

adur n

agence d'urbanisme de la région de Saint-Nazaire

Estuaire et Sillon

# schéma d'accueil des entreprises



## pourquoi un Schéma d'accueil des entreprises ?

Le Schéma d'accueil des entreprises (SAE) s'affirme comme un document stratégique et opérationnel définissant les modalités d'implantation des entreprises. Sur notre territoire d'Estuaire et Sillon, le SAE complète notre stratégie de développement économique dans le but de mieux répondre aux besoins des entreprises et d'affiner les orientations prises sur les questions foncières et immobilières.

Cette stratégie de développement économique se décline en trois orientations majeures :

- l'anticipation des mutations et l'animation du tissu économique,
- l'accompagnement du parcours résidentiel des entreprises
- et le renforcement de l'attractivité économique de notre territoire.

Ces orientations impliquent la mise en œuvre de coopérations avec les territoires voisins de façon à partager les enjeux des mutations en structurant notre politique d'accueil des entreprises. Le renforcement de l'attractivité implique là aussi une collaboration large avec Nantes métropole et Saint-Nazaire Agglomération pour promouvoir nos espaces économiques disponibles comme en témoigne l'adhésion récente de notre territoire à Nantes-Saint-Nazaire développement. Enfin nous souhaitons accompagner les jeunes pousses dans un parcours qui les amènera à se développer en priorité sur notre territoire et plus largement chez nos voisins si la pertinence est avérée.

Le déploiement des actions portées par le SAE et la stratégie de développement économique se fait en considérant trois ambitions structurantes qui refondent aujourd'hui nos politiques publiques : le Zéro artificialisation nette (ZAN), la redynamisation du tissu industriel et la décarbonation des activités productives. Autant d'ambitions sur lesquelles Estuaire et Sillon agit à sa mesure, notamment à l'appui du SAE.

Dépourvu de portée réglementaire, le SAE doit trouver une résonance avec le Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) d'Estuaire et Sillon qui lui donnera sa dimension opérationnelle. SAE et PLUi sont alors à considérer comme des outils de bonne gestion du foncier à l'appui des arbitrages décidés et des orientations fléchées.

Notre SAE est le fruit du travail des élus membres de la commission économique du territoire réunis à trois reprises au cours de l'année 2022. Ce document, élaboré avec l'appui de l'ADDRN, s'articule autour

- d'un **premier chapitre consacré à la présentation d'éléments de diagnostic et d'enjeux**
- et d'un **second chapitre qui synthétise la feuille de route en 14 fiches actions.**





# chapitre 1

## éléments de diagnostic et d'enjeux

## quelques repères économiques

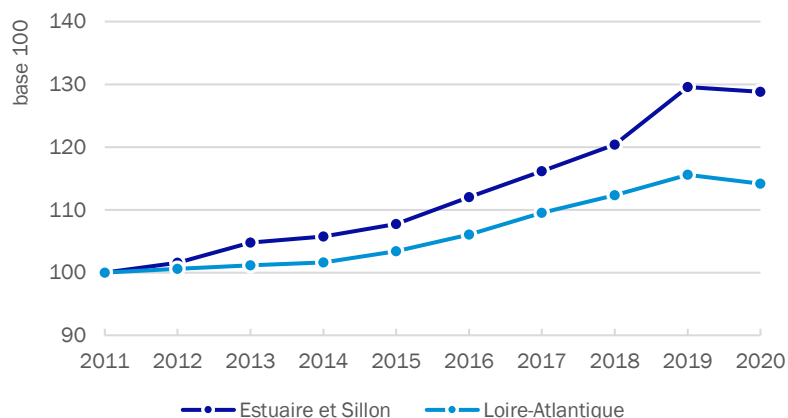
une croissance de l'emploi soutenue par le contexte métropolitain

En 2020, le territoire d'Estuaire et Sillon comptait près de **9 000 emplois privés** soit 2 000 de plus qu'en 2011., Leur nombre a donc augmenté de **près de 30 %** au cours de la dernière décennie, **soit un rythme de progression bien supérieur à celui de 14 % mesuré en Loire-Atlantique** tout comme dans les intercommunalités voisines.

### Évolution de l'emploi salarié en base 100 – 2011-2020

*note de lecture : la comparaison en base 100 permet de mieux suivre les évolutions temporelles en s'affranchissant des ordres de grandeur dans le but de faciliter les comparaisons entre les territoires.*

source : acoss, 2021



Cette croissance accélérée résulte de **la situation géographique du territoire en périphérie de la métropole nantaise et à l'intersection d'axes routiers majeurs** la N 171 qui se prolonge en N 137 et la N 165. En outre la période récente a été marquée par l'influence positive de **facteurs macroéconomiques** : baisse des taux d'intérêts encourageant les investissements dans les entreprises et dépréciation de l'euro au milieu des années 2010 favorisant les exportations.

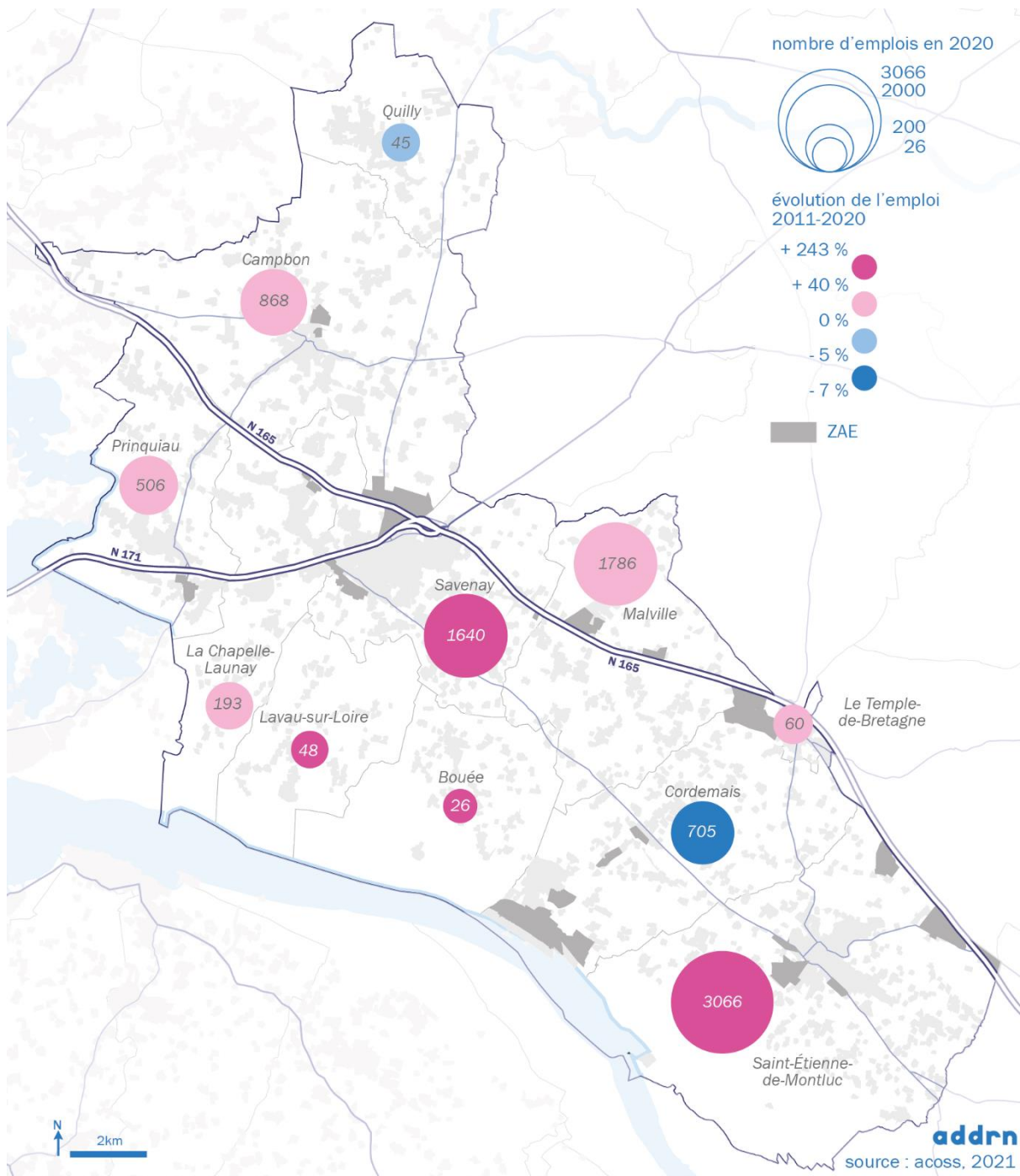


**une évolution  
essentiellement  
positive des  
emplois**

À l'échelle communale, cette croissance décennale est portée par l'augmentation des emplois salariés privés à Malville (+ 291), Savenay (+ 472) et Saint-Étienne-de-Montluc (+ 935). Témoin de leur importance, entre 2011 et 2020, neuf emplois sur dix ont été créés dans une de ces trois communes.

