximum.

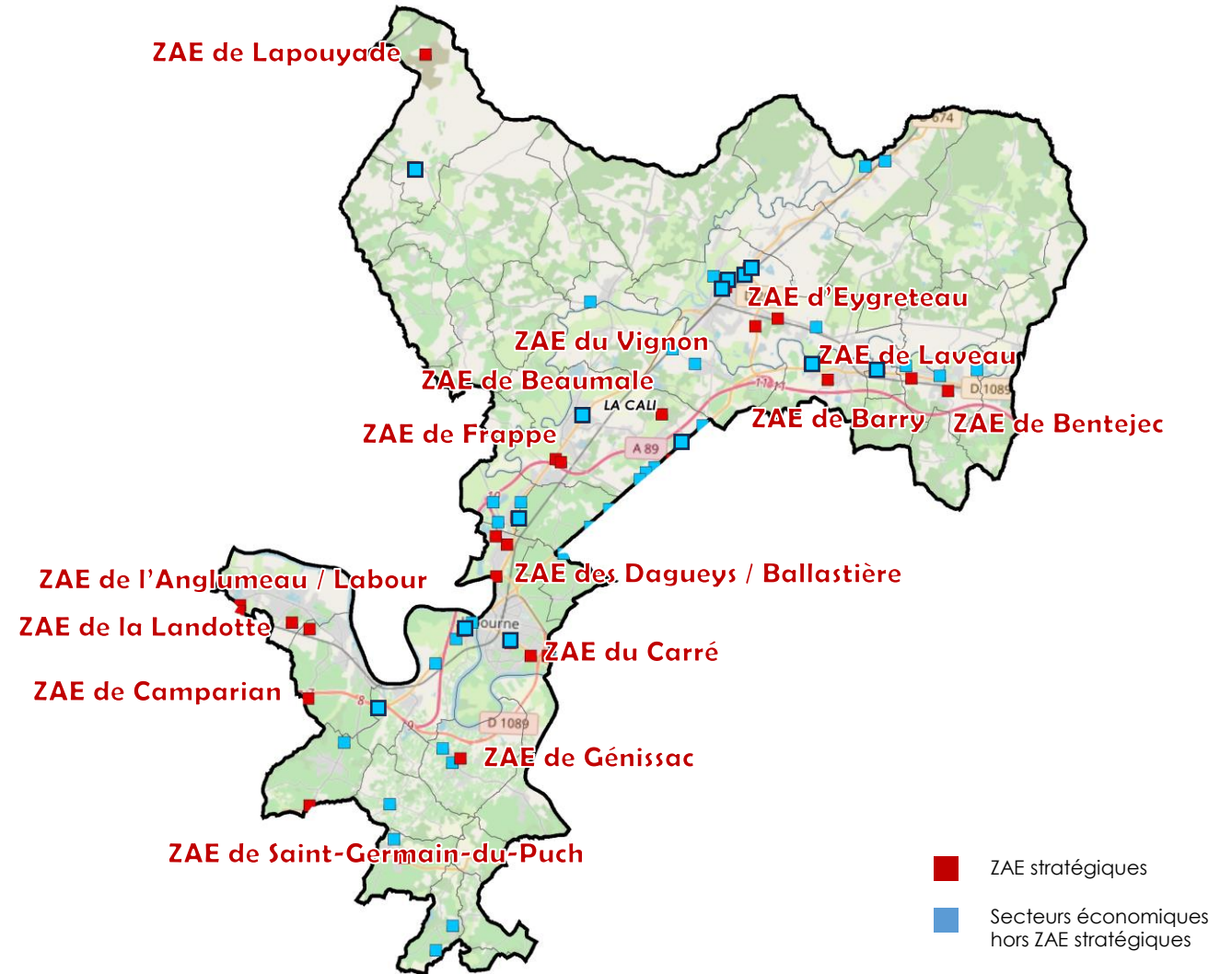


Projets d'extensions de ZAE
stratégiques sur des espaces
naturels, agricoles ou forestiers

85_{ha}

Projets d'extensions maximales
sur des secteurs économiques
hors ZAE stratégiques sur des
espaces naturels, agricoles ou
forestiers

