



STRATÉGIE
D'ACCUEIL DES
ENTREPRISES
2023 - 2028



**TERRITOIRE
D'EXCELLENCE**

Vienne
Condrieu
Agglomération

SOMMAIRE

CONTEXTE

Les objectifs de la Stratégie d'accueil des entreprises	3
Élaboration de la SAE	3
Le contenu de la SAE	3

DIAGNOSTIC

Un tissu économique dynamique et diversifié	4
Une industrie dynamique et innovante	5
Le regain du BTP	5
Le dynamisme toujours soutenu des services aux entreprises	6
Le commerce de gros et les activités de transport, des secteurs essentiels et en croissance dans le territoire	7
L'offre d'accueil sur le territoire	8
Localisation des biens (bureaux, fonciers, locaux)	9
Surfaces disponibles par commune :	9
Forces et faiblesses du territoire	10
Analyse de la demande	11

ENJEUX PAR SECTEURS D'ACTIVITÉ

L'industrie	15
L'artisanat "productif"	16
Le tertiaire	16

STRATÉGIE

Le pilotage de la SAE	18
La SAE compatible avec le SCOT	18
Les objectifs de la loi Climat et Résilience	20
Hierarchisation des sites économiques	20
Liste des sites économiques	22
Les 4 axes prioritaires	23

PLAN D'ACTIONS

Action 1 : Gestion et entretien des zones d'activités	27
Action 2 : Mettre en œuvre des schémas d'aménagement et de services	28
Action 3 : Engager une stratégie de reconquête des friches économiques	30
Action 4 : Observatoire, veille foncière et immobilière	32
Action 5 : Stratégie foncière et démarche proactive d'acquisition	34
Action 6 : Assurer une gestion pérenne des sites économiques via les baux à construction	36
Action 7 : Conforter et adapter l'offre tertiaire du territoire	38
Action 8 : Réaliser des études d'opportunité et de faisabilité avant toute extension de zone d'activités	40
Action 9 : L'agence économique au service des entreprises	43
Action 10 : Intégrer les enjeux de la SAE dans les documents d'urbanisme	45

Les objectifs de la Stratégie d'Accueil des Entreprises

Les élus communautaires ont adopté un projet d'Agglo fin 2018, fixant les grandes orientations pour le mandat. Plusieurs schémas sectoriels en matière de développement économique en ont découlé : le schéma touristique, la stratégie agricole, et le schéma de développement commercial. Pour compléter ces déclinaisons, les élus ont décidé d'actualiser la stratégie d'accueil des entreprises (SAE) dont la dernière version avait été établie avant la fusion. Cette SAE a été approuvée à l'unanimité lors du Conseil Communautaire du 26 septembre 2023.

Ces 4 volets constitueront la stratégie économique de l'Agglo.

Cette stratégie d'accueil des entreprises intègre trois secteurs économiques : l'industrie, l'artisanat/construction et le tertiaire (le commerce, l'agriculture et le tourisme étant traités dans les autres schémas). Il est précisé, à ce stade, que l'aérodrome de Reventin-Vaugris n'est pas considéré comme un site économique, mais plutôt traité comme un atout touristique et un lieu de loisirs.

L'élaboration de cette SAE permet de répondre aux objectifs suivants :

- Disposer d'un cadre de référence partagé par les élus et les partenaires (localisations préférentielles des activités, démarche d'accueil, partenariat avec les agences immobilières...)
- Définir la stratégie de gestion économe du foncier par la collectivité
- Donner une vision de développement de notre territoire aux partenaires (SCOT, État...)
- Organiser l'offre foncière et l'accueil des activités de façon cohérente
- Garantir la cohérence des aménagements et prioriser les investissements

Le présent document est avant tout un engagement politique des élus de Vienne Condrieu Agglomération qui souhaitent affirmer une stratégie partagée en matière d'accueil d'entreprises.

La SAE constituera la référence en matière d'aménagement économique pour l'étude des nouvelles implantations, mais aussi une base de travail pour une traduction dans les documents d'urbanisme communaux, et l'élaboration du futur PLUi.

Élaboration de la SAE

La SAE a été élaborée par l'agence économique accompagnée de l'agence d'urbanisme de Lyon. Cette démarche a fait l'objet d'un suivi et de validations auprès d'un groupe de travail dédié, constitué de membres de la commission économie et de Maires, piloté par la Vice-présidente au développement économique.

Le groupe de travail s'est réuni 13 fois entre le 19 octobre 2021 et le 20 juin 2023.

Le contenu a été présenté au fur et à mesure au bureau communautaire avant son vote en conseil communautaire, ainsi qu'à la commission économie et à la commission aménagement.

Le plan d'actions est issu du diagnostic, des échanges avec le groupe de travail et les partenaires économiques et immobiliers.

Le contenu de la SAE

La SAE est composée :

- d'un diagnostic territorial : analyse de l'offre et de la demande
- d'une hiérarchisation des sites et des enjeux par secteurs d'activités.
- d'un plan d'actions qui s'articule autour de 4 axes :
 - ▶ Requalifier et Mutualiser
 - ▶ Densifier et Optimiser
 - ▶ Conforter et Développer
 - ▶ Accompagner et Planifier

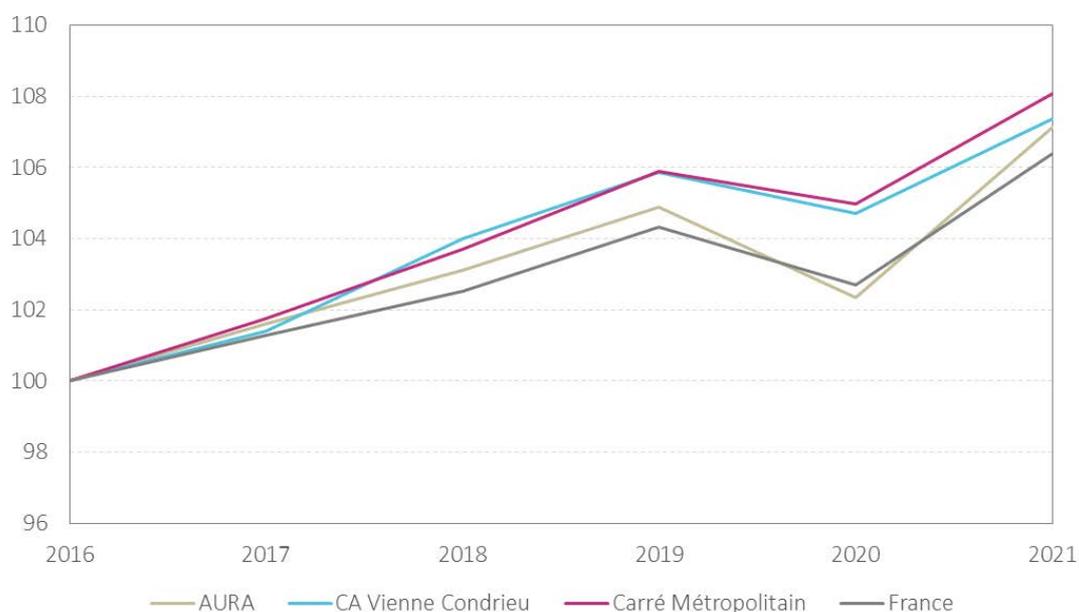
DIAGNOSTIC

Un tissu économique dynamique et diversifié

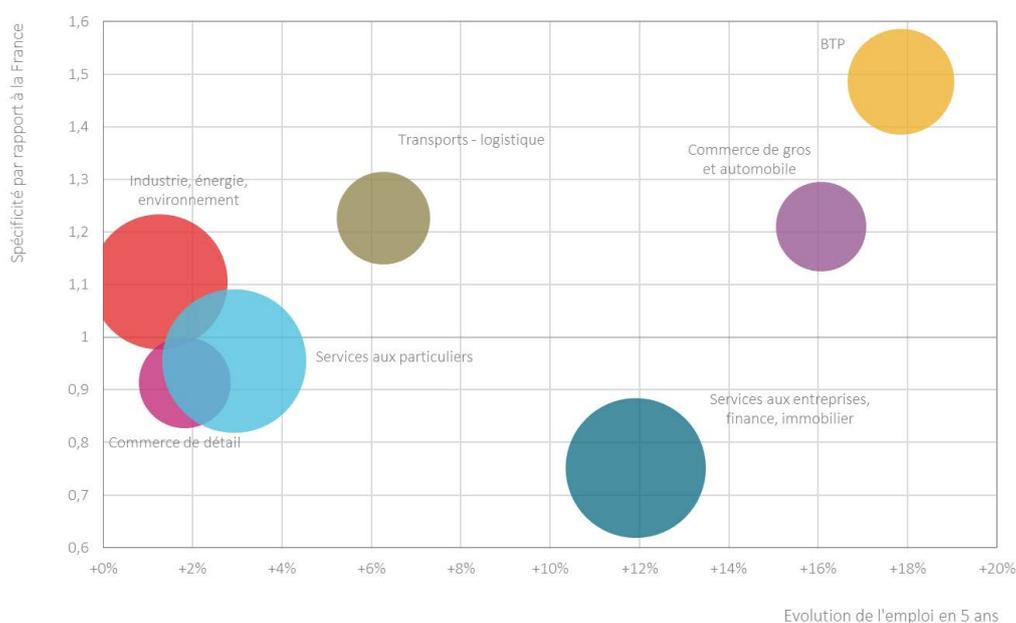
Le territoire de Vienne Condrieu Agglomération compte près de 23 100 emplois salariés privés, soit 35% des emplois du Scot des Rives du Rhône.

Depuis 2016, l'Agglo a gagné plus de 1 500 emplois, soit une croissance de **+7% d'emplois en 5 ans**, supérieure aux moyennes nationale et régionale.

Évolution de l'emploi en base 100



Cette croissance a été portée par un tissu économique diversifié et équilibré.



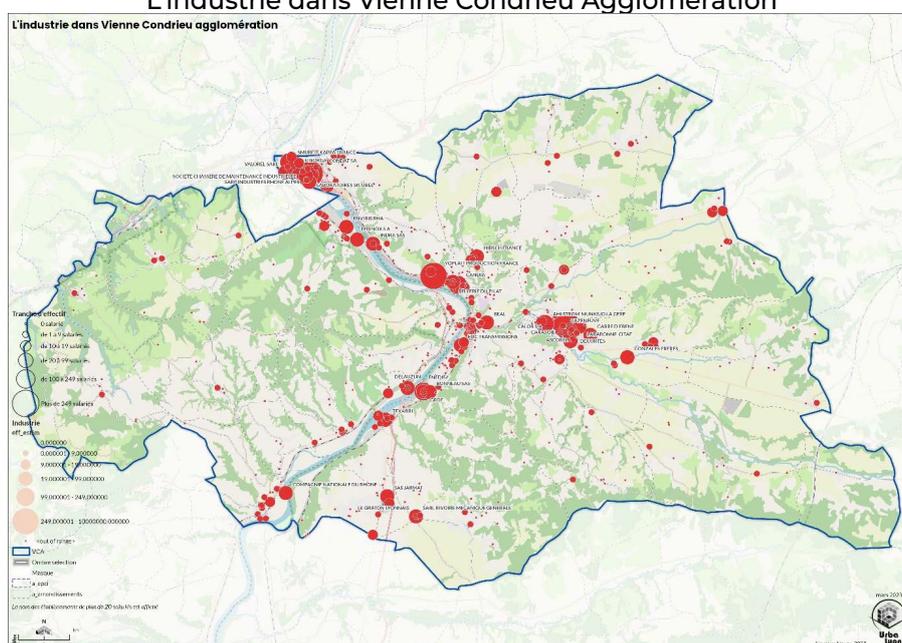
DIAGNOSTIC

Une industrie dynamique et innovante

Agroalimentaire, chimie, santé, fabrication d'équipements, mécanique, papier/carton... l'industrie sur le territoire de Vienne Condrieu Agglomération est un secteur historique et en fort développement. Il est en croissance ces dernières années et représente près de 5 000 emplois, dans 541 établissements industriels, soit 21,64 % d'emplois productifs sur l'Agglo.

Ces activités sont polarisées et s'implantent prioritairement dans les grands sites d'activités de niveau métropolitain, Scot et bassin de vie du territoire, offrant des capacités d'accueil et des aménités répondant à leurs besoins (taille des lots, accessibilité tous modes, services...).

L'industrie dans Vienne Condrieu Agglomération

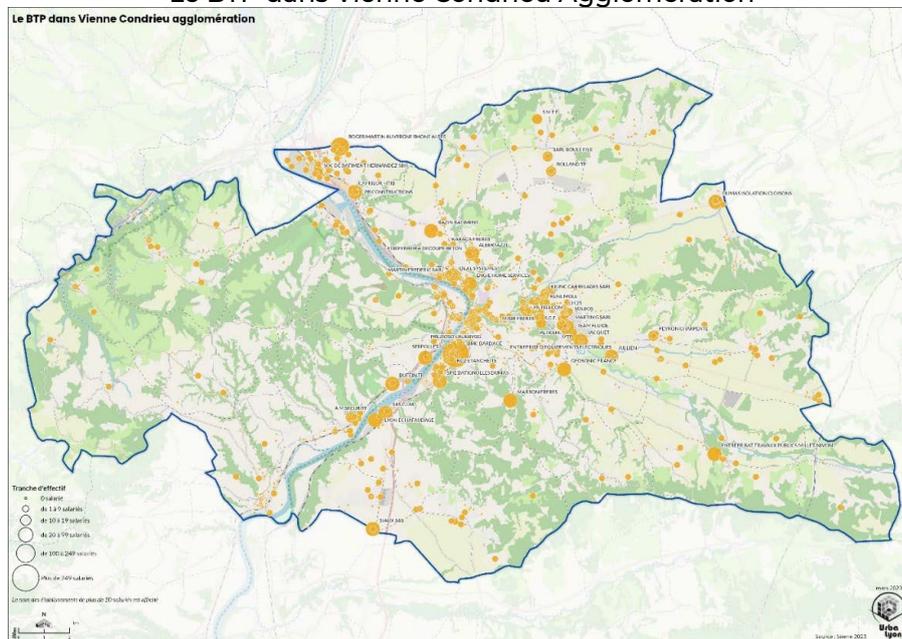


Le regain du BTP

Quatrième secteur pourvoyeur d'emplois du territoire (avec plus de 2 700 emplois salariés privés), le secteur du bâtiment et des travaux publics connaît depuis 2016 un dynamisme économique significatif. C'est le secteur qui a connu la plus forte croissance d'emplois en cinq ans (+18%).

Ces entreprises, essentielles au bon fonctionnement du territoire, se localisent, de manière privilégiée, dans les sites industriels et artisanaux de l'Agglo, ainsi que sur des sites isolés dans certaines communes, dont la vocation économique devra être préservée.

Le BTP dans Vienne Condrieu Agglomération

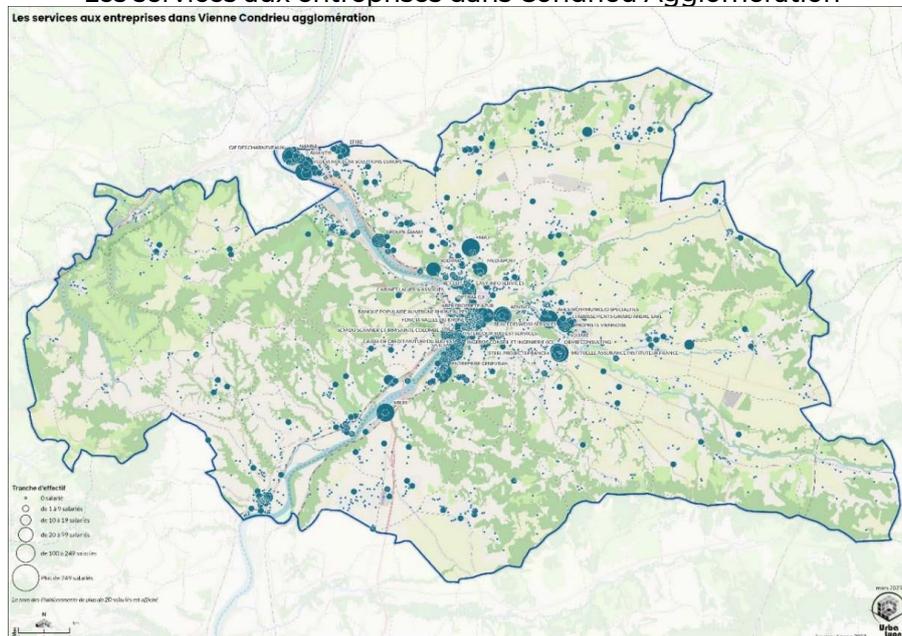


Le dynamisme toujours soutenu des services aux entreprises

Les services aux entreprises sont une composante essentielle du tissu économique de l'Agglo. Avec une croissance de +12% d'emplois en cinq ans, il se renforce dans le territoire. Ces activités de l'Économie Métropolitaine Ordinaire jouent un rôle stratégique à une échelle plus large que celle de Vienne Condrieu Agglomération, notamment en soutien aux activités industrielles nombreuses présentes dans les EPCI voisins du SCOT des Rives du Rhône (EBER, CCPIR et ARA).

Composé d'activités de "prestations intellectuelles" et de services plus opérationnels, ce secteur composite vient trouver place dans des sites dédiés, tels que l'Espace Saint-Germain à Vienne, de manière plus diffuse dans les centres-villes, à Vienne en particulier, mais aussi dans certains sites d'activités à dominante industrielle et artisanale du territoire.

