

• Annexes •

Atlas *cartographique*

Sites économiques
de l'aire métropolitaine bordelaise

Communauté de Communes des Côteaux Bordelais

SCoT bioclimatique de l'aire métropolitaine bordelaise
Projet arrêté le 16 avril 2025

Envoyé en préfecture le 28/04/2025

Reçu en préfecture le 28/04/2025

Publié le 29/04/2025

ID : 033-253304794-20250416-16_04_25_02_P8-AR

Scot de l'aire
métropolitaine
Bordelaise



Scot
aire
métropolitaine
bordelaise

S²LOW

bioclimatique



Envoyé en préfecture le 28/04/2025

Reçu en préfecture le 28/04/2025

Publié le 29/04/2025



ID : 033-253304794-20250416-16_04_25_02_P8-AR



Scot de l'aire
métropolitaine
Bordelaise

avec la contribution de



Pourquoi réaliser cet atlas ?

Envoyé en préfecture le 28/04/2025
Reçu en préfecture le 28/04/2025
Publié le 29/04/2025
ID : 033-253304794-20250416-16_04_25_02_P8-AR



le Sysdau se positionne en tant qu'acteur pour proposer la réalisation dans un premier temps de cet atlas des Zones d'Activités Economiques (ZAE). L'intérêt de cet atlas réside dans le fait qu'il fournit une vision globale et détaillée de l'aménagement du territoire en ce qui concerne les activités économiques. Cet outil cartographique présente divers avantages :

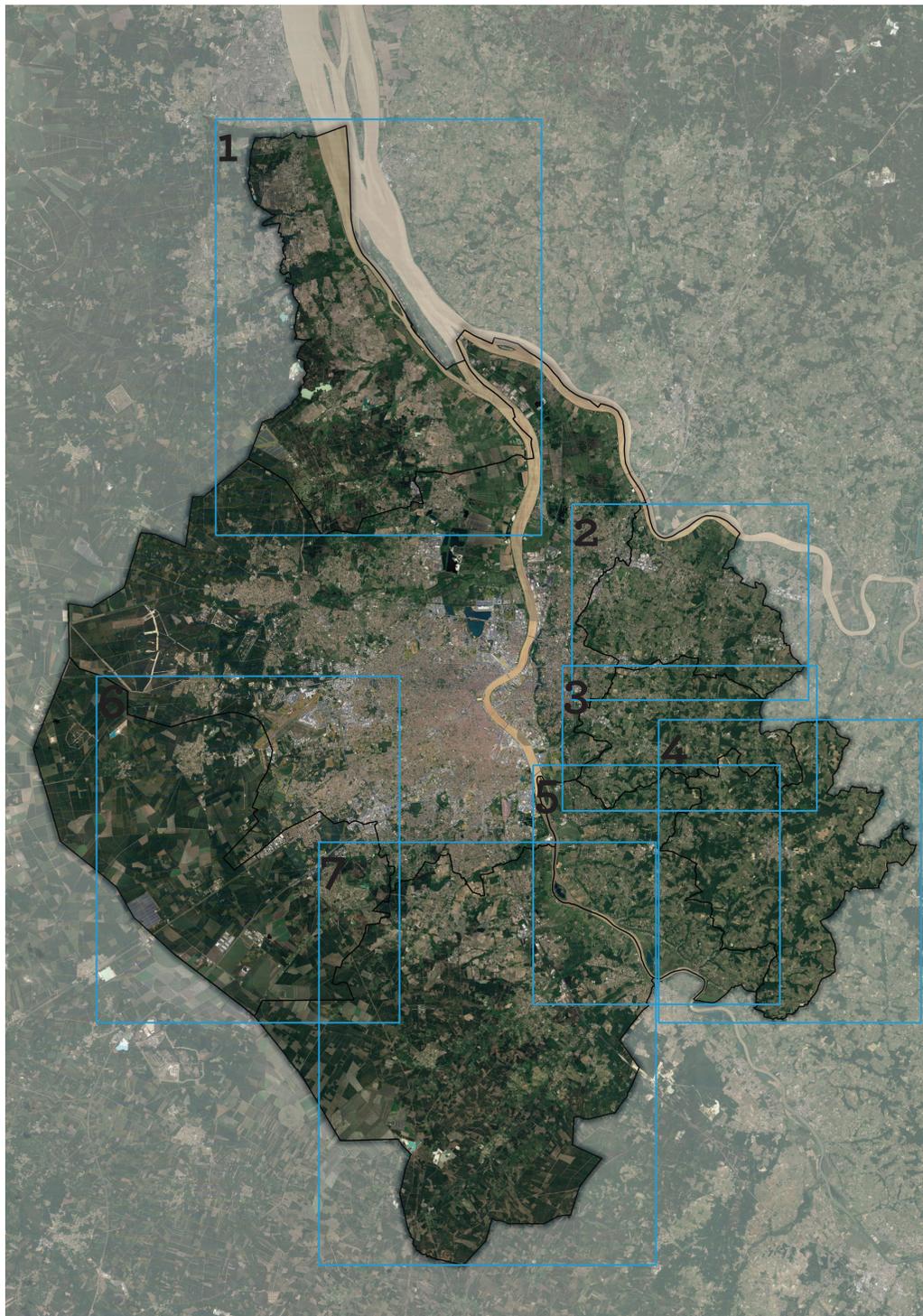
- > Planifier et gérer efficacement l'utilisation du sol pour le développement des activités économiques. Il permet d'identifier les emplacements des zones d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services, donnant ainsi un aperçu à connaissance fin et précis du tissu économique du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

En somme, cet atlas des Zones d'Activités Economiques est un outil essentiel pour la planification territoriale et le développement économique, car il permet d'optimiser l'utilisation des ressources, de favoriser l'investissement et de stimuler la croissance économique de manière cohérente et équilibrée.

Cet atlas est l'outil de réflexion qui servira de socle pour monter dans un deuxième temps une réflexion sur une plateforme des sites économiques, qui offrirait une base de données interactive et consultable regroupant des informations sur les sites et terrains disponibles. Elle préfigurerait un outil opérationnel au développement économique et faciliterait la recherche de sites appropriés en fonction des besoins et des critères rentrés. Cette réflexion accompagne la transformation du SCoT Grenelle en SCoT Bioclimatique.

Ce changement est accompagné de la mutation de la société et du besoin reconnu par tous de transformer les pratiques humaines aujourd'hui polluantes en pratiques plus vertueuses. Une première transformation commence alors par changer l'urbanisme en vigueur, notamment sur la façon d'agencer la production économique.