**Emplois salariés privés : nombre et évolution 2011-2020**

source : acoss, 2021



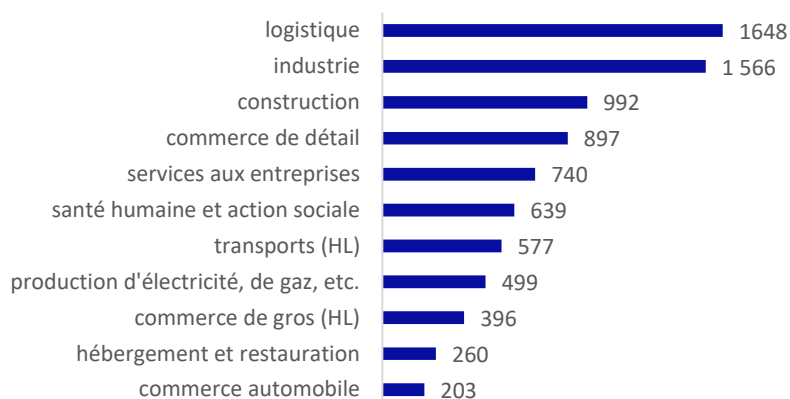
## la polyvalence du tissu économique

La logistique et l'industrie constituent les deux premiers secteurs employeurs du territoire avec 1 600 salariés. Le tissu industriel se caractérise par sa pluriactivité (agroalimentaire, fabrication de produits métalliques, électronique, etc.). La construction et le commerce de détail se positionnent comme des secteurs secondaires avec des effectifs qui avoisinent les 1 000 salariés.

### Effectifs salariés dans les principaux secteurs d'activité en 2020

HL : hors logistique

source : acoss, 2021



## des secteurs principaux qui alimentent la croissance des emplois

Le nombre d'emplois dans la logistique a augmenté de 40 % entre 2011 et 2020. Cet essor est bien plus rapide que celui mesuré en Pays de la Loire.

Dans l'industrie la croissance a été inférieure à celle mesurée dans les autres secteurs du territoire. Pour autant, cette dynamique positive demeure distinctive car elle est plus rapide que l'augmentation des emplois en Pays de la Loire et s'oppose à la baisse mesurée en France.

Avec une augmentation de plus de 50 % du nombre d'emplois entre 2011 et 2020, le commerce est, tous secteurs confondus, un des plus dynamiques du territoire.

La pluralité des secteurs présents sur le territoire invite à maintenir la diversité du tissu économique dans les espaces dédiés aux entreprises et notamment dans les ZAE qui accueillent l'essentiel des activités industrielles, logistique, etc.  
fiches actions : 1 et 4



## une majorité de petits établissements

Près de 2 400 établissements sont implantés sur le territoire. **Cet écosystème entrepreneurial est essentiellement composé de petites structures** : plus de 70 % des établissements n'ont pas de salarié et près de 25 % en comptent entre un et neuf. Ces petites structures sont présentes dans la construction, le commerce de détail, l'automobile et le secteur agricole.

Les grands établissements de plus de dix salariés ne représentent donc que 5 % des structures existantes. Pour autant, elles constituent des éléments moteurs de la dynamique économique à l'appui de leur nombre d'emplois, de leur rayonnement et de leur insertion dans l'écosystème territorial.

L'offre foncière et immobilière du territoire prend en considération cette répartition pour répondre tant à la demande des entreprises désirant de grands fonciers que pour avoir une offre adaptée et diversifiée dédiée aux nombreuses petites entreprises.  
fiches actions : 2, 5 et 6



La Croix-Blanche, ©addrn

# les zones d'activités économiques comme espaces stratégiques

45 % des emplois dans les ZAE

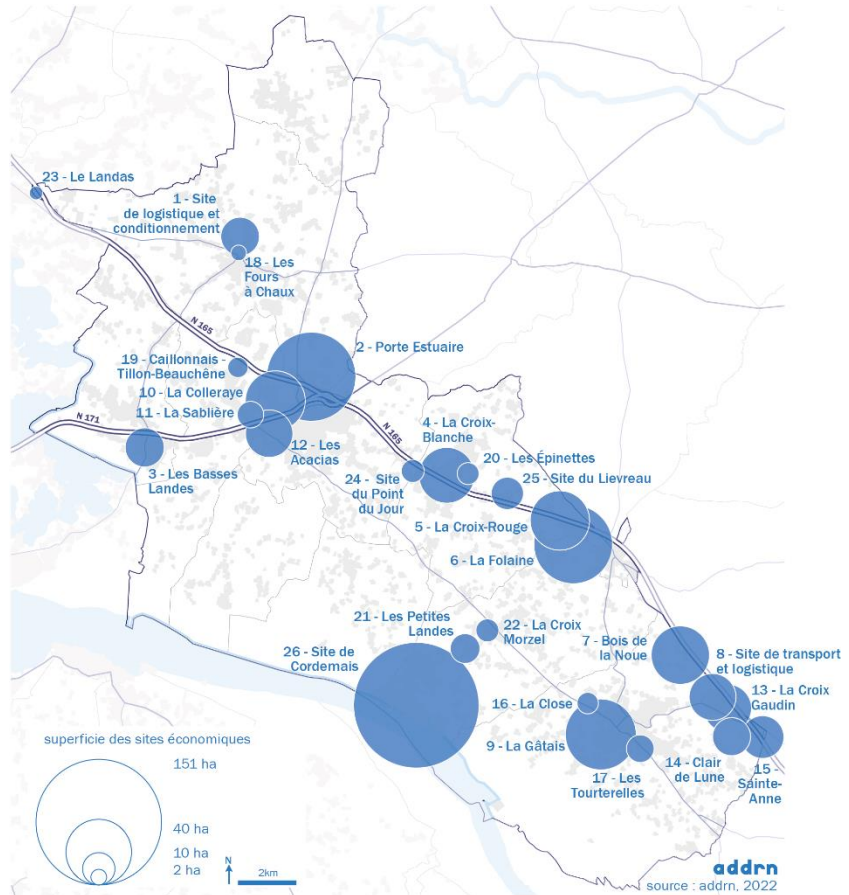
Les ZAE accueillent au minimum 4 000 emplois ce qui représentent près de 45 % des emplois privés d'Estuaire et Sillon<sup>1</sup>. Ces zones constituent donc des espaces clés du développement économique en concentrant les actifs sur le territoire.

60 % des surfaces dans sept ZAE

Le territoire d'Estuaire et Sillon compte **26 ZAE pour une superficie totale de 650,9 ha.**

Les sept plus grands sites (Centrale de Cordemais, Porte Estuaire, La Gâtais, La Colleraye, La Croix-Blanche, Le Bois de la Noue) représentent plus de 60 % de la surface totale dédiée aux activités économiques du territoire. À l'inverse, nombre de sites sont de petites tailles : 10 ont une emprise de 10 ha ou moins.

## Superficie des zones d'activités économiques actuelles et sites potentiels de développement économique



<sup>1</sup> Le dénombrement des emplois localisés dans les ZAE d'Estuaire et Sillon, réalisé à l'appui de la base SIRENE, ne fournit qu'une estimation minimale. S'il est impossible de déterminer une marge d'erreur à ce décompte, le travail de consolidation des données réalisé par l'ADDRN permet toutefois d'affirmer que le nombre d'emplois dans les ZAE est sous-estimé pour dépasser plus certainement les 50 % des emplois totaux du territoire.

## des ZAE connectées au réseau routier

Sur les 26 ZAE d'Estuaire et Sillon, 16 se localisent le long de la N 171 et une le long de la N 165. Pour les entreprises et les commerces, cette accessibilité offre une qualité de desserte majeure pour livrer les clients, accéder au marché ou faire venir des consommateurs. C'est notamment pour cette accessibilité renforcée et l'insertion au sein du tissu économique productif dynamique que les logisticiens et les transporteurs ont choisi de s'implanter à Estuaire et Sillon.

En plus d'un emplacement stratégique, la N 171 officie comme une vitrine pour valoriser et donner à voir les entreprises qui sont implantées en limite de cet axe de communication. Deux groupes mobilisent particulièrement leur « front parcellaire » en bordure de N 171 au service de leur image.

Pour l'intercommunalité, cette valorisation constitue aussi un atout pour présenter et affirmer la qualité des ZAE. Sur les axes routiers se jouent alors autant des questions d'accessibilité et d'ouverture au marché des entreprises que des questions de dynamisme et de renommée pour valoriser la qualité du foncier économique de tout le territoire.  
fiche actions : 11

## 92,5 ha de disponible à court terme

À l'appui d'une expertise des documents réglementaires et de l'expérience de terrain se distingue **192,7 ha de disponibilités foncières**.

- **92,5 ha sont disponibles à court terme** (inférieur à trois ans) désignant des fonciers sous maîtrise publique et classés U dans les PLUs.
- À ces surfaces, s'additionnent les **35,2 ha de disponibilités à moyen terme** (entre trois et sept ans) englobant les fonciers classés en 1AU dans les PLUs auxquels s'ajoutent les fonciers privés immédiatement disponibles nus et viabilisés, les permis et les projets connus et quelques fonciers en extension urbaine identifiés en fonction de critères opérationnels.
- Pour finir, s'ajoutent les **42,1 ha de disponibilités à long terme** (supérieur à sept ans) réunissant les fonciers classés en 2AU dans les PLUs complétés des fonciers privés nécessitant des travaux d'aménagement et les sites en friche ou vacant.
- Pour affiner cette lecture, **22,9 ha de foncier public ont été isolés au regard de l'existence de conditions de commercialisation** (sites potentiels pour des équipements structurants, sites en attente d'études de programmation, etc.).

