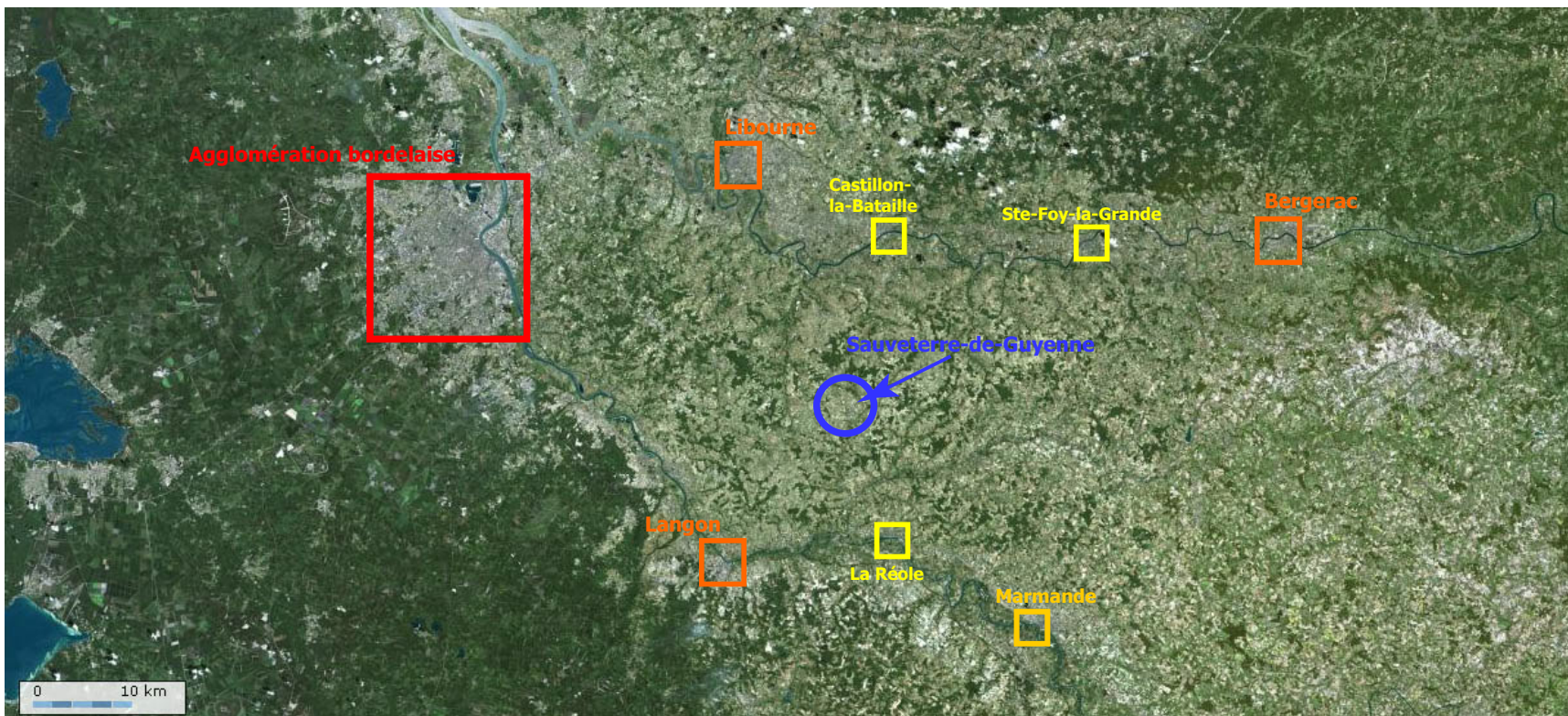




## Éléments d'analyse et enjeux Organisation économique du territoire

**PLU Phase 1 - diagnostic**





### **Une lecture du territoire à l'échelle élargie**

- Une situation géographique « d'entre-deux » aux marges du département de la Gironde : une articulation entre la vallée de la Dordogne et le Libournais et la vallée de la Garonne et le langonnais et le Réolais
- Un territoire rural à la « périphérie » : un éloignement à la métropole bordelaise et à son aire d'influence, une périphérie à l'égard des grands axes de communication
- Un territoire animé et traversé : un nœud de communication au cœur de l'Entre-deux-Mers vers Libourne au nord (RD 670), Bordeaux-Créon à l'ouest (RD 671), Langon au sud-ouest (RD 672), La Réole au sud (RD 670)
- Une bastide constituant un véritable « pôle relais » pour les territoires ruraux périphériques : un pôle d'équilibre majeur organisant et structurant un bassin de vie rural (commerces, services, activités...)
- Une viticulture qui constitue un acteur majeur du développement local : une forme économique traditionnelle participant à l'identité locale, aménageant et gérant l'espace et le paysage, mais également une richesse pour l'activité touristique
- Un bassin de vie et un pôle d'emploi : un développement endogène, au service du territoire communal et communautaire, tout en s'inscrivant dans des dynamiques de voisinage et des concurrentialités

