

• Annexes •

# Atlas *cartographique*

Sites économiques  
*de l'aire métropolitaine bordelaise*

Communauté de Communes du Créonnais

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

S<sup>2</sup>LOW

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



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**

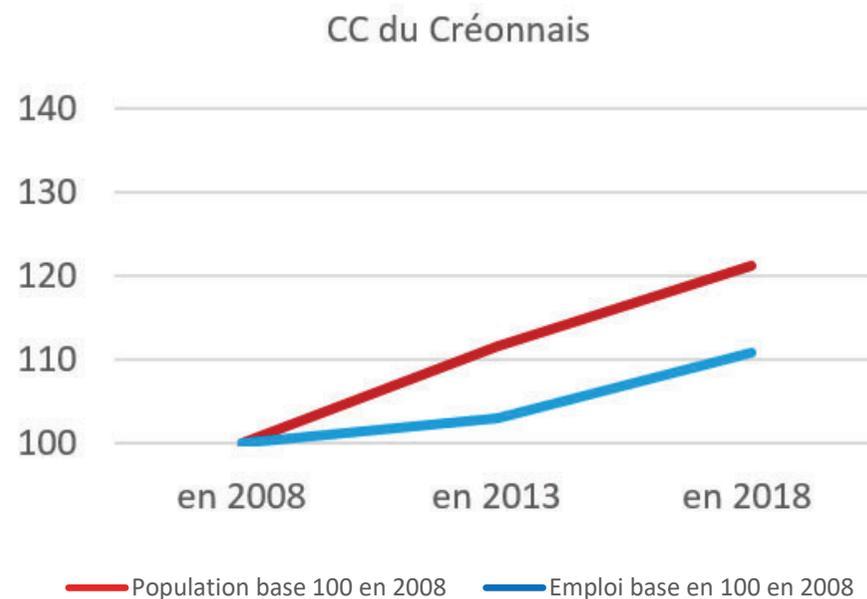
**7. Montesquieu**

# La Cdc Créonnais

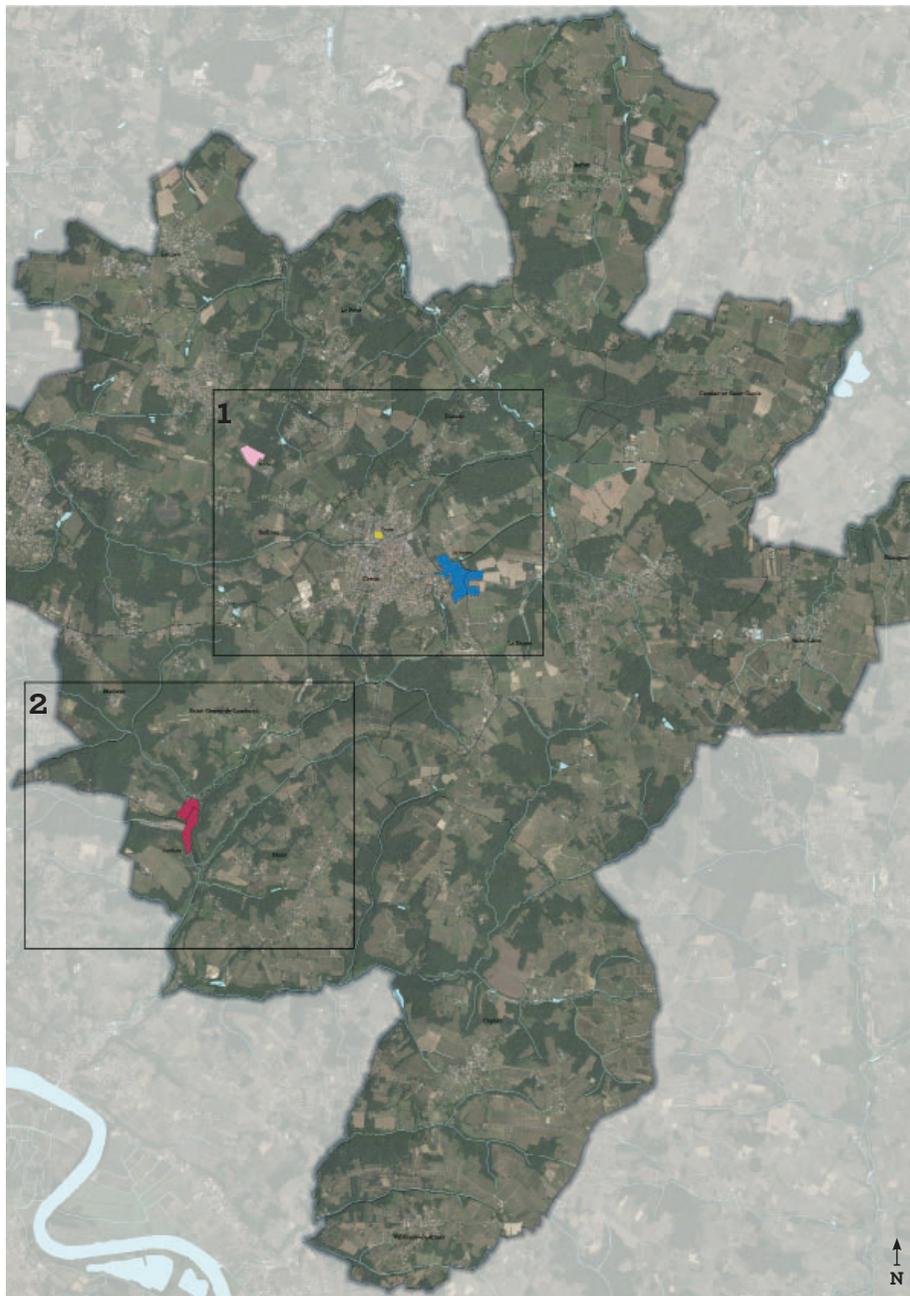
## Profil économique

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%
<b>Aire métropolitaine</b>	<b>429 267</b>	<b>487 932</b>	<b>1,3%</b>
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 Créonnais est supérieure à la dynamique d'emploi.**



> 3 ZAE identifiées  
> 37,6 ha dédiés

## 1. Sadirac / Créon

Les facteurs facilitants  
Les facteurs limitants  
Zoom sur Bel-Air  
Zoom sur La Ferrière

## 2. Haux / Saint-Genès-de-Lombard

Les facteurs facilitants  
Les facteurs limitants  
Zoom sur la Distillerie Douence