Enfin, de multiples lois ont été votées ces dernières années et modifient en profondeur l'approche que l'urbanisme doit avoir avec ses territoires : d'abord la loi Climat et Résilience de 2021 et son instauration du Zéro Artificialisation Nette (ZAN), le projet de loi industrie verte, en cours d'approbation et qui vise à faciliter et promouvoir une ré-industrialisation vertueuse en France, ou encore la loi d'accélération des énergies renouvelables du 10 mars 2023 et qui se veut la réponse à trois critères majeurs : préserver le pouvoir d'achat des Français et la compétitivité des entreprises, défendre l'indépendance industrielle, énergétique et politique de la France et lutter contre le dérèglement climatique.



1. Médoc Estuaire

2. Rives de la Laurence

3. Coteaux Bordelais

4. Créonnais

5. Portes de l'Entre-deux-Mers

6. Jalle-Eau-Bourde

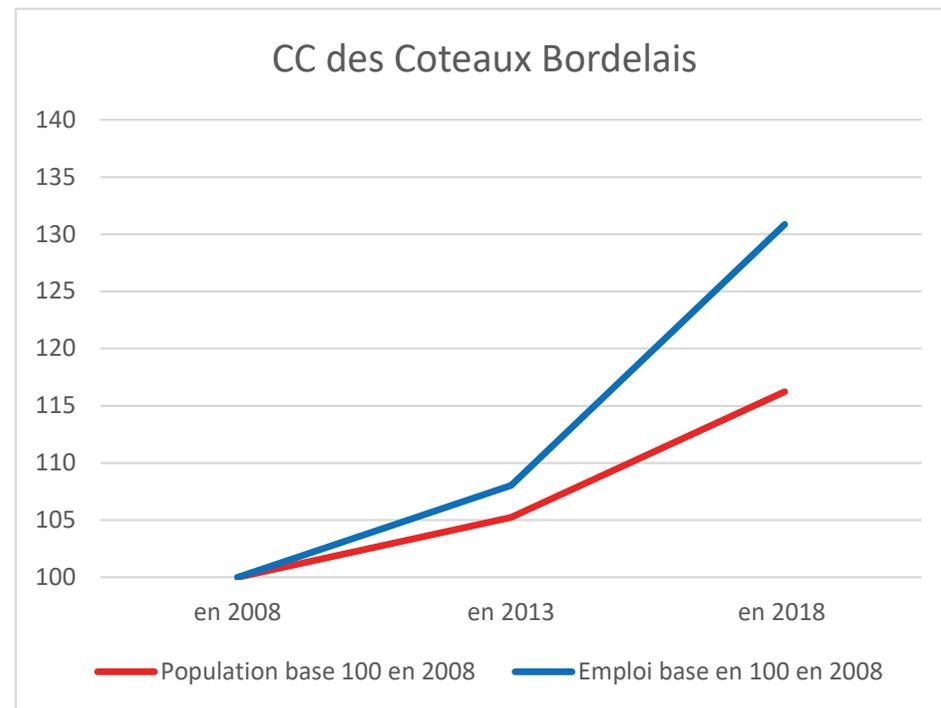
7. Montesquieu

La Cdc Coteaux Bordelais

Profil économique

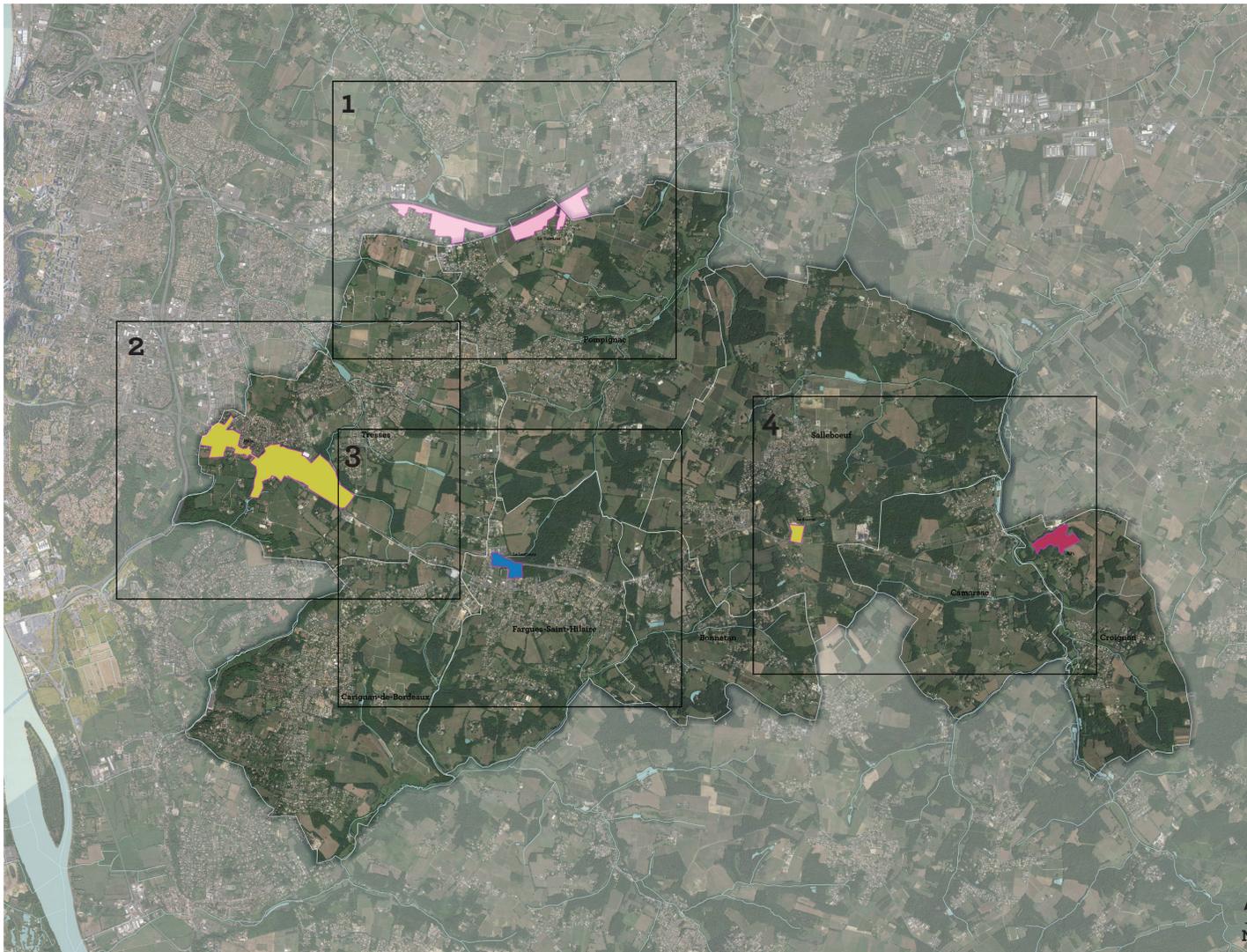
Entre 2011 et 2021, la croissance de l'emploi dans l'aire métropolitaine est bien plus forte que celle observée dans le reste du département (+ 0,8 %), et a profité à tous les territoires.