Les services aux entreprises dans Condrieu Agglomération



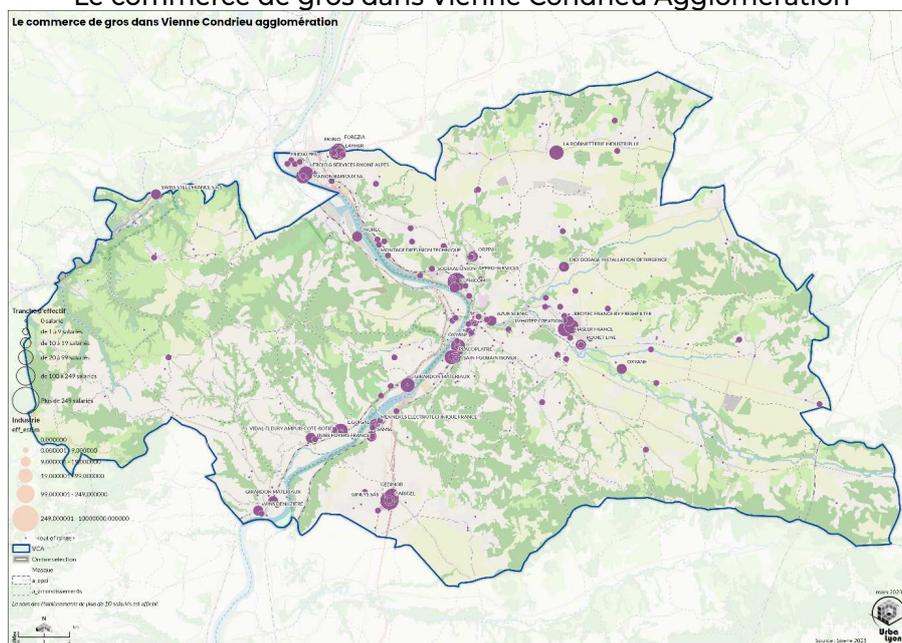
DIAGNOSTIC

Le commerce de gros et les activités de transport, des secteurs essentiels et en croissance dans le territoire

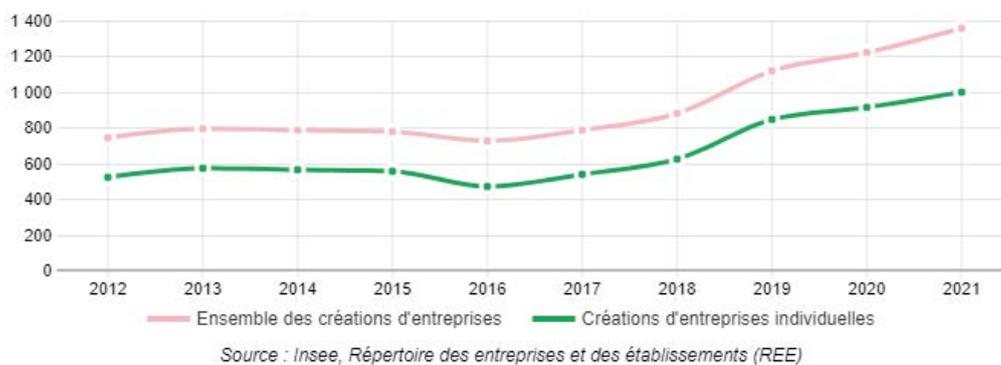
Secteur protéiforme à l'interface entre l'industrie, la distribution et la logistique, le commerce de gros a poursuivi son développement dans le territoire ces cinq dernières années, avec une croissance de +16% d'emplois.

Tout comme les activités de transport, ces activités sont implantées prioritairement dans les sites industriels du territoire (sites métropolitains et de niveau Scot et bassin de vie).

Le commerce de gros dans Vienne Condrieu Agglomération



Évolution des créations d'entreprises



Le territoire de l'Agglo est dynamique en matière de création d'entreprises.

DIAGNOSTIC

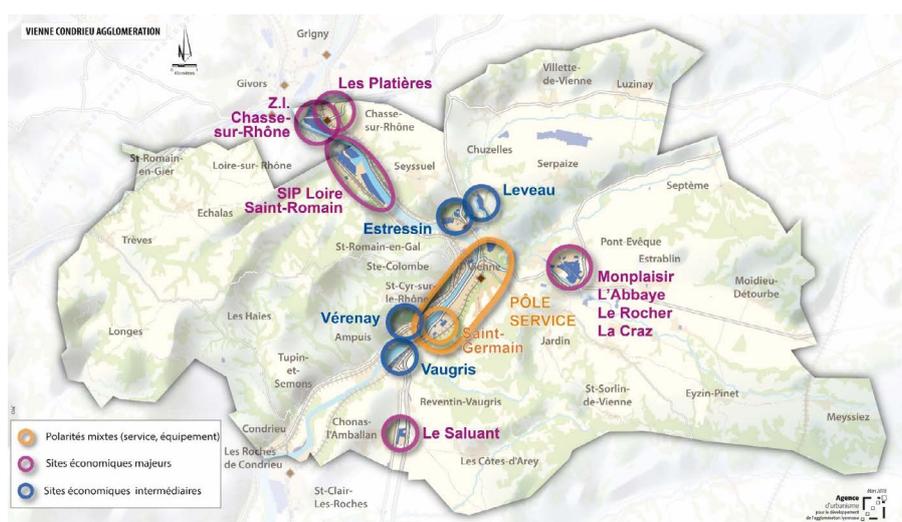
Nombre d'établissements au 31 décembre 2020 par secteur d'activité

	Nombre		%	
	CA Vienne Condrieu	Auvergne- Rhône-Alpes	CA Vienne Condrieu Agglo	Auvergne- Rhône-Alpes
Industrie manufacturière, industries extractives et autres	589	61 513	6,8	7,9
Construction	1 468	95 546	16,9	12,2
Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration	2 291	216 271	26,4	27,7
Information et communication	173	23 701	2,0	3,0
Activités financières et d'assurance	352	30 466	4,1	3,9
Activités immobilières	374	38 228	4,3	4,9
Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien	1 517	138 090	17,5	17,7
Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale	1 244	113 509	14,3	14,5
Autres activités de services	665	63 129	7,7	8,1
Total	8 673	780 453	100,0	100,0

Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (REE) - 2021
Champ : activités marchandes hors agriculture

L'offre d'accueil sur le territoire

Vienne Condrieu Agglomération compte 35 sites d'activités et totalise 658 hectares de foncier à vocation économique.



En termes de disponibilités, à court et moyen terme (< 5 ans), cela représente :

- SIP de Loire-sur-Rhône : 145 000 m²
- Zone du Rocher (Estrablin) : 3 parcelles / 16 620 m²
- Zone du Plateau (Trèves) : 8 parcelles / 12 000 m²

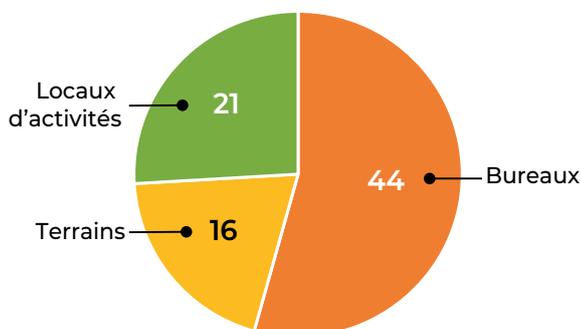
Total : 173 620 m².

Ces 17 ha représentent seulement 2,5 % de la surface totale dédiée au foncier économique.

DIAGNOSTIC

À juin 2023, la base de données de l'agence éco comptabilisait 81 biens disponibles (hors locaux commerciaux), répartis de la manière suivante :

Biens disponibles par type



Ce qui représente en volume en surfaces (m²) :

- Bureaux : 11 219 m²
- Locaux d'activités : 17 155 m²
- Terrains : 68 204 m²

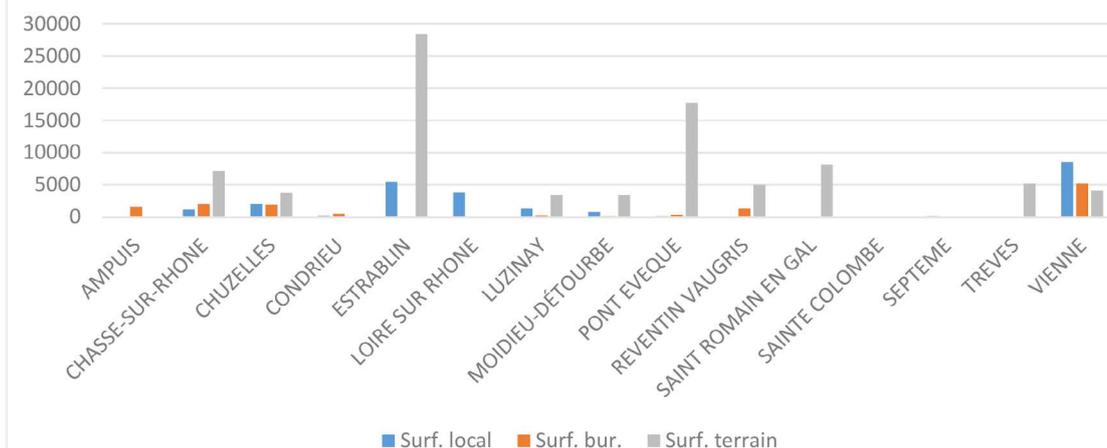
Ces données ne présentent que les biens disponibles à date et commercialisables.

Localisation des biens (bureaux ; fonciers ; locaux)



Surfaces disponibles par commune :

Surfaces disponibles* par commune



* Il est précisé que les fonciers appartenant à EDF ne figurent pas dans les surfaces disponibles.

DIAGNOSTIC

Forces et faiblesses du territoire

Secteur industriel et logistique



Des atouts et opportunités...

- Une offre diversifiée attractive
- Excellemment bien située entre Lyon et la vallée du Rhône
- Proximité des grands axes (A7 et A46) et accessibilité multimodale sur l'axe Méditerranée Rhône Saône en cours de développement sous le pilotage de l'État
- Territoire dynamique et en croissance



... mais quelques faiblesses et dysfonctionnements...

- Pénurie de foncier
- Vieillesse/obsolescence du parc immobilier et de certains sites économiques
- Inadéquation entre offre et demande (peu d'offre, locaux inadaptés)

Artisanat



Des atouts et opportunités...

- Un bon maillage du territoire
- Une offre complémentaire
- Des sites de proximité, importants pour les communes



... mais quelques faiblesses et dysfonctionnements...

- Peu de disponibilités
- Un vieillissement/obsolescence du parc immobilier
- Des locaux inadaptés

Tertiaire



Des atouts et opportunités...

- Une localisation idéale pour l'accueil de directions régionales et de services supports à l'industrie
- Excellente desserte tous modes
- Accès rapide à Lyon Part-Dieu par le train ; plusieurs gares
- Espace Saint-Germain, pôle tertiaire clairement identifié
- Secteur favorable à l'accueil de nouveaux entrepreneurs



... mais quelques faiblesses et dysfonctionnements...

- Distance Espace Saint-Germain-gare et absence d'un maillage public, tous modes, lisible et structuré
- Locaux (en location) en centre-ville obsolètes et peu accessibles (PMR) ; peu d'offre
- Des disponibilités qui se raréfient sur l'Espace Saint Germain

DIAGNOSTIC

Analyse de la demande

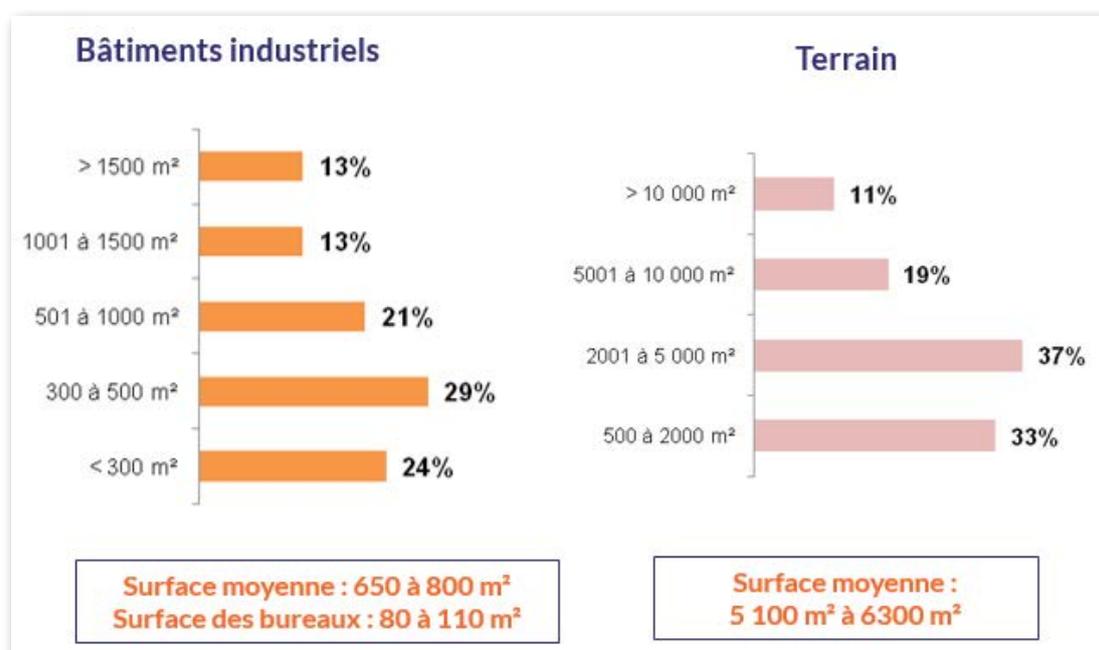
Les chiffres présentés ici sont issus de la base de données de l'agence éco sur la période 2016 – mi 2021

Secteur industriel et logistique

Chiffres clés

- Part des demandes d'implantation : **27%**
- Niveau des demandes placées : **23%**
- Principales origines du contact :
 - ▶ Actions de l'agence économique (44%),
 - ▶ Partenaires (31%)
 - ▶ Appels spontanés & bouche à oreille (22%)

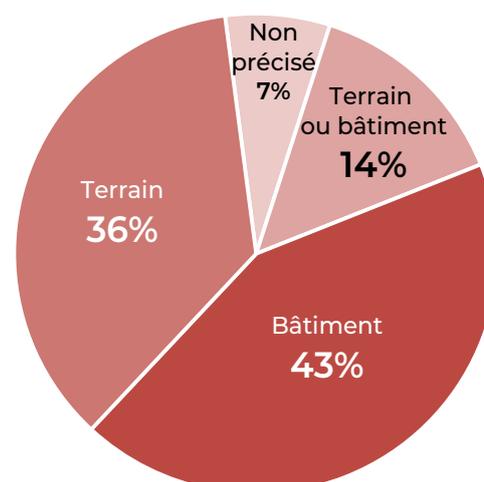
Ventilation des surfaces recherchées (Industrie)



Caractérisation de la demande

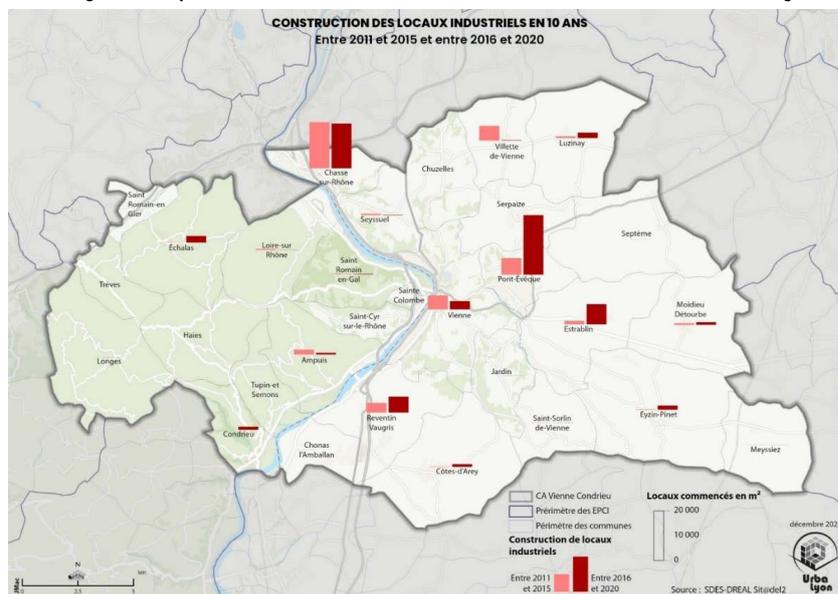
- Des demandes industrielles **régulières** sur les 5 dernières années (une vingtaine en moyenne annuelle)
- Des demandes logistiques moins nombreuses en volume avec néanmoins des recherches régulières de tènements importants (1 ha, 2ha, 4ha voire au-delà)
- Des volontés d'extension sur sites complexes (marges de manœuvre limitées). Apparition de localisation multi-sites.
- Un marché dominé par l'**acquisition** (entre **46% et 65%**) et les demandes **exogènes (57%)**
- Une **diversité des besoins immobiliers et fonciers**
 - ▶ 3/4 souhaitent des locaux < à 1000 m²
 - ▶ 70% souhaitent des terrains < à 5000 m²

Besoins exprimés par les porteurs de projet - Industrie et logistique



DIAGNOSTIC

Une dynamique de construction concentrée sur les sites majeurs



- **72 000 m²** de locaux industriels, de stockage et artisanaux commencés entre 2016 et 2020
- **48 000 m²** entre 2011 et 2015
 - ▶ **1/3** à Pont-Évêque
 - ▶ **1/4** à Chasse-sur-Rhône (Les Platières)
 - ▶ **11%** à Estrablin (Le Rocher)