### Typologie d'activités des ZAE

- Artisanat/petite industrie
- Commerce de détail
- Industrie

# 1. Sadirac / Créon / La Sauve

## 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

Cheminement départemental cyclable

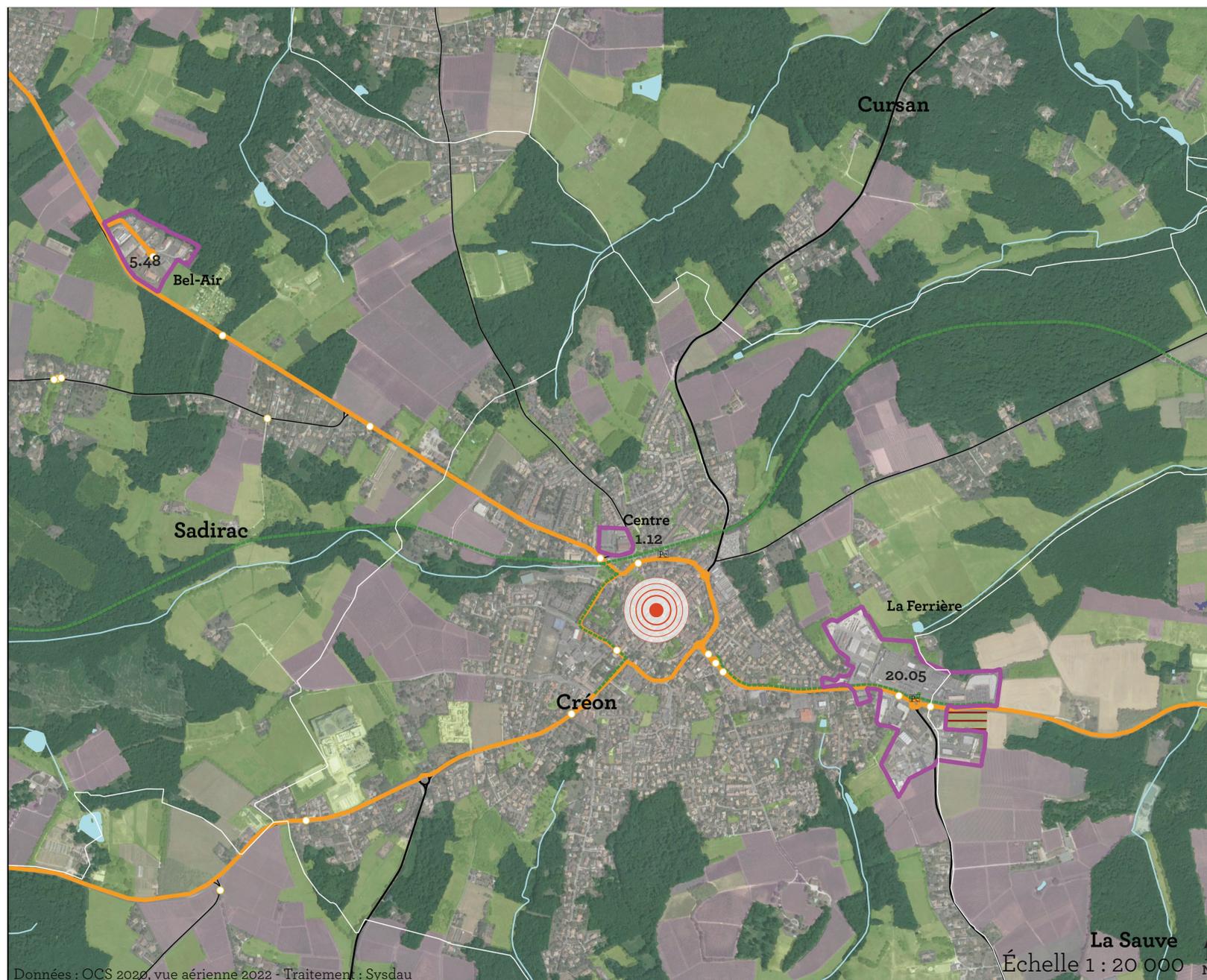
**PC** Parkings relais / covoiturage

La ZAE de Bel-Air est située le long de la ligne de car express, déconnectée du tissu pavillonnaire. Son positionnement permet de limiter les conflits d'usages entre habitations et nuisances liées aux entreprises.

L'évolution de la ZAE de la Ferrière se réfléchit en considérant la relation avec le tissu pavillonnaire (qui borde la ZAE) et avec le cœur de la bastide de Créon (à moins de 1 km, 15 min à pied).

Les deux zones sont proches d'une centralité forte et attractive. Elles sont également assez bien desservies par des axes de transports en commun et des axes routiers importants, donnant à ces zones un intérêt intercommunal.

Enfin à proximité direct du cœur de ville, la zone comprenant le Aldi, des cellules commerciales et la cave coopérative représente un potentiel économique mutable stratégique.



