



Modification du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise
vers un SCoT bioclimatique

Commission économie résiliente #10

Desserrement économique : mythes et réalités

Lundi 16 octobre 2023

document de travail

Ordre du jour

Propos introductifs, Didier Mau et Serge Tournerie, Présidents de la commission Économie résiliente

Objectifs de la commission, Sylvia Labèque, Directrice du Sysdau

Desserrer l'activité économique, mythes et réalités, Emmanuelle Gaillard, Economiste, a-urba

Principaux éléments de cadrage :

- > Dynamiques démo, d'emploi et de consommation foncière à l'échelle de l'aire métropolitaine et des EPCI
- > Les zones d'activités de demain : enjeux de renouvellement

Quelles déclinaisons territoriales ? Robin Prémaillon et Frédéric Brigant, urbanistes, Sysdau

- > A l'échelle du SCoT, de la concentration des emplois au desserrement économique
- > A l'échelle des EPCI, de la spécialisation à la complémentarité
- > A l'échelle des territoires de projet, priorité à la qualité urbaine et à la sobriété foncière

Premières orientations pour alimenter la réécriture du D2O, Document d'orientations et d'objectifs du chapitre "métropole active", Robin Prémaillon et Frédéric Brigant, urbanistes, Sysdau

Schéma avant/ après des différentes parties de la Métropole active du D2O

Propos conclusifs

Mise à disposition des documents pour déterminer les territoires de projet

Prochaines étapes



Desserrer l'activité économique, mythes et réalités

Emmanuelle Gaillard, Economiste, a-urba

Quelles déclinaisons territoriales ? [à trois échelles]

à l'échelle du SCoT

de la concentration des emplois au desserrement économique

à l'échelle des EPCI

de la spécialisation à la complémentarité,
une organisation [mobilités - emplois - habitat - accès à la nature] cohérente

à l'échelle des territoires de projets

priorité à la qualité urbaine et à la sobriété foncière

A l'échelle du SCoT : de la concentration des emplois au desserrement économique

Conforter et structurer l'armature urbaine et économique au regard des nouveaux défis

Priorités de développement économique des territoires

La préservation des sites économiques demeure une préoccupation majeure. Pour qu'elle puisse se faire dans les meilleures conditions possibles, le SCoT doit lui offrir un cadre. La diversité des activités économiques nécessite la mise en place de dispositifs adaptés. Par exemple, les secteurs industriels et artisanaux doivent être identifiés pour garantir leur bon fonctionnement et éviter que des activités commerciales ou unités résidentielles viennent perturber leur équilibre.

Equilibres territoriaux entre EPCI

L'objectif est la recherche d'un équilibre actifs/emplois. Les territoires dont la balance est déficitaire doivent être en mesure de pouvoir accueillir davantage d'emplois.

Géographie prioritaire des centralités économiques/centralités de services et de commerces

L'armature commerciale est à articuler de manière la plus fine possible avec les niveaux de services aux personnes (administratifs, santé, ...) pour garantir la mise en place d'un maillage pertinent et faciliter l'accessibilité tous modes à ces pôles de services.

	Habitants	Actifs	Chômage au sens du RP	Emplois dans la zone	Concentration d'emploi*
Médoc Estuaire	29 964	13 935	8,8	6 199	44,5%
CC Rives de la Laurence	28 559	17 510	8,9	12 288	97,5%
CC des Coteaux Bordelais	21 207	13 006	8,2	5 937	63,1%
CC des Portes de l'Entre Deux Mers	21 971	13 335	8,2	5 596	56,9%
CC du Créonnais	18 096	11 264	7,8	3 821	45,8%
CC de Montesquieu	46 038	29 128	7,4	13 395	62,0%
CC Jalle-Eau-Bourde	32 035	14 920	7,7	19 160	137,5%
Bordeaux Métropole	819 604	552 594	12,5	445 169	123,0%
Couronne Métropolitaine	197 870	113 098	/	66 396	/
SCoT Aire Métropolitaine	1 017 474	665 692	/	511 565	/

Données RGP 2020

* L'indicateur de concentration d'emplois est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

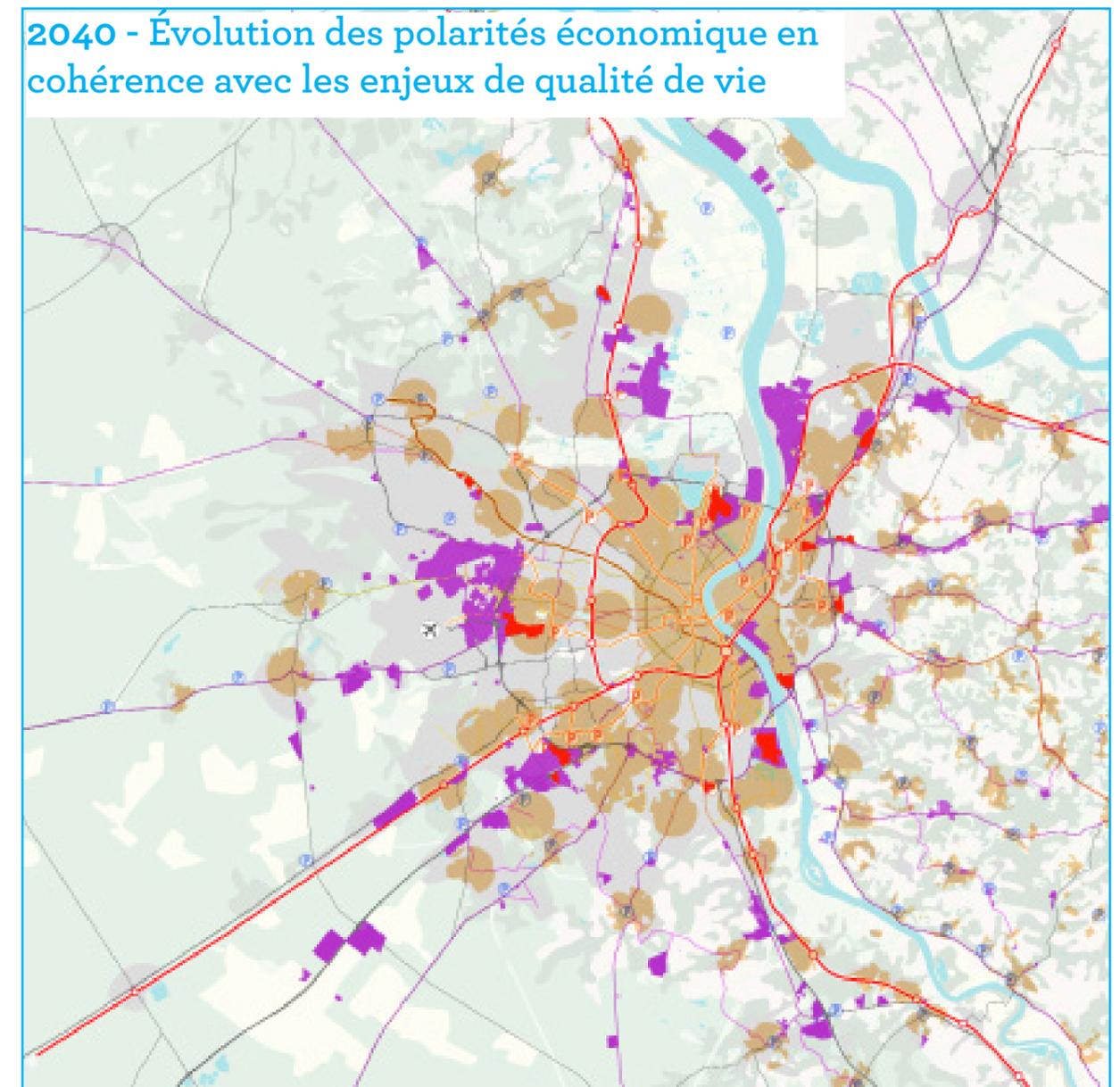
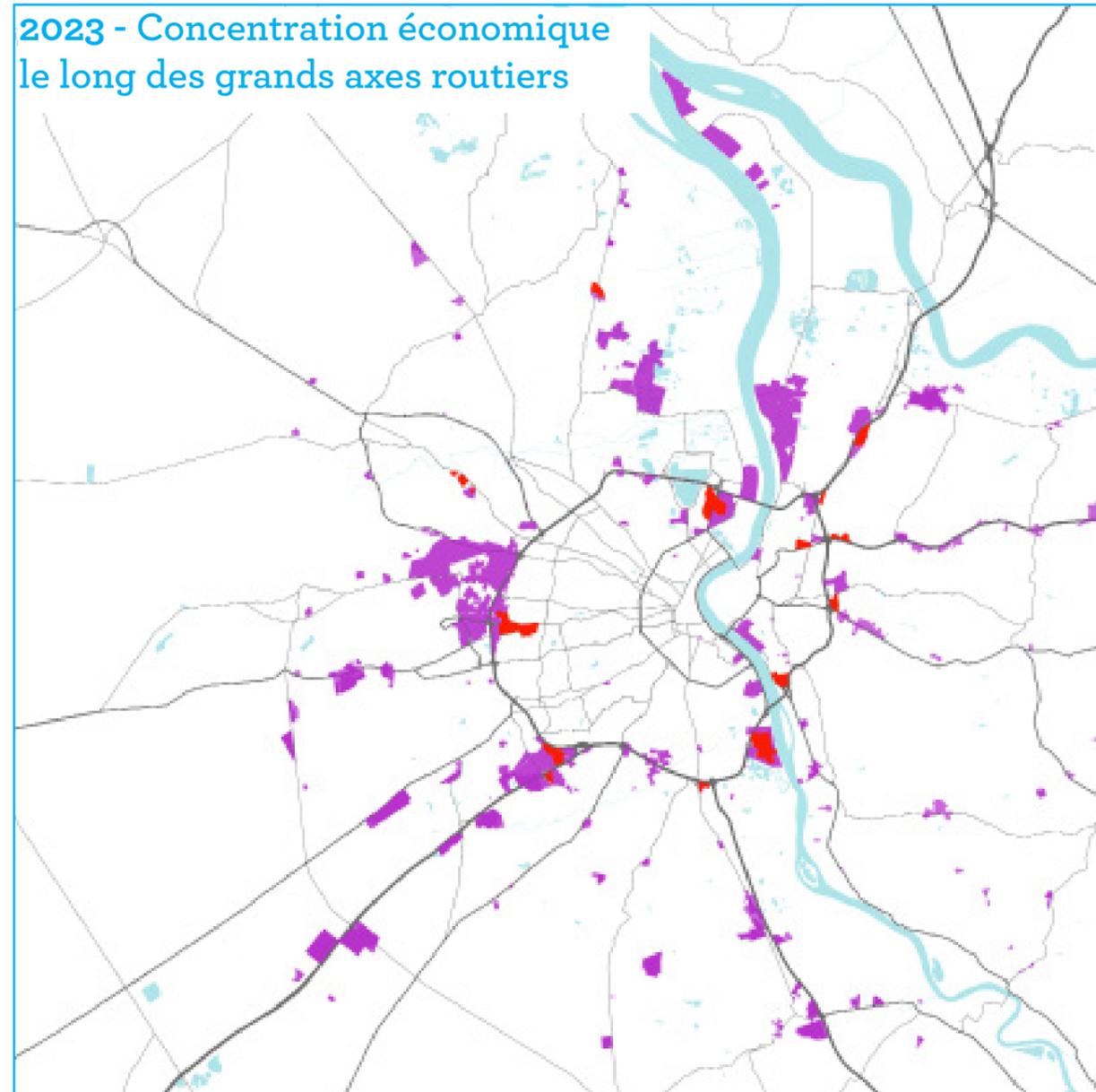
A l'échelle du SCoT : de la concentration des emplois au desserrement économique

Objectifs du SCoT

Renforcer les polarités économiques existantes et optimiser l'offre économique des ZAE existantes

Prioriser l'offre économique et de services à proximité des mobilités partagées et des axes structurants

Éviter la consommation des ENAF au sein des enveloppes urbaines



À l'échelle des EPCI : une organisation [mobilités - emplois - habitat - accès à la nature] cohérente

Identifier et qualifier les territoires de projet

Le SCoT interroge l'opportunité d'une ZAE, son accessibilité, sa compatibilité avec les tissus urbains qui l'entourent, son rôle dans l'organisation spatiale, les aménités positives et négatives à l'échelle d'un grand territoire.