### **Quelques interrogations**

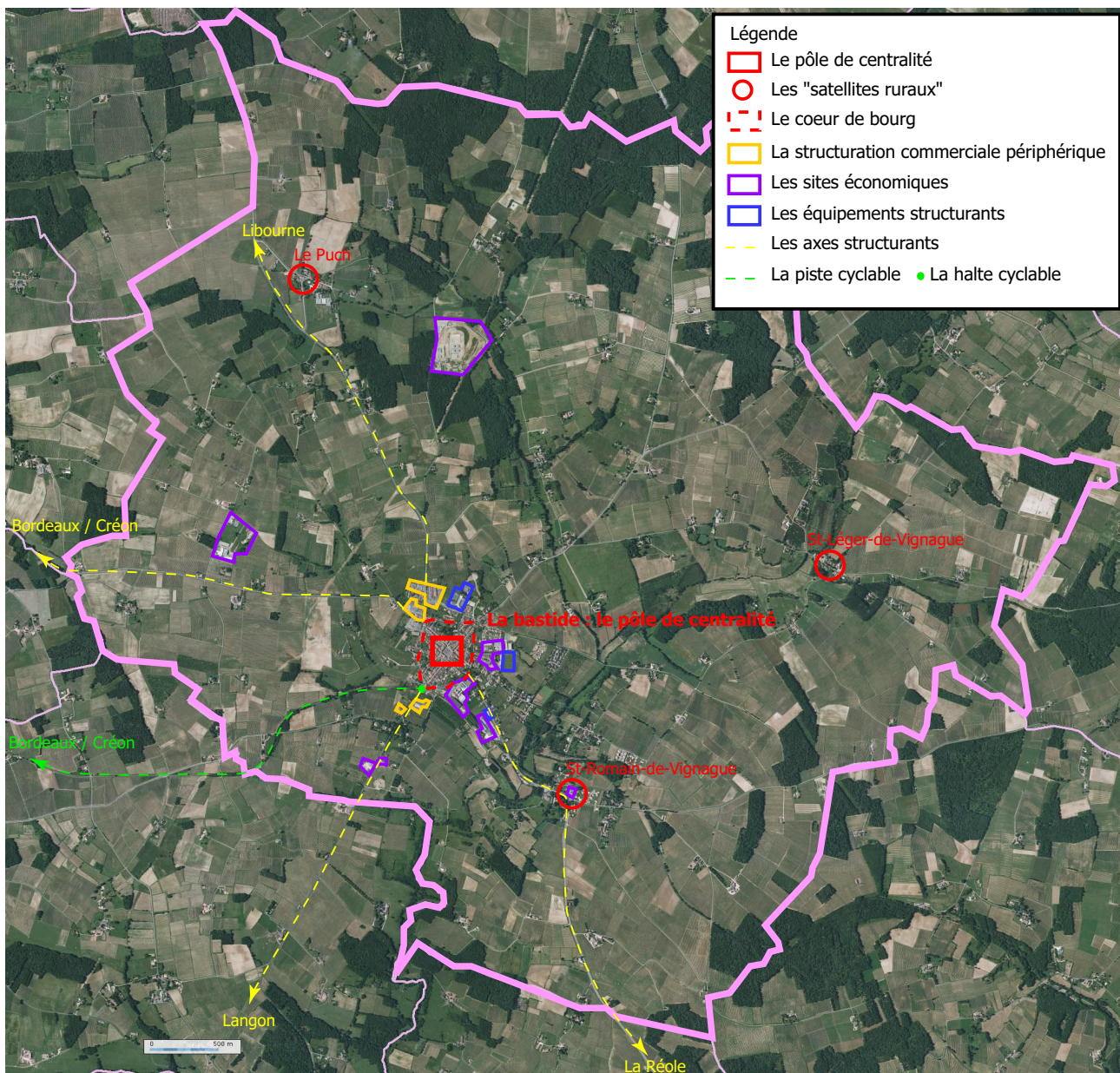
La stratégie de développement économique communal → L'enjeu du confortement de l'activité économique et commerciale tout en privilégiant la fonction d'un « pôle relais majeur » et du fonctionnement du bassin de vie communal