	2008	2018	Taux de variation annuel moyen
CC Jalle-Eau-Bourde	13 111	17 911	3,2%
CC des Coteaux Bordelais	4 189	5 482	2,7%
CC des Rives de la Laurence	8 737	11 445	2,7%
CC de Montesquieu	10 392	12 804	2,1%
Aire métropolitaine	429 267	487 932	1,3%
CC Médoc Estuaire	5 311	5 992	1,2%
Bordeaux Métropole	379 333	425 225	1,1%
CC des Portes de l'Entre-deux-Mers	4 926	5 452	1,0%
CC du Créonnais	3 268	3 622	1,0%



La dynamique démographique de la CC Coteaux Bordelais est inférieure à la dynamique d'emploi.

- > 5 ZAE identifiées
- > 101,88 ha dédiés



1. Pompignac

Les facteurs facilitants
Les facteurs limitants
Zoom sur La Tourasse

2. Tresses

Les facteurs facilitants
Les facteurs limitants
Zoom sur Mélac

3. Tresses/Fargues-Saint-Hilaire

Les facteurs facilitants
Les facteurs limitants
Zoom sur La Laurence

4. Salleboeuf/Croignon/ Camarsac

Les facteurs facilitants
Les facteurs limitants
Zoom sur La Source et KP1

Typologie d'activités des ZAE

- Artisanat/petite industrie
- Mixte
- Commerce de détail
- Industrie

1. Pompignac

Les facteurs facilitants

Envoyé en préfecture le 28/04/2025

Reçu en préfecture le 28/04/2025

Publié le 29/04/2025

ID : 033-253304794-20250416-16_04_25_02_P8-AR



SCoT

7.53 Périmètre des ZAE (en ha)

Zones de projets économiques au PLU

Centralités

Mobilités

Routes principales

Lignes de cars de la région

Arrêts de cars de la région

Pistes cyclables en site propre

Pistes cyclables partagées

PC Parkings relais / covoiturage



Données : OCS 2020, vue aérienne 2022 - Traitement : Sysdau

1. Pompignac

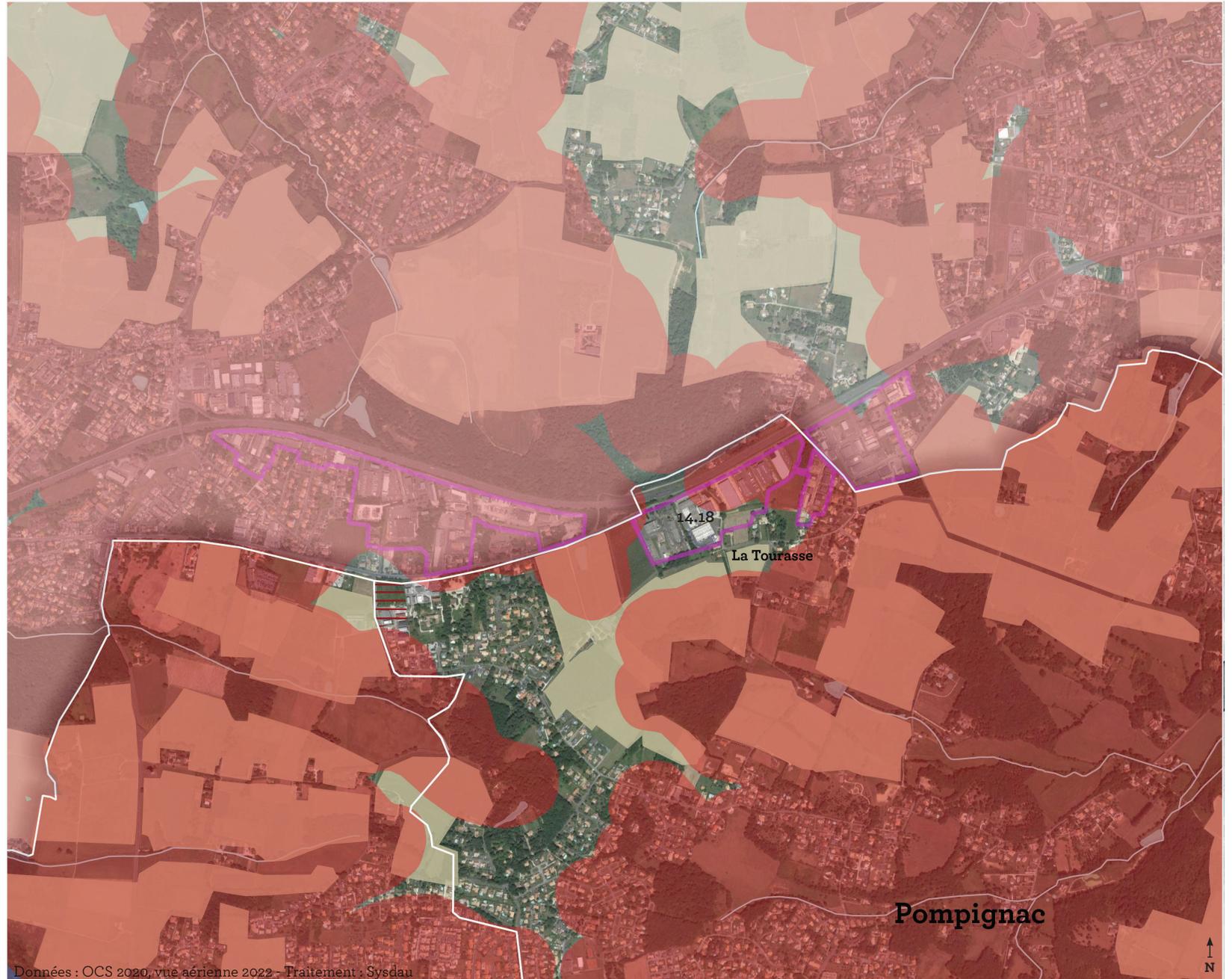
Les facteurs limitants

Les facteurs limitants

 Terroirs viticoles protégés

Les risques

 Retrait-Gonflement des Argiles fort



Données : OCS 2020, vue aérienne 2022 - Traitement : Sysdau

Zoom sur la Tourasse, 14,18 ha, Pompignac

Une zone d'artisanat/petites industries

Envoyé en préfecture le 28/04/2025

Reçu en préfecture le 28/04/2025

Publié le 29/04/2025



ID : 033-253304794-20250416-16_04_25_02_P8-AR

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

 Sol artificiel non bâti, parkings et sols \geq 50% imperméabilisés
- La Tourasse : 1,41 ha