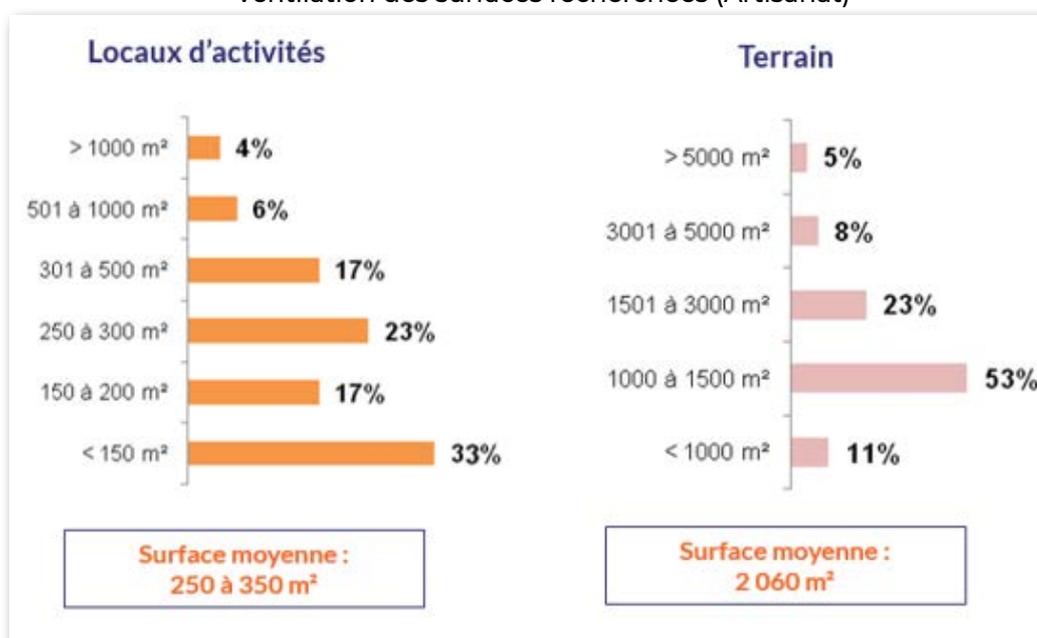
DIAGNOSTIC

Artisanat

Chiffres clés

- Part des demandes d'implantation : **31%**
- Niveau des demandes placées : **22%**
- Principales origines du contact :
 - ▶ Actions de l'agence économique (36%),
 - ▶ Appels spontanés & bouche à oreille (31%)
 - ▶ Élus / Mairie (26%)

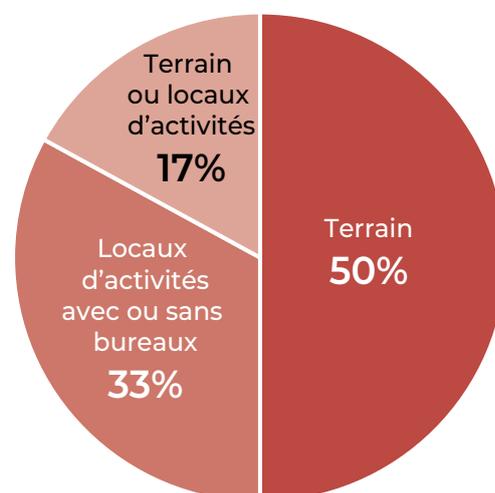
Ventilation des surfaces recherchées (Artisanat)



Caractérisation de la demande

- Des demandes régulières sur les 5 dernières années (une vingtaine en moyenne annuelle)
- Des demandes majoritairement foncières
- Un marché dominé par l'**acquisition** (entre **72% et 80%**) et les demandes **endogènes** (71%)
- Des demandes variées en termes de taille avec une prédominance des petites surfaces
 - ▶ 3/4 souhaitent des locaux < à 300 m²
 - ▶ 2/3 souhaitent des terrains < à 1500 m²

Besoins exprimés par les porteurs de projet - Artisanat



DIAGNOSTIC

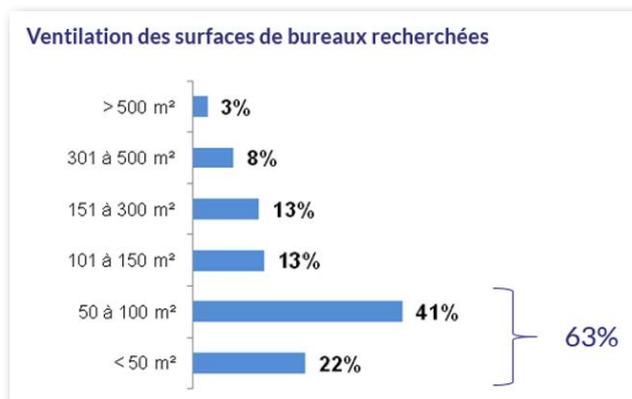
Tertiaire

Chiffres clés

- Part des demandes d'implantation : **42%**
- Niveau des demandes placées : **47%**

- Principales origines du contact :
 - ▶ Actions de l'agence économique (34%),
 - ▶ Appels spontanés & bouche à oreille (32%)
 - ▶ Partenaires (21%)

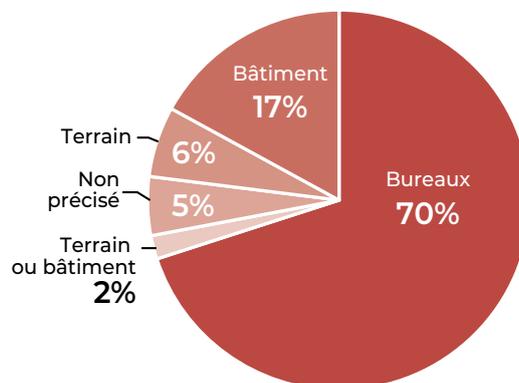
Ventilation des surfaces de bureaux recherchées



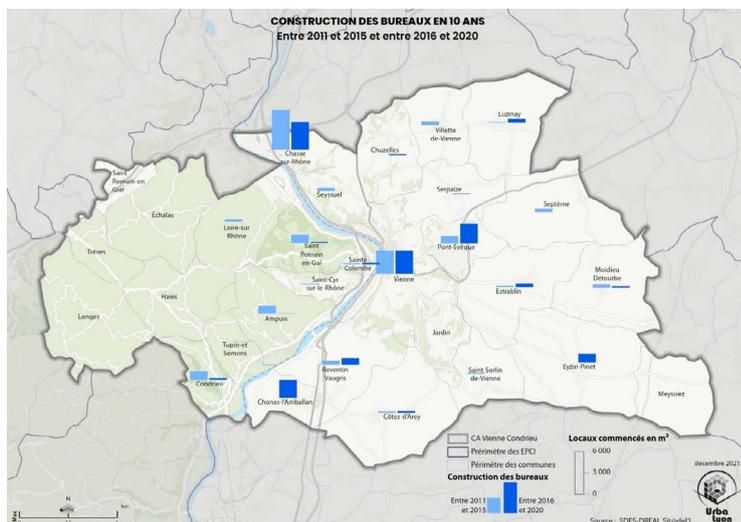
Caractérisation de la demande

- Un marché dominé par la **location** (entre **59% et 73%**) et les demandes **endogènes** (61%)
- Les demandes sont très majoritairement orientées vers des bureaux "clé en main" de petites surfaces : les 2/3 des porteurs de projet souhaitent des bureaux < à 100 m²
- Peu de demande de terrains

Besoins exprimés par les porteurs de projet - tertiaire



Des bureaux qui accompagnent la mixité fonctionnelle des sites "industriels"



- **17 000 m²** de bureaux commencés entre 2016 et 2020
- **17 000 m²** entre 2011 et 2015
 - ▶ **23%** à Chasse-sur-Rhône (Les Platières)
 - ▶ **19%** à Vienne (fin Espace Saint-Germain)
 - ▶ **16%** à Pont-Évêque
 - ▶ **15%** à Chonas-l'Amballan

ENJEUX PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ

L'industrie

Forte de son savoir-faire et de ses technologies de pointe, l'industrie du territoire s'appuie sur la présence de grands groupes industriels, de PME et de start-up innovantes.

Une dizaine d'entreprises d'envergure internationale est implantée sur le territoire (Calor, le pôle agroalimentaire Candia/Yoplait, Ahlstrom, Smurfit Kappa, Aexplora et Condat...). Ces acteurs économiques se portent bien et contribuent à la croissance économique du territoire. Ces industriels sont localisés dans les sites économiques majeurs. L'enjeu consiste à permettre leur développement grâce à la maîtrise des fonciers situés à proximité.

Le secteur de l'ingénierie et de la recherche au service de l'industrie a augmenté de +11% ces 5 dernières années. De nombreuses TPE et PME sont implantées dans ce bassin industriel et bénéficient du dynamisme des grands groupes. La volonté de l'Agglo est de se positionner comme un territoire en matière d'accueil de services à l'industrie. Les conditions sont réunies pour conforter et développer ce secteur d'activités (présence de grands groupes industriels, bureaux disponibles, qualité de vie sur le territoire, proximité métropoles). Cette orientation est nouvelle et doit s'inscrire dans la SAE, grâce aux outils présents sur le territoire (notamment la pépinière ARIANE), à l'animation de la communauté d'entreprises déjà implantées, et à une démarche d'attractivité sur ce segment

Une stratégie dédiée à l'industrie

Ce secteur est pourvoyeur d'emplois, d'activités et de fiscalité et tout doit être mis en œuvre pour le préserver. Le territoire est fier de son industrie et met en place de nombreuses actions pour consolider le socle industriel :

- la requalification des zones industrielles
- le rachat de foncier à vocation productive
- un suivi régulier et sur-mesure avec les industries du territoire
- une Gestion Prévisionnelle des Emplois et de Compétences dédiée à l'industrie
- une promotion des métiers industriels et un rapprochement avec les établissements scolaires

Prise en compte de l'industrie dans la SAE

La SAE favorisera le maintien de capacités d'accueil suffisantes, par des actions :

- de dialogue dirigeant avec les sites industriels majeurs pour poursuivre les échanges et anticiper les besoins de développement de ces sites
- d'animation de la communauté des services à l'industrie avec comme vitrine la pépinière ARIANE, et de prospection d'entreprises de ce domaine d'activités
- de requalification des sites d'activités définis comme "prioritaires", grâce à la mise en œuvre de la démarche de schéma d'aménagement et de services, en cours sur les zones de Chasse-sur-Rhône, et à venir sur les autres sites.
- d'optimisation et densification des sites existants, par des actions d'acquisition de foncier
- de mutualisation d'espaces ou de services entre entreprises d'un même site économique (exemple : parking ; restauration...)
- d'extension de la zone du Rocher (phase 3)

ENJEUX PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ

L'artisanat "productif"

Aux côtés des grands groupes, ETI (entreprises de taille intermédiaire) et PME industrielles, le tissu d'entreprises artisanales productives (industrie et BTP) est une autre composante essentielle des sites industriels et artisanaux du territoire.

Qu'elles soient sous-traitantes et prestataires de grands groupes, leaders sur un marché de niche, jeunes entreprises en phase de développement, ou encore fournisseurs de services aux habitants du territoire, les entreprises artisanales jouent un rôle essentiel dans le territoire.

Ces entreprises "de proximité" maillent le territoire au plus près de leur bassin de clientèle. Elles trouvent place prioritairement dans les sites locaux et de bassins de vie, mais peuvent, également, être localisées, de manière plus diffuse, dans le tissu urbain des centres-villes et centres-bourgs du territoire.

Maillon de proximité essentiel aux chaînes de valeur industrielles, ou fournisseur de services à la population et aux entreprises, l'artisanat productif doit être conforté dans le territoire.

Il convient d'accompagner son développement en garantissant des capacités d'accueil dans les sites de bassin de vie et locaux, ainsi qu'en favorisant l'insertion urbaine de ces activités au cœur des tissus urbains constitués.

Prise en compte de l'artisanat productif dans la SAE

De la même manière que pour les entreprises industrielles de plus grande taille, la SAE favorisera le maintien de capacités d'accueil suffisantes, par des actions :

- de requalification des sites d'activités définis comme "prioritaires"
- d'optimisation et densification des sites existants, par des actions de renouvellement,
- d'extension de certains sites identifiés dans la SAE et ayant fait l'objet d'une étude d'opportunité et de faisabilité, justifiant son caractère prioritaire et sa compatibilité avec les exigences environnementales et de préservation des espaces agricoles et naturels.

Le projet d'extension doit également être compatible avec :

- Le coût et le bilan d'aménagement pour la collectivité : le principe de l'équilibre de l'opération reste la règle
- Le niveau de demande et le besoin de locaux artisanaux dans le bassin de vie
- La volonté politique de mener un tel projet sur la commune

Le tertiaire

Le secteur dit "tertiaire" recouvre des activités et des formes d'implantation extrêmement variées.

Le secteur retenu ici dans le cadre de la SAE est celui des services aux entreprises.

Ces activités restent elles-mêmes très protéiformes. Dans le cadre de la stratégie d'accueil des entreprises, seront distingués ici deux grands types d'activités, selon leurs besoins de localisation et immobiliers :

- les activités dites de "prestations intellectuelles" (conseil, ingénierie, numérique, activités juridiques...) et les fonctions tertiaires (gestion, conception, marketing...) de tout type d'entreprises (y compris industrielles), qui se localisent, préférentiellement, dans un immobilier de bureau,
- les activités dites de "services opérationnels" (nettoyage, restauration collective, location de matériels...), qui s'implantent, prioritairement, en zone d'activités, dans des locaux d'activités pour répondre à leurs besoins de stockage, voire de production (ex. : restauration collective).

Les activités de "prestations intellectuelles", en forte croissance et les fonctions tertiaires des entreprises, viennent conforter Vienne et l'Agglo, dans son rôle de polarité urbaine et tertiaire du sud de l'aire métropolitaine. De plus, les services supports à l'industrie (ingénierie, analyses techniques...) y sont particulièrement représentés et viennent renforcer l'excellence du territoire dans le domaine.

ENJEUX PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ

Les activités de "prestations intellectuelles" et les fonctions tertiaires des entreprises s'implantent :

- dans des sites tertiaires dédiés (ex. : Espace Saint-Germain)
- de manière plus diffuse, dans le tissu urbain (ex. : centre-ville de Vienne)
- en zone d'activités, en particulier les services supports à l'industrie (ex. : analyses techniques...) et les fonctions tertiaires des entreprises industrielles, qui viennent s'adosser aux locaux de productions.

Nombre de ces entreprises sont également de jeunes entreprises individuelles ou de petites entreprises, qui vont chercher des formes d'implantation nouvelles beaucoup plus hybrides et répondant à des aspirations nouvelles (télétravail, proximité du domicile, espaces de coworking, location de plus petite surface et de plus courte durée...).

Le territoire dispose d'outils pour accueillir et accompagner ces nouvelles entreprises, en leur offrant un vrai parcours résidentiel sur le territoire, en lien avec leur développement. Qu'il s'agisse de la pépinière d'entreprises Ariane, ou encore de l'hôtel d'entreprises Ellipse, ces outils doivent être confortés en adaptant leurs offres aux nouveaux besoins des entrepreneurs.

La stratégie d'accueil doit pouvoir répondre à l'ensemble de ces besoins, aux nouvelles aspirations des entrepreneurs. Elle devra proposer une offre immobilière adaptée à ces différents profils et au parcours de ces entreprises, depuis leur création.

Prise en compte du tertiaire dans la SAE

Ce que dit le Scot :

- *Conforter Vienne dans sa fonction métropolitaine supérieure*
- *Dans le même esprit, et à une échelle plus modeste, l'accueil d'activités tertiaires dans les polarités intermédiaires, locales et dans les villages sera encouragé*

Principes retenus dans la SAE :

- **Pas de création de nouveau site tertiaire dédié**, à l'image de l'Espace Saint Germain
- Favoriser une **multipolarité de l'offre tertiaire** dans des quartiers mixtes :
 - ▶ Dans le cadre du projet de renouvellement urbain Vienne Sévenne
 - ▶ Dans certaines **centralités urbaines** (Pont-Évêque, Condrieu, Estrablin)
 - ▶ À proximité des **gares** ou disposant d'une **desserte en transports en commun TC** (Chasse-sur-Rhône)
- Garantir le **maintien de l'attractivité de l'Espace Saint-Germain** par une meilleure connexion au centre-ville et une offre de services répondant aux besoins des entreprises
- En dehors des services opérationnels et supports à l'industrie, dont l'activité nécessite une implantation en ZAE, **l'implantation d'activités de services aux entreprises en ZAE devra être limitée/réglémentée**
- Les activités de services à la personne, notamment médicales et paramédicales doivent s'implanter dans les centralités et non dans les zones d'activités
- Conforter la pépinière d'entreprises ARIANE comme un lieu d'accompagnement des services à l'industrie sur le territoire

Le pilotage de la SAE

Vienne Condrieu Agglomération pilote la mise en œuvre de la Stratégie d'Accueil des Entreprises sur son territoire à 3 niveaux :

- Le groupe de travail SAE, constitué des élus ayant élaboré la SAE, se réunira autant que de besoin, pour suivre la mise en œuvre d'une part, et émettre un avis sur les actions à prioriser chaque année.
- la commission économie, à qui l'avancée des actions sera présentée
- le bureau communautaire pour arbitrage en cas de besoin

Chaque fiche action fait l'objet d'au moins un indicateur qui permettra de suivre la mise en œuvre effective de l'action.

La SAE compatible avec le SCOT

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) est un document d'urbanisme qui définit sur le long terme les orientations politiques fortes et les règles à portée juridique concernant le développement et l'aménagement du territoire. Il aborde ainsi l'ensemble des thématiques traitées dans les politiques publiques locales : l'environnement, l'économie, les déplacements, les équipements, l'habitat, etc...