L'organisation d'un environnement propice au développement économique → L'enjeu de s'appuyer sur le potentiel économique endogène, d'identifier des secteurs pour asseoir une politique économique planifiée, d'organiser l'implantation d'activités à la périphérie

L'ambition de la préservation de l'identité territoriale → L'enjeu de la préservation de la bastide et de son organisation urbaine particulière, la gestion et l'intégration de l'espace urbanisé périphérique, le confortement de la viticulture comme gestionnaire du territoire

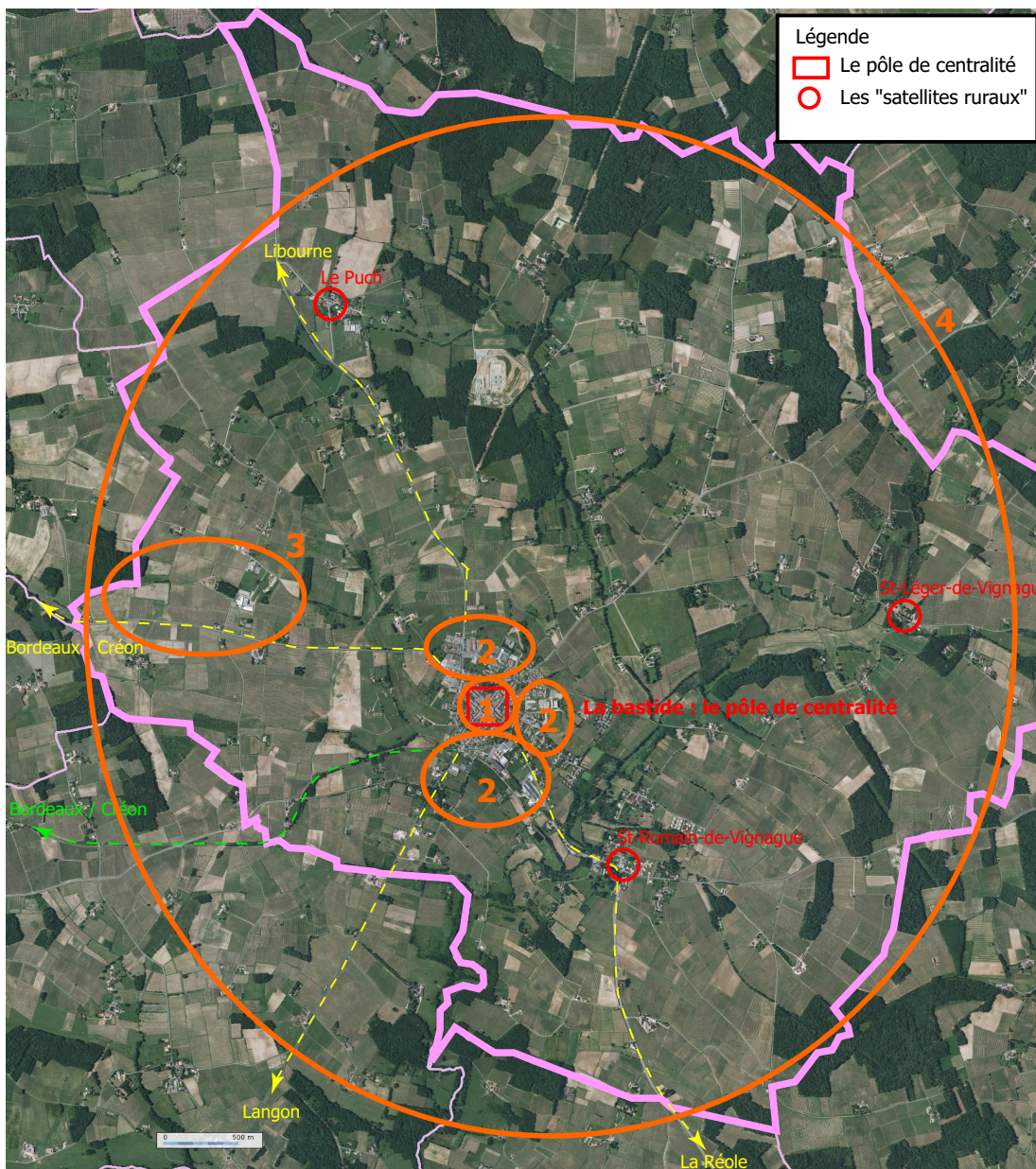
L'intérêt de conforter le bassin de vie communal → L'enjeu de renforcer ce « pôle relais » au service des territoires ruraux périphériques et de lutter contre les concurrences des pôles urbains périphériques