 Formations herbacées ou sols nus
- La Tourasse : 6,4 ha

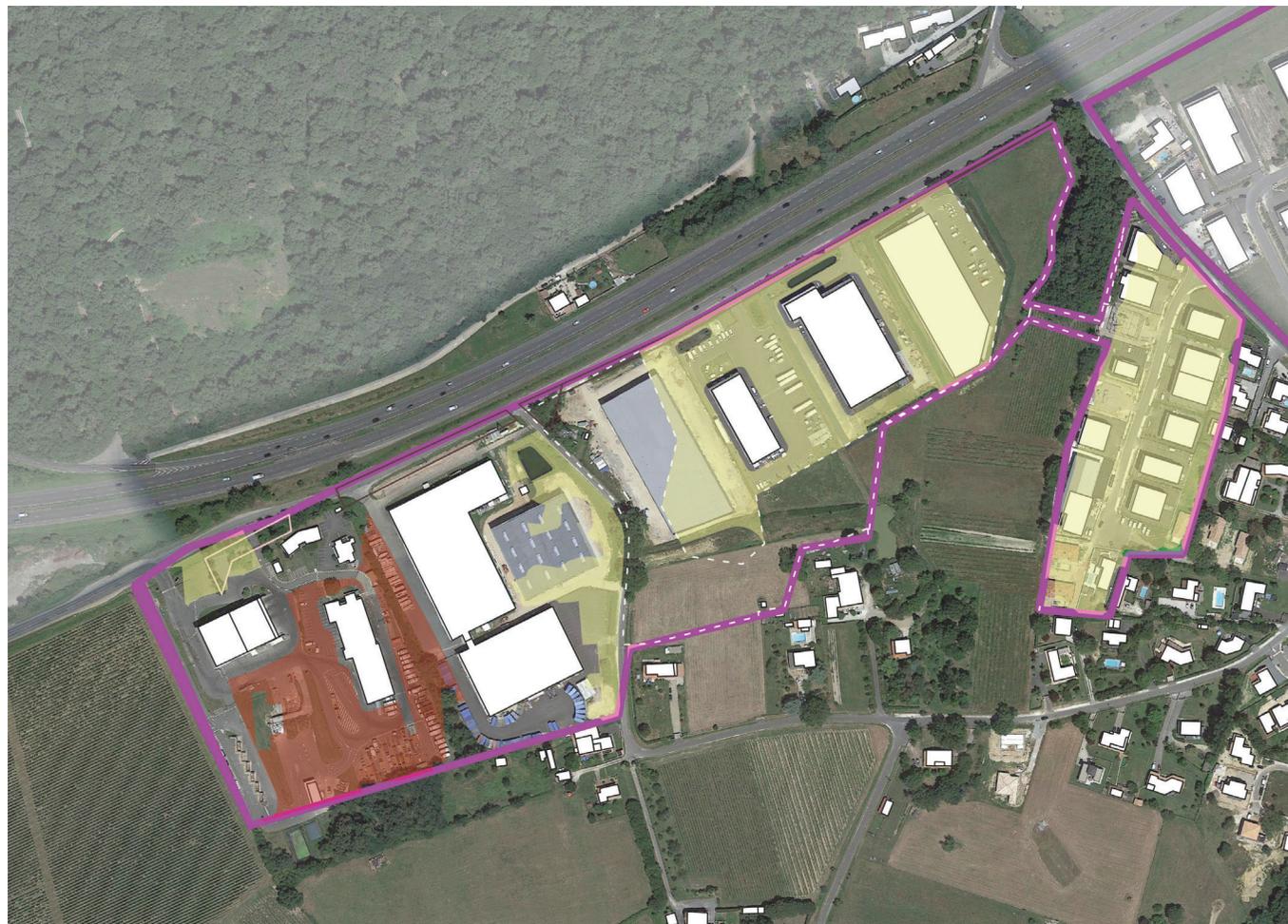
Maîtrise publique du foncier

 Communes / Intercommunalités

 Etat

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

 Total : 24.553 m²



2. Tresses Les facteurs facilitants

Envoyé en préfecture le 28/04/2025

Reçu en préfecture le 28/04/2025

Publié le 29/04/2025



ID : 033-253304794-20250416-16_04_25_02_P8-AR

SCoT

7.53 Périmètre des ZAE (en ha)

 Zones de projets économiques au PLU

 Centralités

Mobilités

 Routes principales

 Lignes de cars de la région

 Arrêts de cars de la région

 Pistes cyclables en site propre

 Pistes cyclables partagées

 Parkings relais / covoiturage



Données : OCS 2020, vue aérienne 2022 - Traitement : Sysdau

2. Tresses

Les facteurs limitants