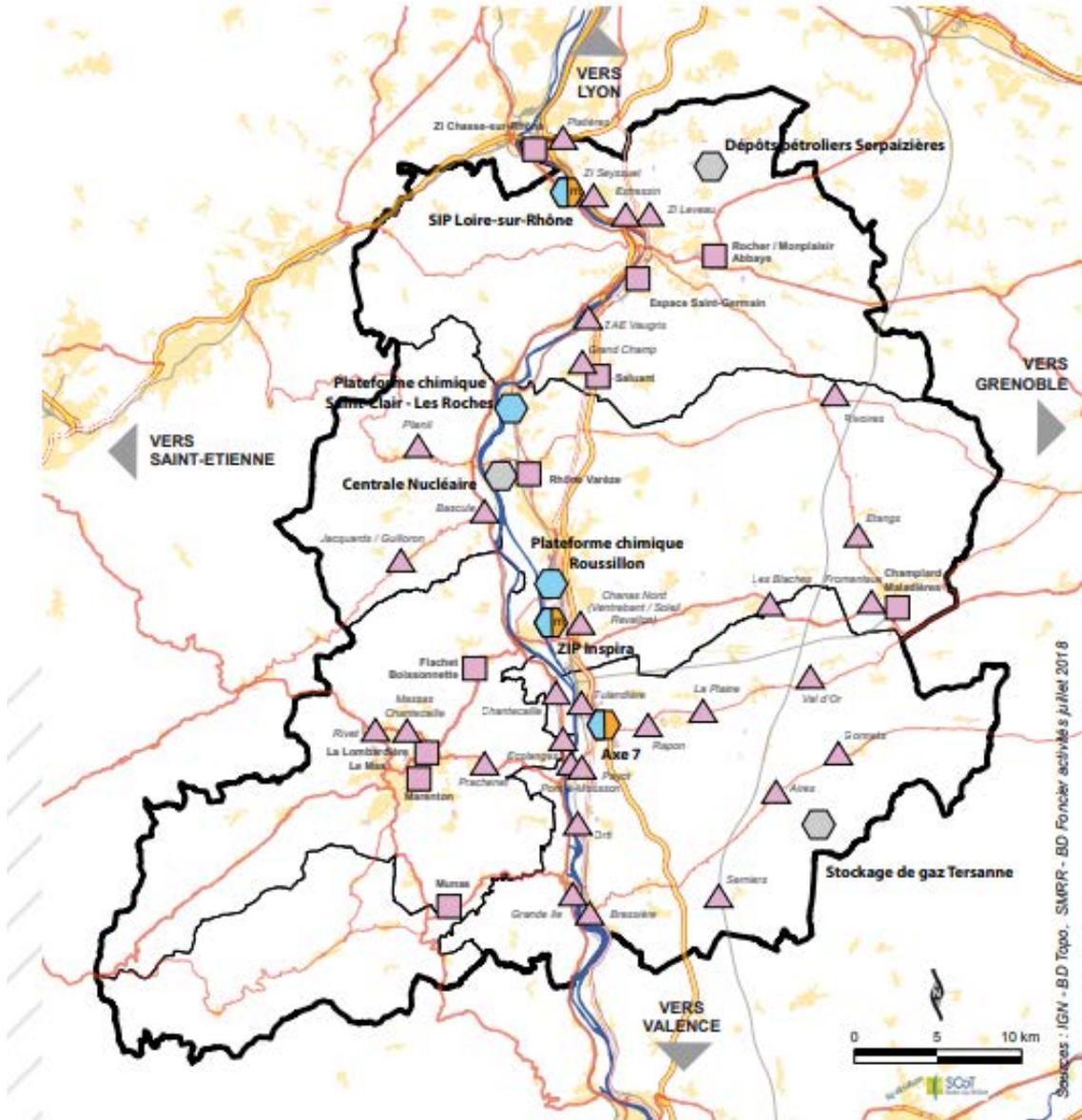
Le SCOT des Rives du Rhône hiérarchise les sites économiques du territoire. Cette hiérarchie est donc reprise dans le cadre de la SAE. À notre échelle, et pour avoir l'exhaustivité des sites économiques, les sites artisanaux ont également été ajoutés.

Les principaux objectifs du SCOT (dont l'objectif 1 : "valoriser les différentes formes d'économies locales") sont déclinés dans la SAE, et notamment :

- *"permettre le renouvellement des espaces économiques existants"*
- *"proposer une offre foncière et immobilière de qualité"*
- *"intégrer les enjeux paysagers et environnementaux"*
- *"l'accueil d'activités économiques se fait de manière prioritaire dans les tissus urbains existants"*
- *"faciliter le développement des activités tertiaires et de services"*

STRATÉGIE

Carte de principaux sites et zones d'activités



Niveau des zones et sites économiques (hors zones et sites locaux)

- | | | | |
|--------------------|-------------------------------|--|---|
| | Zones et sites métropolitains | | Zones et sites de niveau Scot / à grand rayonnement |
| Vocation dominante | | | |
| | industrielle | | Zones et Sites de bassin de vie |
| | logistique | | |
| | logistique multimodale | | |
| | sites spécifiques | | |

STRATÉGIE

Les objectifs de la loi Climat et Résilience

La loi "Climat et résilience" du 22 août 2021 inscrit la lutte contre l'artificialisation des sols dans les grands objectifs de l'urbanisme :

- en introduisant la lutte contre l'artificialisation des sols parmi les principes visés à cet article L. 101-2,
- et en l'associant à "un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme" (ZAN).

L'objectif de Zéro Artificialisation Nette à 2050 se traduit par deux séquences :

- 2021 - 2031 : division par 2 minimum du rythme d'artificialisation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers par rapport au rythme observé entre 2011 et 2021
- 2031 - 2050 : baisse du rythme d'artificialisation par rapport à la décennie précédente pour atteindre 0 en 2050

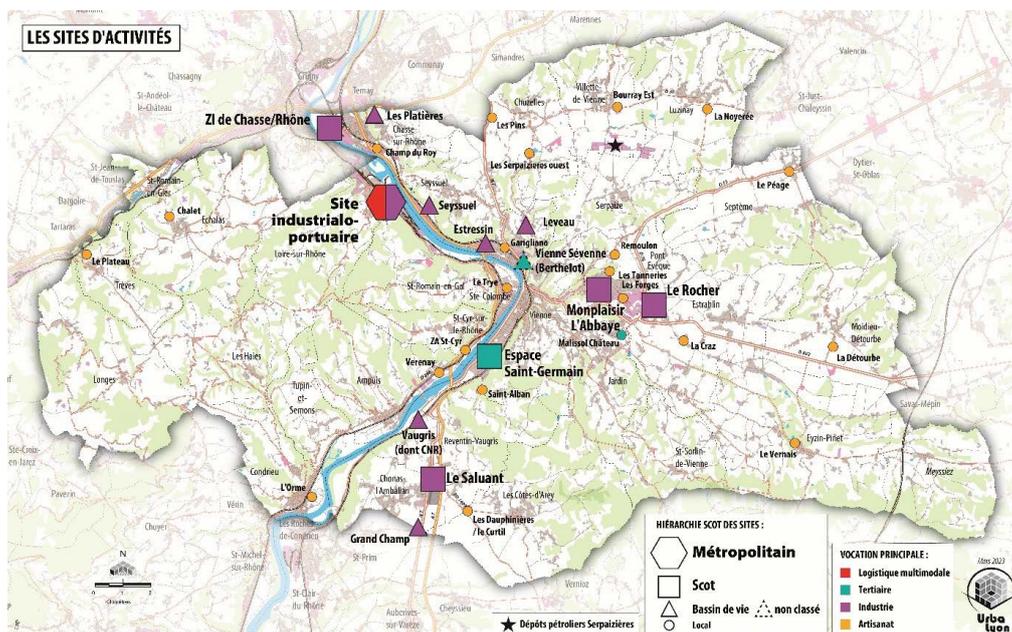
Ces objectifs sont territorialisés selon 3 échelles :



La loi introduit également une obligation pour les EPCI de réaliser un inventaire des ZAE. Cette démarche est conduite en parallèle de la SAE, mais n'en est pas une composante.

Hiérarchisation des sites économiques

Le territoire compte 35 sites représentant 658 hectares.



- **1 site métropolitain : SIP Loire/Rhône**
- **1 site spécifique :**
dépôts pétroliers Villette-de-Vienne/Chuzelles/
Luzinay
- **5 sites de niveau Scot :**
 - ▶ ZI Chasse/Rhône (comprenant les zones de l'Isilon, Saulaie, Garenne, Charnevaux)
 - ▶ Monplaisir et l'Abbaye (Pont-Évêque)
 - ▶ Le Rocher (Estrablin)
 - ▶ Le Saluant (Reventin-Vaugris)
 - ▶ Espace Saint-Germain (Vienne)
- **6 sites de bassin de vie :**
 - ▶ ZI Les Platières (Chasse-sur-Rhône)
 - ▶ Seyssuel
 - ▶ Estressin (Vienne)
 - ▶ ZI Leveau (Vienne)
 - ▶ Vaugris (Reventin-Vaugris)
 - ▶ Grand Champ (Chonas l'Amballan)
- **22 sites locaux :**
 - ▶ Les Dauphinières (Les Côtes d'Arey)
 - ▶ Le Curtil (Reventin-Vaugris)
 - ▶ L'Orme (Condrieu)
 - ▶ Verenay (Ampuis)
 - ▶ Le Chalet (Échalas)
 - ▶ Le Plateau (Trèves)
 - ▶ Champ du Roy (Chasse-sur-Rhône)
 - ▶ Les Pins (Chuzelles)
 - ▶ Le Bourray Est (Villette-de-Vienne)
 - ▶ La Noyerée (Luzinay)
 - ▶ Les Serpaizières Ouest (Chuzelles)
 - ▶ Le Péage (Septème)
 - ▶ Remoulon (Pont-Évêque)
 - ▶ Les Tanneries (Pont-Évêque)
 - ▶ Les Forges (Pont-Évêque)
 - ▶ Château Malissol (Vienne)
 - ▶ Le Trye (Saint-Romain-en-Gal)
 - ▶ La Craz (Estrablin)
 - ▶ Le Bailly (Moidieu-Détourbe)
 - ▶ Le Vernais (Eyzin-Pinet)
 - ▶ Saint-Alban (Vienne)
 - ▶ Cumelle (Saint-Cyr-sur-le-Rhône)

Définition des types de sites (extrait SCOT) :

Site métropolitain :

"un site métropolitain occupe une place majeure dans le développement économique de l'aire métropolitaine. Son poids en termes d'emplois est bien souvent considérable ou à vocation à le devenir. Il bénéficie généralement d'une bonne accessibilité par un ou plusieurs modes de transports (route, fer, voie d'eau...) et est à même de gérer d'importants flux de personnes et/ou marchandises. Il est porté par des ambitions fortes, aussi bien au niveau de l'EPCI que du Scot. Ainsi, il concentre fréquemment des investissements publics et assure un haut niveau de services aux entreprises. Des sites de taille plus réduite peuvent également être stratégiques à l'échelle métropolitaine. Il s'agit notamment des espaces dédiés à des filières stratégiques ou innovantes et capables d'accueil des entreprises exogènes."

Site de niveau Scot :

"le site de niveau Scot rayonne sur plusieurs EPCI sans toutefois disposer des caractéristiques majeures d'un site métropolitain. Il accueille ou a vocation à accueillir des grandes et moyennes entreprises, mais il est rarement positionné sur une filière unique. Il peut se distinguer des sites de bassin de vie par sa taille, son volume d'emplois, son niveau de services et/ou sa desserte. Dans certain cas, il peut concerner des sites de taille moyenne mais disposant de possibilités de développement très importantes. Il est considéré comme particulièrement stratégique par l'EPCI et par le Scot."

Site de niveau bassin de vie :

"un site de bassin de vie structure le développement économique à l'échelle de l'EPCI et peut rayonner sur une partie du Scot. Il a vocation à concentrer une part importante de la création d'emplois du bassin de vie grâce à une accessibilité relativement performante. Il est généralement destiné à accueillir une majorité de petites et moyennes entreprises."

STRATÉGIE

Liste des sites économiques

Commune	Nom	Vocation	Hierarchisation	Surface (ha)	Nb emplois
Ampuis	Verenay	Artisanat	Local	6,85	127
Chasse-sur-Rhône	Champ du Roy	Artisanat	Local	2	39
Chasse-sur-Rhône	Les Platières	Industrie	Bassin de Vie	19,75	645
Chasse-sur-Rhône	Garenne	Industrie	Niveau SCOT	17,72	2 058
Chasse-sur-Rhône	Saulaie	Industrie	Niveau SCOT	3,01	
Chasse-sur-Rhône	Charnevaux	Industrie	Niveau SCOT	14,34	
Chasse-sur-Rhône	Islon	Industrie	Niveau SCOT	21,81	
Chonas-l'Amballan	Grand Champ	Industrie	Bassin de Vie	3,81	101
Chuzelles	Les Pins	Artisanat	Local	4,7	90
Chuzelles	Serpaizières Ouest	Artisanat	Local	11,33	19
Condrieu	L'Orme	Artisanat	Local	2,41	41
Échalas	Le Chalet	Artisanat	Local	4,11	22
Estrablin	La Craz	Artisanat	Local	9,08	214
Estrablin	Le Rocher	Industrie	Niveau SCOT	30,2	312
Eyzin-Pinet	Le Vernais	Artisanat	Local	2,22	45
Les Côtes-d'Arey	Les Dauphinières	Artisanat	Local	3,04	33
Loire-sur-Rhône / Saint-Romain-en-Gal	Site industrialo- portuaire	Industrie et logistique multimodale	Métropolitain	92,02	491
Luzinay	La Noyerée	Artisanat	Local	7,76	114
Luzinay / Serpaize / Villette-de-Vienne	Les Serpaizières Nord	Dépôt pétrolier	Site spécifique	122,94	93
Moidieu-Détourbe	Le Bailly	Artisanat	Local	7,26	20
Pont-Évêque	Les Forges	Artisanat	Local	4,91	17
Pont-Évêque	Les Tanneries	Artisanat	Local	1,95	63
Pont-Évêque	Remoulon	Artisanat	Local	1,04	30
Pont-Évêque	L'Abbaye	Industrie	Niveau SCOT	37,83	2 394
Pont-Évêque	Monplaisir	Industrie	Niveau SCOT	52,76	
Reventin-Vaugris	Vaugris + CNR	Industrie	Bassin de Vie	29,51	325
Reventin-Vaugris	Le Saluant	Industrie	Niveau SCOT	45,41	438
Reventin-Vaugris	Le Curtil	Artisanat	Local	2,26	171
Saint-Cyr-sur-le-Rhône	Cumelle	Artisanat	Local	1,54	84
Saint-Romain-en-Gal	Le Trye	Artisanat	Local	3,8	151
Septème	Le Péage	Artisanat	Local	9,82	128
Seyssuel	Seyssuel	Industrie	Bassin de Vie	16,93	541
Vienne	Saint-Alban	Artisanat	Local	4,04	108
Vienne	Le Château de Malissol	Tertiaire	Local	8,65	258
Vienne	Leveau	Industrie	Bassin de Vie	21,01	478
Vienne	Espace St Germain	Tertiaire	Niveau SCOT	7,08	571
Vienne	Estressin	Industrie	Bassin de Vie	14,48	874
Villette-de-Vienne	Le Bourray Est	Artisanat	Local	7,29	76
Trèves	Le Plateau	Artisanat	Local	1,21	

657,88 ha 11 171

Dans le cadre de l'élaboration de cette SAE, une fiche de qualification de chaque site économique a été réalisée (chiffres clés, grille d'analyse qualitative, localisations des entreprises, friches et terrains à densifier). Étant donné la confidentialité et la précision des informations portées, afin de guider les élus et les services dans la stratégie déployée, il a été décidé de ne pas intégrer ces fiches à la SAE.

STRATÉGIE

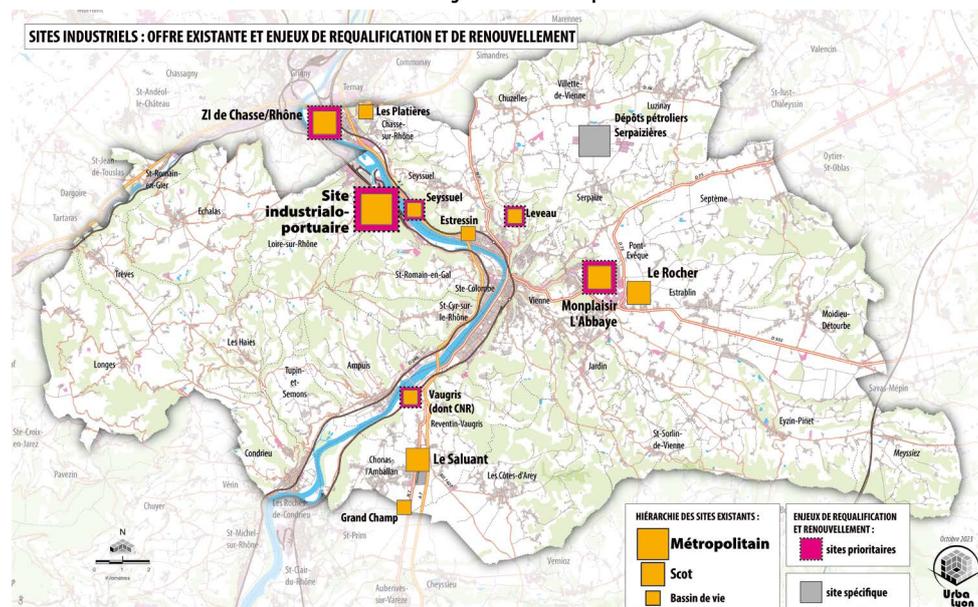
Les 4 axes prioritaires

La Stratégie d'Accueil des Entreprises de Vienne Condrieu Agglomération s'articule autour de **4 axes, complémentaires entre eux**, déclinés en 10 fiches actions :

- Requalifier et Mutualiser
- Densifier et Optimiser
- Conforter et Développer
- Accompagner et Planifier

Dans la continuité de la précédente SAE, la priorité est donnée à la requalification (axe 1) et au renouvellement (axe 2) des zones industrielles vieillissantes et les plus importantes en termes de taille, d'emplois et de potentiel fiscal que sont : les zones de Chasse-sur-Rhône, les zones de Monplaisir et l'Abbaye à Pont Evêque, le SIP de Loire-sur-Rhône, la zone de Leveau à Vienne, la zone de Vaugris à Reventin-Vaugris et la zone de Seyssuel.