# 1. Sadirac / Créon / La Sauve

## Les facteurs limitants

Envoyé en préfecture le 28/04/2025

Reçu en préfecture le 28/04/2025

Publié le 29/04/2025

S<sup>2</sup>LO

ID : 033-253304794-20250416-16\_04\_25\_02\_P8-AR

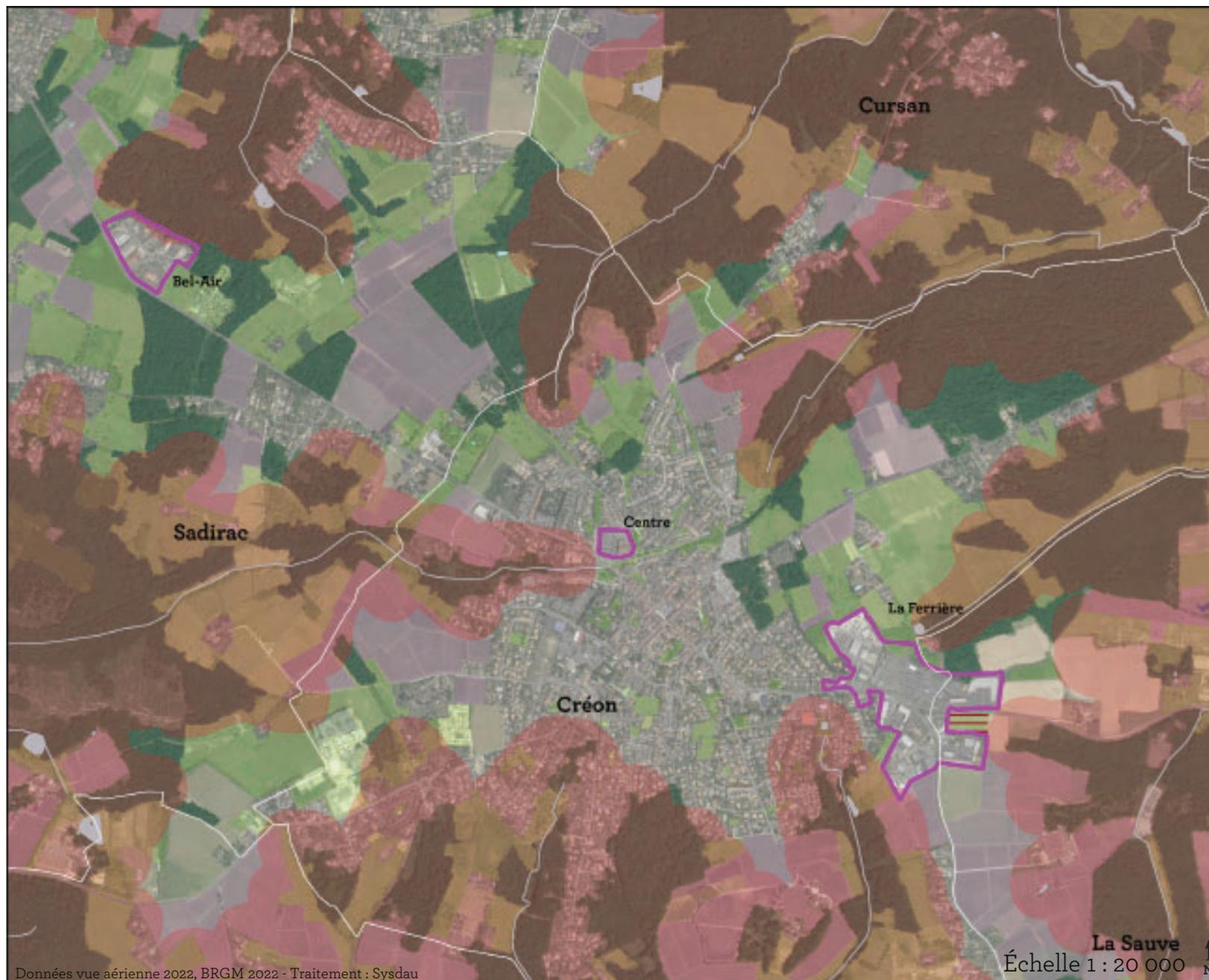
### Les facteurs limitants

 Terroirs viticoles protégés

### Les risques

 Retrait-Gonflement des Argiles fort

Les deux ZAE de Bel-Air et de la Ferrière sont fortement contraintes dans une éventuelle extension en raison de la présence autour d'elle de terroirs viticoles protégés et d'un risque fort de Retrait-Gonflement des Argiles.



# 1. Zoom sur Bel-Air, Sadirac, 5,5 ha

## Une ZAE d'artisanat et petites industries

### Le potentiel foncier aménageable à l'intérieur du périmètre des ZAE

-  Sol artificiel non bâti, parkings et sols  $\geq 50\%$  imperméabilisés  
- Bel-Air : 1,9 ha
-  Formations herbacées ou sols nus  
- Bel-Air : 0,47 ha

### Maîtrise publique du foncier

-  Communes / Intercommunalités

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

-  Total : 2501 m<sup>2</sup>

La zone ne possède que très peu d'espace résiduel permettant une éventuelle extension. Toutefois, les réserves aménageables à l'intérieur de la zone sont très nombreuses et permettraient une mutation forte de cet espace économique.



Des parkings surdimensionnés pour la zone et une potentielle friche, illustration d'une zone économique périphérique à retravailler dans son aménagement.