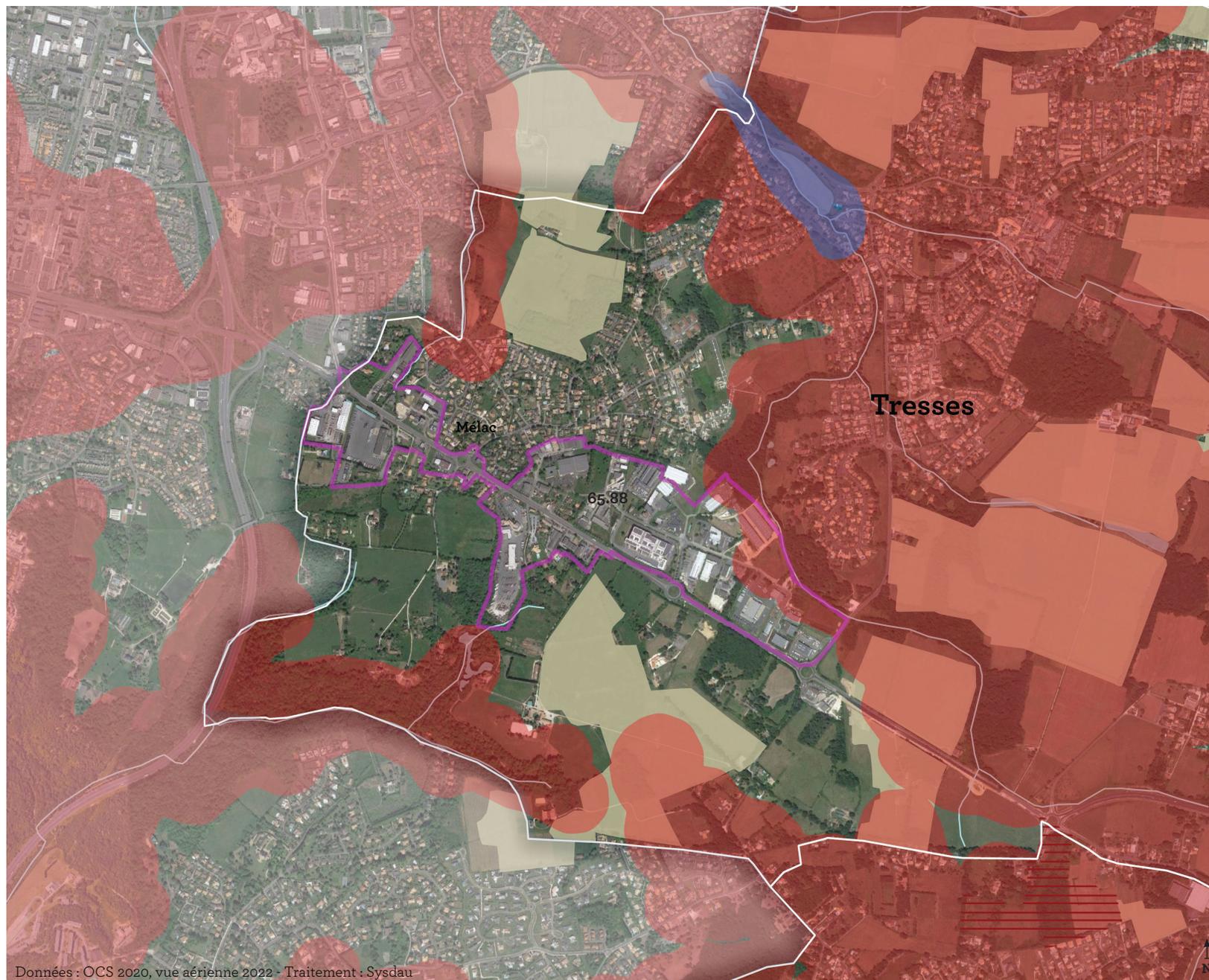
Les facteurs limitants

 Terroirs viticoles protégés

Les risques

 Retrait-Gonflement des Argiles fort

 Remontée de nappes



Envoyé en préfecture le 28/04/2025

Reçu en préfecture le 28/04/2025

Publié le 29/04/2025

ID : 033-253304794-20250416-16_04_25_02_P8-AR



Zoom sur Mélac, 65,88 ha, Tresses

Une zone mixte

Envoyé en préfecture le 28/04/2025

Reçu en préfecture le 28/04/2025

Publié le 29/04/2025



ID : 033-253304794-20250416-16_04_25_02_P8-AR

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

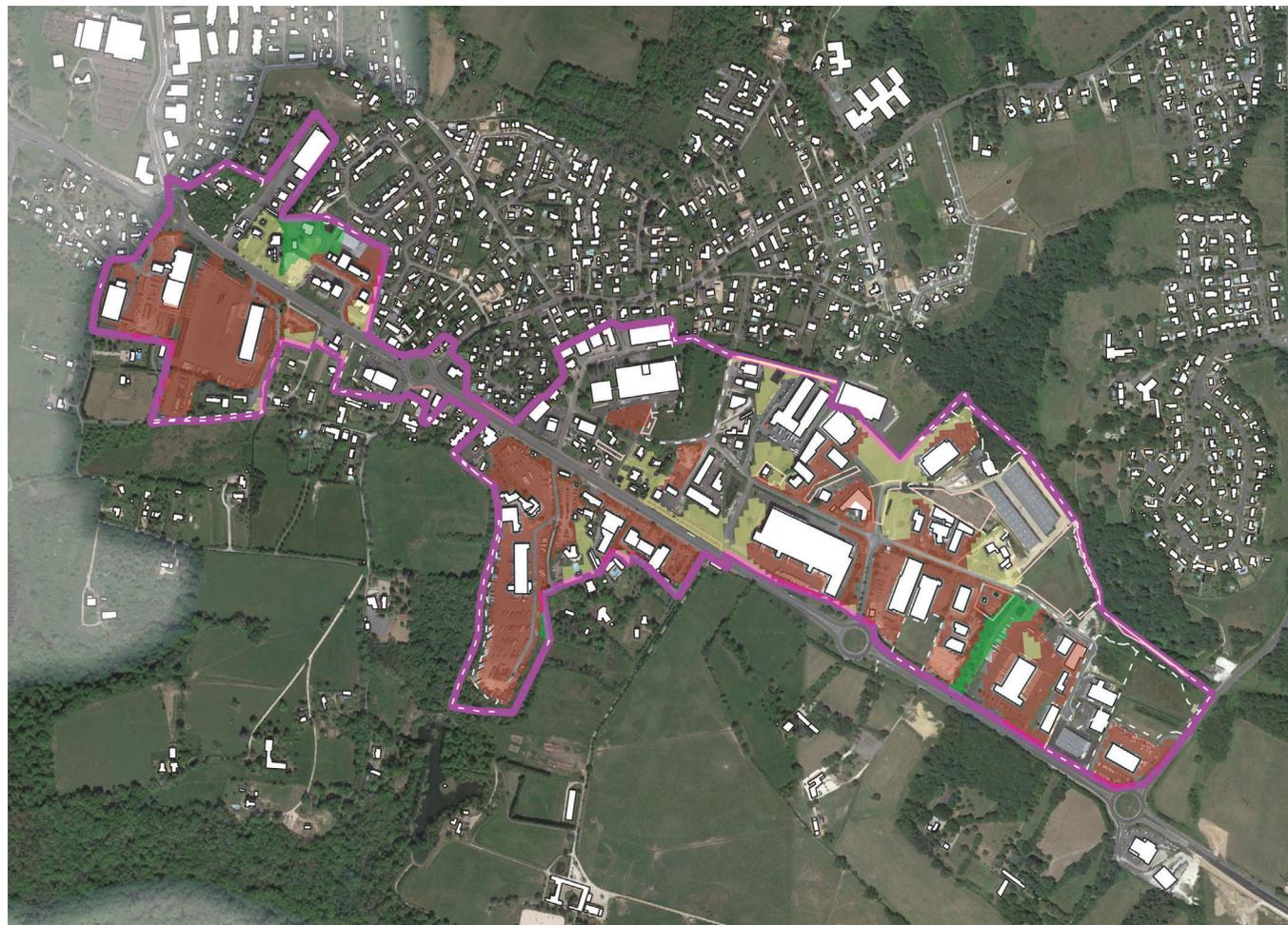
-  Sol artificiel non bâti, parkings et sols \geq 50% imperméabilisés
- Mélac : 17,37 ha
-  Formations herbacées ou sols nus
- Mélac : 9,56 ha
-  Formations herbacées ou sols nus
- Mélac : 3,25 ha