Sites Industriels : offre existante et enjeux de requalification et de renouvellement



Axe 1 : Requalifier et Mutualiser

Le premier axe répond à un **double objectif de requalification et de mutualisation d'équipements et de services aux entreprises**.

Afin de cibler les interventions de Vienne Condrieu Agglomération, les actions de requalification seront conduites sur les 6 zones industrielles citées ci-avant. Elles sont caractérisées par des aménagements vieillissants et un manque de cohérence d'ensemble nuisant ainsi à la qualité d'accueil des entreprises et plus largement à l'image et l'attractivité du territoire. Cet axe se compose des 3 actions suivantes :

- La **gestion et l'entretien de l'ensemble des zones d'activités économiques** de compétence intercommunale pour éviter leur déqualification progressive et répondre aux besoins ponctuels des entreprises ;
- La définition de **schéma d'aménagement et de services** sur les 6 zones industrielles historiques et vieillissantes de l'Agglo. Ces schémas constituent des conditions préalables à tous travaux de requalification et d'aménagement des zones et identifient les secteurs pouvant accueillir des équipements et/ou des services mutualisés aux entreprises.
- La mise en œuvre d'une stratégie de **reconquête des friches économiques** qui nuisent à l'attractivité et l'image des zones d'activités de l'Agglomération. Cette reconquête concerne tous les sites qui par leur localisation, desserte, environnement, niveau de constructibilité, etc. permettent d'envisager une vocation économique.

STRATÉGIE

Axe 2 : Densifier et Optimiser

Le second axe vise à **densifier et optimiser les zones d'activités existantes** pour, in fine, dégager de nouvelles surfaces à destination des entreprises et intensifier l'usage des sols. Cet axe se compose des 3 actions suivantes :

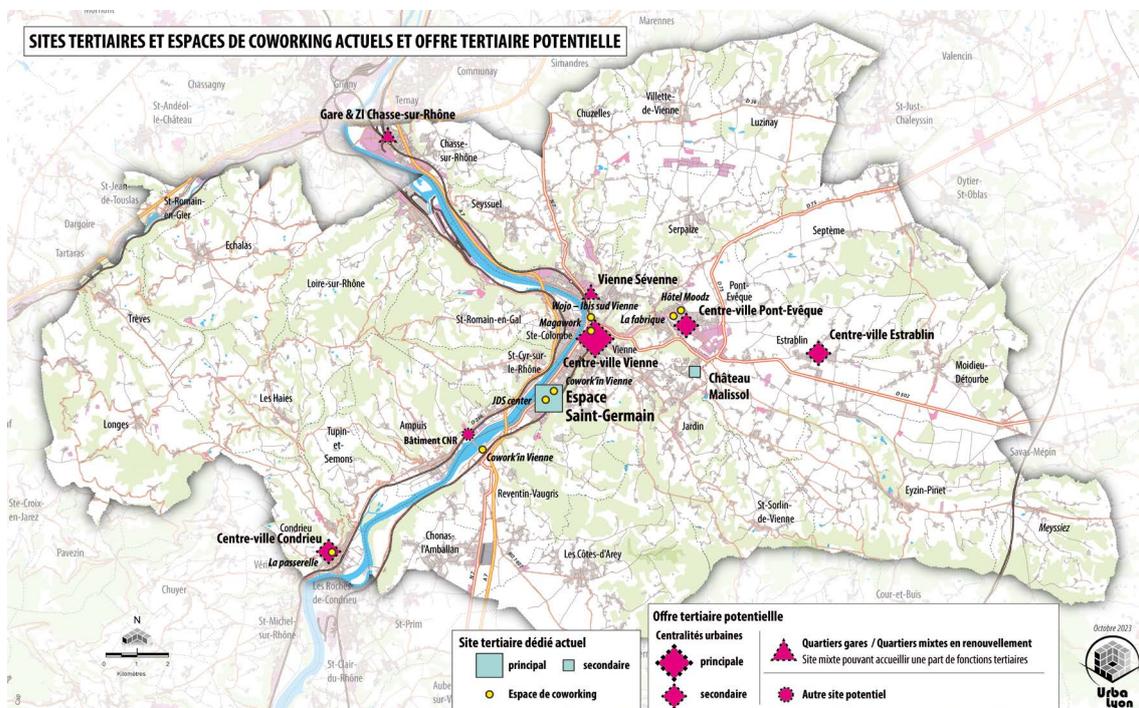
- **L'observation foncière et immobilière** des zones d'activités afin de poursuivre le travail d'identification des parcelles sous-optimisées, qui permettent d'envisager de nouvelles constructions, et ce, quelle que soit la zone d'activités concernée ;
- Le déploiement d'une **stratégie de portage foncier** menée prioritairement, mais pas exclusivement, sur les 6 zones industrielles historiques citées ci-avant ;
- La généralisation des **baux à construction** sur les fonciers maîtrisés par l'Agglo afin d'assurer une gestion pérenne des sites économiques, y compris sur les zones en cours de commercialisation

Axe 3 : Conforter et Développer

Afin de maintenir des capacités d'accueil suffisantes sur l'Agglomération, la SAE identifie un objectif de **confortement et de développement ciblé et modéré de l'offre d'accueil**. Il s'agit à la fois de :

- Maintenir l'Agglo dans sa fonction métropolitaine supérieure par le **confortement de l'Espace Saint-Germain** et le déploiement d'une **offre tertiaire multipolaire complémentaire** dans les quartiers mixtes de certaines centralités urbaines (Vienne, Pont-Évêque, Condrieu, Estrablin) et à proximité des gares et pôles d'échanges disposant d'une excellente desserte en transport en commun (Vienne Sévenne, Chasse-sur-Rhône).

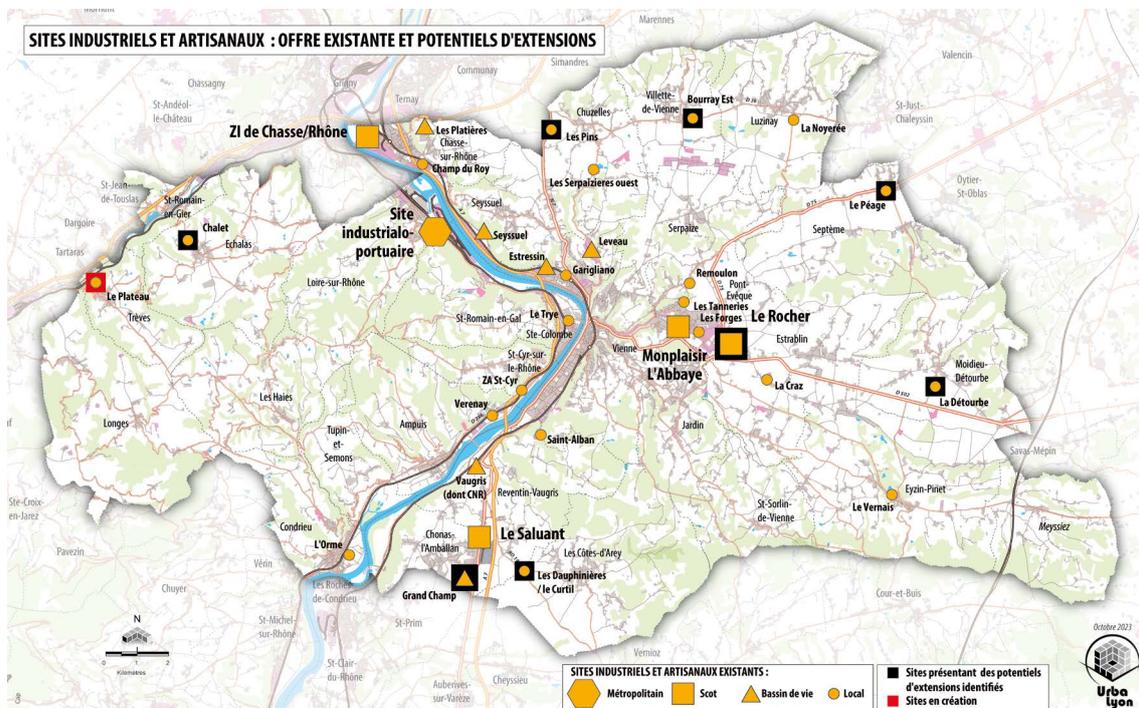
Sites tertiaires et espaces de coworking actuels et offre tertiaire potentielle



STRATÉGIE

- Étudier les possibilités et les conditions d'extension modérée de zones d'activités existantes, notamment artisanales (cf carte suivante) :

Sites industriels et artisanaux : offre existante et potentiels d'extensions



Axe 4 : Accompagner et Planifier

Enfin le dernier axe de la SAE, plus transversal, a pour objectif d'accompagner les entreprises du territoire et de décliner dans les documents d'urbanisme les enjeux et principes de la SAE, notamment dans le futur PLUi.

Enjeu : requalifier et mutualiser

- Gestion et entretien des ZA
- Schémas d'aménagement et de services
- Friches

Enjeu : conforter et développer

- Offre tertiaire
- Études d'opportunités et de faisabilité

Enjeu : densifier et optimiser

- Observation, veille foncière et immobilière
- Acquisition
- Baux à construction

Enjeu : accompagner et planifier

- Missions de l'agence éco
- Intégration des enjeux de la SAE dans les outils de planification

PLAN D' ACTIONS

AXE 1

Action 1 :

Gestion et entretien des zones d'activités 27

Action 2 :

Mettre en œuvre des schémas d'aménagement et de services 28

Action 3 :

Engager une stratégie de reconquête des friches économiques 30

AXE 2

Action 4 :

Observatoire, veille foncière et immobilière 32

Action 5 :

Stratégie foncière et démarche proactive d'acquisition 34

Action 6 :

Assurer une gestion pérenne des sites économiques
via les baux à construction 36

AXE 3

Action 7 :

Conforter et adapter l'offre tertiaire du territoire 38

Action 8 :

Réaliser des études d'opportunité et de faisabilité
avant toute extension de zone d'activités 40

AXE 4

Action 9 :

L'agence économique au service des entreprises 43

Action 10 :

Intégrer les enjeux de la SAE dans les documents d'urbanisme 45

Contexte

La loi portant sur la nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe) a rendu le transfert obligatoire, à compter du 1^{er} janvier 2017, de l'ensemble des zones d'activités économiques (ZAE) aux communautés de communes et d'agglomération.

La Loi NOTR(e) a ainsi supprimé la notion d'intérêt communautaire pour la compétence "création, aménagement, entretien et gestion des zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire et aéroportuaire". Les zones transférées concernent les communes suivantes : Vienne, Chasse-sur-Rhône, Chuzelles, Les Côtes-d'Arej, Estrablin, Luzinay, Moidieu-Détourbe, Pont-Évêque, Reventin-Vaugris, Septème, Seyssuel et Villette-de-Vienne.

Ce transfert s'est accompagné du transfert concomitant des ressources nécessaires à l'exercice normal de la compétence, via la diminution de l'attribution de compensation des communes du coût net des charges transférées. Toutefois, dans le cadre des conventions mises en place lors du transfert, ce coût est refacturé par les communes à l'Agglomération, car il avait été décidé que les communes continuent d'assurer l'entretien des zones transférées.

Par délibération (14/12/2017), le conseil communautaire de l'Agglo a pris acte du rapport de la CLECT sur le transfert de compétence et autorisé la signature de conventions entre les communes et l'Agglo.

Ces conventions, d'une durée de 5 ans, ont été renouvelées par avenant jusqu'en fin 2023.

Objectifs/Enjeux

Il s'avère nécessaire d'actualiser le contenu des conventions en phase avec les évolutions des zones d'activités et des réalités des services des communes.

Les montants financiers en jeu sont en relation avec les attributions de compensations établies par la CLECT en 2017, et une concertation avec les communes concernées est nécessaire pour ajuster ces évolutions.

Contenu de l'action

- Faire le bilan des conventions actuelles
- Interroger les élus sur les évolutions attendues pour les futures conventions
- Rédiger un nouveau modèle

PARTENAIRES

- Les communes

INDICATEUR D'ÉVALUATION

- Nouveau modèle de convention validé



©3DCreation

Contexte

L'aménagement des zones d'activités et sites industriels est le résultat de leur histoire et des installations successives et modifications de chaque entreprise. Au fil des années, certains sites peuvent souffrir d'un manque de cohérence dans les options d'aménagement, nuisant à la qualité d'accueil des entreprises et à la fluidité des process. Dans le cadre d'une raréfaction du foncier et de la volonté de l'Agglo de mieux maîtriser le foncier sur le long terme, il est proposé de conduire une stratégie visant à requalifier les principales zones d'activités existantes pour améliorer la qualité, l'aménagement et l'intégration des sites.

Objectifs/Enjeux

- Dégager des surfaces nouvelles pour permettre le développement des entreprises existantes ou en accueillir de nouvelles
- Renforcer le sentiment d'appartenance territoriale par l'association des entreprises au devenir de leur environnement de travail
- Renforcer l'attractivité des principaux sites industriels
- Développer les services aux entreprises et à leurs salariés
- Améliorer les process des entreprises

Contenu de l'action

Entamer un travail de requalification de la zone consiste à diagnostiquer les sujets suivants pour mettre en évidence les atouts, les faiblesses, les potentiels, les handicaps et les enjeux du site au vu des contraintes techniques, administratives, et environnementales et décider d'un schéma d'aménagement à l'échelle du site économique.

Concernant l'environnement socio-économique :

- Analyser les activités pratiquées et les flux de déplacement induits
- Qualifier et quantifier les emplois sur les zones concernées
- Préciser les services et équipements existants sur le bassin géographique
- Relevé et analyse des propriétaires fonciers
- Identification des réserves foncières disponibles
- Identification des besoins de services aux salariés

Concernant l'environnement naturel et bâti :

- Caractériser le cadre naturel et paysager : qualité des espaces verts publics/privatifs
- Caractériser le cadre bâti, notamment l'état du bâti, les investissements récents réalisés par des entreprises, les locaux vacants (et les possibles raisons : loyers élevés...)

Concernant l'écologie industrielle et territoriale :

- Identifier les besoins et ressources des entreprises (en lien avec l'agence éco et les contacts déjà établis avec certaines entreprises)

Concernant le réseau viaire :

- Analyser le schéma viaire de la zone d'activité et mettre en lumière ses dysfonctionnements ;
- Préciser l'état structurel des chaussées ;
- Vérifier la capacité des voiries existantes, carrefours et accès transport en commun ;
- Analyser le nombre de places de stationnement disponibles dans la zone d'activité au regard des besoins constatés / identifiés.

Concernant les réseaux secs :

- Préciser l'état des installations d'éclairage public.

Concernant les réseaux d'assainissement :

- Réaliser un recensement, à partir de contacts avec la direction du cycle de l'eau de l'Agglo ainsi que les entreprises titulaires des contrats d'affermage, des différents réseaux devant permettre une vérification de leurs capacités et de leur état.

Concernant la défense incendie des secteurs concernés :

- Un rapprochement avec le service gestionnaire des hydrants devra être fait par l'entreprise afin de vérifier l'adéquation entre les débits exigés par le SDMIS et la capacité effective du réseau et des hydrants.

Ce diagnostic réalisé en concertation avec les entreprises implantées, doit permettre de dégager un schéma d'aménagement du site qui programme les investissements à réaliser par la ou

AXE 1 REQUALIFIER - MUTUALISER

ACTION 2 METTRE EN OEUVRE DES SCHÉMAS D'AMÉNAGEMENT ET DE SERVICES

les collectivités. La concertation des entreprises est également indispensable pour maximiser les effets sur les espaces privés.

Ce schéma d'aménagement et de services doit comprendre :

- une organisation de la trame viaire, du stationnement, plan des réseaux
- les principes d'aménagements (organisation et les liaisons avec les voiries externes ; aspects qualitatifs et paysagers ; exigences spécifiques liées à la réalisation ; points particuliers liés à l'exploitation et à l'entretien)
- les réserves foncières disponibles ou potentielles sur le site et la dureté foncière de chaque parcelle identifiée
- les pistes d'amélioration du fonctionnement de la zone par la création d'espaces communs, et de services mutualisés ou de services aux salariés

Le schéma devra s'inscrire dans le cadre d'un plan pluriannuel d'investissement de l'Agglo et pourra comporter plusieurs phases selon les travaux et le budget prévus.

Cette méthode a vocation à se mettre en œuvre sur les sites industriels majeurs et prioritaires du territoire. À noter que cette démarche est actuellement en cours sur les zones industrielles de Chasse-sur-Rhône (Islon, Garenne, Saulaie, Charneveaux) regroupant 90 entreprises et représentant 1 600 salariés.