L'ensemble de ces totaux cumulent les surfaces identifiées U et AU dans les PLUs. Elles comprennent donc les futures surfaces disponibles à la commercialisation comme celles qu'il faudra dédier à la voirie, aux équipements techniques ou aux espaces verts. Les surfaces cessibles seront donc moindres que celles fléchées dans ce décompte.



**Recensement des disponibilités foncières**  
(en hectares)

	<b>court terme</b> inf. à 3 ans	<b>moyen terme</b> 3 à 7 ans	<b>long terme</b> sup. à 7 ans	<b>sous conditions</b>	<b>total général</b>
1 - Site de logistiq. et condition.	3,3				3,3
2 - Porte Estuaire	7,9	4,8		3,5	16,1
3 - Les Basses Landes		0,9	0,3		1,2
4 - La Croix-Blanche			10,2	2,4	12,6
5 - La Croix-Rouge	6,7	1,6	3,6	1,5	13,4
6 - La Folaine	55,1				55,1
7 - Le Bois de la Noue	14,6	9,2			23,7
8 - Site de transport et logistique				2,7	2,7
9 - La Gatais	0,8		8,5	6,1	15,4
10 - La Colleraye		0,9	2,9		3,8
11 - La Sablière		0,1	1,0		1,1
12 - Les Acacias		5,5	2,0		7,6
13 - La Croix Gaudin	1,7		3,6	2,9	8,1
14 - Le Clair de Lune			2,4	1,2	3,6
15 - Sainte-Anne		2,3	6,3		8,6
16 - La Close	0,1				0,1
17 - Les Tourterelles		0,5	0,3		0,8
18 - Les Fours à Chaux	1,6	0,4			2,0
19 - Caillonais – Tillon Beauchêne			0,2		0,2
20 – Les Épinettes		5,0	0,1	0,1	5,3
21 - Les Petites Landes	0,8	2,6	0,7		4,1
22 – La Croix Morzel					0,0
23 – Le Landas					0,0
24 – Site du Point du Jour					0,0
25 – Site du Lievreau					0,0
26 - Site de Cordemais		3,9			3,9
<b>total général</b>	<b>92,5</b>	<b>35,2</b>	<b>42,1</b>	<b>22,9</b>	<b>192,7</b>

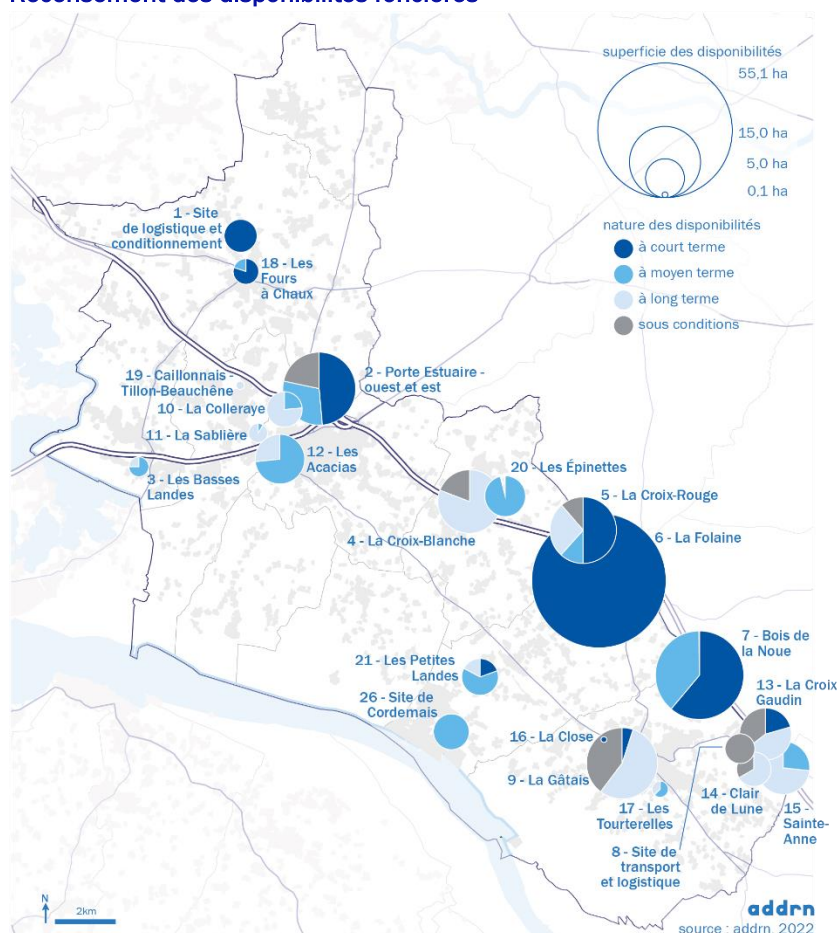
La concentration des disponibilités foncières est remarquable avec plus de 70 % des potentialités localisées dans six ZAE : La Folaine, Bois de la Noue, La Croix Blanche, Porte Estuaire, La Gâtais et La Croix-Rouge.

La Croix Blanche et La Gâtais se distinguent par leurs disponibilités à long terme (identifiés en 2AU dans les PLU) contrairement aux autres sites présentant davantage de disponibilités à court terme.

Alors que l'offre foncière est de plus en plus contrainte dans la métropole Nantes-Saint-Nazaire, ces superficies notables constituent un atout pour répondre à la demande de grands espaces encouragée par le dynamisme de l'écosystème territorial environnant et le soutien à la redynamisation de l'industrie. En complément, les plus petites potentialités contribueront à diversifier l'offre et à répondre aux demandes des entreprises de plus petite taille.

### Recensement des disponibilités foncières

Les fonciers disponibles à **court terme** (inférieur à 3 ans) regroupent les fonciers sous maîtrise publique et classés U dans les PLUs. Les fonciers disponibles à **moyen terme** (entre 3 et 7 ans) englobent les fonciers classés en 1AU dans les PLUs auxquels s'ajoutent les fonciers privés immédiatement disponibles nus et viabilisés, les permis et les projets connus et quelques fonciers en extension urbaine identifiés en fonction de critères opérationnels. Les fonciers disponibles à **long terme** (supérieur à 7 ans) réunissent les fonciers classés en 2AU dans les PLUs complétés des fonciers privés nécessitant des travaux d'aménagement et les sites en friche ou vacant. Les fonciers disponibles sous conditions regroupent plusieurs cas particuliers qu'il s'agisse de sites potentiels pour des équipements structurants, des sites en attente d'études de programmation, etc. Cette hiérarchisation temporelle propose un classement théorique qui ne conditionne pas la réalité opérationnelle de la commercialisation.



L'ensemble de ces disponibilités font état de la situation actuelle sans tenir compte des objectifs imposés par le ZAN. Au regard des objectifs fixés par la loi et des équilibres locaux à trouver entre foncier dédié à l'habitat et au développement économique, ces potentialités foncières pourront être revues à la baisse.

fiche actions : 10

## qualification de l'offre foncière

### une offre répartie en quatre catégories

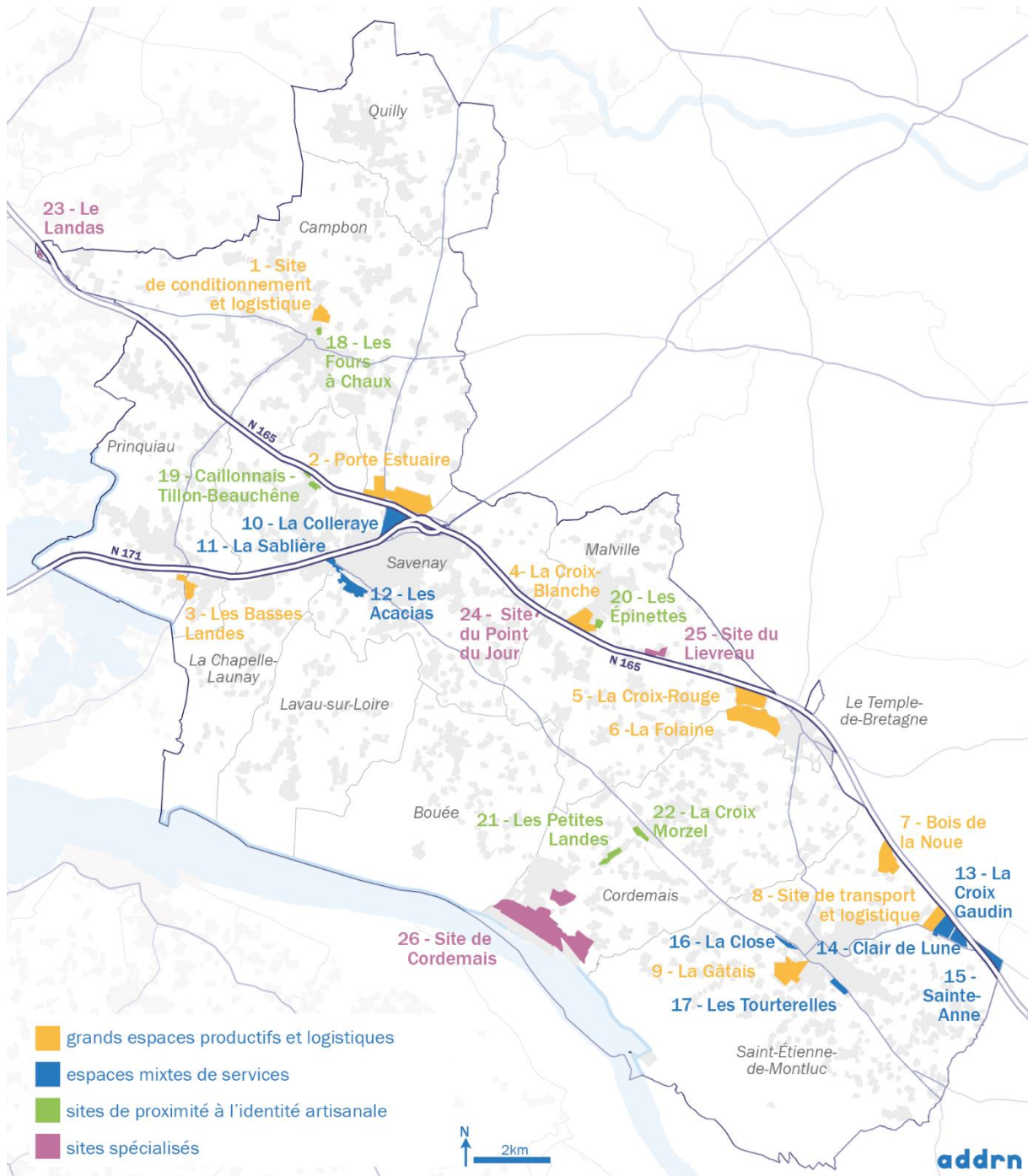
Les 26 ZAE du territoire peuvent se regrouper en quatre catégories ayant chacune leurs caractéristiques intrinsèques en fonction de leur vocation, de leur localisation et de leur superficie.