- > Garantir le triptyque mobilités – emplois – habitat
- > Assurer sobriété et optimisation foncières
- > Prioriser le recyclage foncier économique des sites existants
- > Organiser accessibilités et mobilités
- > Déployer économie circulaire et coopérations
- > Intégrer environnement, biodiversité, renaturation et paysage
- > Associer services et animations
- > Chercher à développer la résilience énergétique

Facteurs facilitants

#Mobilités

Transports collectifs & gares
Aires de covoiturage & services de mobilités
Mobilités actives

#Services

Centralités, Centres-bourgs
Commerces & services du quotidien
Zones d'activités économiques
Équipements & activités
Emplois

#Ressources

Sites de production ENR
Espaces de nature, Ressources naturelles : argile, bois, eau, chaleur, sable, ...

Facteurs limitants

#Risques

Retrait gonflement d'argile
Risque inondation
Risque érosion
Risque incendie
Remonté de nappes

#Eau

Eaux pluviales, Bassins versants

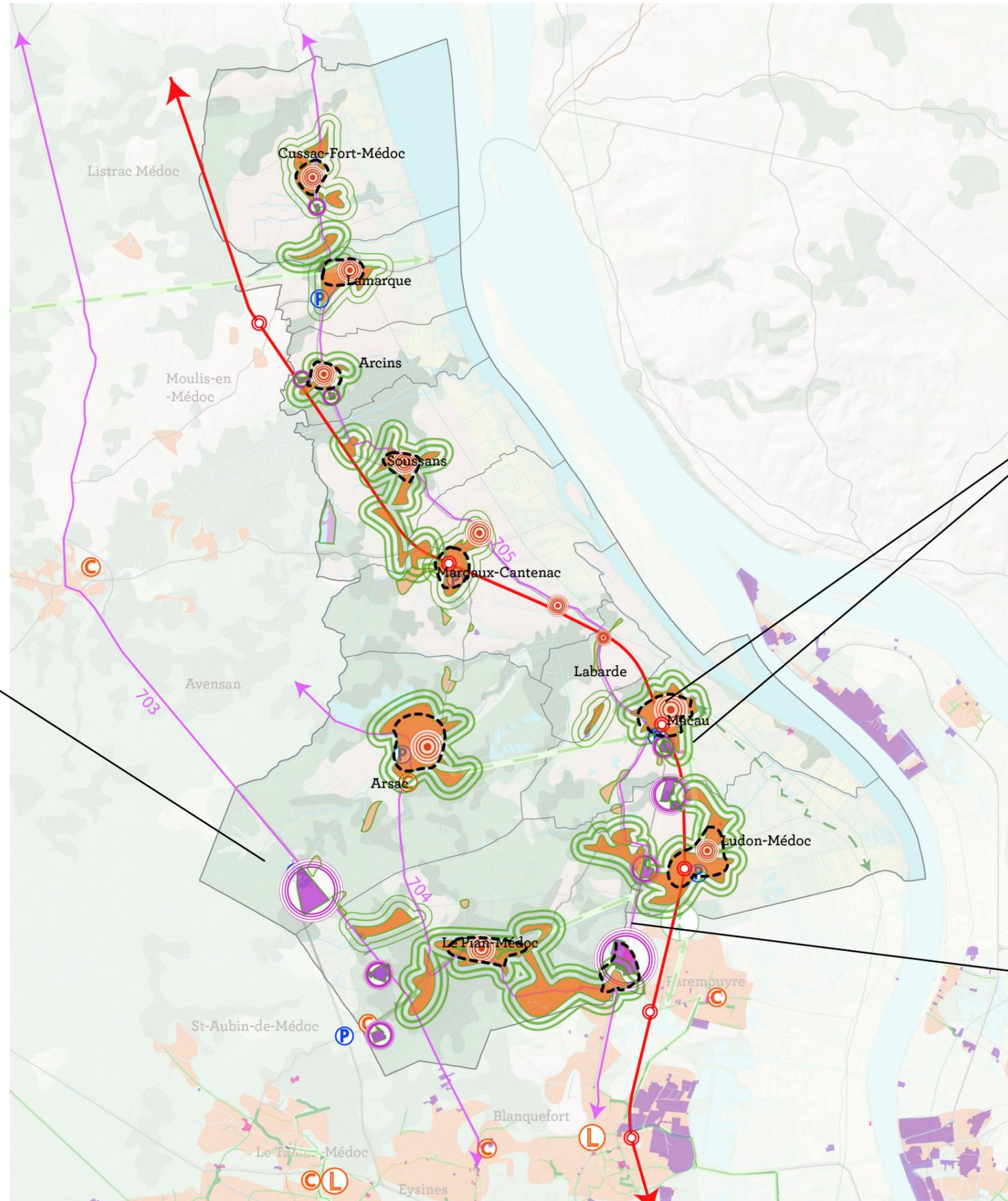
#Sols

Palus multifonctionnelles
Vallées maraîchères,
Croupes viticoles,
Continuités écologiques
Renaturation, Biodiversité

À l'échelle des EPCI

**Nord Ouest
Médoc Estuaire
11 ZAE
137,51 ha dédiés**

*ZAE Chagneau :
intercommunal, proximité
déviation, consommation
d'ENAF*



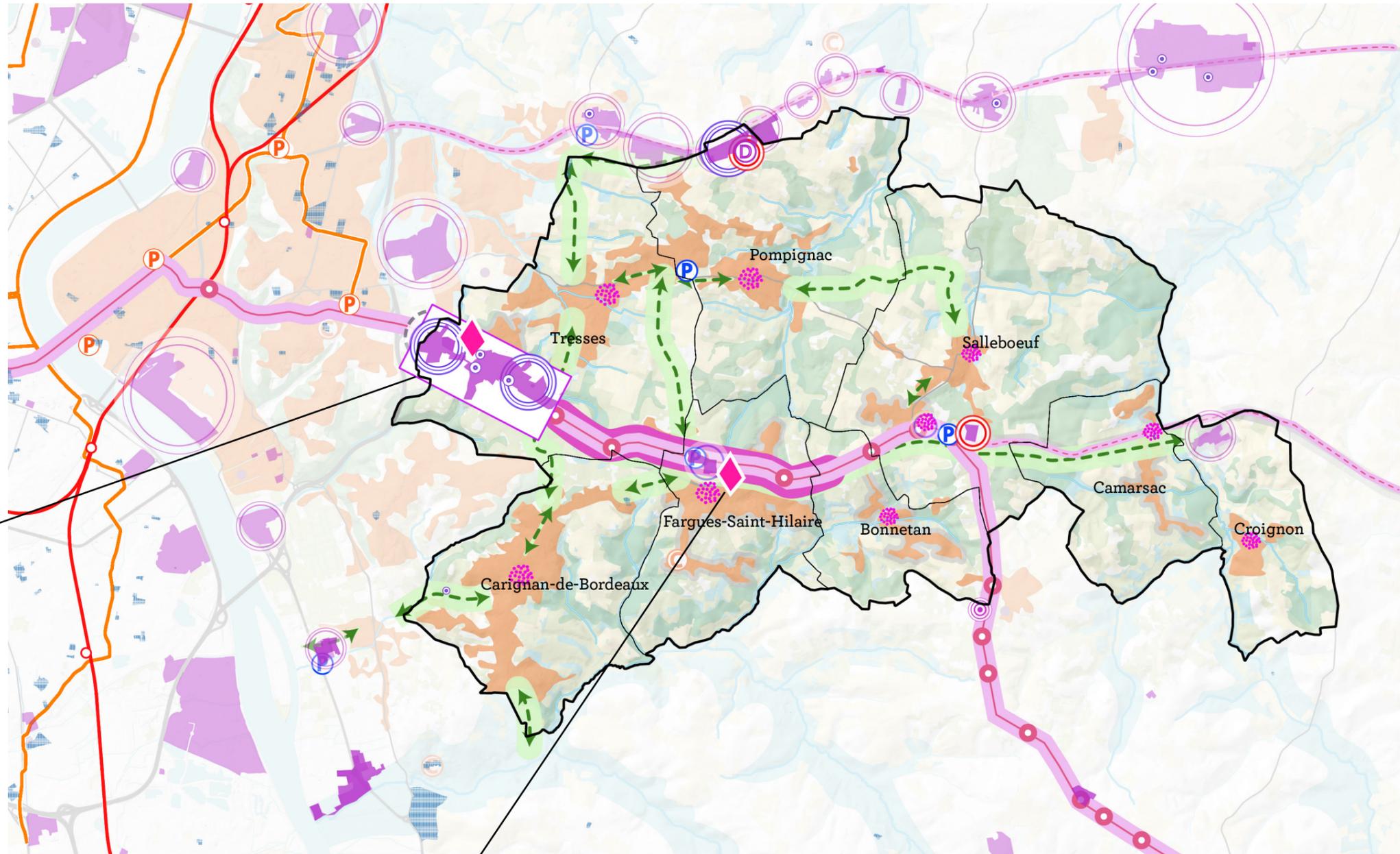
*Aygue nègre et
Lombarden : proximité
gare, lignes de car,
projets artisanat, petites
entreprises de qualité.
Attention proximité
tissu habitat*

*Landegrand : grande
friche commerciale,
espaces artificialisés,
proximité gare de
Parempuyre*

Potentiel foncier théorique

À l'échelle des EPCI

Rive droite
Coteaux bordelais
14 ZAE
398,74 ha dédiés



ZAE Mézac :
> proche rocade et artiques
> système métropolitain
> Desserte car express
Zone mixte : services,
commerces, logistiques...
> Question de la densité
déjà des bâtiments en R+3