35_{ha}



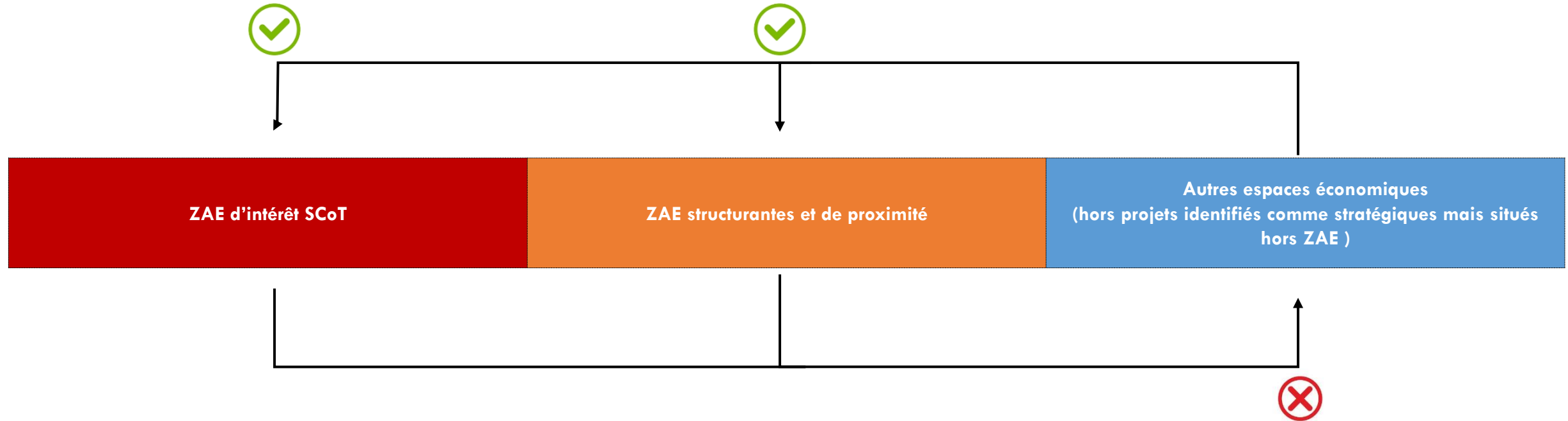
Planifier les extensions des ZAE du Grand Libournais CA du Libournais

Armature définie dans le présent schéma d'attractivité économique	ZAE d'intérêt Grand Libournais			ZAE structurantes et de proximité			Autres espaces économiques non stratégiques		
Projections foncières totales à vocation économique projetée par le présent schéma d'attractivité économique, en hectares	Capacités de mobilisation et d'optimisation des espaces déjà artificialisés*	Espaces libres aménagés mais non bâtis, sur des espaces NAF	Projets d'extensions sur des espaces NAF (aménagements non réalisés)	Capacités de mobilisation et d'optimisation des espaces déjà artificialisés*	Espaces libres aménagés mais non bâtis, sur des espaces NAF	Projets d'extensions sur des espaces NAF (aménagements non réalisés)	Capacités de mobilisation et d'optimisation des espaces déjà artificialisés*	Espaces libres aménagés mais non bâtis, sur des espaces NAF	Projets d'extensions sur des espaces NAF (aménagements non réalisés)
	5,2	5,5	55	3,7	1,5	30	12	4	35
Pour la CALI, le schéma d'attractivité économique identifie une mobilisation foncière de 120 hectares sur des espaces naturels, agricoles et forestiers à vocation économique, dont 35 hectares maximum hors des ZAE stratégiques. En mobilisant les espaces déjà artificialisés et aménagés, la CALI disposerait de 17 hectares potentiels pour l'activité économique.	Des espaces mobilisables sur des espaces déjà artificialisés sont repérés au sein des ZAE de l'Anglumeau / Labour sur Izon / Vayres et sur la ZAE de Camparian à Vayres.	5,5 hectares sont mobilisables sur des espaces dont l'occupation du sol est naturelle (ou agricole / forestière), mais qui ne générerait pas de consommation d'espace car ils sont situés au sein de ZAE aménagées (essentiellement ZAE d'Eygreateau à Coutras) et l'usage de ces espaces ne peut pas être restitué à une vocation naturelle (ou agricole / forestière).	4 projets sont identifiés portant sur une enveloppe foncière totale d'environ 55 hectares : extension de la ZAE de l'Anglumeau / Labour à Izon / Vayres, extension de la ZAE de Camparian à Vayres, extension de la ZAE d'Eygreateau à Coutras, création d'une ZAE à Lapouyade en cohérence et complémentarité du site ISDND.	Des espaces mobilisables sur des espaces déjà artificialisés sont repérés au sein de la ZAE de Frappe à Saint-Denis-de-Pile, la ZAE de Barry à Saint-Seurin-sur-l'Isle et la ZAE de Laveau à Saint-Médard-de-Guizières.	1,5 hectares sont mobilisables sur des espaces dont l'occupation du sol est naturelle (ou agricole / forestière), mais qui ne génèreraient pas de consommation d'espace car ils sont situés au sein de la ZAE de Frappe à Saint-Denis-de-Pile et l'usage de ces espaces ne peut pas être restitué à une vocation naturelle (ou agricole / forestière).	4 projets sont identifiés portant sur une enveloppe totale d'environ 30 hectares : extension de la ZAE de Frappe à Saint-Denis-de-Pile, extension de la ZAE de Saint-Germain-du-Puch, extension de la ZAE de Laveau à Saint-Médard-de-Guizières. Une partie de cette enveloppe peut être allouée au confortement de la ZAE de Barry à Saint-Seurin-sur-l'Isle (espaces agricoles ou naturels résiduels situés le long de la D1089), sans extension du périmètre de la ZAE.	12 hectares sont identifiés comme mobilisables sur des espaces déjà artificialisés au sein des espaces économiques non stratégiques.	4 hectares sont mobilisables sur des espaces dont l'occupation du sol est naturelle (ou agricole / forestière), mais qui ne générerait pas de consommation d'espace car ils sont situés au sein d'espaces économiques aménagées qui ne constituent pas des ZAE stratégiques (notamment la ZAE communale de Camps-sur-l'Isle) et l'usage de ces espaces ne peut pas être restitué à une vocation naturelle (ou agricole / forestière).	Dans une logique de redéfinition des capacités d'attractivité économique en faveur des ZAE stratégiques et d'une réduction de la consommation d'espaces NAF à l'échelle territoriale, la capacité de consommation d'espaces NAF pour les espaces non stratégiques est limitée à 35 hectares maximum, en cohérence avec les choix effectués dans le cadre de l'élaboration du PLUi en cours.