- Les **neuf grands espaces productifs et logistiques** sont avant tout dédiés aux activités industrielles, de logistique et des transporteurs. Ces ZAE sont à la fois **les plus grandes en termes de superficie, 36,7 ha en moyenne**, et représentent au total la moitié des emprises foncières dédiées aux activités économiques : 330,4 ha.  
Ces espaces se distinguent par leur répartition assez homogène sur le territoire. Aussi, à l'exception du Site de logistique et conditionnement et de La Gâtais, tous se situent le long de la N 171 ou de la N 165.  
Témoin de leur dimension stratégique dans le développement économique, ces espaces **concentrent les trois-quarts des disponibilités foncières totales et plus des trois-quarts des disponibilités de court terme.**
- Les huit **espaces mixtes de services** accueillent des **activités artisanales, commerciales, tertiaires ou de petites industries**. Ces ZAE ont une superficie de 16,0 ha en moyenne.  
Leur **répartition géographique** se concentre sur deux communes : Savenay et Saint-Étienne-de-Montluc.
- Les **cinq sites de proximité à l'identité artisanale** constituent de petits espaces économiques : 5,4 ha en moyenne. Ils offrent la possibilité à de très **petites entreprises de pouvoir s'implanter sur le territoire.**
- Les **quatre sites spécialisés** constituent des cas à part dans la catégorisation établie en regroupant des espaces qui se distinguent par leur faible diversité fonctionnelle : Le Landas pour la construction de matériel agricole, le site du Point du jour pour les matériaux de construction ; le site du Liévreau pour le BTP et l'automobile et le site de Cordemais pour la production d'énergie.  
En revanche aucune similitude en termes de taille : le site du Point du jour se restreint à une emprise de 2,6 ha alors qu'elle atteint 151,2 ha pour le site de Cordemais tandis que le site du Liévreau occupe 10,1 ha.



Les Basses Landes. ©addrn

## Diversité foncière



## un manque d'optimisation foncière

La **surface bâtie occupe 10,2 % de la superficie totale des ZAE**. De vraies disparités existent entre les différents sites du territoire avec une densité bâtie qui atteint les 38,9 % à La Gâtaiis alors qu'elle plafonne à 7,0 % sur le Site de transport et logistique.

Au global, **cette densité bâtie apparait faible en comparaison avec d'autres territoires français** pour lesquels le ratio se situe davantage aux alentours de 20 % avec quelques pics à 30 % dans les espaces avec une forte proportion d'activités logistiques.

Cette situation ne constitue pas une singularité du territoire d'Estuaire et Sillon car elle caractérise davantage la politique extensive de production du foncier économique en France. Une meilleure planification et la recherche de solutions immobilières innovantes pour augmenter le ratio de surface bâtie est à privilégier, comme c'est déjà le cas aux Pays-Bas où la densité atteint les 40 %.

La faible densité encourage le déploiement d'opérations immobilières optimisant l'usage des fonciers via de la densification, de la mutualisation ou l'introduction de davantage de verticalité dans les projets.  
fiches actions : 1, 2, 4 et 6

## mieux comptabiliser les fonciers

L'introduction du ZAN comme nouveau référentiel de l'action publique engage vers l'efficience des consommations foncières. Avec ce souci d'économie du foncier, il est désormais nécessaire de mieux identifier les espaces aménageables et dépourvus de contraintes (accessibilité, marges de recul, enjeux environnementaux, etc.) pour cibler seulement ceux susceptibles d'accueillir des activités économiques. Cet inventaire plus rigoureux, à traduire dans le PLUi, aura l'avantage de ne pas grever les décomptes fonciers opérés pour la mise en application du ZAN.

L'engagement dans la démarche de SAE en amont de la réalisation du PLUi permet d'identifier opérationnellement les enjeux d'aménagement et de zonages pour chaque site économique. Ce travail de reconnaissance trouvera sa dimension concrète lors de l'établissement du règlement du PLUi.





## chapitre 2

### feuille de route

## principes généraux de la feuille de route

À l'appui des éléments de diagnostic et des enjeux présentés dans le chapitre 1, **trois axes stratégiques servent de lignes directrices au SAE** d'Estuaire et Sillon. De manière transversale, elles résument nos intentions prises dans les différentes fiches actions.

### optimiser l'usage du foncier

Estuaire et Sillon dispose de 192,7 ha de disponibilités foncières dont 92,5 ha mobilisable à court terme. Ces potentialités foncières contrastent avec la situation des territoires environnants qui rencontrent des pénuries d'espaces économiques.

Avec son SAE, **Estuaire et Sillon s'engage dans une gestion responsable et optimisée de la ressource** pour ne pas connaître, à son tour, une tension sur le marché foncier d'ici quelques années. L'objectif est alors de concilier les enjeux de la sobriété foncière à la politique de développement économique afin de garder des capacités d'accueil d'entreprises à long terme.

### anticiper les délais

Les délais de mise sur le marché du foncier sont en moyenne de trois ans et demi<sup>1</sup>. Cette temporalité de commercialisation constitue une contrainte en cas de manque d'anticipation des besoins exprimés par les entreprises ou en l'absence de planification des opérations portées par l'intercommunalité.

Pour lever cette contrainte, nous voulons **renforcer les synergies entre les acteurs publics et les entreprises** pour mieux cerner les besoins. De même, un travail règlementaire est entrepris pour **renforcer le lien entre les orientations prises dans les documents d'urbanisme et de planification et les documents traitant de la stratégie économique**. Ce lien accentue l'adéquation des prescriptions réglementaires avec les caractéristiques fonctionnelles des ZAE (insertion territoriale, disponibilités foncières, enjeux environnementaux, etc.).

### renforcer une attractivité maîtrisée du territoire

Les fonciers économiques d'Estuaire et Sillon sont attractifs en raison de leur positionnement géographique au cœur de la métropole Nantes-Saint-Nazaire, de leur proximité avec les grands donneurs d'ordre industriels, de leur coût de commercialisation et de leur qualité de desserte routière. Cette attractivité, facteur de développement économique, constitue également un sujet d'attention pour **construire une politique de développement économique désirée et non subie**. Pour Estuaire et Sillon, il s'agit notamment de s'assurer d'une capacité à accueillir des entreprises sur du long terme à l'appui d'une maîtrise des prix, d'une attention sur la qualité des zones, d'un souci pour le cadre de vie des usagers, etc.

Les fiches actions du SAE ont été pensées pour s'articuler avec les orientations et les actions définies dans la stratégie de développement économique d'Estuaire et Sillon. Un système de renvois, situé en dessous de chaque titre des fiches actions, permet de repérer ces transversalités.

L'élaboration du SAE constitue d'ailleurs l'action 19 de cette stratégie.

<sup>1</sup> Intercommunalités de France, 2022, *Le foncier économique à l'heure de la sobriété foncière*.