Maîtrise publique du foncier

-  Etablissement public
-  Communes / Intercommunalités
-  Département

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

-  Total : 137.023 m²



3. Tresses/Fargues-Saint-Hilaire

Les facteurs facilitants

Envoyé en préfecture le 28/04/2025

Reçu en préfecture le 28/04/2025

Publié le 29/04/2025



ID : 033-253304794-20250416-16_04_25_02_P8-AR

SCoT

7.53 Périmètre des ZAE (en ha)

Zones de projets économiques au PLU

Centralités

Mobilités

Routes principales

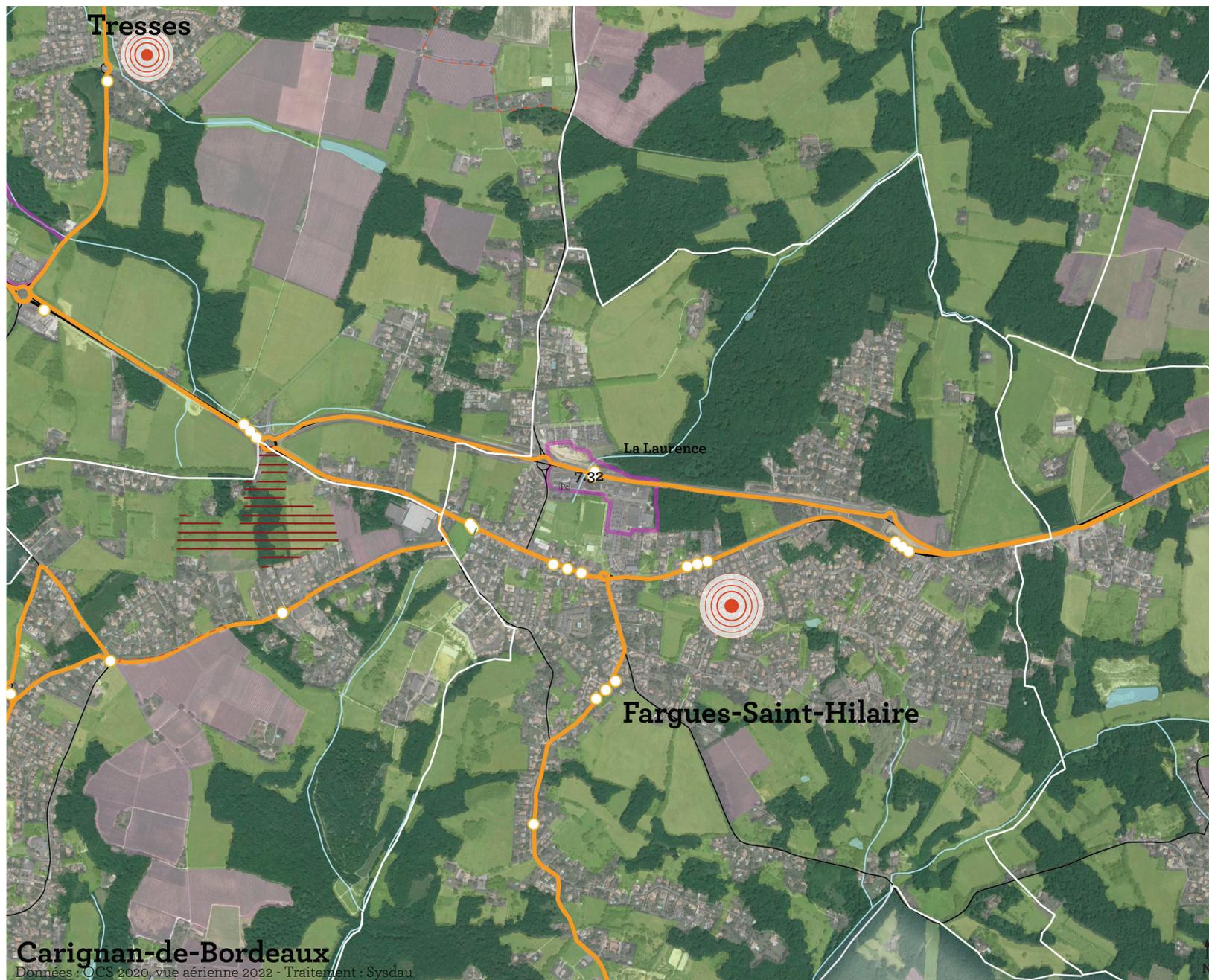
Lignes de cars de la région

Arrêts de cars de la région

Pistes cyclables en site propre

Pistes cyclables partagées

Pc Parkings relais / covoiturage



3. Tresses/Fargues-Saint-Hilaire

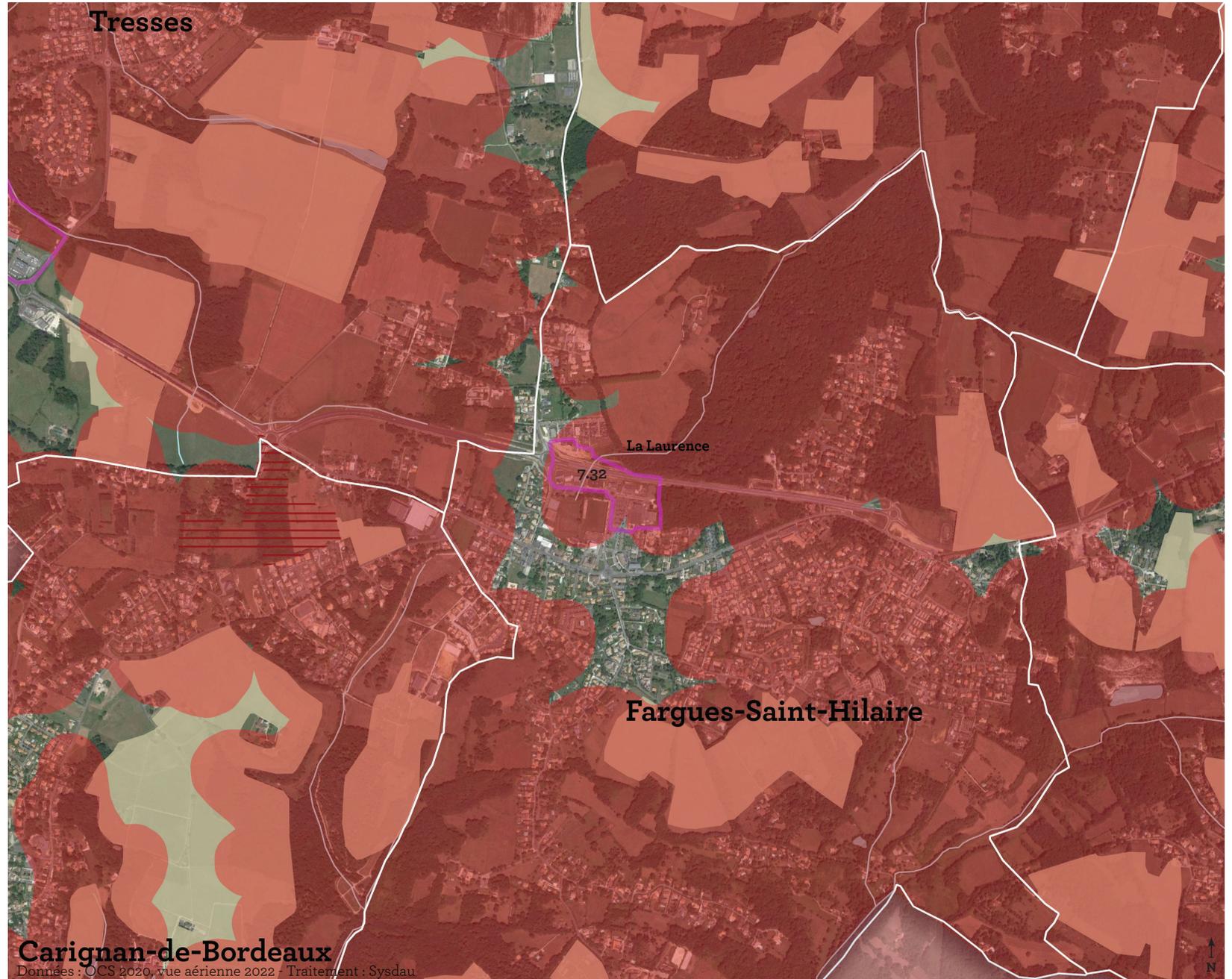
Les facteurs limitants

Les facteurs limitants

 Terroirs viticoles protégés

Les risques

 Retrait-Gonflement des Argiles fort