- Ces enveloppes **correspondent à des maximums** qui intègrent des projections à la fois ambitieuses et réalistes du développement économique sur le Grand Libournais. Elles pourraient néanmoins **être modulées** (notamment à la baisse) **lors de la révision du SCoT et/ou de l'élaboration (/révision) des Plans Locaux d'Urbanisme Intercommunaux** au regard des objectifs territorialisés portés par la Loi Climat et Résilience et le SRADDET, ainsi qu'au regard des choix relatifs à la répartition de l'artificialisation des sols selon les vocations (habitat, économie, équipements).
- Si les enveloppes foncières sont précisées par EPCI et par typologies / hiérarchie de ZAE, il est toutefois proposé de ne pas identifier zone par zone les capacités foncières d'extension (exprimées en hectares), car les conditions de faisabilité réelle ne sont aujourd'hui pas toutes connues. **Chaque EPCI (majoritairement prochainement couverts par un PLUi) doit déterminer la répartition de cette enveloppe foncière sur son territoire après réalisation des études adéquates (environnementales et écologiques notamment). Pour rappel, chaque EPCI devra également décliner ces attendus en termes d'activités (destinations) et d'intégration des aménagements, installations et constructions publics et privés selon les typologies de ZAE définies dans ce document.**
- Enfin, afin de favoriser la mobilisation des espaces déjà artificialisés, le schéma d'attractivité économique **diminue de façon importante les capacités d'accueil au sein des espaces économiques hors ZAE** afin de soutenir l'attractivité des ZAE et les actions favorables à l'optimisation foncière et à la mobilisation des espaces déjà artificialisés. **Néanmoins, cette enveloppe foncière d'extension des espaces économiques hors ZAE est uniquement dédiée aux extensions des entreprises déjà existantes, à la réponse à des situations « exceptionnelles » (notamment des projets favorables au développement des filières émergentes identifiées et à la condition que ceux-ci justifient de ne pas pouvoir s'implanter en ZAE), et à des potentialités de mutation de certains espaces.**

Projections **d'extensions foncières** À VOCATION ÉCONOMIQUE

PROJETÉE PAR LE PRÉSENT SCHÉMA D'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE



Les capacités exprimées dans les espaces économiques hors ZAE sont des maximums.

En revanche, sous réserves de justifications, les **EPCI** peuvent allouer tout ou partie de l'enveloppe foncière des espaces économiques hors ZAE aux **ZAE d'intérêt Grand Libournais, ZAE structurantes et ZAE de proximité**.