ZAE La Laurence :
> zone récente avec projet de déviation
> mixte, commerces, bureau, connecté au centre-ville
> car express
> Rôle de "point de passage". Question du lien et de la concurrence avec le centre-ville de Fargues

A l'échelle des EPCI

Créonnais

3 ZAE

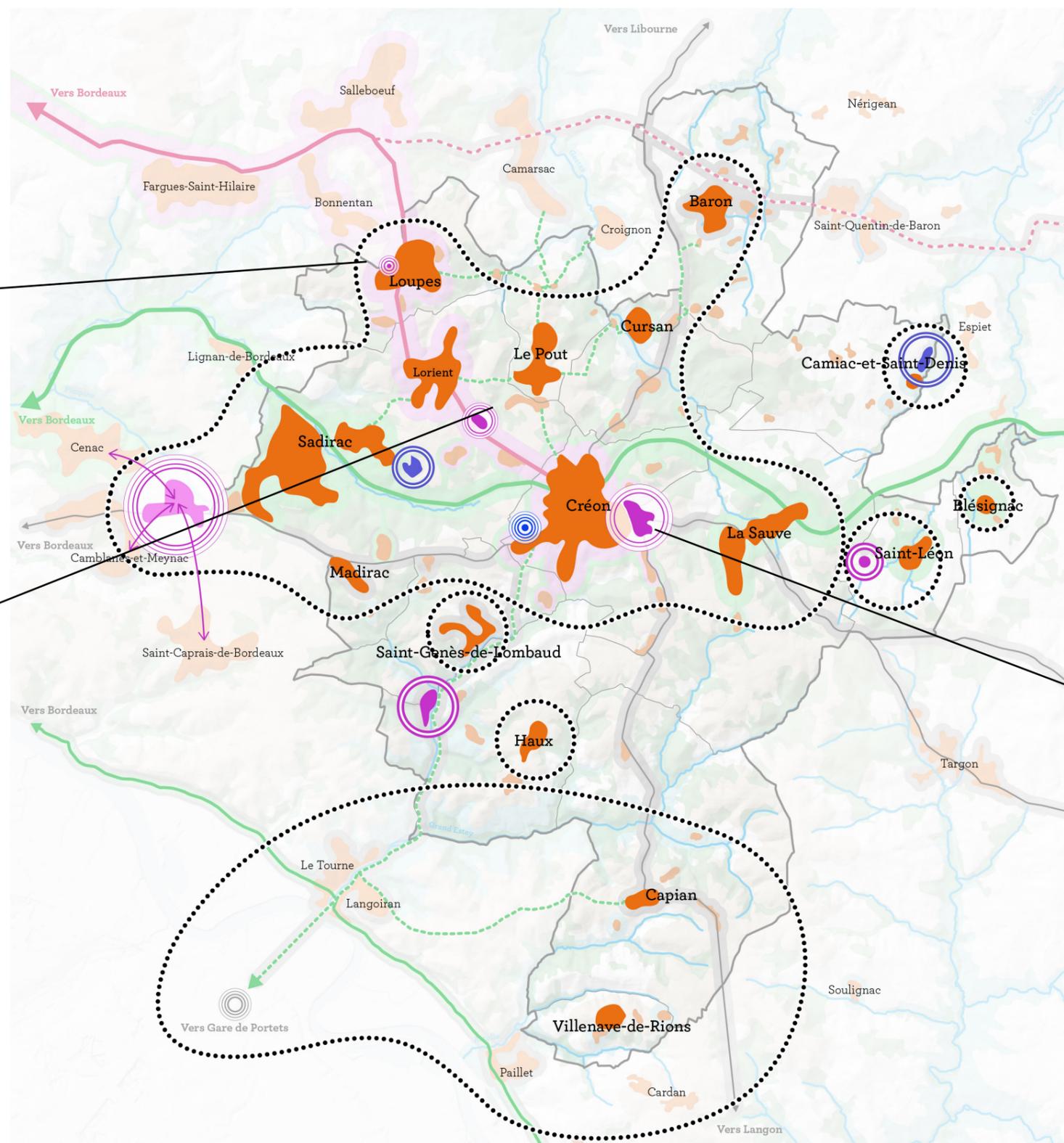
37,6 ha dédiés

Hermès (Loupes) :

- > entreprise isolée, intégration environnementale
- > connexion ligne de car express et modes actifs

Bel-air (Sadirac) :

- > Entrée de ville
- > potentiel (parkings) et friches
- > arrêt de car express
- > artisanat et petites industries



La Ferrière (Créon) :

- > proche habitations et bourg de Créon
- > dominante commerciale
- > cohérent de favoriser la densité
- > Flux PL

A l'échelle des EPCI

Sud Ouest

Jalle-Eau-Bourde

14 ZAE

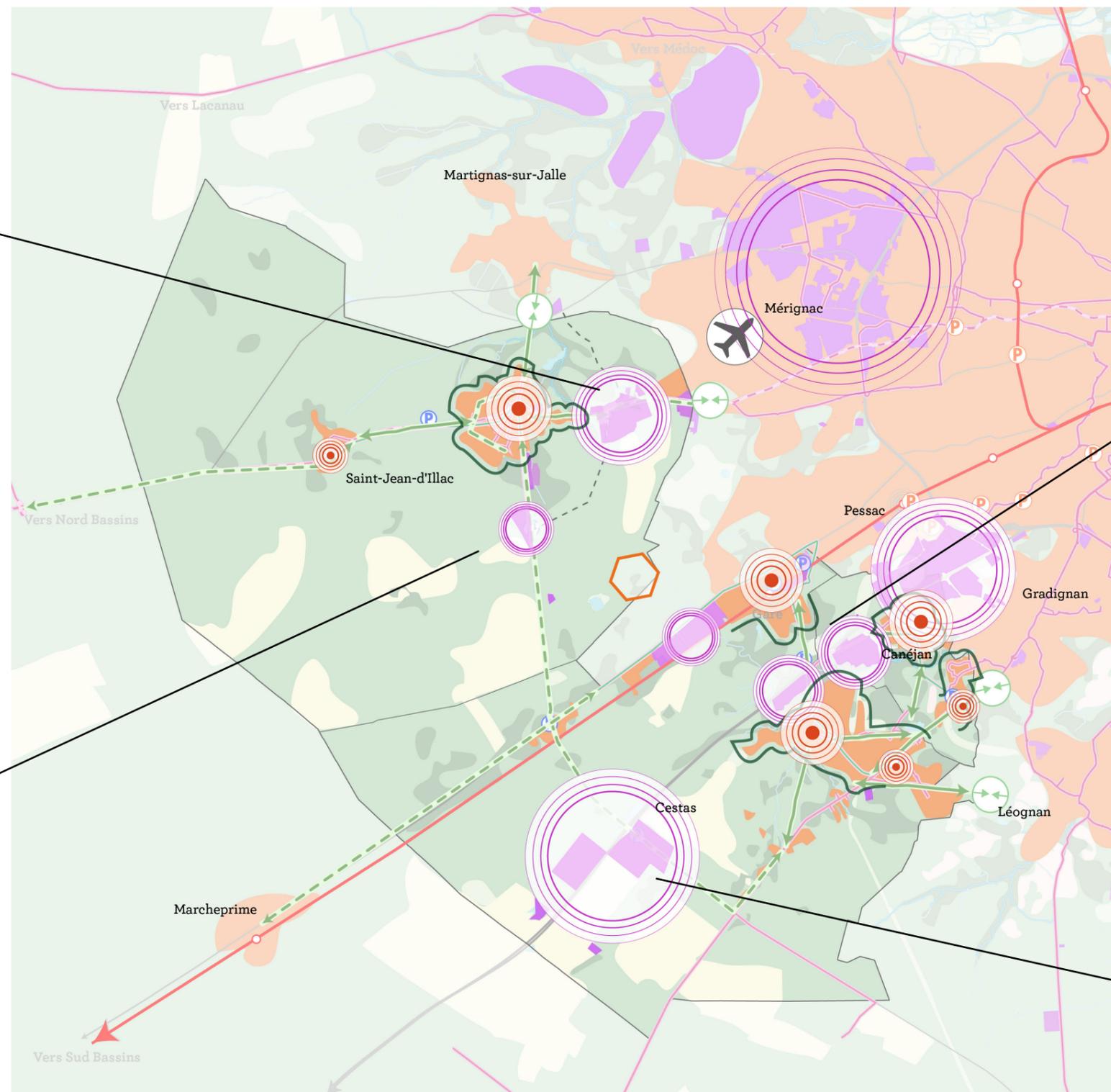
705 ha dédiés

Baron/Péronette (St-Jean-d'Ilac - Boulac)

- > mixte : commerces, supermarché, logistique, industries, artisanats, bureau, services, automobile...
- > traversée par un axe congestionné entre l'accès à la rocade vers Mérignac, le centre bourg de St-Jean-d'Ilac et la route pour l'océan.

Pierroton 1 (St-Jean-d'Ilac) :

- > proche centre ville
- > espaces forestiers,
- > salle communale, logistique, scierie...
- > proximité nouvelle école Elisa (aerospace)



Briquèterie / Actipolis (Canéjan) :

- > continuité de Pessac Bersol,
- > située entre les échangeurs de la rocade.
- > bureau, tertiaire, commerces...

Pot-au-pin (Cestas) :

- > plus de 200 ha de zones logistiques, intérêt métropolitain
- > isolé, manque de services et de transports
- > Îlot de chaleur.