# feuille de route du SAE en 14 actions

Fiche actions 1 : gestion des grands espaces industriels et logistiques.....	20
Fiche actions 2 : gestion des espaces mixtes de services .....	22
Fiche actions 3 : gestion des sites de proximité à l'identité artisanale .....	24
Fiche actions 4 : gestion de la ZAE de La Folaine.....	26
Fiche actions 5 : gestion de la ZAE des Acacias .....	27
Fiche actions 6 : plan de développement de cours artisanales et de villages d'entreprises.....	28
Fiche actions 7 : plan de développement du tertiaire et de la formation .....	29
Fiche actions 8 : évaluation « écosystémique » des porteurs de projet voulant s'implanter.....	30
Fiche actions 9 : accompagner les entreprises dans leur parcours résidentiel.....	31
Fiche actions 10 : observatoire du foncier et immobilier économiques.....	32
Fiche actions 11 : installation de totems pour uniformiser les entrées de zones .....	33
Fiche actions 12 : étude de potentialité pour une offre de mobilité inter-entreprise .....	34
Fiche actions 13 : création de ZAE bas-carbone.....	35
Fiche actions 14 : des ZAE plus vertueuses sur le plan environnemental .....	36
Fiche actions 15 : implantation d'activités compatibles avec le secteur résidentiel dans les centres-bourgs .....	37

# Fiche actions 1 : **gestion des grands espaces industriels et logistiques**

---

liens avec la stratégie économique d'Estuaire et Sillon

orientation stratégique #3

actions #22, #25, #26, #27 et #28

## les éléments de contexte

Estuaire et Sillon compte neuf grands espaces industriels et logistiques pour une emprise foncière totale de 330,4 ha. Ces espaces constituent des pôles qui accueillent la majorité des entreprises du territoire mais également les plus importantes entreprises en termes d'effectifs. La densité bâtie reste faible : 12,9 %.

Ces ZAE regroupent 143,6 ha de disponibilité foncière dont 88,4 ha disponibles à court terme.

Tant par la dynamique entrepreneuriale que par leurs disponibilités foncières, ces ZAE disposent d'une visibilité extraterritoriale, notamment à l'échelle de la métropole Nantes-Saint-Nazaire, et se positionnent comme les sites moteurs de la dynamique économique d'Estuaire et Sillon.

## les objectifs par site

Notre ambition est de conforter la dimension généraliste de Porte Estuaire, La Croix-Blanche, La Croix-Rouge, La Folaine et Le Bois de la Noue. Cependant, ces espaces n'ont pas vocation à accueillir toutes les activités. Sectoriellement, les activités ciblées sont liées :

- à l'industrie,
- à l'artisanat productif,
- à la logistique et au transport
- et aux projets innovants en lien avec la transition énergétique.

En outre, nous avons la volonté de garder au sein de ces grands espaces du foncier pour des entreprises proposant des innovations de rupture. Ponctuellement, comme au Bois de la Noue, les disponibilités immobilières pourront satisfaire des acteurs tertiaires désireux de grands plateaux.

Sur le Site de logistique et de conditionnement, le Site de transport et de logistique et de La Gâtais, l'objectif est de maintenir une capacité de développement des activités présentes.

Aux Basses-Landes, espace principalement dédié aux activités de transport, l'objectif est d'encourager la diversification économique afin de valoriser cette zone qui est la plus proche de Saint-Nazaire Agglomération.

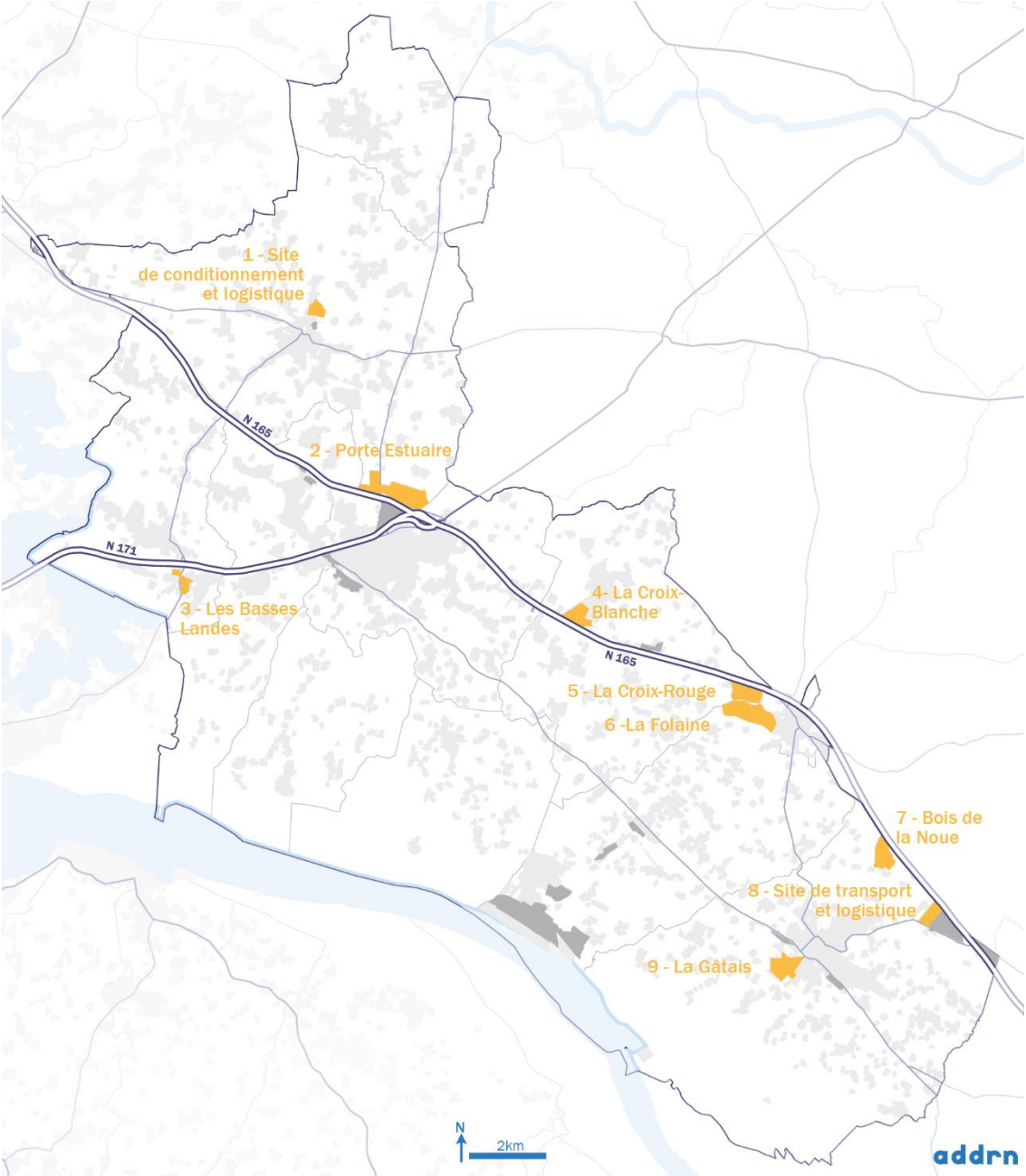
## les objectifs transversaux

Augmenter la densité du bâti et conserver des capacités d'accueil à long terme :

- à l'appui d'un suivi des consommations foncières et des dynamiques immobilières (fiche actions 10),
- en optimisant l'usage du foncier à l'appui de produits immobiliers innovants (fiche actions 6) ou via le développement d'infrastructures mutualisées (parkings, salles de réunion, etc.),
- en établissant des règlements dans le PLUi en faveur de la densification : possibilité d'implantation de bâtiments de grande hauteur, réduction des marges de recul par rapport aux limites séparatives et à la voirie, objectif de densité à atteindre, etc.

Poursuivre l'action de conseils en aménagement pour trouver de nouveaux gisements au sein des ZAE existantes.

Localisation des grands espaces industriels et logistiques



## Fiche actions 2 : **gestion des espaces mixtes de services**

---

liens avec la stratégie économique d'Estuaire et Sillon

*orientation #1*

*action 13*

*orientation stratégique #3*

*actions #26, #27, #28 et #29*

### **les éléments de contexte**

Estuaire et Sillon compte huit espaces mixtes de services qui se caractérisent par leur pluriactivité en regroupant majoritairement des activités artisanales, commerciales, tertiaires ou de petites industries. Géographiquement, ces espaces ont la particularité de se situer exclusivement sur deux communes : Savenay accueille La Colleraye, La Sablière, et Les Acacias tandis que Saint-Étienne-de-Montluc regroupe La Croix Gaudin, Clair de Lune, Sainte-Anne, La Close et Les Tourterelles.

L'emprise foncière totale de ces huit sites est de 127,7 ha avec au total de 33,7 ha de disponibilité foncière.