Les capacités d'extensions foncières dédiées à des projets identifiés comme stratégiques mais situés hors ZAE (cf. CC de Castillon/Pujols) ne peuvent pas être reportées pour d'autres projets.

2.4

DÉVELOPPER L'OFFRE IMMOBILIÈRE ET LE PARCOURS RÉSIDENTIEL DES ENTREPRISES

Favoriser la création d'initiatives économiques de proximité (*services, ESS, artisanat, ...*)

- Appréhender la création de **nouvelles pépinières d'entreprises / hôtels d'entreprises et ateliers-relais**, dans une logique de maillage territorial et de soutien à la diversification de l'économie :
 - **Incubateur** : Libourne
 - **A vocation tertiaire** : quartiers de gare et centralités
 - **A vocation artisanale** : Saint-Germain-du-Puch, Saint-Denis-de-Pile, La Lande-de-Fronsac, Galgon, Grézillac, Rauzan, Les Artigues-de-Lussac, Nérac, Pellegrue
 - **A vocation industrielle et logistique** : Coutras, Izon / Vayres, Les Artigues-de-Lussac, Lapouyade, Saint-Denis-de-Pile, Saint-Médard-de-Guizières, Pineuilh
- Etudier les opportunités de développement de **locaux tertiaires (bureaux, services, coworking, tiers-lieux) dans le cadre des opérations de redynamisation des centres-villes**, en compte propre ou dans le cadre d'opérations mixtes privées
- **Promouvoir** l'offre de ces équipements (éléments d'identification, de communication et de marketing communs) et de l'accompagnement à la création d'entreprises
- Développer la **mise en réseaux** des créateurs d'entreprises

Développer l'offre immobilière et le parcours résidentiel des entreprises

	Incubateur	Pépinière	Hôtel / Ateliers-relais	Développement	Extension
Structure et accompagnement					
Stratégie	Accompagner la création d'entreprise (affiliée à une formation ou post-formation et innovation)	Accompagner la création d'entreprise	Accompagner la pérennisation d'entreprise	Accompagner les démarches de recherche en solutions foncières et immobilières	
Durée maximale d'hébergement	2 ans	3 ans	5 ans	/	
Accompagnement	Formation, juridique, technique, administratif, ...	Formation, juridique, administratif	Formation	Urbanisme, Recrutement, Formation, Transition écologique,	
Avantages financiers	Hébergement, formation	Hébergement, formation	Hébergement, formation, investissements techniques	Investissements immobiliers, Transition Energétique, ... (Aides communes aux TPE/PME)	
Partenaires associés au PETR du Grand Libournais et EPCI membres : permanences et accompagnement	Etablissements d'enseignement et de formation TechnoWest INPI French Tech Mission Locale Pôle Emploi Région Chambres consulaires Réseaux de filières	Etablissements de formation professionnelle French Tech INPI Mission Locale Pôle Emploi Région Chambres consulaires Réseaux de filières Réseaux d'entreprises	Région Pôle Emploi Chambres consulaires Réseaux de filières Réseaux d'entreprises	Uniquement guide vers les partenaires compétents / guichet unique économique	
Activités ciblées	Chimie - BioSourcing – Santé		Toutes activités (en cohérence avec la stratégie par ZAE)		

**Renforcer l'attractivité et
la promotion territoriale**



3.1

DYNAMISER LES CENTRALITÉS EN RENFORÇANT L'OFFRE DE COMMERCE ET SERVICES

• OPTIMISER L'ATTRACTIVITÉ DES CENTRES-BOURGS MARCHANDS

- Renforcer la **concentration de l'activité commerciale** dans les centralités (DAACL / ACP), et **associer les politiques d'aménagement** (habitat, espaces publics, ...) **et de mobilités** favorables à la dynamisation des cœurs de villes et de bourgs (SCoT)
- Développer des solutions de services pour favoriser l'accueil (et la fidélisation) des actifs au sein des centralités : **conciergerie, espaces collaboratifs (coworking, tiers-lieux, ...), épiceries solidaires, ressourceries, drives piétons, ... et promouvoir ces offres**
- .. **et sur les marchés, dans le cadre du PAT** (promotion des produits locaux et animations) et via une réflexion autour de l'installation de consignes pour permettre de distribuer les invendus en fin de marché (« casiers gourmands »)
- **Travailler sur la qualité visuelle des centralités** (charte des devantures commerciales, actions ACP, RLPI par EPCI, ...)