A l'échelle des EPCI

Sud

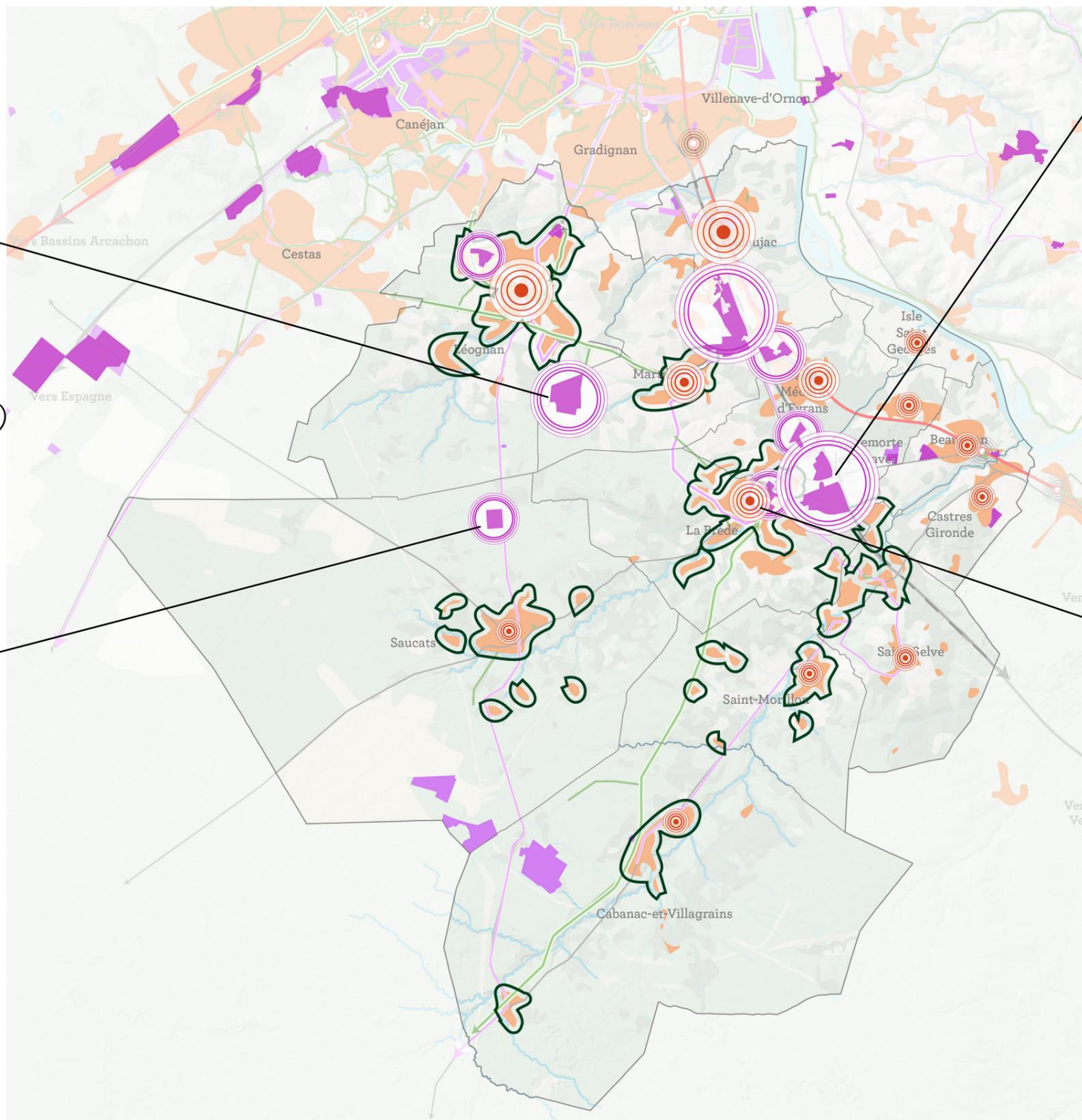
Montesquieu

14 ZAE

363 ha

Technopole (Martillac) :
> zone mixte : grandes entreprises, petites structures innovantes...
> isolée des tissus urbains, environnement forestier
> accès cyclable, ligne de bus (CCM) et car (Région)

Les pins verts (Saucats) :
> ZA Récente, développement en cours
> ZA isolée au milieu de la forêt, éloignée des bourgs
> artisanats et petites entreprises



Les grands pins (Ayguemorte-les-graves)
> Grande ZA en plein développement. Projet intercommunal.
> Mixte : Lidl, déchetterie, Michelin, service, salle de sport, pôle santé, boulangerie, caviste, bureau...

Coudougney (La Brède) :
> proche centre ville, desservi modes actifs. > ZA commerciale (supermarché, pôle de commerces, restaurant, concessionnaire auto, garage...)
> cohérence : à densifier mais à ne pas développer

A l'échelle des EPCI

Rive droite

Portes de l'Entre-deux-mers

10 ZAE

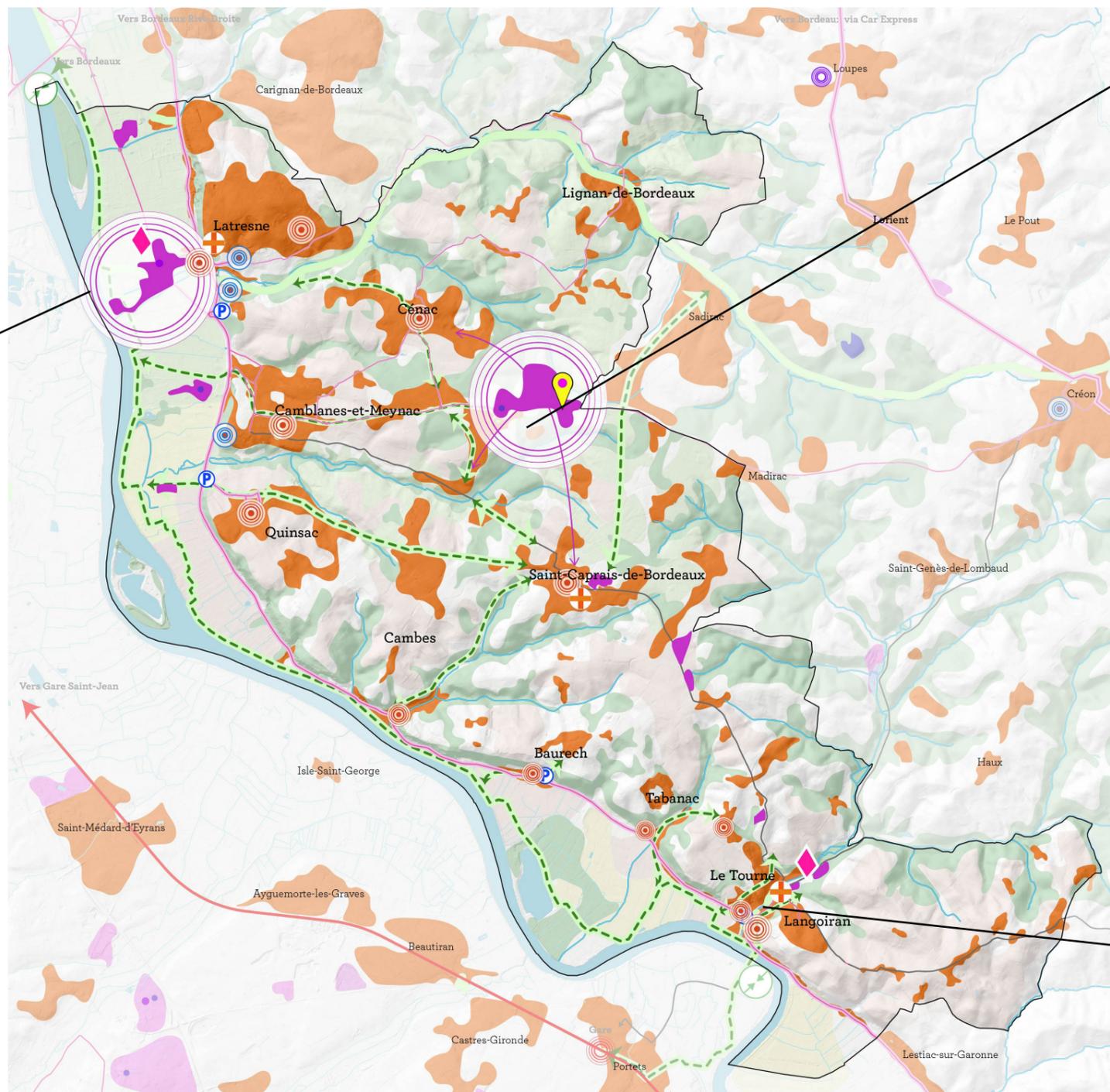
118 ha

Bernichon (Latresne) :

> zone mixte : bureau, commerces, pépinière, artisans...

> enjeux PPRI

> potentiel de densification



Bel Air : sur 3 communes (Cénac, Camblanes-et-Meynac, St-caprais-de-Bordeaux) :

> évolutions récentes.

Logistiques, artisans, petites entreprises, commerces...

> difficultés des passages de camions sur l'axe Camblane-et-Meynac / Sadirac

> Zone intercommunale multi-communes

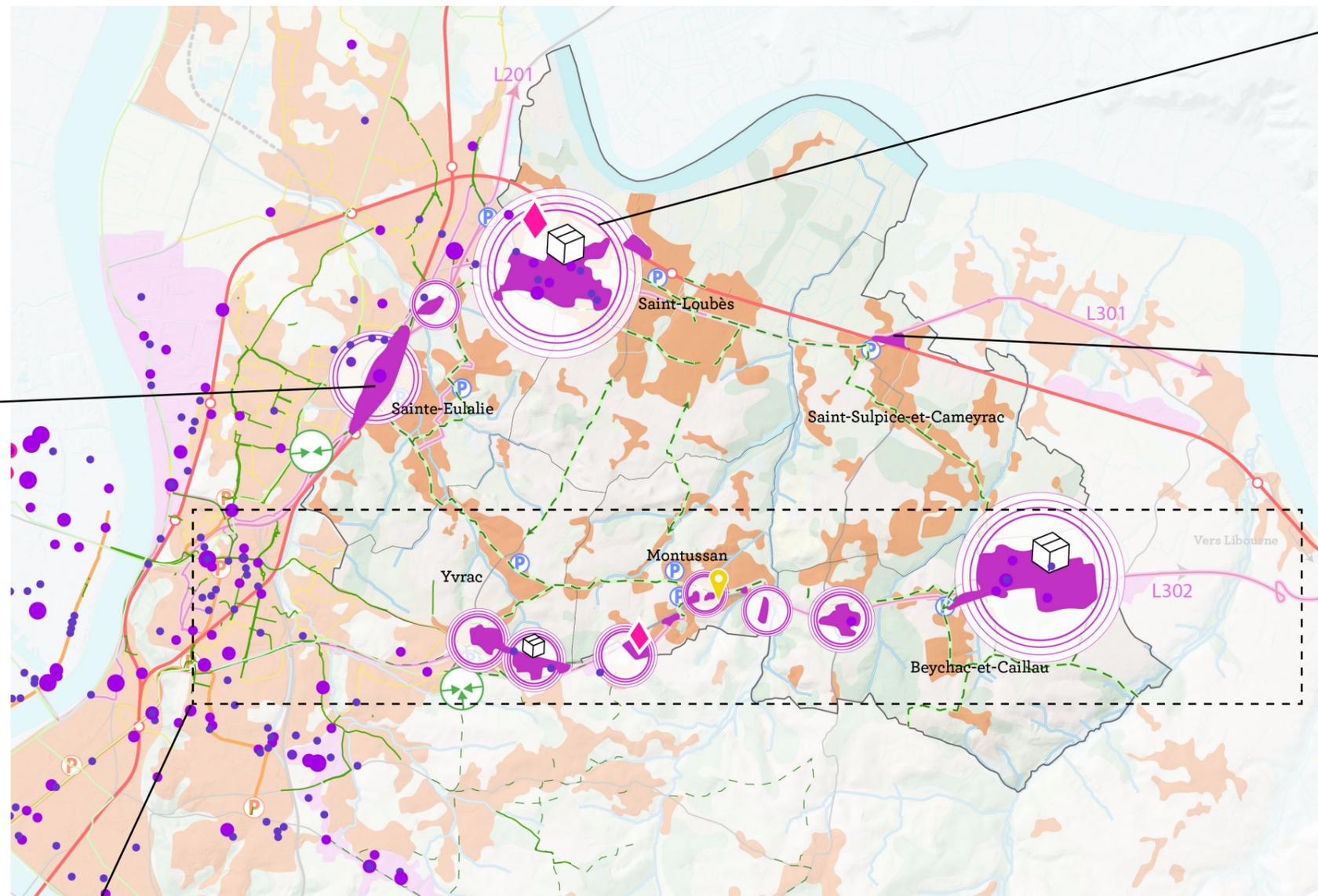
Giresse et Graman (Langoiran) :

> proximité du centre, projet d'évolution et ouverture à une mixité des usages (habitat...)