### **les objectifs**

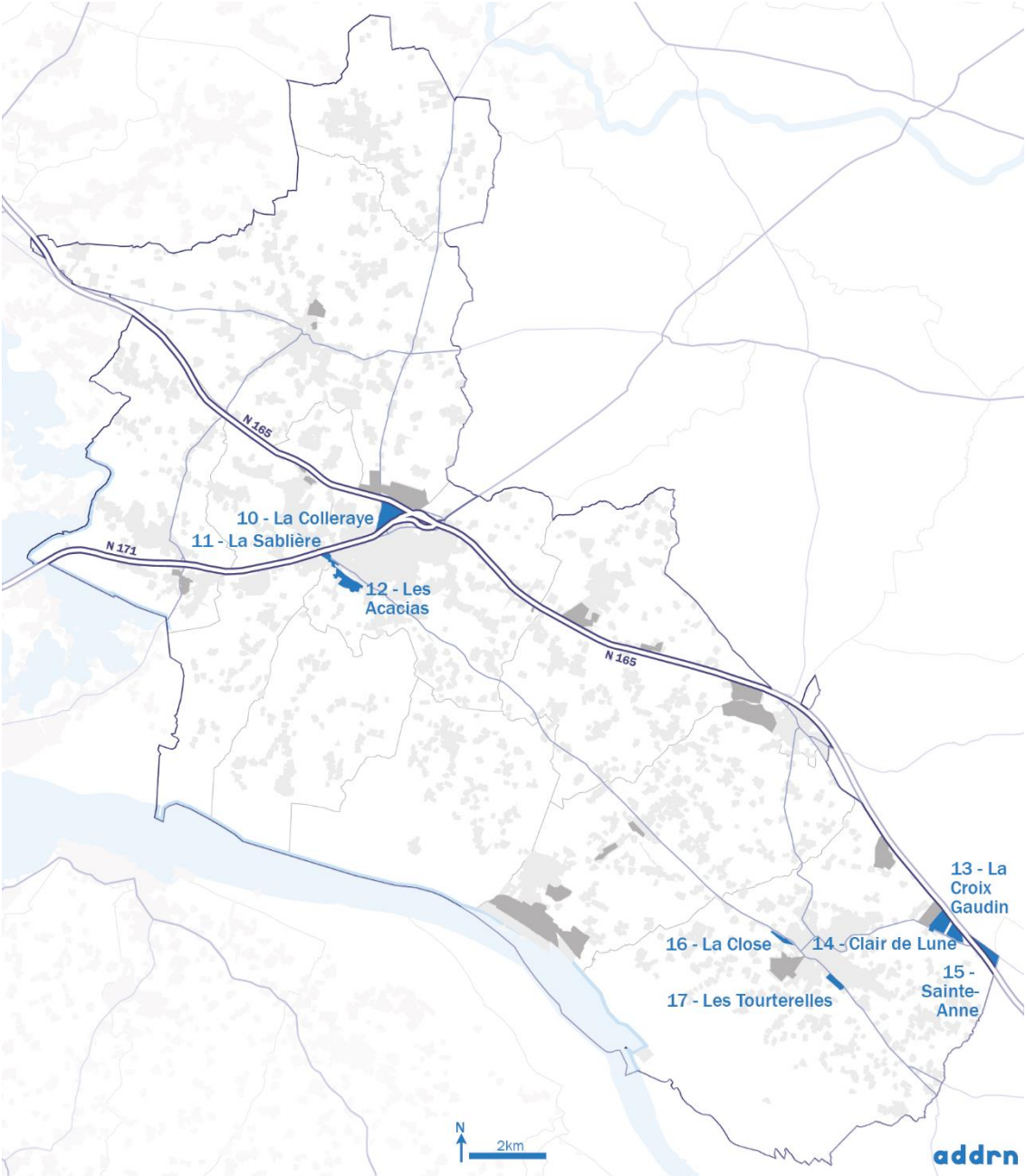
Historiquement généralistes, ces sites doivent maintenir cet affichage pour répondre à la demande des petits porteurs de projet de plus petite taille qui représentent 75 % des dossiers reçus par Estuaire et Sillon.

### **les leviers**

Maintenir la capacité d'Estuaire et Sillon à apporter un accompagnement individuel aux entrepreneurs désireux de s'implanter.

Poursuivre l'action de conseils en aménagement pour trouver de nouveaux gisements au sein des ZAE existantes.

Localisation des espaces mixtes de services



## Fiche actions 3 : **gestion des sites de proximité à l'identité artisanale**

---

liens avec la stratégie économique d'Estuaire et Sillon

*orientation stratégique #3*

*actions #29, #30, #31 et #32*

### **les éléments de contexte**

Estuaire et Sillon compte quatre sites de proximité (Les Fours à Chaux, Caillonnais – Le Tillon-Beauchêne, Les Petites Landes, Les Épinettes et La Croix Morzel) où les activités artisanales sont majoritaires voire exclusives. L'enjeu du développement artisanal est prégnant car 45 % des demandes d'implantation reçues par le service de développement économique proviennent de ce secteur.

Ces ZAE qui occupent une superficie totale de 27,2 ha sur le territoire ont une emprise moyenne de 5,6 ha. Les disponibilités foncières au sein de ces zones sont de 11,5 ha au total dont 2,4 ha de disponibles à court terme.

### **les objectifs**

Conforter la capacité de développement des activités artisanales dans ces sites.

### **les leviers**

Maintenir la capacité d'Estuaire et Sillon à apporter un accompagnement individuel aux entrepreneurs désireux de s'implanter.

Poursuivre l'action de conseils en aménagement pour trouver de nouveaux gisements au sein des ZAE existantes.



Localisation des sites de proximité à l'identité artisanale



## Fiche actions 4 : **gestion de la ZAE de La Folaine**

---

liens avec la stratégie économique d'Estuaire et Sillon

orientation stratégique #3

actions #22, #25, #26, #27 et #28

### **les éléments de contexte**

Située dans la continuité immédiate de La Croix-Rouge et à l'ouest du Temple-de-Bretagne, la ZAE de La Folaine concentre les capacités d'accueil les plus importantes du territoire avec 55,1 ha de disponibilités foncières sous maîtrise publique. Actuellement, aucune entreprise n'est implantée mais la voirie principale déjà existante témoigne du développement à prévoir.

### **les objectifs opérationnels**

Notre ambition est d'accueillir des entreprises industrielles, logistiques, des projets innovants en lien avec la transition énergétique et de conserver du foncier pour des entreprises proposant des innovations de rupture.

Afin d'identifier les surfaces réellement exploitables pour l'implantation d'entreprises et d'anticiper les décomptes futurs opérés dans le cadre du ZAN, il est attendu une définition plus précise des contours de la ZAE de La Folaine pour exclure les portions soumises à des contraintes.

L'aménagement de la ZAE de La Folaine se pense dans une logique d'optimisation foncière afin de préserver la ressource notamment par des projets de mutualisation.

Le développement de la ZAE de La Folaine se fait dans une logique d'intégration avec les aménités de centre-bourg du Temple-de-Bretagne qui est limitrophe à l'est. L'ambition est d'accueillir des activités de services (restauration, crèche, etc.) pour répondre aux besoins des salariés mais en veillant à la complémentarité des implantations avec le centre-bourg du Temple-de-Bretagne.

### **les leviers**

Définir précisément le périmètre aménageable et utilisable pour implanter des entreprises.

Élaborer, dans le cadre du PLUi, une OAP dédiée à l'aménagement de la ZAE dans un but d'optimisation foncière via :

- la réduction des espaces interstitiels résiduels non valorisables entre les bâtiments,
- la densification des formes bâties : compacité, densification (horizontale et verticale) en fonction du type d'activités, etc.,
- la mutualisation et les réflexions d'ensemble sur les espaces imperméabilisés non-bâti (parkings, espaces publics, voiries, citernes d'incendie, etc.) et les espaces végétalisés dans un souci d'économie foncière et de limitation de l'artificialisation.

Intégrer à cette OAP, des éléments pour penser les connexions entre la ZAE de La Folaine et Le Temple-de-Bretagne en termes d'activités, d'intégration urbaine et paysagère, de flux, etc

Mettre en place un cahier des charges dédié à la qualité architecturale et paysagère traitant notamment :

- de la conservation des points vues vers les espaces agricoles et naturels,
- de la qualité du traitement architectural et de son homogénéisation,
- de l'aménagement des espaces publics et de leur végétalisation,
- de l'insertion des aires de stockage et des parkings en arrière des bâtiments.

## Fiche actions 5 : **gestion de la ZAE des Acacias**

---

liens avec la stratégie économique d'Estuaire et Sillon

orientation stratégique #3

action #32

### **les éléments de contexte**

Située au sud de Savenay, la ZAE des Acacias se situe aux portes de la ville même si la voie ferrée introduit une discontinuité avec le centre. Ce site accueille un tissu d'activités sans spécialisation (artisanales, tertiaires, équipements communaux, etc.) et compte 7,6 ha de disponibilités foncières.

### **les objectifs opérationnels**

D'un point de vue sectoriel, notre ambition affichée est d'encourager le développement d'un projet axé vers les activités de recyclage, de réparation et de réemploi ayant un rôle clé dans la décarbonation de l'économie. L'ambition est de fédérer les porteurs de projets (artisanaux et tertiaires) dans un écosystème local en lien avec la déchetterie déjà présente. En complément, la ZAE des Acacias accueillera des espaces tertiaires et notamment le futur hôtel communautaire qui bénéficieront de la proximité avec la gare et de la connexion au centre de Savenay pour renforcer leur attractivité.

L'aménagement de la ZAE des Acacias doit se penser dans une logique d'insertion au cœur de l'enveloppe urbaine de Savenay.

La proximité avec le centre invite à garder une maîtrise foncière pour ne pas assister à la déqualification de ce foncier économique de cœur de ville à long terme.

### **les leviers**

Effectuer une veille sur l'opportunité de développer les activités de recyclage, de réparation et de réemploi.

Développer un appel à projet pour l'installation d'une cour artisanale ([fiche actions 6](#)).

Engager une étude d'opportunité sur la conservation de la maîtrise foncière sur tout ou partie de la ZAE.

Élaborer, dans le cadre du PLUi, une OAP dédiée à l'aménagement de la ZAE dans un but d'optimisation foncière via :

- l'implantation des bâtiments pour limiter les espaces interstitiels résiduels non valorisables,
- la densification des formes urbaines bâties : compacité, densification (horizontale et verticale) en fonction du type d'activités, etc.,
- la mutualisation et les réflexions d'ensemble sur les espaces imperméabilisés non-bâties (espaces publics, voiries, etc.) et les espaces végétalisés dans un souci d'économie foncière et de limitation de l'imperméabilisation,
- le lancement d'une étude d'opportunité pour la mise en place d'un espace de stationnement mutualisé : parking en silo ou parking semi-enterré.