Les autres sites économiques qui feront l'objet de cette même démarche sont dans l'ordre :

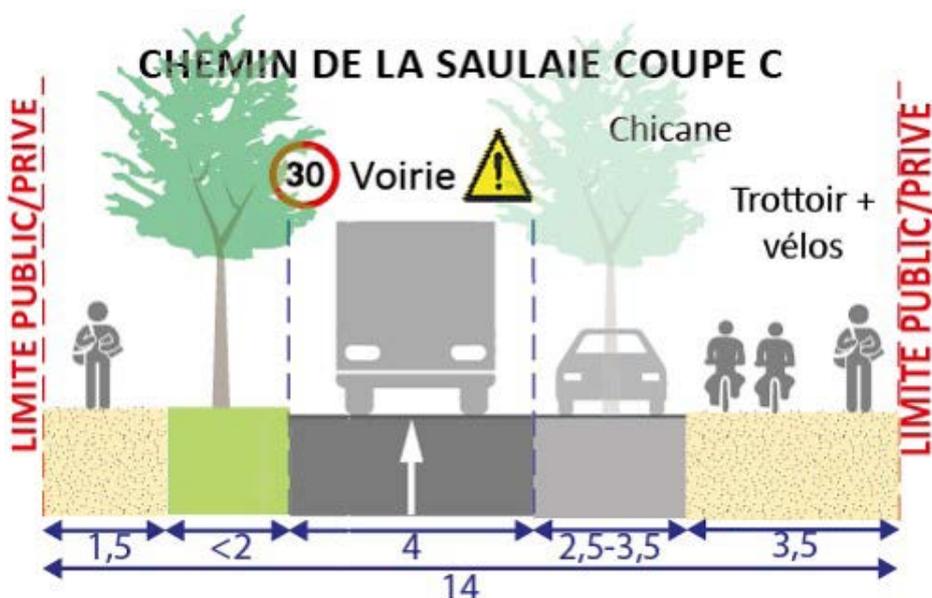
- les zones de l'Abbaye / Monplaisir à Pont-Évêque
- le site industrielo portuaire de Loire-sur-Rhône
- la zone de Leveau à Vienne
- la zone de Vaugris à Reventin-Vaugris
- la zone de Seyssuel
- la zone du Rocher à Estrablin (partie 1)

PARTENAIRES

- Les gestionnaires de réseaux et de voirie
- Les communes
- Les entreprises implantées

INDICATEUR D'ÉVALUATION

- Nombre de schéma d'aménagement réalisé



Contexte

Afin de construire une stratégie de reconquête des friches, un atlas des friches économiques dans le Scot des Rives du Rhône a été réalisé en 2021⁽¹⁾. Ce travail a permis d'identifier et qualifier près de 90 friches économiques situées en zone d'activités, en centralités ou dans le diffus à l'échelle du territoire du Scot, dont 28 au sein de Vienne Condrieu Agglomération. Au total près de la moitié de ces espaces (12 sites) semblent pertinents pour conserver une vocation économique du fait de leur localisation, desserte, environnement, enjeux environnementaux, constructibilité, etc. L'étude s'est basée sur une méthode de scoring pour évaluer la vocation la plus pertinente entre du développement urbain, du développement économique ou un projet agro-environnemental.

Sur le territoire de l'Agglo, les sites suivants sont les mieux notés pour une vocation économique :

- Chasse-sur-Rhône : parcelle A0 253 ; zone de l'Islo
- Chasse-sur-Rhône : parcelle AM 283 ; zone de Islo
- Chasse-sur-Rhône : parcelle AB 82 ; zone de la Garenne
- Chuzelles : parcelles B524 / 525 ; Moulin de Leveau
- Estrablin : Vezonne Nord
- Loire-sur-Rhône : parcelles AK3, AK4, AK692
- **Loire-sur-Rhône : ancienne centrale thermique**
- Pont-Évêque : parcelles AC 252 / AC 254 ; zone des Tanneries
- Pont-Évêque : parcelle AI 110 ; zone de l'Abbaye
- Pont-Évêque : site Bocoton
- Vienne : parcelle AH 120/121 ; Zone de Leveau
- Vienne : parcelle BH200, BH438, BH491 ; Espace Saint-Germain
- Vienne : parcelles AS74, AS76 ; Vallée de Gère

Objectifs/Enjeux

- Reconquérir des espaces déqualifiés ou ne répondant plus aux besoins des entreprises
- Dégager de nouvelles surfaces pour permettre le développement des entreprises existantes, l'accueil de nouvelles ou développer des équipements mutualisés pour les entreprises
- Renforcer l'attractivité des sites économiques de l'agglomération

Contenu de l'action

Un enjeu fort sur les terrains EDF de l'ancienne centrale thermique de Loire-sur-Rhône

EDF est propriétaire d'un site de 55 ha, dont la majorité se trouve sur Loire-sur-Rhône, et une plus petite partie sur Givors. L'ancienne centrale thermique de Loire sur Rhône, autorisée par l'arrêté préfectoral du 15 janvier 1990, comportait 4 tranches de production d'électricité de chacune 250 000 mégawatts, fonctionnant au fuel lourd. Les tranches 1 et 2 permettaient la production d'électricité par combustion de charbon. La centrale a arrêté ses activités le 30 avril 2004, et les bâtiments et chaudières ont été démolis en 2013.

La complexité du site, sa nécessaire restructuration suite à la fermeture de la centrale thermique ont conduit un ensemble de partenaires publics et privés à se fédérer autour d'une charte signée en 2009. Il y est rappelé l'importance stratégique du site, la volonté de faciliter l'implantation d'activités utilisant le transport fluvial, l'identification de filières prioritaires et la création d'une structure partenariale, chargée du pilotage et de la coordination des réflexions.

Ce site bénéficie d'un positionnement stratégique sur des corridors logistiques, routiers, ferroviaires et fluviaux à vocation nationale et européenne. Classé site métropolitain et stratégique à l'échelle du SCOT des Rives du Rhône, inscrit dans le Schéma portuaire de l'aire métropolitaine lyonnaise et identifié par le Conseil de coordination interportuaire et logistique (CCIL) de l'axe Méditerranée-Rhône-Saône, le foncier EDF doit contribuer à son niveau, à la construction de l'hinterland dans le cadre du grand port fluvio-maritime allant de Marseille à Lyon (catalogue foncier des sites du nouvel ensemble à venir d'ici fin 2023).

(1) Atlas réalisé par les agences d'urbanisme de l'agglomération Grenobloise et de l'aire métropolitaine Lyonnaise à la demande de l'Épora et du Scot des Rives du Rhône.

Études pré-opérationnelles

Vienne Condrieu Agglomération en partenariat avec l'Epora et le Scot des Rives du Rhône souhaite approfondir les analyses sur 2 à 3 sites. Ces derniers font ou feront l'objet d'études pré-opérationnelles permettant d'envisager leur reconversion vers des projets cohérents et financièrement réalisables. Ces études doivent également permettre de disposer de l'ensemble des éléments nécessaires pour répondre aux appels à projet friches lancées par l'État, la Région ou tout autre partenaire.

Les sites pré-identifiés sont :

- Un tènement d'environ 6900 m² sur la ZA Tanneries à Pont-Évêque qui est partiellement occupé par un restaurant et un garage pour lequel l'étude préalable est d'ores et déjà lancée
- Un tènement d'environ 8 000 m² situé dans la zone de l'Islo de Chasse-sur-Rhône
- Un tènement d'environ 4 341 m² situé dans la zone de l'Abbaye à Pont-Évêque
- Le moulin de Leveau à Chuzelles

PARTENAIRES

- CNR, VNF
- Conseil de coordination interportuaire et logistique (CCIL) de l'axe Méditerranée-Rhône-Saône
- Communes concernées
- Syndicat Mixte des Rives du Rhône
- État / Région
- Les propriétaires
- Epora

INDICATEURS D'ÉVALUATION

- Nombre d'études pré-opérationnelles réalisées
- Nombre de m² reconvertis



Contexte et objectifs

Afin de pouvoir agir sur la densification et/ou l'optimisation des sites d'accueil des entreprises du territoire, la conduite d'un observatoire précis et régulier est un préalable indispensable.

L'agence éco mène, en étroite collaboration avec ses partenaires immobiliers, un travail quotidien de recensement et d'actualisation des produits immobiliers du territoire en commercialisation.

Au-delà d'apporter une photo mensuelle de l'état du marché et du portefeuille produits disponibles (bureaux, locaux d'activité et artisanaux et commerciaux), cela est un outil performant pour répondre aux besoins des entreprises.

En complément de la base de données des biens actualisée par l'agence éco, d'autres outils permettent de compléter la veille et l'observatoire. Il s'agit notamment du suivi des DIA, qui permet, outre l'information d'une vente et de la valorisation financière, de pouvoir agir, si besoin, sur des sites stratégiques.

D'autres observations, par l'intermédiaire de partenaires tels que l'OFPI ou le Syndicat Mixte des Rives du Rhône (SCOT), permettent une analyse sur le temps long de l'occupation du sol sur le territoire.

Contenu de l'action

Actualisation de la base de donnée

L'agence éco s'est dotée d'une Base de données des produits immobiliers depuis plusieurs années. Son actualisation est mensuelle auprès des partenaires immobiliers et au quotidien selon les relevés terrains et suivi des projets d'implantation. L'enrichissement de l'offre immobilière se doit d'être précise indiquant lieu, superficie, typologie, nature du bien, budget, nature de transaction. Cet outil accompagne au quotidien l'équipe dans le cadre de projets d'implantation d'entreprise.

Ce travail d'enrichissement, tant sur les besoins des entreprises que sur l'offre disponible, permet de conduire un observatoire "offre et demande" immobilier sur le territoire, chaque semestre.

Chaque semestre, à l'occasion d'un comité technique réunissant les agences partenaires, les tendances des besoins, les problématiques de défaut de produits et /ou l'évolution des souhaits d'implantations (nature, localisation, budgets, services attendus) seront ressortis. Une analyse par tendance et comparatif annuel permet d'identifier les potentiels manques, les potentiels "sur-stock", les potentiels désintérêts de produits et travailler ainsi une veille active de potentialités.

Repérage des sites sous-optimisés

Dans le cadre de l'élaboration de la SAE, un travail de recensement des fonciers sous-optimisés dans les sites économiques a été réalisé par l'agence éco, sur la base de visites terrains. Ce recensement a fait l'objet de cartographie pour visualiser les potentialités.

Cela représente, sur l'Agglo, un total de 54 tènements pour une surface de 116 822 m² de fonciers jugés "disponibles" et 134 703 m² de fonciers jugés "sous-optimisés" (fonciers avec bâtiments). Ce recensement ne tient pas compte de fonciers dans les "sites isolés".

Il est proposé dans cette fiche action :

- d'écrire aux propriétaires des parcelles concernées pour les informer de la démarche de reconquête du foncier économique par l'Agglo et de la possibilité d'acquisition.
- de renouveler tous les deux ans ce recensement, pour suivre l'évolution

Suivi des DIA

La SAE a défini les sites prioritaires en matière de requalification et de densification. Ces secteurs font l'objet d'une vigilance vis à vis des DIA qui se présentent. Au cas par cas, la proposition sera faite aux élus de préempter les biens, si les tènements sont stratégiques au regard des orientations politiques (vocation de la zone, secteur de mutualisation ou densification possible, proximité d'un grand site industriel, inadéquation du projet présenté...). En fonction des sites, la préemption pourra être déléguée à EPOA.

Évolution du sol

L'intérêt d'un observatoire est double : celui de connaître les disponibilités immédiates pour accompagner les implantations des entreprises ou les relocalisations.

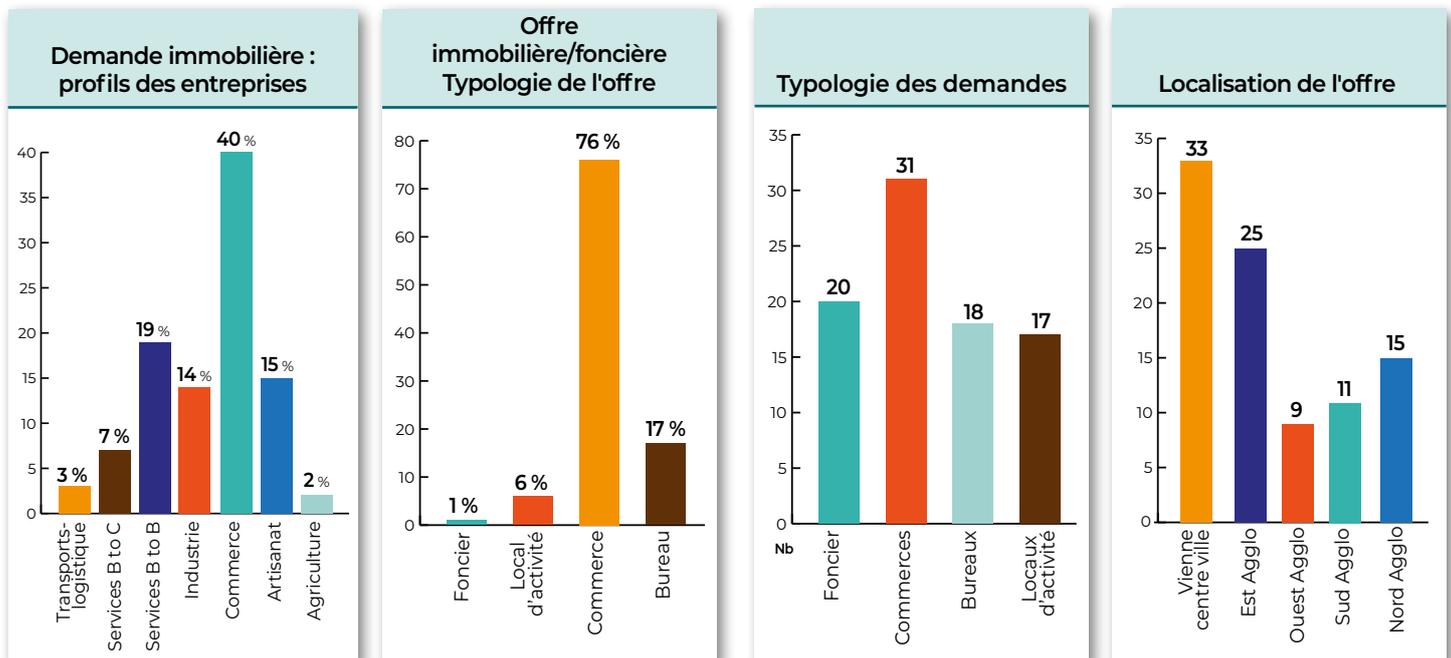
L'observatoire doit également s'inscrire sur le temps long pour analyser les effets produits des stratégies votées par la collectivité. Ainsi par l'intermédiaire de l'OFPI (Observatoire du Foncier Partenarial de l'Isère), mais également du SCOT, les données sur l'occupation du sol et son évolution seront également observées.

PARTENAIRES

- Agences immobilières signataires de la Charte de partenariat
- Manager centre-ville
- Aderly
- Auvergne Rhône-Alpes Entreprises
- Communes
- Syndicat Mixte des Rives du Rhône
- OFPI
- EPOA
- Propriétaires privés

INDICATEURS D'ÉVALUATION

- Nombre de biens disponibles dans la base de données
- Nombre de m² reconvertis de sites sous-optimisés



Contexte

Alors que l'Agglomération bénéficie d'un positionnement géographique favorable aux entreprises, le déficit d'offre foncière est de plus en plus criant. Ce déficit est visible à très court terme et l'est tout autant à moyen et long terme.

En plus de la rareté du foncier, c'est également la lourdeur des procédures nécessaires à la création de nouveaux espaces qui explique cet état de fait. Désormais, il faut compter une dizaine d'années pour créer une nouvelle zone d'activités économiques. De plus, l'artificialisation des sols est désormais un des sujets majeurs en matière d'aménagement du territoire.

En parallèle du déficit d'offre, certaines zones d'activités sont vieillissantes et perdent en qualité, nuisant ainsi à l'image et à l'attractivité du territoire. On assiste également à des spéculations foncières de certaines entreprises. Même si c'est la collectivité qui a créé un site il y a longtemps, elle n'a plus de prise ni sur le type des entreprises, ni sur l'optimisation foncière, ni sur la qualité des aménagements.

Objectifs / Enjeux

- Conforter les activités économiques et garantir la vocation de chaque site économique
- Favoriser la densification et la mutualisation
- Maîtriser l'évolution des prix

Contenu de l'action

En parallèle des démarches de requalification des zones (cf fiche action 2) et de la mise en œuvre des baux à construction (cf fiche action 6), il est proposé d'adopter une politique foncière active sur les sites stratégiques identifiés.

Ainsi, les démarches d'acquisitions foncières dans un objectif de renouvellement seront prioritairement conduites sur :

- Les zones les plus importantes en termes de taille, de nombre d'emplois et de potentiel fiscal. Les grandes zones "historiques" vieillissantes sont prioritaires :
 - ▶ Abbaye / Monplaisir à Pont-Évêque
 - ▶ Islon / Saulaie / Charneveau / Garenne à Chasse-sur-Rhône
 - ▶ Leveau à Vienne
 - ▶ Seyssuel
 - ▶ Vaugris à Reventin-Vaugris
- Les zones bénéficiant d'une bonne accessibilité en transport collectif (proximité gare et/ou ligne de bus) et modes actifs
- Lorsqu'il y a une inadéquation entre un projet privé et le projet de la collectivité, qui nécessiterait une intervention publique.

Ponctuellement, l'intervention de la collectivité sous forme d'acquisitions foncières peut s'envisager sur un site de moindre envergure quand :

- Cela se justifie par le potentiel de densification par rapport à l'existant,
- L'équilibre financier de l'opération est assuré pour la collectivité.

Dans la mesure du possible, les acquisitions seront faites à l'amiable avec le propriétaire, ou dans le cadre d'une préemption exercée suite à la réception de la DIA ; à ce titre, les agences immobilières ont un rôle à jouer vis-à-vis des propriétaires qui souhaitent engager une démarche de cession.