A l'échelle des EPCI

Presqu'île
Rives de la Laurence
14 ZAE
398,74 ha

Grand tour (Ste-Eulalie) :
 > zone mixte commerciale étendue
 > accessibilité à la gare et accès cyclables...
 densification cohérente
 proximité tissu pavillonnaire



La Lande (St-Loubès) :
 > ZAE logistique de grande taille
 > stabiliser le périmètre
 > densification, lien gare

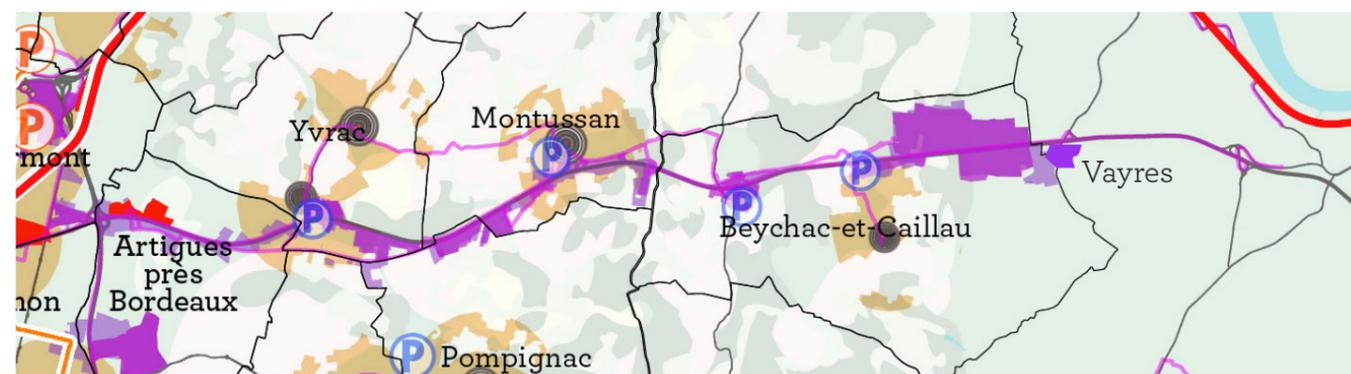
Canteloup (St-Sulpice-et-Cameyrac) :
 > connexion à la gare, densification cohérente si restructuration
 > artisanat
 > proximité au cours d'eau le Jogaret
 > Limiter le développement route de la Landotte semble cohérent



Nouvelle zone d'activités à Montussan, en R+2 avec parking sous le bâtiment mettant à profit la topographie

13 ZAE le long de la RN89

> cohérence d'une réflexion d'ensemble (type opération d'intérêt local)
 > coopération : CdC Rives de la Laurence en lien avec Bordeaux métropole (Artigues), CdC Coteaux Bordelais (Pompignac), La CALI (Vayres)
 > pas de car express prévu sur ce corridor



