

• Annexes •

Atlas *cartographique*

Sites économiques
de l'aire métropolitaine bordelaise

Communauté de Communes Jalle Eau Bourde

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_P9-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_P9-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_P9-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 :

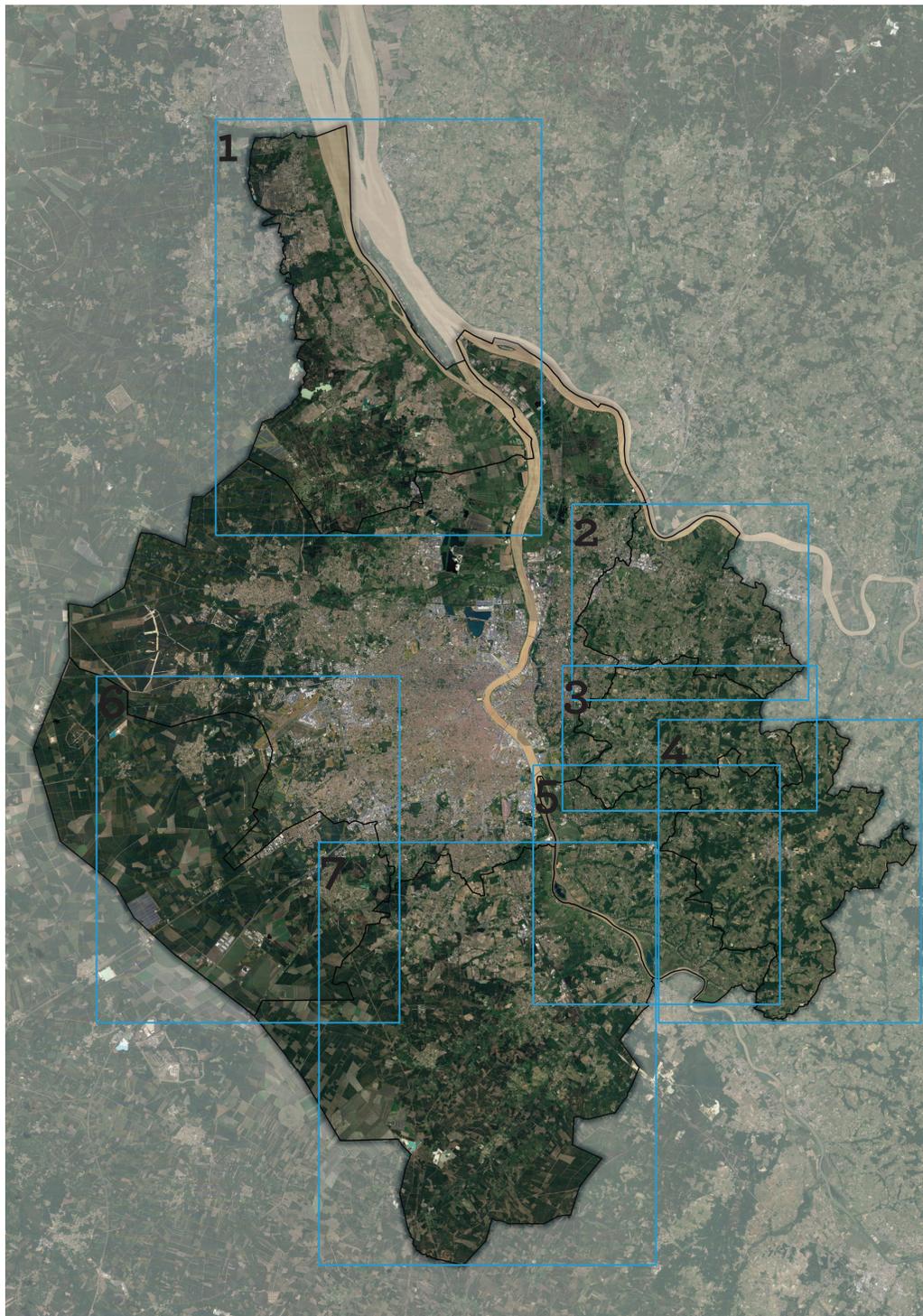
- > Planifier et gérer efficacement l'utilisation du sol pour le développement des activités économiques. Il permet d'identifier les emplacements des zones d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services, donnant ainsi un aperçu à connaissance fin et précis du tissu économique du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