• MOBILISER LES ACTEURS LOCAUX POUR MENER UNE STRATÉGIE DE REDYNAMISATION PARTAGÉE

- Mise en place d'une **instance d'échanges entre élus** (+ techniciens et partenaires au besoin, selon les enjeux) autour du commerce et de la dynamisation des centralités se tenant régulièrement
- Mise en place d'une **instance d'échanges / groupe de travail** réguliers entre professionnels du commerce (associations, commerçants et artisans « moteurs », partenaires...) et **coordination des managers de commerces / centres-villes** notamment des communes disposant des dispositifs PVD / ORT

• RECHERCHER LA MUTUALISATION DES OUTILS DE PROJET URBAIN

- Définir une convention-cadre entre le PETR, les EPCI et autres partenaires (Région, Département, ...) pour **déployer des solutions d'ingénierie de projet**
- **Appréhender la création d'une foncière commerciale** (démarche engagée avec le Département) pour acquérir ponctuellement des locaux, notamment en zone rurale

3.2

MOBILISER COLLECTIVEMENT POUR LE TERRITOIRE ET SES ENTREPRISES

• MENER UNE STRATÉGIE DE COOPÉRATION ÉCONOMIQUE TERRITORIALE

- Développer des **rencontres régulières techniques et politiques** entre les EPCI sur le volet économique, en prenant en compte les thématiques en transversalité
- Contractualiser une **Charte de Partenariat Inter-territoriale de Développement Economique** (avec marketing, actions et communication communs), à l'échelle du Grand Libournais et vis-à-vis des territoires voisins (Bergeracois, Bordeaux Métropole, ...)
- Poursuivre des synergies en construction pour **l'offre alimentaire inter-territoires** (Bergerac / Bordeaux Métropole)
- Poursuivre la mise en œuvre de la **stratégie Tourisme et Loisirs du Grand Libournais**
- Appréhender les créations de **synergies industrielles potentielles à l'échelle de la Vallée de la Dordogne / Cœur de Dordogne** (notamment avec le Bergeracois) (+ poursuite de la démarche Territoire d'Industrie)

• SOUTENIR LES RÉSEAUX ET CLUBS D'ENTREPRISES

- Soutenir la **mise en relation des acteurs locaux** : formats de rencontres diversifiés type « petits-dej eco », « apéro-eco », « café-installation agri », sessions de formations / sensibilisation / retours d'expériences thématiques, visites d'entreprises, ...
- Soutenir la **mise en relation avec les acteurs de filières** sur le territoire et / ou de réseaux régionaux constitués (fédérations, branches, syndicats, ...)
- Accompagner les **actions spécifiques aux ZAE** (désignation de « référent » et intégration à la gouvernance, mutualisation d'actions et de services, animations, ...)
- Renforcer le soutien à **l'animation des associations et réseaux de commerçants / artisans** + programmes PVD / ORT

• ENCLANCHER UNE DÉMARCHE DE COMMUNICATION ET DE MARKETING TERRITORIAL

- **Associer les entreprises locales** pour une promotion territoriale réciproque (« Club des Ambassadeurs »)
- **Mener une campagne marketing d'attractivité territorial** (ciblée « résidence et économie » et non seulement « tourisme »)

3.3

RENFORCER L'ACCESSIBILITÉ AU TERRITOIRE

- **ORGANISER LES MOBILITÉS DE FAÇON ADAPTÉE AUX BESOINS DES ACTIFS ET ENTREPRISES**
 - Etudier les opportunités de **mutualisation de déplacements domicile-travail** sur les principales ZAE, inciter les entreprises à la réalisation de **Plan de Mobilité Employeur**
 - Améliorer la desserte du territoire par les transports en commun vers les ZAE et **l'intermodalité** notamment depuis les gares
 - Favoriser les **mobilités douces** et déployer de nouvelles infrastructures de partage de la voirie pour l'aménagement cyclable
 - Déployer sur le territoire un **maillage de stations multi-énergies** (bioGnV, bornes électriques, hydrogène décarboné, agro-carburants, ...)
- **RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS DES ACTIFS**
 - Renforcer la **production de logements spécifiques** à destination des jeunes actifs dans les centres urbains
 - Développer une **offre d'habitat temporaire et transitoire** à destination des apprentis, stagiaires, intérimaires, ...
 - Renforcer les liens avec les bailleurs sociaux pour **adapter les cibles de profils d'actifs** et favoriser la rotation au sein du parc social locatif et le développement du parc en accession à la propriété
 - Appréhender **la question de l'accueil des saisonniers**