# 1. Zoom sur la Ferrière, Créon, 20 ha

## Une ZAE de commerces de détail

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 - Créon : 6,9 ha

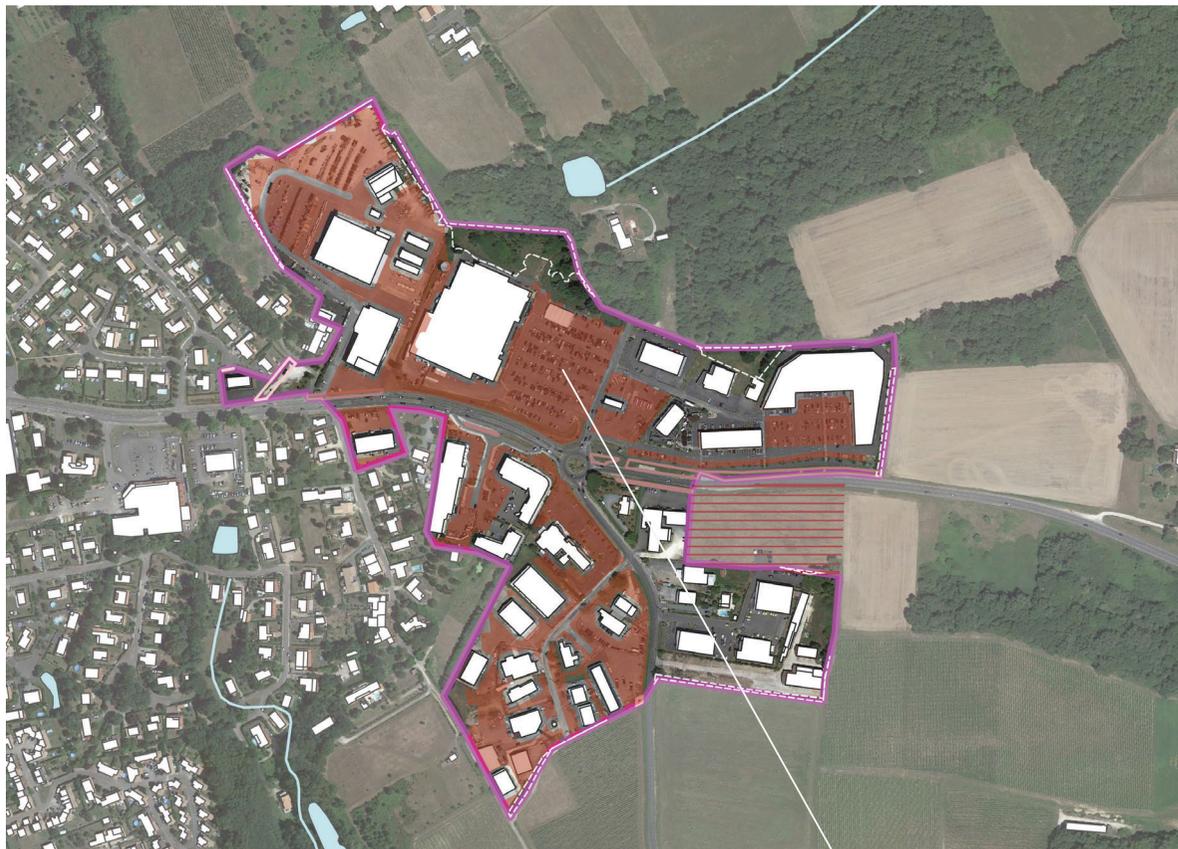
### Maîtrise publique du foncier

-  Communes / Intercommunalités
-  Département

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

-  Total : 7823m<sup>2</sup>

La zone possède une extension de son périmètre prévue dans son PLUI représentant environ 1,3ha sur des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.



Des grands parkings jonchent la zone commerciale et occupent la majeure partie des espaces non occupés par des bâtiments.



## 2. Haux / Saint-Genès-de-Lombard

### 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

 Zones de projets économiques au PLU

 7.53 Périmètre des ZAE (en ha)

 Centralités

#### Mobilités

 Routes principales

 Lignes de cars de la région

**Cette zone est assez éloignée d'une centralité et pauvrement desservie par des axes de transports. Son activité industrielle l'éloigne naturellement des tissus urbains.**