A l'échelle des territoires de projets

priorité à la qualité urbaine et à la sobriété foncière

les facteurs facilitants

SCoT

7.53 Périmètre des ZAE (en ha)

Mobilités

Routes principales

Lignes de cars de la région

Arrêts de cars de la région

Pistes cyclables en site propre

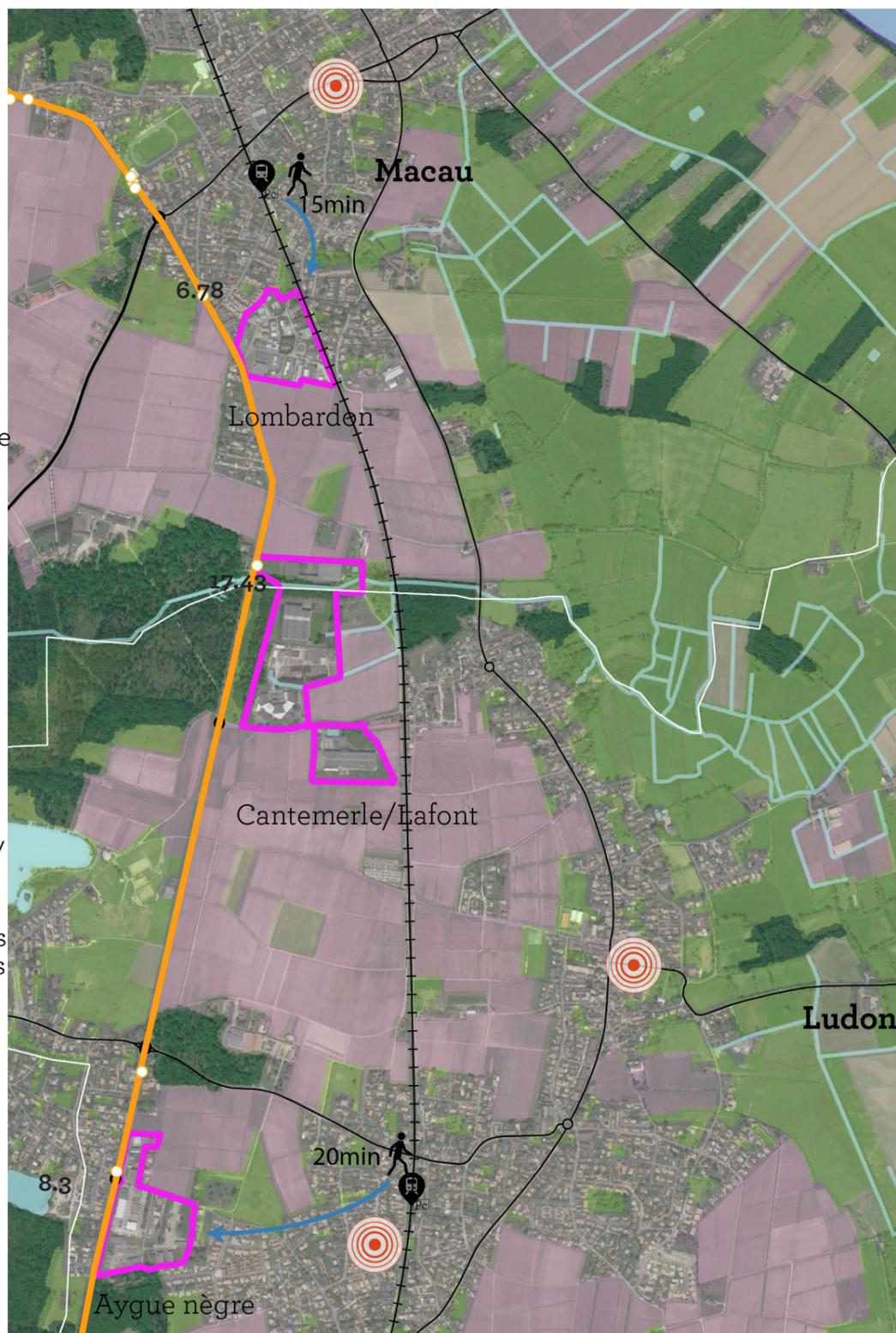
Pistes cyclables partagées

RER métropolitain

Gares ferroviaires

Parkings relais / covoiturage

Distance à pieds en temps depuis la gare



Les facteurs limitants

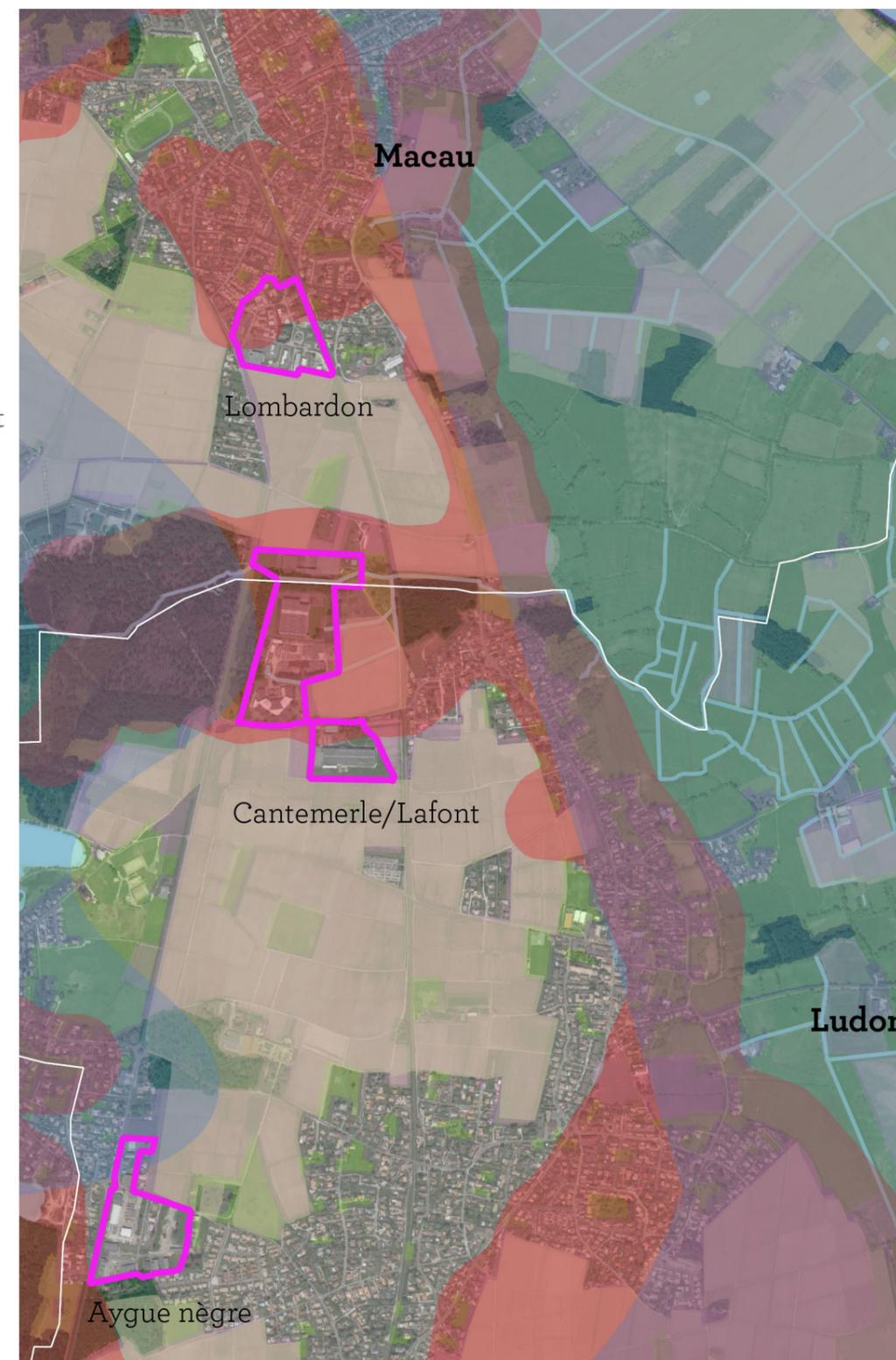
Les facteurs limitants

Terroirs viticoles protégés

Les risques

Retrait-Gonflement des Argiles fort

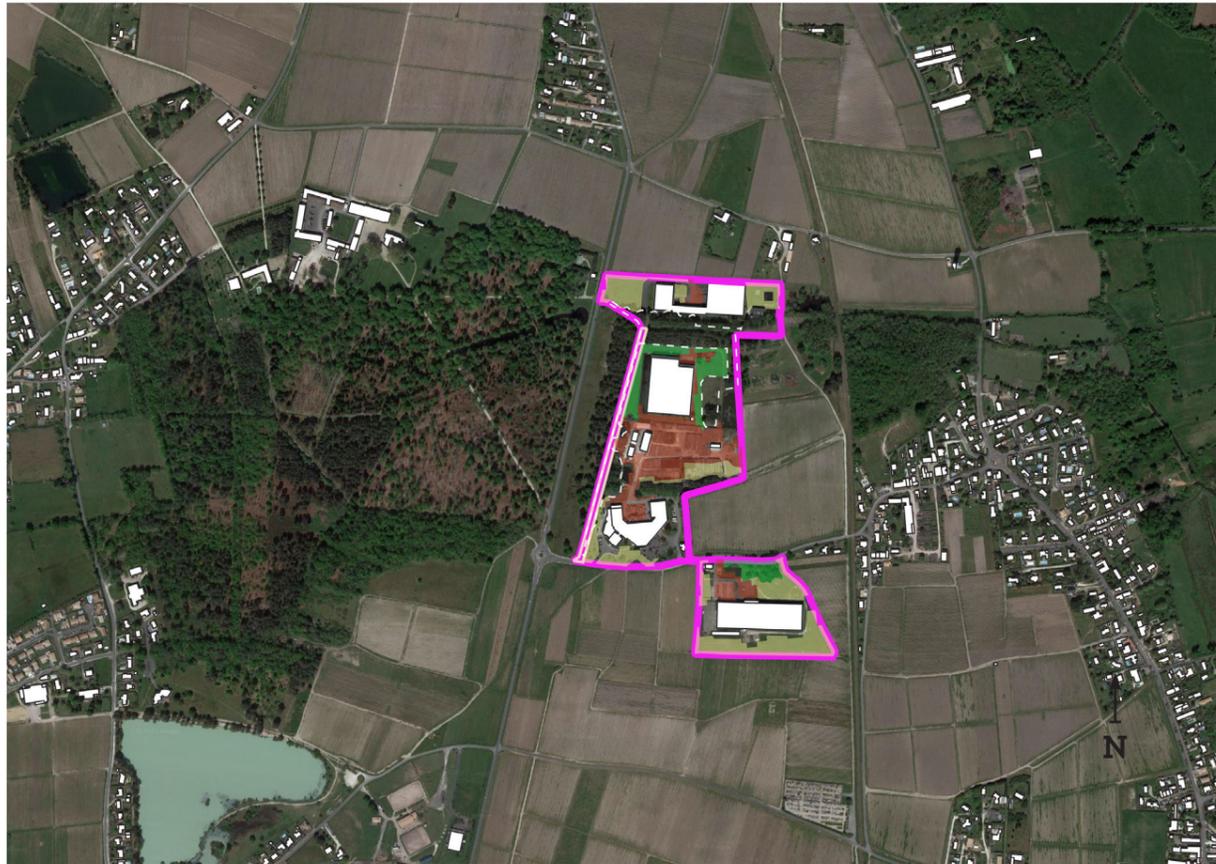
Remontée de nappes



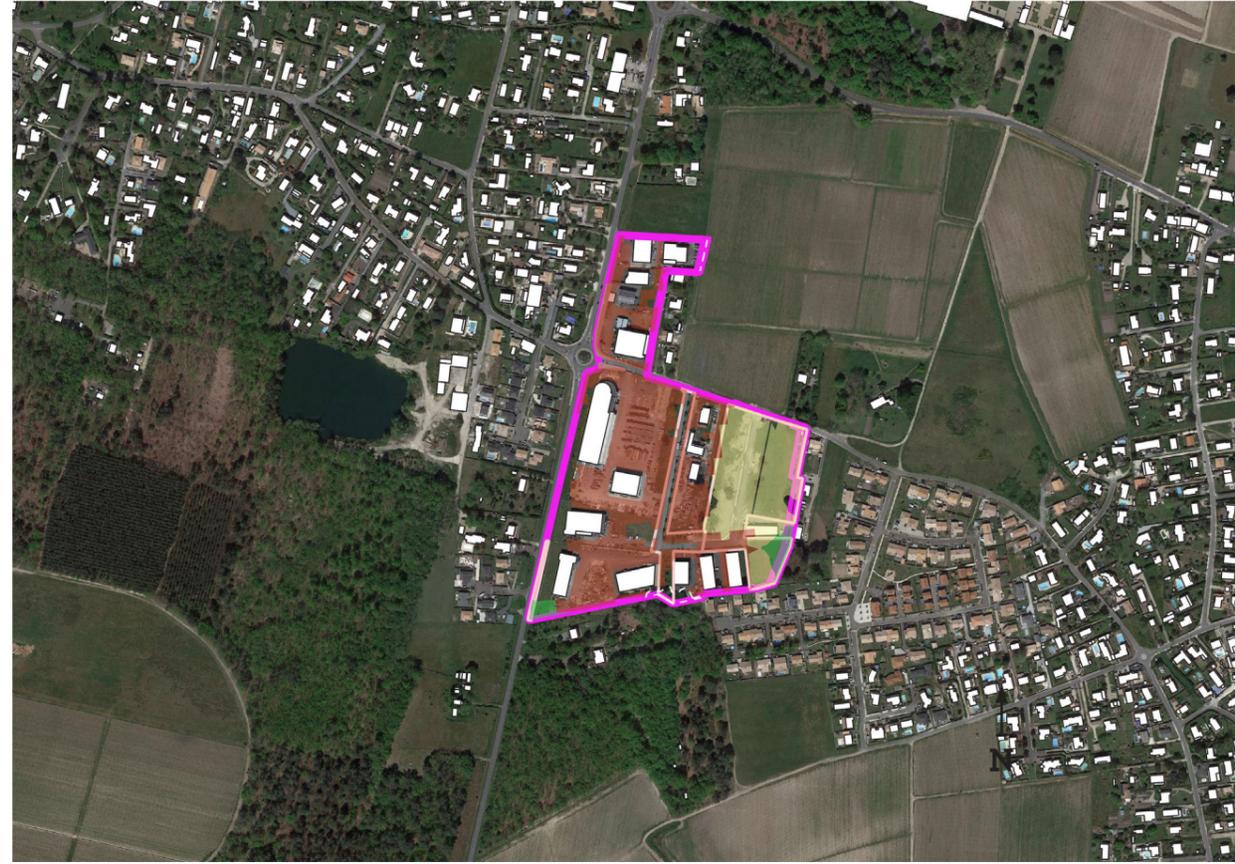
Exemple sur Cantemerle, Ludon-Médoc, 17,43 ha et Aygue nègre, Ludon-Médoc, 8,3 ha

Des zones de logistique et d'artisanat/petite industrie

Cantemerle, logistique



Aygue nègre, artisanat/petites industries



Le potentiel foncier mobilisable à l'intérieur du périmètre des ZAE

- Sol artificiel non bâti, parkings et sols \geq 50% imperméabilisés
 - Cantemerle : 2,77 ha
 - Aygue nègre : 3,48 ha
- Formations herbacées ou sols nus
 - Cantemerle : 3,25 ha
 - Aygue nègre : 1,64 ha
- Formations arborées
 - Cantemerle : 1,1 ha
 - Aygue nègre : 0,67 ha

Le potentiel foncier mobilisable sur les ENAF comptant pour l'artificialisation

- Total :
- Cantemerle : 25195 m²
 - Aygue nègre : 596 m²

Maîtrise publique du foncier

- Communes / Intercommunalités
- Département

Données : A'urba, vue aérienne 2022 - Traitement : Sysdau



A l'échelle des territoires de projets

priorité à la qualité urbaine et à la sobriété foncière



Un parking silo végétalisé, commun à plusieurs entreprises à une distance maximale de 200 m



L'intégration des enjeux environnementaux dans le secteur d'activités Chineham Park en Angleterre



Rationaliser l'utilisation du foncier permet d'économiser 40% d'espaces par rapport à une utilisation « classique » d'une ZAE



Réhabilitation d'une ancienne friche en bâtiment logistique à deux étages en Hollande



> Mettre en place des équipements communs aux différents utilisateurs de la zone afin de diminuer les coûts et d'économiser le foncier : parkings silos, aires de covoiturage, salles de conférence, restaurants d'entreprises, etc.



> Densifier en construisant verticalement : le R+2 et même plus est possible et fonctionne parfaitement



> Faire de la zone un espace de mixité, ouvert à d'autres usages et activités, par exemple récréatif via la création de parcs, étangs, pistes cyclables, favorisant aussi un cadre attractif pour les entreprises



Mise à disposition des nouveaux outils de connaissance

Plateforme des zones d'activités économiques sur l'aire métropolitaine bordelaise

Outil cartographique - Sysdau

Atlas en cours de finalisation élaboré sur l'ensemble de la couronne métropolitaine

> Planifier et gérer efficacement l'utilisation du sol pour le développement des activités économiques. Il permet d'identifier les emplacements des zones d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services, donnant ainsi un aperçu à connaissance fin et précis du tissu économique du territoire.

> Visualiser des opportunités d'investissement : mettre en évidence les différentes zones disponibles. Une hiérarchisation est alors possible afin d'établir les espaces préférentiels à consolider ou à ouvrir à la construction.