Zoom sur la Laurence, 7,32 ha, Fargues-St-Hilaire

Une zone mixte

Envoyé en préfecture le 28/04/2025

Reçu en préfecture le 28/04/2025

Publié le 29/04/2025



ID : 033-253304794-20250416-16_04_25_02_P8-AR

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

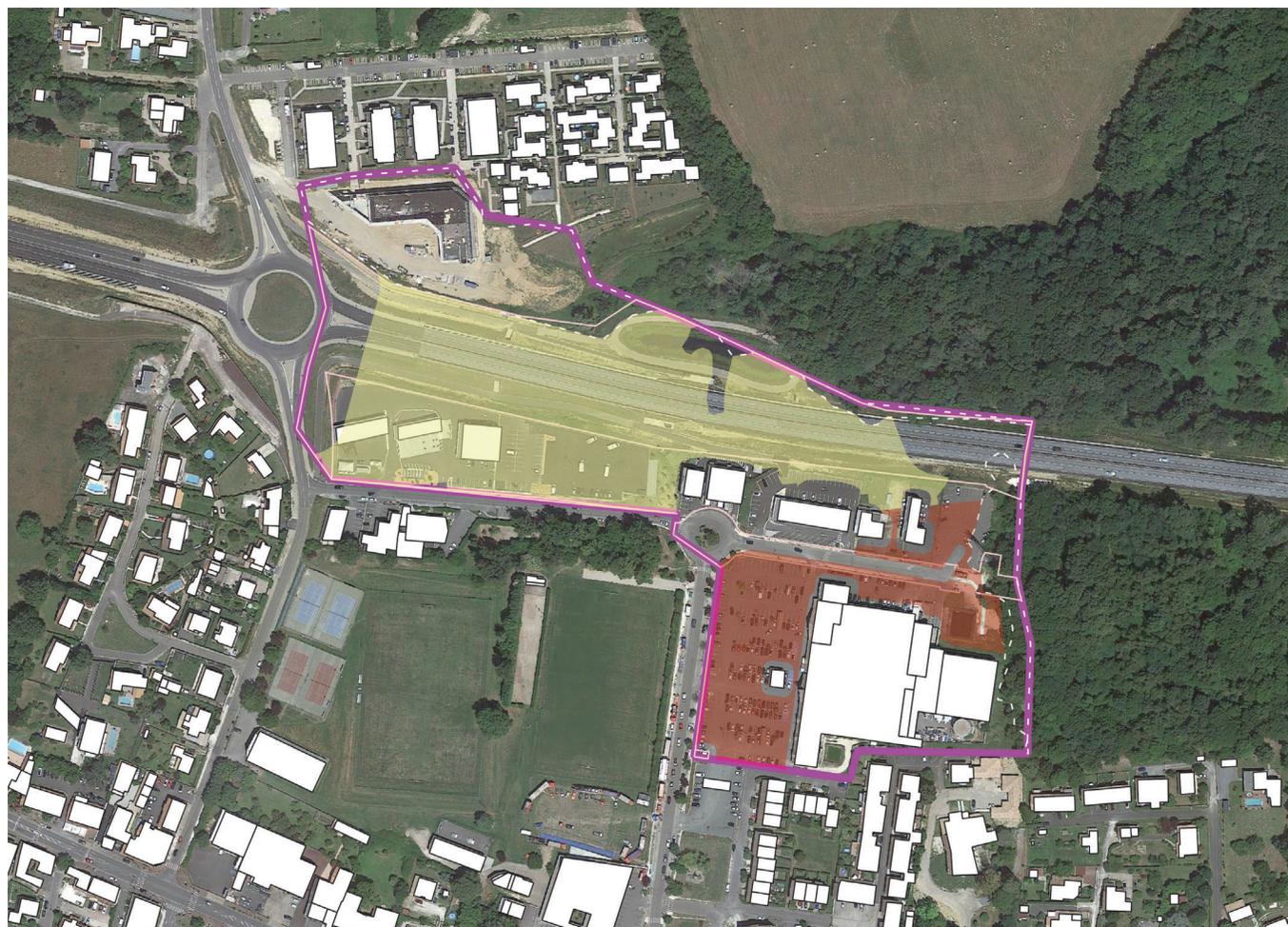
-  Sol artificiel non bâti, parkings et sols $\geq 50\%$ imperméabilisés
- La Laurence : 1,19 ha
-  Formations herbacées ou sols nus
- La Laurence : 2,73 ha
-  Formations herbacées ou sols nus
- La Laurence : 0,29 ha

Maîtrise publique du foncier

-  Communes / Intercommunalités
-  Département

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

-  Total : 12.825 m²



4. Salleboeuf/Croignon/Camarsac

Les facteurs facilitants

Envoyé en préfecture le 28/04/2025
Reçu en préfecture le 28/04/2025
Publié le 29/04/2025
ID : 033-253304794-20250416-16_04_25_02_P8-AR