- Sauveterre-de-Guyenne constitue un « pôle relais », exerçant des fonctions administratives et commerciales, et présentant de nombreux équipements et services
- Une organisation urbaine particulière de type « bastide » avec une agglomération de l'espace urbanisé en périphérie et la présence de satellites ruraux
- Sauveterre-de-Guyenne dispose d'un dispositif commercial et de services de centralité, exerçant une attractivité élargie aux communes rurales périphériques voire plus éloignées
- Une centralité commerciale majeure au cœur de la bastide autour de commerces et services de proximité, et la présence d'un appareil commercial de périphérie (Super U, SO matériaux...)
- Une forte attractivité liée au marché de centre ville avec une offre commerciale diversifiée et une complémentarité avec le commerce sédentaire
- L'implantation d'activités économiques en périphérie en liaison avec les axes routiers et les opportunités foncières (RPI, Imprimerie Polygraf, Euralis, cave coopérative, garages/négoce véhicule, Total/gaz...)
- Des sites économiques dispersés qui souffrent d'un manque d'intégration architecturale et paysagère, et de la nécessité d'une réflexion sur un parc d'activités « majeur » pour le territoire
- Une promiscuité au cœur de l'espace urbanisé entre les quartiers d'habitat et la présence d'activités contraignantes
- Le manque de disponibilités foncières dans l'espace urbanisé (organisation urbaine, topographie, viticulture, entreprises) pour répondre au confortement du bassin de vie et à la politique de l'habitat
- Un pôle touristique « relais » au cœur de l'Entre-deux-Mers
- Une agriculture acteur du développement local : 72 % du territoire constitue de la surface agricole utilisée (2 275 ha) avec une prédominance majeure de la viticulture (80 % de la SAU)
- L'existence d'une concurrence avec les pôles commerciaux de Crém, Langon, la Réole et Castillon-la-Bataille





### 1. Conforter la bastide - le « pôle de centralité » - en organisant un environnement propice au développement économique

- Conforter l'existence d'un pôle « relais » structurant au service du territoire et renforçant la continuité des services publics en zone rurale
- Accompagner et conforter l'appareil commercial traditionnel de centre bourg, tout en améliorant l'image et le fonctionnement
- Renforcer la centralité de la bastide en privilégiant le traitement de l'espace public (entrée de ville, accès, stationnement...) et en traitant le délaissement des locaux commerciaux

### 2. Organiser le développement économique en périphérie directe du cœur de bastide

- Organiser le fonctionnement des différents sites économiques et commerciaux existants en regard de l'organisation urbaine de la bastide
- Gérer les potentialités associées aux espaces à proximité de la zone commerciale existante (secteur Super U) en maîtrisant les pressions foncières et en intégrant la démarche de développement durable
- Apprécier la nécessité d'un site dimensionné et adapté à un regroupement commercial périphérique permettant la gestion des entrées de ville et des coexistences avec l'espace habité
- Organiser une zone commerciale implique la recherche de complémentarités pour la gestion et la réhabilitation des sites existants
- Proposer une stratégie foncière adaptée aux besoins et intégrant les nouvelles logiques d'aménagement de l'espace
- Reconvertir et améliorer le fonctionnement des sites existants et leur relation avec les « lieux de vie »

### 3. Identifier un site économique d'envergure pour recevoir un parc d'activité mixte rééquilibrant l'aménagement de l'espace communal