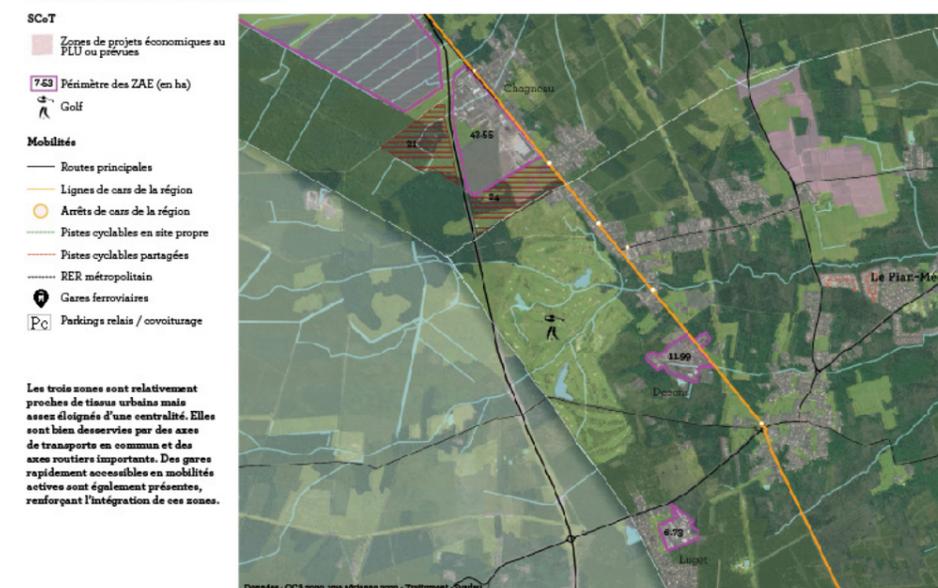
> Analyse socio-économique : l'atlas fournit des données pour analyser la répartition des activités économiques sur le territoire. Cela permet de comprendre les dynamiques économiques, d'identifier les secteurs en croissance ou en déclin ainsi que leur état et d'adapter les politiques publiques en conséquence.

> Mettre en évidence les formes architecturales dépassées et la gestion foncière des ZAE et proposer de nouvelles façons de développer l'activité économique dans une logique d'économie du foncier et de performances environnementales.



Atlas des Zones d'Activités Economiques (ZAE)

4. Arsac/Le Pian-Médoc Les facteurs facilitants



4. Arsac/Le Pian-Médoc Les facteurs limitants



Premières orientations pour le Document d'Orientation et d'Objectifs

Les principes retenus

- > Conforter et favoriser l'intensification et la résilience des sites économiques existants
- > Conditionner le développement de nouvelles entités économiques à une meilleure intégration au maillage urbain et économique
- > Renouveler les centres commerciaux monofonctionnels
- > Régénérer les petits sites commerciaux qui empiètent sur les zones d'activités industrielles/artisanes
- > Créer des sites artisanaux (création, réparation, réhabilitation ...) dans le tissu urbain
- > Créer des sites d'exploitation et de transformation agricole et alimentaire

Situation

- > Localisation du site par rapport au maillage économique urbain (proximité avec d'autres activités connexes, permettant un effet « groupé » dans le déplacement ou des synergies entre entreprises, ou favorisant la mise en place d'une économie circulaire (boucle des déchets).
- > Accessibilité piétonne (notamment pour les sites urbains commerciaux et de services à la personne)
- > Accessibilité transport en commun (proximité d'un service efficient de TC)
- > Accessibilité vélo (voirie protégée à proximité et capacité de stationnement dédié)
- > Accessibilité logistique (entrée/sortie des matières premières, des livraisons, des déchets)

Site

- > intégration paysagère (approche intégration paysagère « classique »)
- > intégration du bâti sur sa parcelle
 - Biodiversité (connexion à une trame du réseau écologique multifonctionnel, îlots de biodiversité présence zone humide, ...)
 - Environnement : (îlots de fraîcheur, imperméabilisation des sols, ...)
 - Urbain : Connexion avec tissu urbain environnant, accès piéton, continuité du bâti
- > Limitation des effets de chaleur (végétalisation du site et des bâtiments,

Fonctionnalités

Approche par les flux

- > Energie (recherche de l'autonomie du site, installations d'équipements de production intégré au site, système de récupération de chaleur fatale, connexion/création d'un réseau de chaleur, ...)
- > Déchets (valorisation des extrants en interne ou par une entreprise à proximité)
- > Proximité d'autres entreprises pour faciliter l'optimisation des flux domicile travail mais également le développement d'activités supports mutualisables (comptables, services de restauration, ...)

Premières orientations du Document d'Orientations et d'Objectifs (D2O) du chapitre Métropole active du SCoT

Le Document d'Orientation et d'Objectifs en vigueur

L'aire métropolitaine bordelaise, un territoire en essor

Pour une métropole active

L Améliorer les échanges et la communication pour une meilleure attractivité économique

M Renforcer la dynamique économique métropolitaine

N Offrir un cadre économique de qualité à la mesure des attentes des acteurs économiques

O Optimiser les richesses touristiques et patrimoniales

[...]

V Mettre l'équipement commercial au service du développement des territoires

Les propositions de modifications

--> Suppression partielle

--> Mise à jour des données et des orientations sur les projets réalisés

--> Mise à jour des données et des orientations sur les projets réalisés

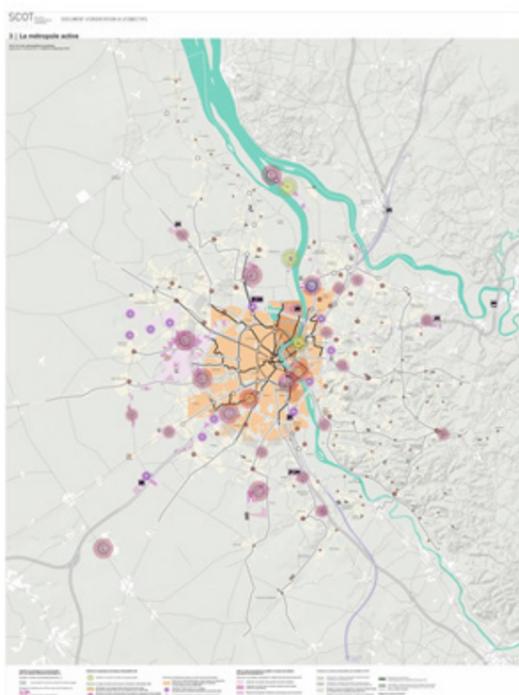
--> Pas de changements majeurs, Mise à jour des données et des orientation sur les projets réalisés

--> Intégrer les dispositions de l'armature commerciale dans la partie Economie du DOO - Ajouter des critères sur la sobriété foncière et énergétique de ces secteurs

L Améliorer les échanges et la communication pour une meilleure attractivité économique

L'économie des flux

Pour une meilleure interprétation cartographique, dès lors que les références des légendes sont indiquées en regard du texte, il convient de se référer à la carte « La métropole active » au 1/75000.



L'économie des flux

Conforter le réseau de grandes liaisons nationales et internationales

- +— Axe à caractère autoroutier
- Axe routier d'agglomération
- + Réseau ferré
- + LGV SEA/GPSO
- Voies structurantes programmées

Développer une stratégie de développement de la logistique de corridor à l'échelle de l'InterSCoT

- Grande entrée d'agglomération
- Grande entrée d'agglomération hors SCoT

Réaliser un Schéma directeur d'accessibilité logistique métropolitaine

- Pôle de rayonnement métropolitain
- Pôle complémentaire métropolitain
- Pôle secondaire
- Développer des démarches innovantes pour la logistique du dernier kilomètre

Chapitre L

L1. Conforter un réseau d'accessibilité performant

Cette partie visait à déterminer les infrastructures à réaliser pour permettre d'améliorer l'accessibilité de l'aire métropolitaine bordelaise vis à vis de l'extérieur mais également en interne.

Les réalisations ont été nombreuses dans la dernière décennie, et hormis quelques questions relatives au ferroviaire (aménagements ferroviaires Sud de Bordeaux et les sujets spécifiques du fret), cette partie n'est plus nécessaire en l'état

L2. Développer la logistique pour être au cœur des échanges

-> Ce sujet ne sera pas modifié dans l'immédiat et sera l'objet d'une modification ultérieure du SCoT, dans le cadre de élaboration du nouveau Document Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL) en remplacement du Document d'Aménagement Commercial existant (DAC).

Le travail sur la géographie prioritaire qui sera traité dans la partie **Métropole Haut Niveau de Services** (Chapitres P, R, S et suivants) donnera un nouveau cadrage sur l'aménagement des zones commerciales au regard de l'armature urbaine et du niveau de services.

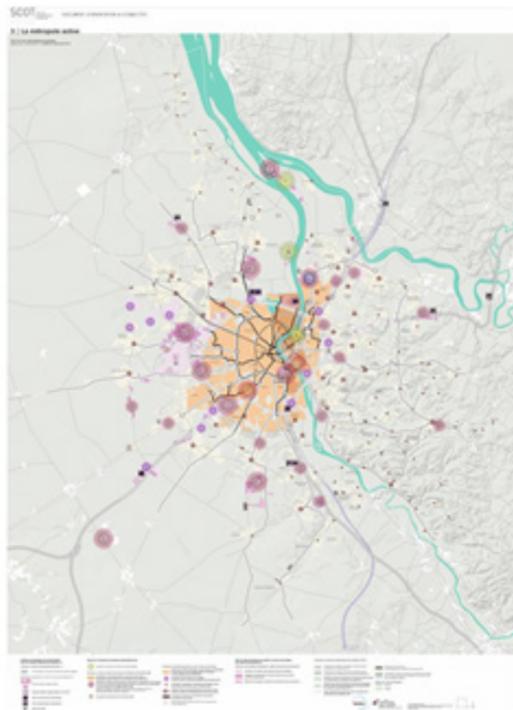
L3. Réussir le déploiement du très haut débit

Cette partie ne correspond plus aux attentes en matière de service aux entreprises, qui ne se limite d'ailleurs pas à cette question au haut débit, encore plus qu'avant indispensable à l'activité économique
-> Paragraphe à retirer

M Renforcer la dynamique économique métropolitaine

Le rayonnement économique métropolitain

Pour une meilleure interprétation cartographique, dès lors que les références des légendes sont indiquées en regard du texte, il convient de se référer à la carte « La métropole active » au 1/75000



SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise approuvé le 13 février 2014 - modifié le 2 décembre 2016
Document d'orientation et d'objectifs - Rapport principal

Les espaces économiques et productifs de la métropole

Identifier et conforter les filières émergentes

- Energie, écologie industrielle, écomatériaux, écoconstruction, etc.