La décision d'acquisition d'une parcelle sera faite selon la méthode suivante :

- Analyse d'opportunité d'achat sur la base d'une grille d'analyse multicritères (surface ; état du foncier ou bâtiment ; localisation ; règles d'urbanismes ; servitudes...)
- Si l'opportunité est avérée, réalisation d'une étude de pollution et d'une étude de sol
- Selon le résultat des études, décision finale d'acheter ou non
- Consultation des domaines et négociation avec le propriétaire

PARTENAIRES

- Propriétaires privés
- Agences immobilières
- Communes
- EPORA

INDICATEUR D'ÉVALUATION

- Nombre de m² achetés



Contexte

Le vieillissement de certaines zones d'activités économiques est un processus lent, dégradant les aménagements au fur et à mesure des années et des ventes-reventes des terrains. Quand l'Agglo vendait un terrain à vocation économique, le choix de l'acquéreur était dicté par des critères de retombées en matière d'emplois et de dynamisme économique. L'Agglo pose également des exigences en matière d'aménagement, et d'intégration urbaine. Du fait de la rareté des terrains, il est courant de devoir choisir entre plusieurs projets. Pour autant, la plupart des transactions se font entre entreprises et l'Agglo ne peut pas intervenir sur le choix des activités. De plus, la procédure menée par l'Agglo ne valait que pour la première transaction. Le devenir du terrain acquis par l'entreprise choisie par l'Agglo n'appartenant plus qu'à elle-même.

C'est ce phénomène qui contribue au fil du temps à changer la vocation d'un site économique voire à tirer le niveau de qualité vers le bas. On aboutit à des zones d'activités qui perdent de leur attractivité et qui nuisent à l'image du territoire. C'est pourquoi, au vu de la rareté du foncier, il a été décidé par les élus de garder un contrôle à long terme sur les terrains en les proposant via des baux à construction aux entreprises. Ainsi, la collectivité peut exercer son rôle et avoir la maîtrise des activités présentes à demeure, et non plus une seule fois lors de la vente.

Contenu de l'action

Une sélection des projets

La définition de critères à remplir dans le cadre d'une demande d'implantation pour un projet permet à la commission économie d'accepter ou de refuser une implantation d'entreprise. Ces critères peuvent être de différentes natures : type d'activités, nombre d'emplois à l'hectare, perspectives de développement, nuisances... et différents selon les sites.

Avant la présentation du projet en commission économie, un rendez-vous est organisé entre le chef d'entreprise et quelques élus membres du groupe implantation. Cet échange est important et permet aux élus de bien cerner l'activité, le projet d'implantation et les perspectives de développement. Des critères esthétiques et d'aménagement peuvent également être exigés dans le cadre d'un appel à projet ou de l'approbation de l'esquisse du projet.

Les baux à construction

La mise en place des baux à construction répond à deux objectifs principaux. Le premier objectif est de garder sur le temps long la maîtrise du devenir des sites économiques, dans un contexte de pénurie du foncier. Pour cette raison, ce principe s'applique sur tous les fonciers économiques maîtrisés par la collectivité, y compris dans les zones en cours de commercialisation.

Le deuxième objectif est ne pas perturber les entreprises avec ces nouvelles approches. Il a donc été décidé se rapprocher des modalités financières d'acquisition du terrain.

En conséquence, les principes suivants régissent la mise en œuvre des baux sur le territoire :

- Durée du bail : 99 ans
- Valeur du bail équivalente au prix de vente du terrain si nous l'avions vendu
- Capital d'entrée versé au début du bail (loyer canon)

Les baux, de quoi parle-t-on ?

- Un bail à construction est un contrat conclu entre 2 parties : la collectivité propriétaire du terrain (le bailleur) et l'utilisateur du terrain (le preneur)
- Le bail confère à l'entreprise un droit réel immobilier (elle peut céder, sous-louer, hypothéquer son bail)
- Le bail peut s'établir entre 18 et 99 ans
- Le bailleur (Agglo) peut prévoir des restrictions aux activités du preneur, du repreneur, du sous-locataire (en restant conforme au règlement d'urbanisme)
- Le bail doit comporter toutes les caractéristiques de la construction prévue, l'évaluation du coût de construction, les plans, le permis de construire...
- Le preneur est tenu de toutes les charges, taxes et impôts relatifs au terrain et à la construction
- Durant le bail, l'entreprise peut vendre son bâtiment ou le sous louer, tant que cela reste compatible avec les activités prévues par le bail à construction.
- Le bail définit un projet de bâtiment : pour que celui-ci soit modifié, la collectivité doit donner son accord, sauf s'il s'agit de simples travaux d'entretien qui ne le modifient pas.
- À la fin du bail, les constructions édifiées par le preneur ainsi que tous les travaux et aménagements effectués deviennent de plein droit et sans indemnité la propriété du bailleur.

INDICATEUR D'ÉVALUATION

- Nombre de baux à construction signés / an

OBJET : **DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE** : Principes de mise en place des baux à construction

Rapporteur : Martine FAÏTA

NOTE DE SYNTHÈSE

L'Agglomération bénéficie d'un positionnement géographique favorable aux entreprises et l'offre foncière est de plus en plus rare. Ce déficit est visible à très court terme. Il l'est tout autant à moyen et long terme.

L'artificialisation des sols est désormais un des sujets majeurs en matière d'aménagement du territoire. La loi Climat et Résilience du 22 août 2021, qui introduit l'objectif de Zéro Artificialisation Nette en 2050, renforce cette exigence d'économie de foncier.

En parallèle du déficit d'offre, certaines zones d'activités sont vieillissantes et perdent en qualité, nuisant ainsi à l'image et à l'attractivité du territoire. On assiste également à des spéculations foncières. Même sur des sites créés par la Collectivité, cette dernière n'a plus de prise ni sur le type des entreprises, ni sur l'optimisation foncière, ni sur la qualité des aménagements.

Pour ces raisons, il a été réfléchi à une approche nouvelle en matière de foncier économique, consistant à intervenir sur la requalification des zones, conduire une politique foncière active et mettre en place des baux à construction.

terrain de l'Agglo et à les conserver en bon état d'entretien pendant toute la durée du bail. Ce bail confère au preneur un droit réel immobilier (le preneur peut céder, sous-louer, hypothéquer son bail). L'Agglo demeure propriétaire du sol et devient propriétaire des constructions à la fin du bail.

L'objectif premier est de garder sur le temps long la maîtrise du devenir des sites économiques, dans un contexte de pénurie du foncier.

Pour conserver une continuité dans le dialogue avec les entreprises, il est proposé de se rapprocher des modalités financières d'acquisition du terrain sur les bases suivantes :

- la systématisation du recours au bail à construction,
- un bail d'une durée de 99 ans,
- un loyer versé en une fois à la signature du bail,
- une valeur équivalente au prix de cession,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU la LOI n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets,

VU l'avis des bureaux communautaires du 24 mai et du 13 septembre 2022,

VU l'avis de la commission économie du 15 septembre 2022,

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE, après en avoir délibéré A L'UNANIMITÉ :

APPROUVE la mise en œuvre des baux à construction sur le foncier économique de la l'Agglo, ainsi que les principes d'application.

AUTORISE Monsieur le Président à effectuer les démarches et à signer tous documents afférents à la présente délibération.

Délibération publiée le 10/11/2022

Pour le Président et par délégation
Le Directeur Général des Services
Claude ROUJ




Pour extrait certifié conforme
Pour le Président,
La 3^{ème} Vice-Présidente,
Claudine PÉROT-BERTON

Contexte

L'offre tertiaire en 2023 suit une tendance depuis plusieurs années en proposant des opportunités de location à 85%. Sa répartition sur le territoire est essentiellement concentrée sur le pôle Vienne (56%, majoritairement sur le quartier d'affaires Espace Saint Germain). L'offre tertiaire se retrouve aussi dans les centralités urbaines et autour des pôles d'échanges :

- 17% à l'Est du territoire (Pont-Évêque)
- 13% à l'Ouest du territoire (Condrieu/Ampuis)
- 9% au Sud du territoire (Reventin-Vaugris)
- 5% au Nord du territoire (Chasse-sur-Rhône)

La demande tertiaire connaît une véritable transformation dans l'expression des besoins de l'entreprise ou de la jeune entreprise. Les services sont attendus (proche des polarités commerciales, restauration, lieux de convivialité, transport en commun, accessibilité, lieux éco-responsables, surfaces de taille moyenne et flexibles).

Pour la jeune entreprise, le territoire est doté d'une pépinière d'entreprises, Ariane, contribuant ainsi au renouvellement du tissu économique de services BtB d'ingénierie, services à l'industrie.

Globalement, le territoire dispose d'un stock de plus de 8 000m² de bureaux pour accueillir les entreprises de services ou répondre à leur souhait de développement. Ce stock important d'offre traditionnelle de bureaux est néanmoins mis en difficulté par leur qualité proposée : manque d'accessibilité, vétusté des locaux, surfaces en décalage avec les besoins des entreprises.

En parallèle, le territoire se dote depuis plusieurs années de solutions flexibles : tiers-lieux de type espaces coworking en complément de l'offre du Centre d'Affaires historique du territoire. Désormais, le territoire dispose de 8 tiers-lieux (4 à Vienne, 1 Reventin-Vaugris, 1 Condrieu, 1 Ampuis, 1 Pont-Évêque). Ces tiers-lieux apportent des solutions pour un tiers des demandes de petites surfaces.

Objectifs / Enjeux : apporter un parcours résidentiel de l'entreprise de services sur le territoire

Afin de conforter Vienne et sa périphérie dans sa fonction métropolitaine supérieure, il est retenu de conforter l'offre de l'Espace Saint Germain. Mais aussi de favoriser une **multipolarité de l'offre tertiaire** dans des quartiers mixtes de certaines **centralités urbaines** (Vienne, Pont-Évêque, Condrieu, Estrablin) et à proximité des **gares et des pôles d'échanges**

disposant d'une excellente **desserte en transport en commun** (Vienne Sévenne, Chasse-sur-Rhône).

Contenu de l'action

En complément de l'accompagnement des projets sur les secteurs prioritaires, il est proposé un zoom sur plusieurs outils ou secteurs permettant le développement des activités de services du territoire.

Ariane – la pépinière d'impulsion des jeunes entreprises de services BTB spécialisées

Offre spécifique pour les jeunes entreprises de moins de 24 mois, spécialisée BtoB.

Ariane accompagne pendant 2 à 3 ans les jeunes dirigeants dans le développement de leur entreprise via :

- Un accompagnement sur mesure individuel
- Un parcours d'ateliers collectifs pour monter en compétences sur sa posture de dirigeant, de manager
- Un lieu d'hébergement composé de 11 bureaux individuels de 16 à 36 m² au cœur du quartier d'affaires Espace Saint-Germain
- Un lieu de vie entrepreneuriale avec les espaces partagés
- Une intégration dans la communauté des jeunes entrepreneurs et alumni de Ariane
- Un booster de visibilité en offrant clips vidéo, articles de presse, promotion sur les réseaux
- Un accélérateur de développement commercial grâce à l'accès à un carnet d'adresses qualifiées.
- Un accès aux services wifi, photocopieur, affranchissement

→ la ré internalisation de l'animation de la pépinière doit permettre de lui donner un nouveau départ. L'objectif étant de remplir la pépinière avec des projets ciblés sur l'ingénierie, l'innovation et les nouvelles technologies.

Espace St Germain – le quartier d'Affaires du territoire

Avec ses 25 000 m² de bureaux, sa **centaine d'entreprises** et ses **950 salariés**, l'Espace Saint-Germain est la référence de lieu d'implantation pour les entreprises de service et d'ingénierie, start-up, sur le territoire de Vienne Condrieu.

Pour apporter des solutions complémentaires dans l'offre résidentielle, l'offre hôtel d'entreprises Ellipse (composé de 20 bureaux) apportera une solution de petites et moyennes surfaces en location, un espace

de services dédiés : salle de réunion, espace détente, cuisine partagée.

L'animation de l'Espace tertiaire est aussi un gage de qualité pour faciliter l'implantation d'entreprises de services : convivialité et networking. Des temps forts à coorganiser avec les entreprises du pôle.

→ Des actions mises en œuvre devront permettre de maintenir l'attractivité du site, dont le taux de vacance peut avoir tendance à augmenter.

Vienne Sévenne

Dans un contexte de raréfaction du foncier et de préservation des espaces naturels et agricoles, l'enjeu pour demain sera de trouver de nouvelles perspectives de développement au cœur du tissu déjà urbanisé, sur des espaces en renouvellement ou en mutation.

Site à prioriser dans une perspective de moyen / long terme, le secteur Vienne Nord / Vienne Sévenne dispose de réelles potentialités pour développer des programmes mixtes de logements et activités tertiaires. Ce secteur profite de véritables atouts pour devenir un pôle tertiaire relais de l'Espace Saint-Germain : potentiel foncier en renouvellement important (Bécheviennne / Pégeron), présence de la halte ferroviaire d'Estressin, bonne desserte routière par la RN7 et autoroutière, relative proximité au centre-ville de Vienne...

→ Afin de ne pas déséquilibrer les pôles tertiaires existants, il est proposé d'inscrire une programmation d'environ 5 000 m² de bureaux sur ce secteur.

Tiers-lieux – une offre flexible à promouvoir

La dynamique d'implantation en tiers-lieux apporte une solution de flexibilité pour des entreprises ne souhaitant pas le "traditionnel bail commercial". Une attention particulière sera menée afin de créer une coordination et du lien avec l'ensemble des 8 tiers-lieux du territoire : rencontres thématiques, rencontres networking.

Bâtiment CNR à Ampuis

Il est à noter, par ailleurs, que la reconversion / mutation de tout ou partie du bâtiment CNR peut être une opportunité de créer des cellules artisanales denses et une réponse au manque de produits immobiliers artisanaux en rive droite.

PARTENAIRES

- Les communes
- Les partenaires de la charte immobilière du territoire
- Les dirigeants des tiers-lieux
- Les consulaires (CCI),
- Agence AURA Entreprises
- ADERLY
- CNR

INDICATEUR D'ÉVALUATION

- Nombre d'entreprises dans la pépinière Ariane



Contexte

Dans un objectif de sobriété foncière et, à terme, de Zéro Artificialisation Nette, les actions d'optimisation, densification et renouvellement des 35 sites économiques existants sont prioritaires par rapport au développement d'une nouvelle offre foncière à vocation économique.

Pour autant, conjuguer sobriété foncière et réponse à une demande quelque fois supérieure à l'offre n'est pas simple et l'enjeu du maintien des activités économiques existantes est majeur pour l'équilibre territorial.

La SAE pose un principe général de non-crédation de nouvelle zone d'activités ex-nihilo en travaillant sur les sites existants. Afin de maintenir des capacités d'accueil suffisantes sur le territoire, la SAE identifie les sites suivants :

- la possibilité, sous conditions, d'étendre le périmètre de la zone du Rocher à Estrablin (site de niveau SCOT), sur une emprise foncière d'environ 7 ha (sur les 29 identifiés dans le SCOT) pour l'accueil d'activités industrielles à horizon 2040 ; "À plus long terme, une extension de la zone du Rocher vers l'Est en direction du Plateau de la Pape est à envisager" (extrait DOO SCOT, page 81)
- les 8 zones d'activités suivantes :
 - ▶ Zonage UI : Terrains sur Jardin (14 755 m²)
 - ▶ Zonage AU à vocation économique :
 - Le Chalet à Echaldas (< 1 ha) ;
 - Le Péage à Septème (entre 3 et 5 ha) ;
 - Grand Champ à Chonas l'Amballan (entre 4 et 5 ha) ;
 - Bourray Est à Villette-de-Vienne (entre 3 et 4 ha) ;
 - ▶ Zonages A :
 - Les Dauphinières sur les communes des Côtes d'Arey (entre 3 et 5 ha) ;
 - La Détourbe à Moidieu-Détourbe (entre 3 et 5 ha) ;
 - Les Pins à Chuzelles (entre 3 et 5 ha).

En dehors de cette liste de sites, le maintien d'une vie économique dans les communes rurales pourra nécessiter, au cas par cas, d'aménager ou de construire des opérations limitées à l'échelle de parcelles identifiées pour maintenir l'activité artisanale déjà présente sur la commune. L'objectif est moins d'accueillir de nouvelles activités que de maintenir celles existantes et qui participent à la vie quotidienne et au lien social. Ces opérations à

la marge, nécessairement ponctuelles, ne pourront remettre en cause les principes généraux d'équilibre économiques de l'opération, ni ceux qui guident le PLUi et la nécessaire continuité urbaine. À titre d'exemple, sur les communes de Tupin-et-Semons, Les Haies, Eyzin-Pinet...

Les extensions de sites de bassin de vie et artisanaux, ainsi que les sites au cas par cas seront compris dans l'enveloppe maximale de 32 hectares à horizon 2040 définie par le Scot.

Afin de pré-identifier les zones précitées, une analyse multicritères des 6 sites de bassin de vie et des 22 sites artisanaux a été réalisée par l'agence éco et l'agence d'urbanisme de Lyon. Ont été exclus les secteurs concernés par des caractéristiques environnementales (zones de risques naturels, espaces agricoles stratégiques, etc.).

Enfin, le projet d'extension doit également être compatible avec :

- **Le coût et le bilan d'aménagement pour la collectivité : le principe de l'équilibre de l'opération reste la règle ;**
- Le niveau de demande et le besoin de locaux artisanaux dans le bassin de vie ;
- La volonté politique de mener un tel projet sur la commune.

Objectifs / Enjeux

- Approfondir l'opportunité et la faisabilité des sites ayant un potentiel d'extension
- Définir de nouvelles conditions des extensions pour optimiser l'offre d'accueil économique future
- Dégager des surfaces nouvelles pour permettre le développement des entreprises existantes et l'accueil de nouvelles entreprises

Contenu de l'action

Les extensions de zones d'activités sont conditionnées à l'élaboration d'une étude d'opportunité et de faisabilité, justifiant son caractère prioritaire et sa compatibilité avec les exigences environnementales et de préservation des espaces agricoles et naturels.