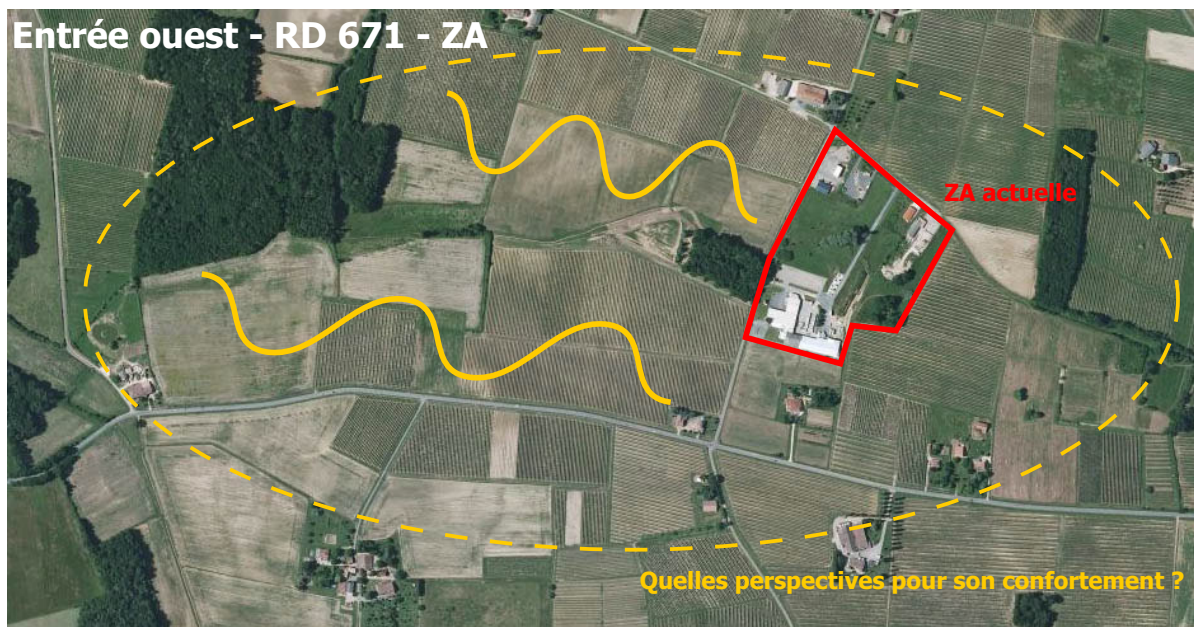
- Identifier un site potentiel d'accueil et mener des stratégies adaptées de maîtrise foncière
- Structurer un véritable parc économique en réponse aux besoins du bassin d'activités et permettant la relocalisation de certaines activités
- Rechercher les complémentarités pour la gestion et la réhabilitation des sites existants en secteurs d'habitat et permettant la relocalisation de certaines activités
- Proposer un parc d'activités intégré à l'environnement rural local (insertion des bâtiments, paysagements...)

### 4. Accompagner l'agriculture comme le gestionnaire économique et l'élément de l'image et l'attractivité du territoire

- Préserver l'identité territoriale associée à la qualité de l'espace rural
- Encadrer les pressions foncières à la marge et au sein de l'espace viticole et rural
- Structurer une politique touristique de pôle touristique « relais » et intégré : viticulture, paysage, patrimoine, gîtes ruraux (tourisme vert) et cyclotourisme



## Entrée ouest - RD 671 - ZA



### L'enjeu de création d'un véritable parc d'activités ?

1. Identification d'un périmètre de réflexion pour analyser l'enjeu du confortement de la ZA actuelle
2. Rechercher des opportunités foncières en périphérie directe : rationalisation de l'espace, cohérence, lutte contre le mitage économique, insertion urbaine et paysagère, valorisation de la situation d'entrée sur la RD 671, gestion des visibilitées...
3. Répondre aux besoins des acteurs économiques en proposant un parc d'activités adapté aux enjeux du bassin de vie
4. Lutter contre le mitage de l'espace autour de la bastide en organisant rationnellement le développement économique autour d'un site aménagé
5. Proposer des outils opérationnels pour la création d'un parc d'activités intégrant l'actuelle ZA
6. Gérer les franges et les lisières entre les espaces dédiés au développement économique et les secteurs agricoles
7. Créer un pôle économique attractif et adapté en privilégiant l'intégration architecturale et paysagère des bâtiments