Développer les portes d'entrée économiques de l'aire métropolitaine bordelaise

- Grand Port maritime de Bordeaux
- Plate-forme aéroportuaire de Bordeaux
- Pôle multimodal de la gare Saint-Jean

Structurer un réseau de pôles économiques d'excellence métropolitain

- Développer une programmation économique forte autour des grands projets urbains de l'arc tertiaire et écocréatif
- Renforcer la fonction économique et innovante en s'appuyant sur les clusters de l'arc de la ville active
- Campus
- Pôles d'excellence
 - [A]. Aéroport (aéronautique, spatiale, défense)
 - [B]. Bioparc (santé, nutrition)
 - [Cp]. Cité de la photonique (optique, lasers) + [LMJ]
 - [N]. Cité Numérique
- Sites de rayonnement métropolitains
 - [E]. Écoparc
 - [M]. Technopôle Bordeaux-Montesquieu
 - [Ch]. Pôle chimie d'Ambès

Promouvoir l'activité économique au cœur de tous les territoires

- Faire de la mixité fonctionnelle un atout majeur de l'attractivité économique du cœur d'agglomération et maintenir un tissu artisanal de proximité
- Intensifier l'emploi autour d'un maillage de grands parcs d'activités artisanales et productives
- Concentrer l'implantation d'activités économiques autour des pôles économiques locaux d'équilibres

Opter pour une politique volontariste en matière de foncier économique

- Réserver les grandes emprises économiques nécessaires au rayonnement métropolitain

Faciliter l'accès aux lieux d'activités et d'emplois par les transports collectifs

- Réseau express
- Réseau de desserte fine
- Réseau de desserte fine à compléter (dont navette fluviale)
- Principe de liaison express complémentaire à étudier
- Principe de liaison gare Saint-Jean - aéroport
- Projet de LGV (Ligne à grande vitesse)

GPSO - SEA

Chapitre M : Desserrer les activités économique

M1. Identifier et conforter les filières émergentes

-> suppression de cette partie - il n'est pas nécessaire de détailler les différentes filières économiques sur le territoire

M2. Développer les portes d'entrée économiques de l'aire métropolitaine bordelaise

-> À intégrer potentiellement dans la partie L - en ajoutant la question de reconfiguration des pôles d'entrée (gare, port, ...)

M3. Structurer un réseau de pôles économiques d'excellence métropolitaine

-> Cette partie détaillait les différents parcs économiques de la Métropole et évoquait très peu les sites de la couronne. Il ne paraît pas pertinent aujourd'hui de la maintenir dans l'état notamment au regard de la volonté de desserrement des activités économiques.

M4. Promouvoir l'activité économique au cœur de tous les territoires

Ce paragraphe qui détaille des principes d'aménagement pour quelques sites spécifiques pourrait être utilement complété avec des localisations de "territoire de projet" existant/à créer et définir également quelques actions thématiques à réaliser (mutation des parcs commerciaux monofonctionnels, ...)

N Offrir un cadre économique de qualité à la mesure des attentes des acteurs économiques

La qualité de l'accueil de l'offre économique

N1. Faire des espaces économiques de véritables lieux de vie

L'évolution des comportements place les espaces économiques comme de véritables lieux de vie qui doivent répondre à plusieurs impératifs : le développement d'une offre de services territoriale pertinente, un cadre de vie répondant aux enjeux de développement durable, une visibilité des acteurs présents et l'entrée dans une stratégie foncière globale.

Dans ce cadre, la mise en place aux échelles intercommunales de schémas d'aménagement des sites d'activités, traductions spatiales des orientations prises en matière de développement économique, est recommandée. Ces schémas doivent notamment permettre de :

- valoriser des sites d'activités par une logique d'aménagement de qualité (accessibilité, foncier, densité économique, services aux salariés, très haut débit, etc.) et par la création de sites d'activités de haute qualité environnementale ;
- obtenir une traduction opérationnelle des objectifs du SCoT ;
- programmer les investissements et la stratégie foncière à l'échelle du territoire ;
- favoriser une optimisation des sites existants et une anticipation des besoins fonciers ;
- mettre en place un système de gestion économe des espaces, des déplacements et des ressources ;
- générer une visibilité du tissu économique par une logique de communication commune à l'ensemble des communes.

N2. Développer des lieux adaptés aux nouvelles pratiques

Dans le cadre d'une concurrence accrue entre les territoires et l'émergence de nouvelles pratiques commerciales et/ou créatives (coworking, bureaux virtuels, itinérance numérique, travail à domicile...), il est nécessaire que le territoire dispose de lieux en capacité d'offrir ces possibilités ou ces développements. Ces points d'échange constituent les lieux stratégiques d'échange de demain, garants d'une partie de l'attractivité économique du territoire. Ils constituent également des points d'ancrage pour construire la ville de demain et sont susceptibles de faire émerger de nouvelles formes de pratiques commerciales ou créatives.

N3. Promouvoir une offre de services aux entreprises et aux salariés sur les sites d'activités

L'offre en services et en équipements autour des sites économiques doit être favorisée pour répondre aux besoins des salariés, capter une part importante de salariés résidents et intégrer une logique de qualité de vie. En particulier, dans les zones d'activités denses en termes d'emploi, l'implantation de services de proximité doit être recherchée. Cette offre peut se traduire par la mise en place de services de restauration, de garde d'enfants, d'hébergement, de distribution de courrier, de services de gestion des déchets, de lieux de réunion partagés, de gardiennage, etc. En parallèle, l'ouverture à l'urbanisation de sites économiques nouveaux est conditionnée par le déploiement de réseaux numériques très haut débit pour les activités qui le nécessiteraient. Les documents d'urbanisme locaux sont encouragés à prévoir le développement des réseaux très haut débit pour les sites existants qui en sont dépourvus.

N4. Opter pour une politique volontariste en matière de foncier économique

Assurer de façon générale une gestion durable et cohérente des espaces économiques

Afin de garantir une gestion durable et économe (en termes de consommation d'espace) et d'anticiper les besoins futurs, une stratégie pour le foncier économique à l'échelle du territoire, mais également des intercommunalités et communes, est fortement recommandée.

Hors sites d'activités répondant à l'offre de proximité des bassins de vie, l'ouverture du foncier économique doit se trouver en continuité des sites économiques existants, ou a minima au sein des espaces d'urbanisation prévus au SCoT. Pour l'industrie, en particulier, cette continuité s'appréciera également au regard de la prévention des risques.

Entamer une politique de requalification des zones économiques existantes

Sur les zones économiques existantes, les documents locaux d'urbanisme doivent en préalable distinguer :

- les sites monofonctionnels, qui ont intérêt à conserver leur vocation économique et qui

N1. Faire des espaces économiques de véritables lieux de vie

N2. Développer des lieux adaptés aux nouvelles pratiques

N3. Promouvoir une offre de services aux entreprises et aux salariés sur les sites d'activités

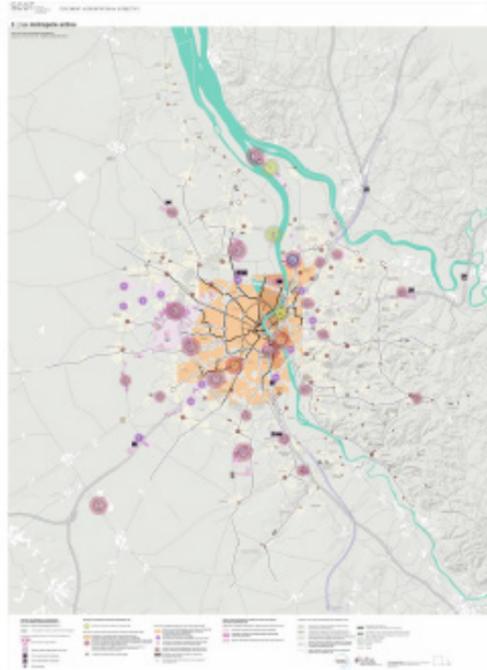
N4. Opter pour une politique volontariste en matière de foncier économique

N5. Concevoir un cadre environnemental et paysager de qualité

Optimiser les richesses touristiques et patrimoniales

Les richesses touristiques

Pour une meilleure interprétation cartographique, dès lors que les références des légendes sont indiquées en regard du texte, il convient de se référer à la carte « La métropole active » au 1/75000.



Les richesses touristiques

Renforcer le rayonnement de Bordeaux

Réinvestir le lien avec le fleuve

- Développer un réseau de promenades le long des fleuves et de l'estuaire
- Développer des cheminements le long des cours d'eau
- Faire du lit majeur et des îles des supports de projets et cheminements
- Organiser les déplacements autour des haltes et ports nautiques

L'itinérance : des pratiques touristiques à révéler

L'œnotourisme

Développer les pratiques itinérantes sur les routes des vins

- Village ou équipement majeur lié au tourisme viticole :
 1. Winery
 2. Planète Bordeaux
 3. Projet d'équipement œnotouristique de Margaux
 4. Centre culturel touristique du vin
 5. Maison des vins des Graves de Vayres
 6. Saint-Émilion / hors SCoT
 7. Maison des vins de l'Entre-deux-Mers
 8. Vibliothèque - vins de Graves
 9. Saint-Morillon
 10. Saint-Selve
 11. Caudalie

Le tourisme patrimonial

S'appuyer sur les chemins de Saint-Jacques-de-Compostelle pour constituer des itinéraires culturels

- Village ou équipement majeur lié au patrimoine culturel :
 1. Cité Fruges
 2. Cussac-Fort-Médoc
 3. Fort Paté
 4. Citadelle de Blaye
 5. Bourg-sur-Gironde
 6. Abbaye de la Sauve-Majeure
 7. Château de Langoiran
 8. Rions
 9. Chantier de Tramasset
 10. Domaine du château de la Brède
 11. Isle Saint-Georges / Château de Turpaut
 12. Château de Malleret
 13. Dôme de Lamarque
 14. Domaine de Pachan
 15. Gradignan (La Poterie, La Tour Chappe, Le Prieuré de Cayac, Le Castera et La Motte Saint-Albe)
 16. Floirac (Domaine de Sybriol, Domaine de la Burthe, Domaine de Bel Sito)

Le tourisme nature

- Constituer une couronne d'équipements de loisirs et de tourisme
- Renforcer les itinéraires cyclables
- Constituer un réseau de promenades le long des coteaux de l'Entre-deux-Mers
- Équipement majeur lié au tourisme de nature et de loisirs :
 1. Domaine de Grenade
 2. Parc des Florallies (Cabanac-et-Villagrains)
 3. Réserve naturelle géologique de Saucats - La Brède
 4. Ferme exotique de Cadaujac
 5. Oh Légumes Oubliés ! (Sadirac)
 6. La vacherie (Blanquefort)
 7. Écosite du Bourgailh
 8. Golf du Pian
 9. Golf du relais Margaux
 10. Ile Raymond
 11. Golf - Domaine de Geneste
 12. Base nautique de Baurech
 13. Refuge LPO
 14. Lormont : cascades de Garonne et parc des coteaux
 15. Observatoire de Bordeaux-Floirac

SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise approuvé le 13 février 2014 - modifié le 2 décembre 2016
Document d'orientation et d'objectifs - Rapport principal

| 130 |

O1. Enrichir l'offre culturelle, de loisirs et de tourisme sur l'ensemble du cœur d'agglomération

O2. Renforcer le rayonnement de l'hypercentre métropolitain

O3. Réinvestir le lien avec le fleuve

O4. Développer le potentiel œnotouristique des territoires de l'aire métropolitaine bordelaise

O5. Composer un réseau de parcours de découverte et de pratiques d'« itinérance »

O6. Exploiter le potentiel loisirs et tourisme de proximité