## Fiche actions 6 : **plan de développement de cours artisanales et de villages d'entreprises**

liens avec la stratégie économique d'Estuaire et Sillon

orientation stratégique #3

actions #22, #26, #27 et #28

### les éléments de contexte

Par rapport à des cessions classiques de foncier nu, les cours artisanales et les villages d'entreprises permettent de diviser par trois les superficies foncières consommées pour accueillir le même nombre d'entreprises. Alors que le ZAN s'impose comme le nouveau référentiel d'action publique, ces produits immobiliers permettent de préserver la ressource foncière et d'atteindre des densités bâties entre 30 % et 40 %.

### les objectifs opérationnels

L'analyse du marché immobilier atteste d'une commercialisation d'une cour artisanale ou d'un village d'entreprises tous les deux ans sur le territoire. Notre objectif fixé est de poursuivre ce rythme de production pour les prochaines années.

#### Offre immobilière présente ou à développer

	ZAE	cour artisanale	village d'entreprises
grands espaces productifs et logistiques	Porte Estuaire	présente	présent
	La Croix-Blanche		envisagé
	Bois de la Noue		présent
espaces mixtes de services	Les Acacias	envisagée	
	Clair de Lune	envisagée	
	Les Tourterelles		présent
zones d'activités de proximité	Les Petites Landes	envisagée	envisagé
	Les Fours à Chaux	envisagée	

### les leviers

Engager des appels à projets sur Porte Estuaire, La Croix-Blanche et Les Acacias pour la construction d'une cour artisanale ou d'un village d'entreprises afin de sélectionner des opérateurs en capacité de concevoir, construire et commercialiser à la vente ou à la location ces produits.

Sensibiliser et faire un travail de pédagogie auprès des dirigeants et des porteurs de projet sur les nouvelles formes d'occupation du foncier : recours à des baux, limitation de la rétention foncière, etc.

## Fiche actions 7 : **plan de développement du tertiaire et de la formation**

---

### **les éléments de contexte**

Estuaire et Sillon dispose d'un potentiel de développement des activités tertiaires et de formation modeste. Pour autant, ce potentiel conserve une marge de croissance à mettre en perspective avec l'émergence de nouvelles activités tertiaires et le contexte d'externalisation des fonctions au sein des entreprises.

### **les objectifs opérationnels**

L'offre tertiaire doit être en cohérence avec les caractéristiques intrinsèques du territoire et ne pas survaloriser un potentiel de développement mesuré. Il apparaît nécessaire de disposer de petits espaces tertiaires concentrés sur le territoire mais garantissant leur lisibilité.

### **les leviers**

Flécher les ZAE des Acacias ([fiche actions 5](#)) et de La Croix-Gaudin comme les sites privilégiés pour le développement d'une offre tertiaire.

Engager des appels à projets pour sélectionner des opérateurs en capacité de concevoir, construire et commercialiser à la vente ou à la location de petits espaces tertiaires.

## Fiche actions 8 : **évaluation « écosystémique » des porteurs de projet voulant s’implanter**

---

liens avec la stratégie économique d’Estuaire et Sillon  
orientation stratégique #3  
actions #22 et #27

### **les éléments de contexte**

Le service de développement économique d’Estuaire et Sillon est de plus en plus sollicité par des porteurs de projet désireux de s’implanter sur le territoire. Face à cette recrudescence des demandes, nous voulons renforcer notre niveau d’exigence à l’égard des candidats pour retenir les projets en phase avec la stratégie économique et en accord avec l’identité territoriale existante.

### **les objectifs opérationnels**

L’appréciation des porteurs de projet doit se faire selon une grille écosystémique pour ne plus évaluer les dossiers par la seule entrée de l’activité et des emplois créés mais au profit d’une lecture multicritère. Notre ambition est de mettre en avant la responsabilité « territoriale » de l’entreprise traduisant son engagement et sa proximité au local. Parmi les premiers critères à expertiser se trouvent :

- le projet entrepreneurial (secteur d’activité, emplois créés, ouverture à la diversité des salariés, etc.),
- la cohérence du projet entrepreneurial avec les activités préexistantes dans la ZAE,
- la contribution de l’entreprise à l’animation économique (recrutement d’apprentis, insertion dans le tissu économique, relations BtoB sur le territoire etc.),
- la prise en compte des enjeux environnementaux (modalités d’implantation en cas de construction d’un bâtiment, prise en compte des enjeux de transition énergétique, etc.),

### **les leviers**

Établir une grille de lecture des projets selon une logique écosystémique.

Tester la grille à l’appui des dernières installations sur le territoire pour en vérifier la pertinence et en fiabiliser l’usage.

Évaluer à moyen terme la pertinence de la grille.

## Fiche actions 9 : **accompagner les entreprises dans leur parcours résidentiel**

---

liens avec la stratégie économique d'Estuaire et Sillon

*orientation stratégique #1*

*actions #12 et #13*

*orientation stratégique #2*

*actions #14, #15, #16*

### **les éléments de contexte**

Estuaire et Sillon a acté son soutien aux entreprises émergentes via la création de la pépinière et l'hôtel d'entreprises de La Croix Gaudin. Notre engagement aux côtés des jeunes entreprises apparaît crucial pour accompagner des projets qui n'ont pas de modèle économique consolidé. Pour autant aucun dispositif n'existe en fin d'accompagnement pour prolonger le parcours résidentiel de ces entreprises sur le territoire.

### **les objectifs opérationnels**

Estuaire et Sillon doit évaluer la possibilité de créer une seconde pépinière pour accompagner davantage de porteurs de projet avec l'appui de partenaires (CCI, L'ouvre boîte 44, etc.).

Pour ancrer le parcours résidentiel des entreprises sur le territoire, Estuaire et Sillon doit s'engager dans une démarche de fidélisation des entreprises et s'assurer que les acteurs privés prennent le relai sur le marché classique.

### **les leviers**

Construire l'accompagnement dans la pépinière comme le début d'un processus de suivi à tous les stades de vie de l'entreprise.

Engager une étude d'opportunité pour la création d'une deuxième pépinière et identifier un site d'implantation.

Engager une étude d'opportunité pour créer une offre tertiaire en location dédiée aux entreprises qui, en sortie de dispositif d'accompagnement, peinent à trouver des possibilités d'implantation sur le marché classique.

Informers les dirigeants accompagnés des offres immobilières existantes sur le marché privé dans une démarche de fidélisation à long terme sur le territoire et transmettre les informations relatives aux aides à l'installation.

Sensibiliser et faire un travail de pédagogie auprès des dirigeants et des porteurs de projet sur les nouvelles formes d'occupation du foncier en sortie de dispositif : recours à des baux, limitation de la rétention foncière, etc.

## Fiche actions 10 : **observatoire du foncier et immobilier économiques**

---

### **les éléments de contexte**

De premiers diagnostics fonciers et immobiliers ont été réalisés par l'AURAN et l'ADDRN en 2021 et 2022. Ces éléments fournissent des repères qui donnent un état des lieux des commercialisations et des disponibilités foncières sur le territoire. Néanmoins cet aperçu est statique et il nécessite un suivi récurrent pour analyser l'évolution des dynamiques. La mise en place d'un observatoire du foncier constitue aussi une obligation imposée par la loi climat et résilience.

### **les objectifs opérationnels**

Le déploiement d'un outil d'analyse des consommations foncières et des dynamiques immobilières doit permettre de mieux appréhender les tendances économiques, identifier les gisements potentiels, cibler les fonciers à optimiser, etc. À l'appui des informations collectées, l'observatoire constitue un outil pour éclairer la politique de développement économique.

### **les leviers**

Mettre en place et appliquer cet outil de suivi et d'observation du foncier et de l'immobilier à l'appui des partenaires.



# Fiche actions 11 : **installation de totems pour uniformiser les entrées de zones**

---

liens avec la stratégie économique d'Estuaire et Sillon

*orientation stratégique #3*

*action #33*

## **les éléments de contexte**

Les panneaux signalétiques situés en entrée de ZAE servent avant tout des objectifs marketing et d'image. Leur présence rappelle l'engagement des acteurs publics dans le soutien au développement économique et pose les premiers jalons d'une identité territoriale globale. Actuellement, les panneaux d'entrée de ZAE sont soit absents, vieillissants ou hérités de l'ancienne intercommunalité Loire et Sillon.

## **les objectifs opérationnels**

Afin de construire cette identité territoriale, nous souhaitons matérialiser chacune des entrées de ZAE par un totem mentionnant le nom du site et arborant le logo d'Estuaire et Sillon. Ces totems valorisant le dynamisme et la renommée officient comme des signaux positifs envoyés aux entreprises déjà présentes comme aux investisseurs.

Il ne semble pas opportun de mettre en avant les entreprises présentes dans la ZAE par une carte ou une liste au risque de voir l'information devenir rapidement obsolète au gré des arrivées et des départs.

## **les leviers**

Demander des devis pour la mise en place de totems à l'entrée de chacune des ZAE.