## 2. Haux /Saint-Genès-de-Lombard

### Les facteurs limitants

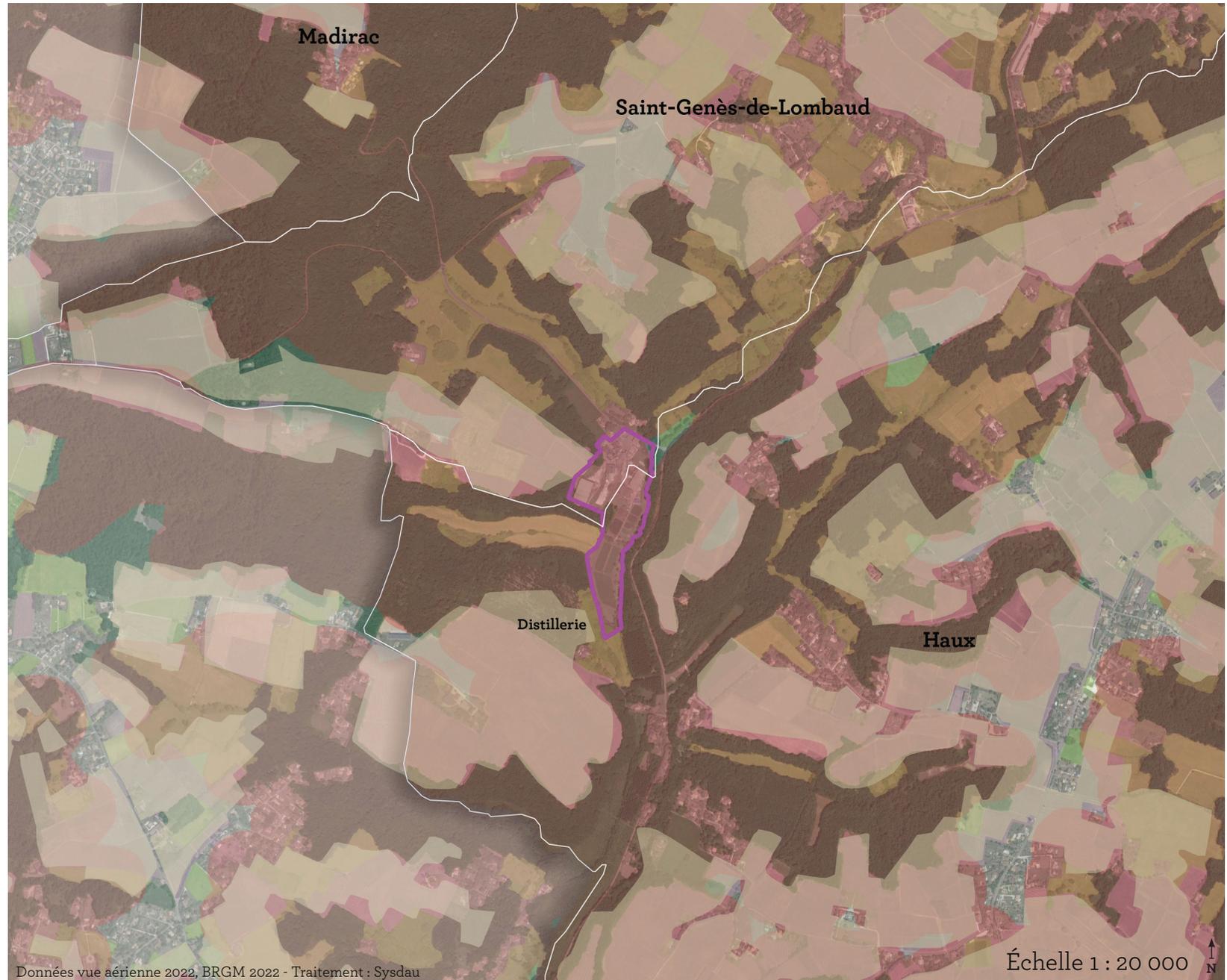
#### Les facteurs limitants

 Terroirs viticoles protégés

#### Les risques

 Retrait-Gonflement des Argiles fort

La zone toute entière est soumise à une très forte pression en raison du risque élevé de retrait-gonflement des argiles ainsi que la proximité de terroirs viticoles protégés.



## 2. Zoom sur la Distillerie Douence, St-Genès-de-Lombaud, 12 ha Une ZAE 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

### Le potentiel foncier aménageable à l'intérieur du périmètre des ZAE

 Sol artificiel non bâti, parkings et sols  $\geq$  50% imperméabilisés  
- Distillerie : 0,55 ha