- SCoT**
- 7.53 Périmètre des ZAE (en ha)
 - Zones de projets économiques au PLU
 - Centralités
- Mobilités**
- Routes principales
 - Lignes de cars de la région
 - Arrêts de cars de la région
 - Pc Parkings relais / covoiturage



4. Salleboeuf/Croignon/Camarsac

Les facteurs limitants

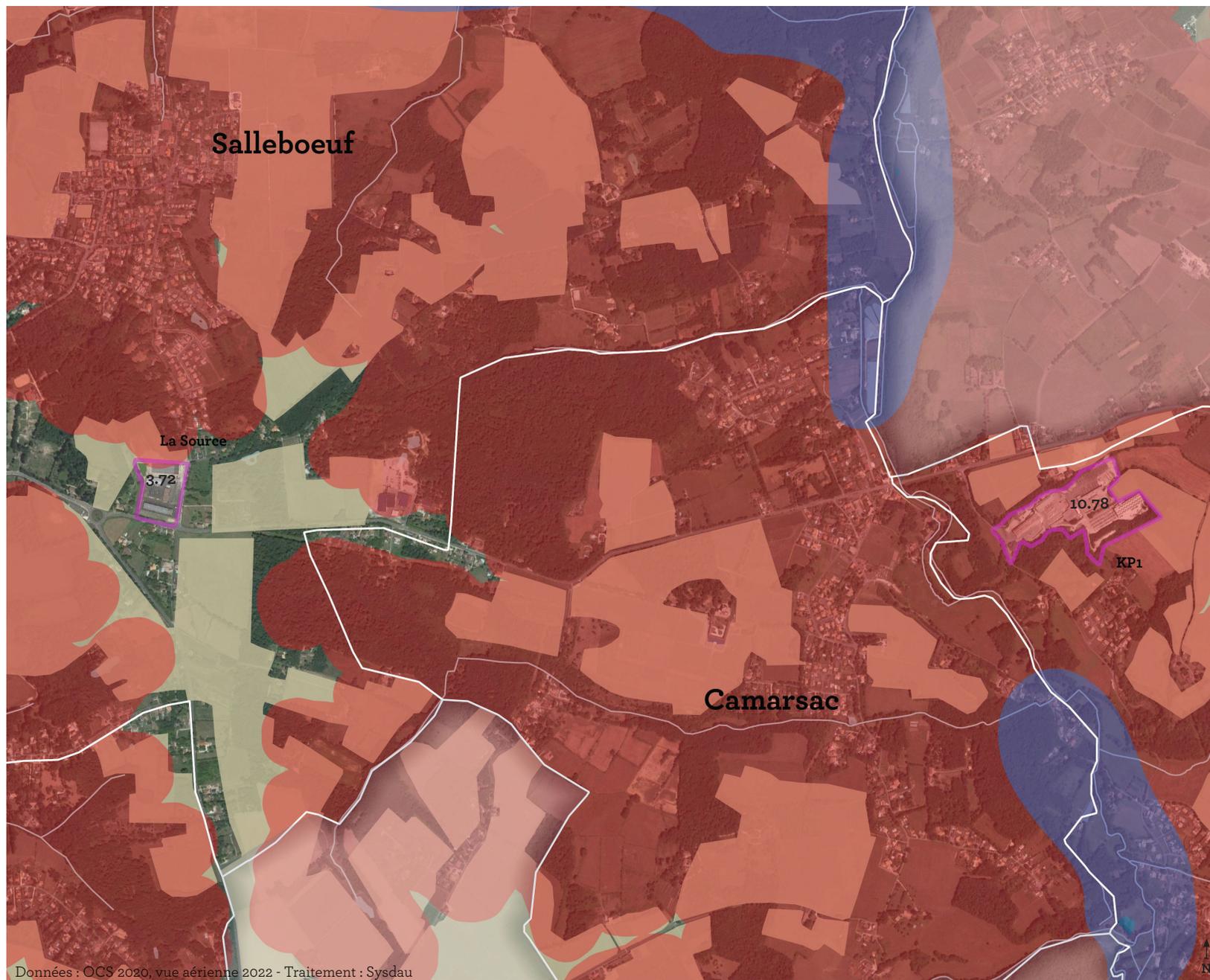
Les facteurs limitants

 Terroirs viticoles protégés

Les risques

 Retrait-Gonflement des Argiles fort

 Remontée de nappes



Zoom sur La Source, 3,72 ha, Salleboeuf et KP1, 10,78 ha, Croignon

Des zones mixte et industrielle

Envoyé en préfecture le 28/04/2025
Reçu en préfecture le 28/04/2025
Publié le 29/04/2025
ID : 033-253304794-20250416-16_04_25_02_P8-AR



Maîtrise publique du foncier

-  Communes / Intercommunalités
-  Département

Pas de maîtrise publique du foncier sur KP1

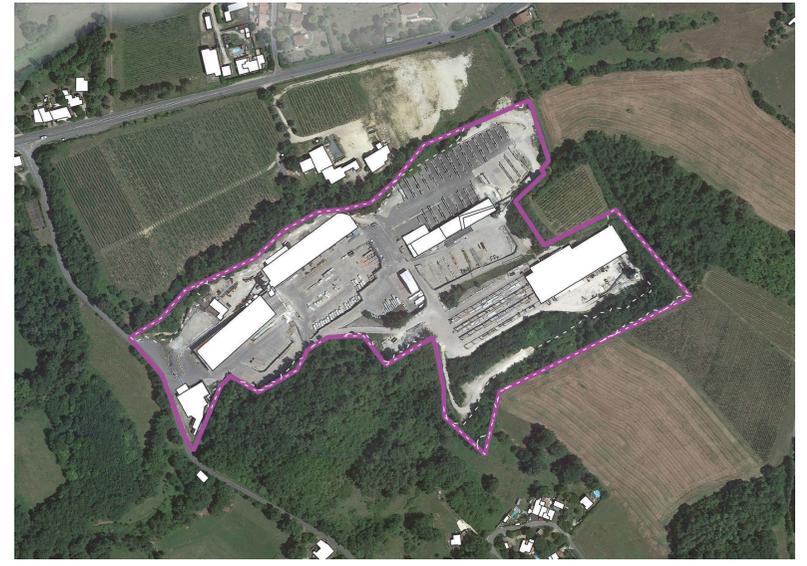
Le potentiel foncier mobilisable sur les ENAF comptant pour l'artificialisation

-  Total :
- La Source : 37,065 m²
- KP1 : 16,135 m²

La Source, mixte



KP1, industrie





Envoyé en préfecture le 28/04/2025
Reçu en préfecture le 28/04/2025
Publié le 29/04/2025
ID : 033-253304794-20250416-16_04_25_02_P8-AR