## Fiche actions 12 : **étude de potentialité pour une offre de mobilité inter-entreprise**

---

liens avec la stratégie économique d'Estuaire et Sillon  
orientation stratégique #3  
action #36

### **les éléments de contexte**

La réduction de l'autosolisme pour se rendre au travail passe par le soutien apporté au covoiturage ou à la mise en place d'une desserte en transport en commun au départ des arrêts ferroviaires. L'amélioration de cette mobilité peut s'engager par l'action de l'intercommunalité et celle des entreprises.

### **les objectifs opérationnels**

Le développement du covoiturage peut offrir une alternative pertinente pour tous les salariés qui effectuent des trajets similaires.

La gare de Savenay et les haltes de Cordemais et Saint-Étienne-de-Montluc se situent sur la ligne ferroviaire reliant Nantes au Croisic en passant par Saint-Nazaire. Les dessertes quotidiennes de ces arrêts ferroviaires permettent d'accéder au cœur de ces villes mais aucune offre de transport collectif rejoint les ZAE. La mise en place d'une offre de transport collectif intermodale (bus ou covoiturage) au départ des arrêts ferroviaires constitue une solution pour encourager le recours au train pour se rendre dans les ZAE.

### **les leviers**

Engager une étude de potentialités afin de sonder l'adhésion des salariés et des entreprises à la construction d'un plan mobilité inter-entreprise pour créer cette offre de transports collectifs.

Associer les entreprises à la démarche d'étude pour co-construire les solutions et définir leurs modalités de contribution.

## Fiche actions 13 : **création de zones industrielles bas-carbone**

---

### **les éléments de contexte**

Notre action en faveur de la transition écologique passe notamment par l'engagement des entreprises dans des projets de décarbonation, de transition énergétique et de résilience climatique. Afin d'accompagner les entreprises dans ce changement et fort de la coopération avec Saint-Nazaire Agglomération établie dans le cadre de Territoires d'industrie, nous répondons avec Saint-Nazaire Agglomération et les industriels à l'appel à projets (AAP) Zones Industrielles Bas Carbone (ZIBaC) proposé par l'ADEME.

### **les objectifs opérationnels**

Aux-côtés de Saint-Nazaire Agglomération, nous engageons notre territoire et ses industriels à la formulation d'une réponse à l'AAP ZIBaC.

La réponse positive à l'AAP

- financera des études pour trouver les solutions organisationnelles, technologiques et les procédés innovants à mettre en place pour engager la décarbonation des activités industrielles.
- aboutira à la rédaction d'un plan d'actions pour mettre en œuvre ces solutions et ces procédés au sein des entreprises à l'appui des financements alloués.

L'AAP ZIBaC constitue une opportunité pour fédérer les industriels, représentés notamment par l'Association des industriels de Loire estuaire (AILE), et les intercommunalités de Saint-Nazaire Agglomération et d'Estuaire et Sillon autour d'un projet commun en faveur de la transition écologique.

En outre cet AAP permettra l'émergence des projets innovants en lien avec la transition énergétique comme évoqué dans la [fiche actions 1](#).

## Fiche actions 14 : **des ZAE plus vertueuses sur le plan environnemental**

---

### **les éléments de contexte**

La nécessité d'agir contre la perte de biodiversité et les effets du changement climatique (hausse des températures, augmentations des événements extrêmes, dégradation de la qualité de l'air, déficits hydriques, etc.) engage au développement de ZAE plus vertueuses. Les actions à mener doivent à la fois combiner :

- l'intégration des enjeux environnementaux le plus en amont possible afin de lutter contre l'érosion de la biodiversité, les consommations foncières excessives et le changement climatique
- et des mesures pour offrir un cadre de vie plus adapté et résilient aux usagers des ZAE.

### **les objectifs opérationnels**

Afin de lutter contre les îlots de chaleur, nous voulons développer la perméabilisation des sols. Cette ambition peut se traduire par l'instauration d'objectifs à atteindre (coefficients de biotope ou de pleine terre) qui prennent en considération les caractéristiques de fonctionnement des entreprises pour ne pas être excluant.

L'intégration paysagère et la création d'espaces verts contribuera à la création de sites ombragés pour améliorer le cadre de vie des usagers et dans le même temps réintroduire davantage de biodiversité dans les ZAE à l'appui d'une palette végétale endogène.

La préservation de la ressource en eau et la lutte contre les inondations supposent une nouvelle gestion des eaux pluviales pour trouver une alternative « au tout tuyau » et basculer vers une gestion individualisée à l'échelle de la parcelle en privilégiant l'infiltration sur le terrain ou la mise en place de noues (fossés qui évacuent les eaux pluviales par infiltration lente ou évaporation).

La mise en place de parkings mutualisés constitue une opportunité pour réduire l'emprise foncière et ainsi limiter l'artificialisation des sols dans les ZAE. De même pour accroître la perméabilisation des sols, les parkings voitures « classiques » peuvent ne plus être bitumés sans que cela crée des contraintes pour les usagers.

La tension énergétique actuelle constitue un accélérateur aux démarches d'identification des gisements solaires, de réseaux de chaleur, etc. pour sécuriser les approvisionnements et marquer l'engagement dans la transition énergétique.

### **les leviers**

Mettre en place une charte d'engagement des entreprises en faveur de projets plus respectueux de l'environnement. Cette charte se doit d'être porteuse de solutions.

Identifier des aides techniques et financières auprès des partenaires pour œuvrer à la mise en place concrète de solutions : OFB, ADEME, DREAL, PNR de Brière, etc.

Engager Estuaire et Sillon comme instance de suivi de la charte d'engagement pris par les entreprises.

Faire de la Folaine une zone exemplaire pour la mise en application de la charte d'engagement en connexion avec l'OAP et le cahier des charges dédié à la qualité architecturale et paysagère ([fiche actions 4](#)).

## Fiche actions 15 : **implantation d'activités compatibles avec le secteur résidentiel dans les centres-bourgs**

---

### **les éléments de contexte**

Si le SAE d'Estuaire et Sillon focalise son action sur les ZAE, les possibilités d'implantation d'activités économiques dans les centres-bourgs sont bien réelles. L'insertion d'activités de production et de services dans les centralités et donc intégrés au tissu urbain constitue un moyen de participer à l'animation économique, à la diversification fonctionnelle, etc. L'immobilier d'entreprise dans les centralités contribue à maintenir la vitalité des centres-bourgs et officie comme une alternative d'implantation complémentaire à celle existante dans les ZAE.

### **les objectifs opérationnels**

L'évaluation des potentialités d'implantation d'activités de production et de services dans les centralités ne fait pas l'objet du SAE mais sera objectivée, au cas par cas, pour être compatible avec le secteur résidentiel.

### **les leviers**

Recenser les friches, les anciens ateliers et les autres sites de cœur de bourg susceptibles d'accueillir des entreprises.

Valoriser les atouts d'une implantation en centralité auprès des dirigeants d'entreprise.

Cibler les activités en cohérence avec une implantation en centre-bourg (tertiaire, artisanat compatible avec le secteur résidentiel, etc.).

# Table des matières

pourquoi un Schéma d'accueil des entreprises ?.....	3
chapitre 1 éléments de diagnostic et d'enjeux .....	5
quelques repères économiques .....	6
une croissance de l'emploi soutenue par le contexte métropolitain .....	6
une évolution essentiellement positive des emplois .....	7
la polyvalence du tissu économique .....	8
des secteurs principaux qui alimentent la croissance des emplois .....	8
une majorité de petits établissements .....	9
les zones d'activités économiques comme espaces stratégiques .....	10
45 % des emplois dans les ZAE .....	10
60 % des surfaces dans cinq ZAE .....	10
des ZAE connectées au réseau routier .....	11
92,5 ha de disponible à court terme .....	11
qualification de l'offre foncière .....	14
une offre répartie en quatre catégories.....	14
un manque d'optimisation foncière .....	16
mieux comptabiliser les fonciers.....	16
chapitre 2 feuille de route .....	17
principes généraux de la feuille de route .....	18
optimiser l'usage du foncier .....	18
anticiper les délais .....	18
renforcer une attractivité maîtrisée du territoire.....	18
Fiche actions 1 : gestion des grands espaces industriels et logistiques .....	20
Fiche actions 2 : gestion des espaces mixtes de services.....	22
Fiche actions 3 : gestion des sites de proximité à l'identité artisanale .....	24
Fiche actions 4 : gestion de la ZAE de La Folaine .....	26
Fiche actions 5 : gestion de la ZAE des Acacias .....	27
Fiche actions 6 : plan de développement de cours artisanales et de villages d'entreprises .....	28
Fiche actions 7 : plan de développement du tertiaire et de la formation .....	29
Fiche actions 8 : évaluation « écosystémique » des porteurs de projet voulant s'implanter .....	30
Fiche actions 9 : accompagner les entreprises dans leur parcours résidentiel .....	31
Fiche actions 10 : observatoire du foncier et immobilier économiques .....	32
Fiche actions 11 : installation de totems pour uniformiser les entrées de zones.....	33
Fiche actions 12 : étude de potentialité pour une offre de mobilité inter-entreprise .....	34
Fiche actions 13 : création de zones industrielles bas-carbone.....	35
Fiche actions 14 : des ZAE plus vertueuses sur le plan environnemental.....	36
Fiche actions 15 : implantation d'activités compatibles avec le secteur résidentiel dans les centres-bourgs .....	37
Table des matières .....	38





addrn  
agence d'urbanisme de la région de Saint-Nazaire