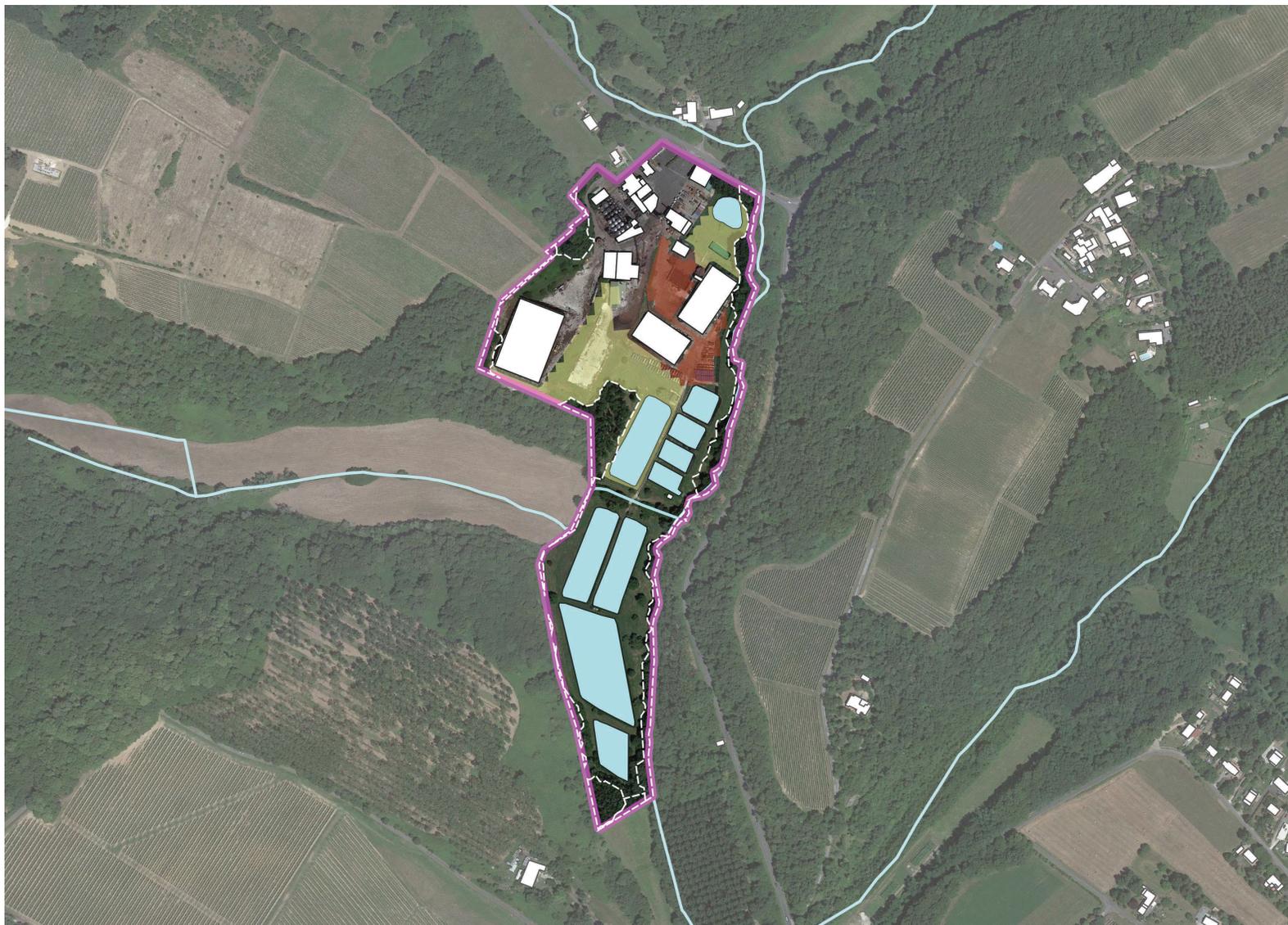
 Formations herbacées ou sols nus  
- Distillerie : 1,43 ha

### Pas de maîtrise publique du foncier

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

 Total : 16819 m<sup>2</sup>

Toute la zone étant privée, il apparaît difficile d'intervenir directement sur ce foncier. De plus, les aménités négatives apportées par la nature de son activité invite à restreindre son développement.



# Conclusion

Les deux ZAE proches de Créon présentent un intérêt assez important à l'échelle de la CdC, tant par leur positionnement proche d'une centralité forte et attractive que par leurs activités. Toutefois, les contraintes fortes présentes doivent prévenir d'une extension en l'état de ces zones et privilégier un réaménagement intelligent des parcelles et des dispositions.

## Quelles évolutions envisager ?



La mutualisation de services et notamment des parkings permettrait un gain non négligeable d'espace. A ce titre, il est intéressant de se pencher sur des constructions de type parking en silo comme illustré ci-contre ou des parkings enterrés.

Le réaménagement des zones doit passer par une utilisation plus rationnelle du foncier. Le recul sur les parcelles serait ainsi à proscrire afin de regrouper les activités et de limiter au maximum l'artificialisation des sols.





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