## Entrée nord - RD 670 - Zone commerciale

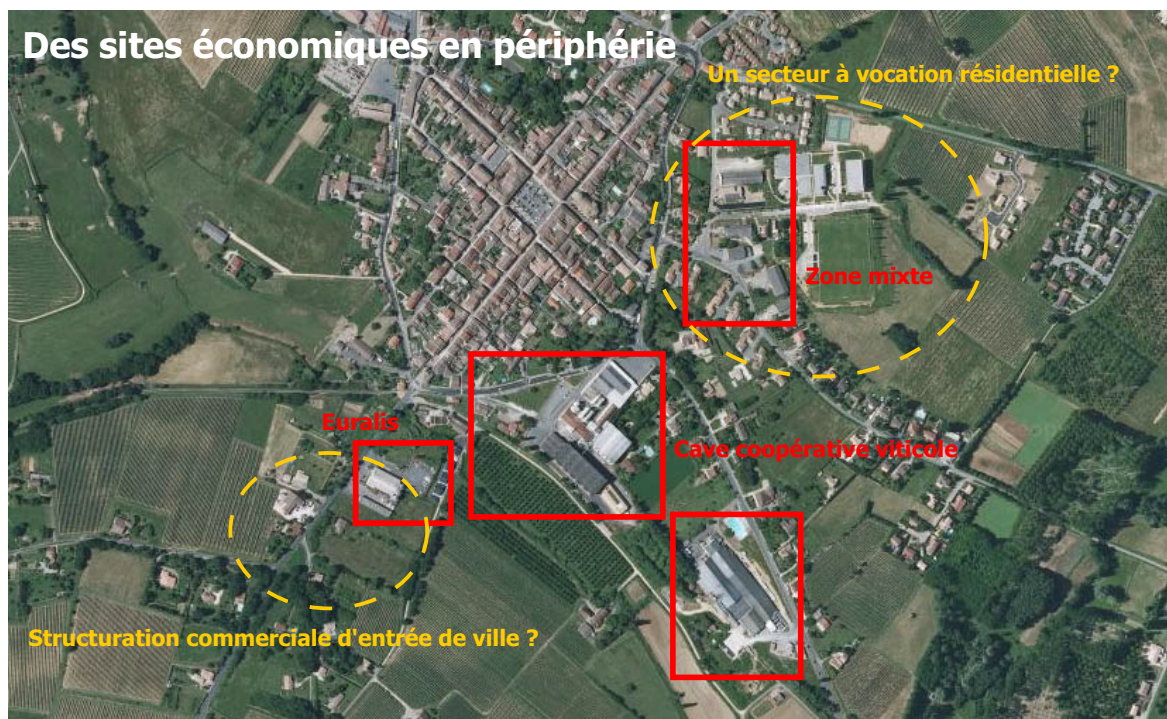


### L'enjeu de conforter la zone commerciale actuelle ?

1. Identification d'un périmètre de réflexion pour analyser l'enjeu du confortement et de l'extension de la zone commerciale actuelle de part et d'autre de la RD 670
2. Créer un secteur permettant un développement commercial
3. Gérer l'entrée de ville nord : rationalisation de l'espace, cohérence, lutte contre le mitage, insertion urbaine et paysagère...
4. Lutter contre le mitage de l'espace autour de la bastide en organisant rationnellement l'implantation d'activités commerciales autour d'un site aménagé
5. Gérer les franges et les lisières entre les espaces dédiés au développement commercial, les quartiers et les espaces agricoles
6. Créer un pôle commercial attractif en évitant toute concurrentialité avec le commerce de proximité de cœur de bastide



## Des sites économiques en périphérie



### Les différents sites en périphérie du centre bourg

1. Gérer les franges et lisières avec les quartiers d'habitat périphériques
2. Conforter la présence et le fonctionnement de la cave coopérative et des activités induites sur un site adapté et dimensionné
3. Intégrer la zone d'activités mixte située au nord-est de la bastide et appréhender les cohérences voire incohérences avec les quartiers d'habitat
4. S'interroger sur la nécessité de relocaliser certaines entreprises sur un site plus adapté et de retraiter ces secteurs dans le cadre d'une politique d'habitat
5. Gérer l'entrée de ville sud (RD 672) en analysant l'intérêt d'un renforcement de la structuration commerciale (terrains de 16 000 m<sup>2</sup>)
6. Lutter contre le mitage de l'espace autour de la bastide en réorganisant rationnellement l'implantation de certaines activités économiques

## Le cœur de bastide



### Le cœur de bastide : le pôle commercial et de services

1. Renforcer la centralité du cœur de bastide
2. Conforter l'appareil commercial traditionnel au service du bassin de vie élargi
3. Définir un périmètre d'intervention publique pour sauvegarder le potentiel de locaux commerciaux en cohérence avec l'attractivité du cœur de bastide
4. Accompagner le traitement des délaissements et de certains espaces en entrée de bastide
5. Traiter les accessibilités, l'espace public, les déplacements alternatifs au profit du fonctionnement des commerces et des services
6. Eviter les effets d'un desserrement commercial ou de services en périphérie