Étude d'opportunité et de faisabilité de l'extension de la zone du Rocher (phase 3) à Estrablin

L'extension du Rocher 3, du fait de sa hiérarchie (site de niveau Scot) et de son potentiel (environ 29 hectares), doit répondre à des enjeux de forte densité et mutualisation des espaces entre plusieurs entreprises. De même, le niveau d'exigences environnementales et énergétiques, à l'image des deux phases précédentes, doit répondre aux ambitions fixées par le Scot.

Cette étude préalable doit notamment permettre :

- d'analyser l'ensemble des contraintes et ressources du site et de son environnement immédiat (contexte urbain et accessibilité, contraintes et ressources environnementales et agricoles, caractéristiques du site, etc.) et ainsi dégager les principaux enjeux ;
- d'évaluer la dureté foncière ;
- d'évaluer la demande des entreprises et de caractériser l'offre foncière et immobilière à proposer pour répondre aux besoins et maximiser le niveau d'usage des sols ;
- d'esquisser un schéma d'aménagement, sur la base de plusieurs scénarios, comprenant :
 - ▶ l'organisation de la trame viaire, des réseaux et les principes d'allotissements
 - ▶ les principes d'aménagement (trame verte et bleue, composante et insertion paysagère, liaisons avec la partie existante, modes actifs, etc.)

L'aménagement projeté doit chercher toutes les solutions visant à optimiser le foncier pour accueillir le maximum d'entreprises, à savoir :

- ▶ des accès mutualisés à plusieurs entreprises ;
- ▶ des espaces de stationnements mutualisés entre plusieurs entreprises de la zone ou d'un sous-ensemble de la zone ;
- ▶ des équipements et services communs (salles de réunion, restauration, convivialité, déchets, etc.) ;
- ▶ maximiser les constructions sur les parcelles privées, avec étages possibles ;

Dans cette optique, il pourra également être étudié la possibilité de prévoir :

- ▶ une gestion des eaux pluviales à l'échelle de la zone et non pour chaque parcelle ;
- ▶ des trames verte et bleue collectives
- ▶ d'évaluer le coût et le bilan d'aménagement pour la collectivité, sur la base du scénario retenu
- ▶ de définir le mode opératoire et le phasage à envisager (concession, régie, bail à construction, etc.)
- ▶ définir des critères de sélection des entreprises et des exigences en termes de types d'activités, densité, performance énergétique, matériaux, traitement paysager, etc.

L'ensemble doit permettre de conclure à la poursuite ou non du projet et de définir, le cas échéant, les conditions de réalisation et le périmètre pertinent. De même, les résultats de l'étude permettront de décliner les principes retenus dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation et le règlement du PLU (cf. fiche n°10).

Étude d'opportunité et de faisabilité de l'extension des zones de bassin de vie et artisanales

L'extension potentielle de ces zones est destinée à accueillir des entreprises artisanales, et concerne des emprises foncières plus petites, généralement comprises entre 3 et 5 ha. Néanmoins, elles sont toutes conditionnées à une étude de faisabilité et d'opportunité qui doit permettre :

- d'approfondir l'analyse de l'ensemble des contraintes et ressources du site et de son environnement immédiat et ainsi dégager les principaux enjeux ;
- d'évaluer la dureté foncière ;
- d'évaluer la demande des entreprises artisanales et de caractériser l'offre foncière et immobilière à proposer pour répondre aux besoins locaux et maximiser le niveau d'usage des sols ;
- d'esquisser un schéma d'aménagement comprenant :
 - ▶ l'organisation de la trame viaire, des réseaux (gestion alternative eaux pluviales), des stationnements et les principes d'allotissements
 - ▶ les principes d'aménagement (végétalisation, liaisons avec la partie existante, ENR, etc.)

AXE 3 CONFORTER - DÉVELOPPER

ACTION 8 RÉALISER DES ÉTUDES D'OPPORTUNITÉ ET DE FAISABILITÉ AVANT TOUTE EXTENSION DE ZONE D'ACTIVITÉS

L'aménagement projeté doit chercher toutes les solutions visant à optimiser le foncier pour accueillir le maximum d'entreprises, à savoir :

- ▶ des accès et des espaces de stationnements partagés ;
- ▶ favoriser le déploiement de produits immobiliers plus compacts, évolutifs et partagés de type hôtels ou villages d'activités ;
- d'évaluer le coût et le bilan d'aménagement pour la collectivité
- de définir le mode opératoire à envisager (concession, régie, bail à construction, etc.)
- définir des critères de sélection des entreprises et des exigences en termes de densité, performance énergétique, insertion paysagère, etc.

L'ensemble doit permettre de conclure à la poursuite ou non du projet et de définir, le cas échéant, les conditions de réalisation.

PARTENAIRES

- Les communes
- Entreprises implantées sur la zone existante
- Gestionnaires de réseaux et de voirie

INDICATEUR D'ÉVALUATION

- Emplois/ha



Contexte

Le développement économique d'un territoire dépend avant tout du développement des entreprises présentes et des nouvelles implantations. Si les décisions d'implantation ou de relocalisation sont du seul ressort des sociétés et sont le résultat d'une stratégie d'entreprise, les collectivités se doivent de disposer d'une offre susceptible de répondre à ces besoins et d'apporter un accompagnement complet.

Notre territoire bénéficie d'un positionnement géographique favorable. Sa topographie constitue néanmoins un frein pour le développement de grands sites. Les restrictions en matière de consommation foncière ajoutent une difficulté supplémentaire. Ainsi, l'enjeu de notre territoire réside moins dans son attractivité que dans ses capacités à proposer des sites adaptés.

Objectifs / Enjeux

- Anticiper les besoins des entreprises stratégiques du territoire
- Apporter une réponse sur-mesure et pertinente aux porteurs de projets et entreprises souhaitant s'implanter sur notre territoire
- Poursuivre le partenariat avec les agences immobilières

Contenu de l'action

Accompagner et soutenir les entreprises qui font la force du territoire

L'agence économique met en œuvre depuis 2005 son "dialogue dirigeant". Cela consiste à être en relation étroite avec les dirigeants des entreprises stratégiques du territoire, afin d'anticiper leurs besoins, leurs difficultés, et d'affirmer la présence de la collectivité à leurs côtés. De ces discussions naissent un certain nombre de questions auxquelles l'agence économique apporte des réponses concrètes et pratiques, en jouant pleinement son rôle d'interface entre les entreprises, les collectivités et les partenaires locaux du développement économique.

Ce suivi permet en outre d'anticiper les projets d'extension et de relocalisation d'entreprises, qui nécessitent un suivi en amont par la collectivité, surtout dans un contexte de raréfaction du foncier économique. C'est également une étude de marché permanente permettant de définir les services à proposer aux entreprises.

Accompagner l'implantation et la relocalisation des entreprises

L'agence éco a structuré son accompagnement à l'implantation grâce à une base de données de biens disponibles sur l'ensemble du territoire. Cet outil lui permet une réactivité et une efficacité auprès des porteurs de projets qui sont reconnues. L'Agglo est la seule structure qui dispose d'une telle base, rassemblant non seulement ses biens propres mais aussi les offres des agences privées. La plus-value se trouve dans l'accompagnement global du projet, l'intervention de l'agence économique ne se limitant pas à trouver le local ou le terrain adéquat.

L'agence économique facilite l'implantation des porteurs de projets en accompagnant le porteur de projet dans toutes les phases de son implantation (urbanisme, recherche de partenaires, mise en relation avec les acteurs locaux de l'emploi ou autres services de l'Agglo – mobilité, cycle de l'eau, etc – aides à l'implantation, promotion...).

Pour réaliser cet accompagnement, un travail permanent de recensement et de mise à jour de la base de données des locaux est indispensable. Cela représente entre 300 et 400 biens identifiés et qualifiés. Ce travail se fait en étroit partenariat avec les professionnels de l'immobilier, complété par un travail de recensement terrain.

La prospection d'entreprises n'est pas la mission première de l'agence éco. Aussi, pour capter des projets exogènes, l'agence éco s'appuie sur des partenaires, et notamment l'agence Auvergne Rhône-Alpes Entreprises et l'ADERLY.

Un partenariat à poursuivre avec les professionnels de l'immobilier

Une charte de partenariat existe depuis 2016 avec les principales agences du territoire ayant des locaux professionnels en portefeuille. L'objectif de cette charte est d'encadrer les relations entre l'agence éco et les agences immobilières, de sorte à conserver

une complémentarité mais surtout des relations pérennes entre les différents commercialisateurs, et ainsi éviter toute concurrence néfaste.

Dans le cadre de la SAE, il est proposé de poursuivre la mise en œuvre de cette charte, et d'animer le réseau des professionnels autour de deux comités techniques par an, permettant de faire le point sur le niveau de l'offre et de la demande, partager les actualités économiques du territoire...

Promotion territoriale

Pour renforcer la notoriété du territoire et multiplier les implantations d'entreprises, l'agence éco conduit des actions de communication autour de 3 axes :

- Communication sur les actions menées par l'agence éco
- Promotion du tissu économique, du savoir-faire, des nouvelles entreprises et "succes-story"
- Communication sur les disponibilités foncières et immobilières

Elle a développé de nombreux outils supports à cette communication : site internet dédié, newsletter trimestrielle, réseaux sociaux (page Facebook, page LinkedIn, compte twitter).

PARTENAIRES

- Les partenaires de la charte immobilière du territoire
- Les chambres consulaires
- Agence AURA Entreprises
- ADERLY

INDICATEUR D'ÉVALUATION

- Nombre de projets immobiliers accompagnés par an par l'agence éco



Contexte

Pour s'assurer que les futurs projets de construction soient en phase avec les enjeux de la SAE, il est proposé de décliner ses grands principes dans les documents d'urbanisme (PLU) et notamment dans le futur PLUi⁽¹⁾. D'autres leviers pourront également être déployés de façon complémentaire.

Objectifs / Enjeux

- Accompagner/permètre l'optimisation des sites économiques existants
- Encadrer les futurs développements par la définition de "règles du jeu" et nouveaux modes opératoires
- Accompagner les projets privés

Contenu de l'action

Déclinaison de la SAE dans les PLU et le futur PLUi

Les documents d'urbanisme apportent un premier niveau de réponse à la densification et au renouvellement des sites économiques par la définition de règles spécifiques (emprise au sol, hauteurs, stationnement, pleine-terre, règles de prospects, etc.) favorisant le développement d'espaces partagés et mutualisés ou de produits immobiliers denses. Ainsi, le règlement pourra apporter des précisions tout en veillant à la prise en compte des risques naturels, technologiques et des données environnementales.

Règlement

1. Les destinations des constructions

En premier lieu, le règlement du PLUi pourra reprendre les destinations identifiées dans la SAE et interdire, ou restreindre à des secteurs délimités, l'accueil de certaines activités en modifiant les sous-destinations autorisées et les conditions (seuils de surface par exemple).

2. L'optimisation et la densification

Pour permettre l'optimisation et la densification des sites économiques, les règles suivantes pourront être réajustées au cas par cas :

- Maximiser l'emprise au sol des constructions en augmentant le CES (voire en le supprimant totalement selon les cas),
- Augmenter (voire supprimer) la règle de hauteurs pour encourager la surélévation des bâtiments (avec néanmoins une vigilance à proximité des zones urbaines), tout en veillant à l'insertion paysagère,
- Favoriser la mutualisation des parkings entre plusieurs utilisateurs afin de diminuer l'empreinte du stationnement dans les zones, pour aboutir à la diminution, voire la suppression du nombre minimum de places de stationnement par sous-destination,
- Diminuer, voire supprimer les reculs en limites séparatives ou entre bâtiments pour permettre la mitoyenneté, tout en veillant aux règles de sécurité tels que les accès pompiers.

De façon générale, le règlement s'attachera à favoriser la densification des constructions afin d'intensifier l'usage des sols sur les parcelles.

3. La végétalisation / l'intégration paysagère :

L'optimisation et la densification des sites économiques ne doivent pas obérer les enjeux écologiques et de biodiversité, notamment les questions d'imperméabilisation des sols, de végétalisation et d'insertion paysagère des zones économiques.

Les règles suivantes pourront être réajustées au cas par cas :

- Création ou augmentation d'un coefficient de pleine terre,
- Préservation des espaces boisés et végétalisés existants,
- Permettre la création d'espaces végétalisés de manière contiguë et favoriser le seul tenant (le long des voiries principales par exemple).

¹ La délibération de prescription du PLUi a été votée en Conseil communautaire le 13 décembre 2022. Le travail a commencé en mai 2023, pour une durée prévisionnelle de 4 ans.

Le PLUi offre également d'autres leviers pour accompagner l'optimisation :

- L'emplacement réservé (ER) pour anticiper des actions foncières sur des secteurs mutables ou à faire muter,
- Le Droit de Prémption Urbain (DPU) pour engager une politique d'intervention foncière,
- L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle ou thématique, pour encadrer la mutation de certains secteurs stratégiques ou le développement de nouveaux.

OAP sectorielle

En complément du règlement, l'OAP sectorielle permet de travailler le projet d'aménagement ou de renouvellement de la zone à une échelle globale. Elle permet de préciser les attendus en matière de qualité architecturale, urbaine, paysagère et d'insertion dans le cadre existant (franges urbaines à traiter). Ainsi, un ensemble d'orientations viennent préciser le règlement, dans un rapport de compatibilité. L'OAP constitue en outre un support à l'urbanisme négocié.

L'OAP sectorielle sur un projet de zone d'activités est propice à :

- la mise en valeur de l'environnement urbain et paysager,
- la préservation ou la reconquête des continuités écologiques,
- la gestion des conflits d'usages et rapports d'échelles avec les zones urbaines environnantes,
-

Cet outil, articulé avec le règlement du PLUi, peut être intéressant à condition d'anticiper les conditions de sortie opérationnelle des futures constructions dont elle encadre la forme.

L'OAP constitue une garantie du respect de certains invariants mais ne peut garantir à elle seule la qualité de toutes les composantes du projet de construction.

Taxe d'aménagement

Par délibération au conseil communautaire du 9 mai 2023, les communes et la Communauté d'agglomération ont convenu d'organiser le reversement éventuel de la taxe d'aménagement dans les zones d'activités et sites économiques, de la manière suivante :

- L'Agglo porte la compétence obligatoire en matière de zones d'activité économique en totalité et donc la charge de l'investissement,
- Il est donc proposé que, lorsque l'Agglo est impliquée financièrement (aménagement ou requalification de zone, portage foncier, travaux de viabilisation ou de dépollution permettant l'implantation d'entreprise...), le reversement de la Taxe d'aménagement communale à l'Agglo soit de 100 %, ou un montant équivalent,
- Toutes les zones ou sites économiques sont susceptibles d'être concernés mais la détermination des opérations et des zones concernées se fera préalablement au cas par cas en Bureau communautaire,
- La Commune et la Communauté d'agglomération pourront alors délibérer de manière concordante pour approuver les conditions de reversement de la taxe d'aménagement perçue sur ces zones et sites économiques à la Communauté d'agglomération.

Au cas par cas, selon les projets, et en lien avec les communes, l'Agglo se réserve la possibilité de mettre en place un Projet Urbain Partenarial (PUP) sur des besoins d'équipements publics, ou d'appliquer une taxe d'aménagement majorée.

Recours à d'autres outils (liste non-exhaustive):

En complément du PLUi, les enjeux de la SAE peuvent également être déclinés à travers une palette d'outils ou de modes opératoires tels que :

- Le règlement de zone
En complément des règles du PLUi, des règlements de zone seront réalisés prioritairement sur les sites identifiés comme stratégiques et prioritaires à requalifier.
- L'Appel à Projet (AAP) ou l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI)
L'AAP ou l'AMI permet d'enclencher des nouvelles formes de coproduction dans l'accueil d'entreprises couplées avec des équipements mutualisés.

- **Projet Partenarial d'Aménagement (PPA)**
Il s'agit d'un dispositif récent (instauré par la loi ELAN²), dont la souplesse formelle laisse place à la construction d'un dialogue au service du projet. Il permet de faciliter et accélérer la réalisation de projets complexes, portant sur des emprises importantes, nécessitant une gouvernance adaptée à la coordination de plusieurs politiques sectorielles, ainsi qu'une ingénierie conséquente.
Le contrat de PPA jouit d'un principe de liberté contractuelle. Son contenu n'est que très légèrement encadré par la loi. Il s'inscrit dans l'horizon de l'opération d'aménagement et peut faire l'objet d'avenants.
Il existe 2 types de PPA : PPA de préfiguration et PPA opérationnel.
- L'accompagnement des projets privés en amont des dépôts de permis de construire pour maximiser le futur projet en termes de densité, d'optimisation du bâtiment, d'intégration paysagère et de stationnement. Dans la mesure du possible, toutes les possibilités d'extension sur les emprises actuelles seront à étudier.

2 : Textes de référence :
Articles L312-1 et L312-2 et article L300-8 du code l'urbanisme

PARTENAIRES

- Les communes
- Entreprises et associations d'entreprises
- Syndicat Mixte des Rives du Rhône
- Chambres consulaires
- État

INDICATEUR D'ÉVALUATION

- Intégration des recommandations dans les PLU/PLUi



Agence

Vienne Condrieu
Agglomération

éco

Espace Saint-Germain
30, avenue du Général-Leclerc
38200 Vienne

04 74 78 89 00

www.entreprendre.vienne-condrieu-agglomeration.fr

entreprendre@vienne-condrieu-agglomeration.fr

 @entreprendreviennecondrieu

 @Agence éco Vienne Condrieu Agglomération