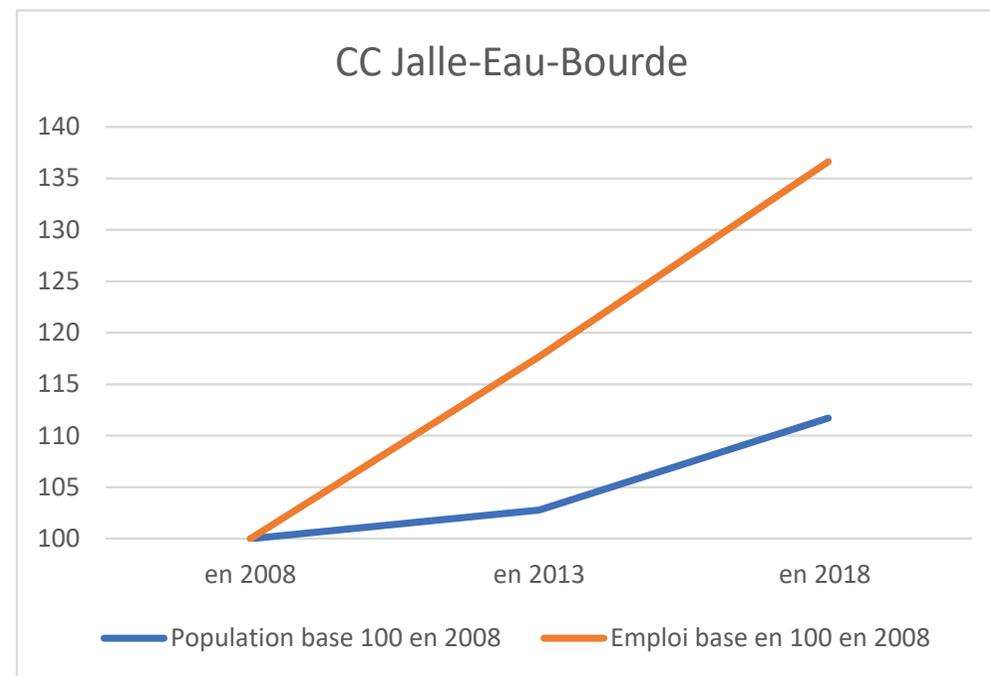
7. Montesquieu

La Cdc Jalle-Eau-Bourde

Profil économique

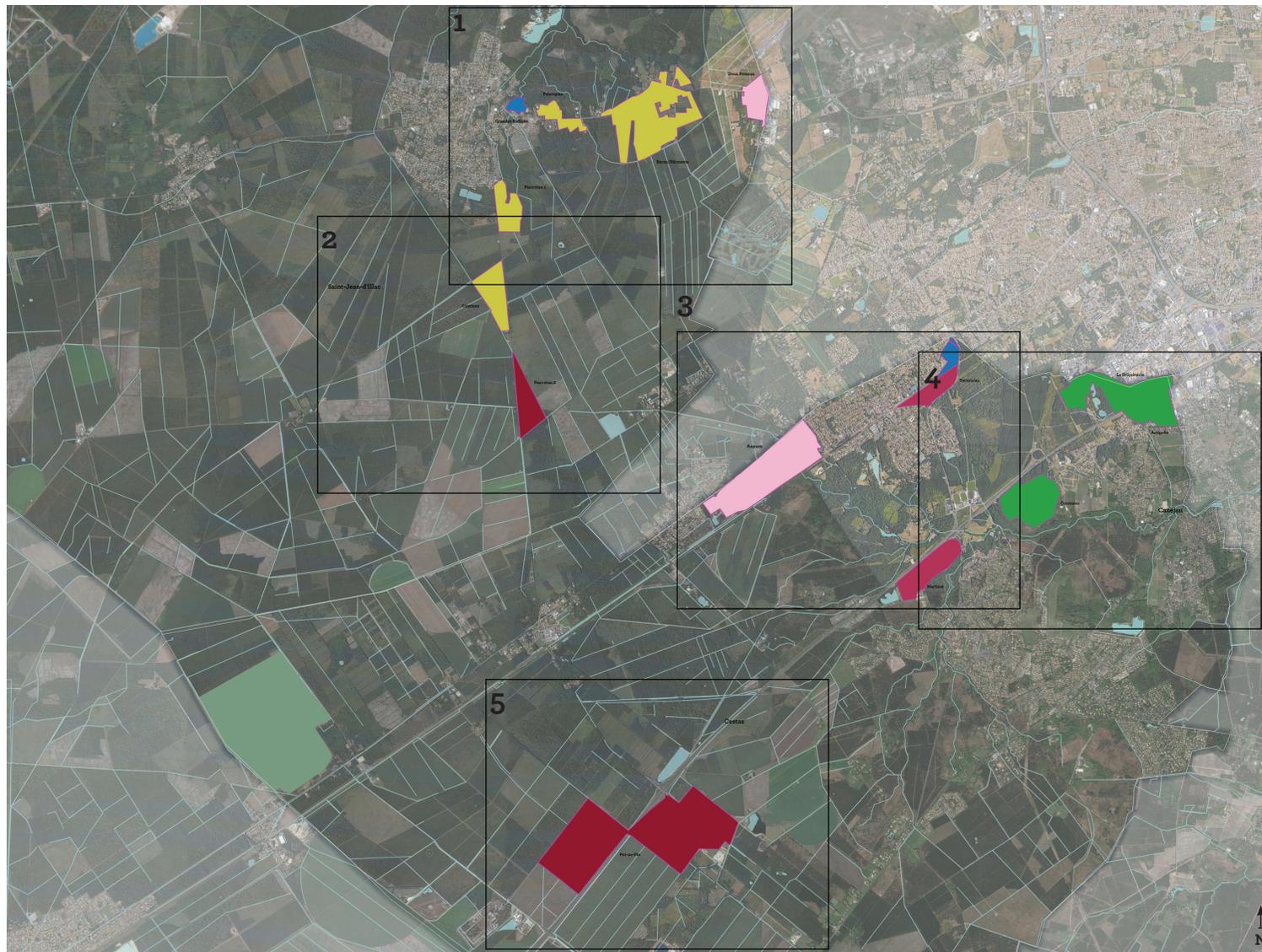
Entre 2011 et 2021, la croissance de l'emploi dans l'aire métropolitaine est bien plus forte que celle observée dans le reste du département (+ 0,8 %), et a profité à tous les territoires.

	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 Jalle-Eau-Bourde est inférieure à la dynamique d'emploi.

- > 14 ZAE identifiées
- > 705.15 ha dédiés
- > 260 ha de centrale photovoltaïque



1. Saint-Jean-d'Ilac

Photographie de l'état actuel, fiche d'identité de la zone
Le foncier mobilisable, aller plus loin et anticiper le futur

2. Saint-Jean-d'Ilac

Photographie de l'état actuel, fiche d'identité de la zone
Le foncier mobilisable, aller plus loin et anticiper le futur

3. Cestas

Photographie de l'état actuel, fiche d'identité de la zone
Le foncier mobilisable, aller plus loin et anticiper le futur

4. Cestas/Canéjan

Photographie de l'état actuel, fiche d'identité de la zone
Le foncier mobilisable, aller plus loin et anticiper le futur

5. Cestas

Photographie de l'état actuel, fiche d'identité de la zone
Le foncier mobilisable, aller plus loin et anticiper le futur

Typologie d'activités des ZAE

- Artisanat/petite industrie
- Mixte
- Commerce de détail
- Industrie
- Logistique/commerce de gros
- Bureau/tertiaire
- Centrales photovoltaïque

1. Saint-Jean-d'Illac

Les facteurs facilitants

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

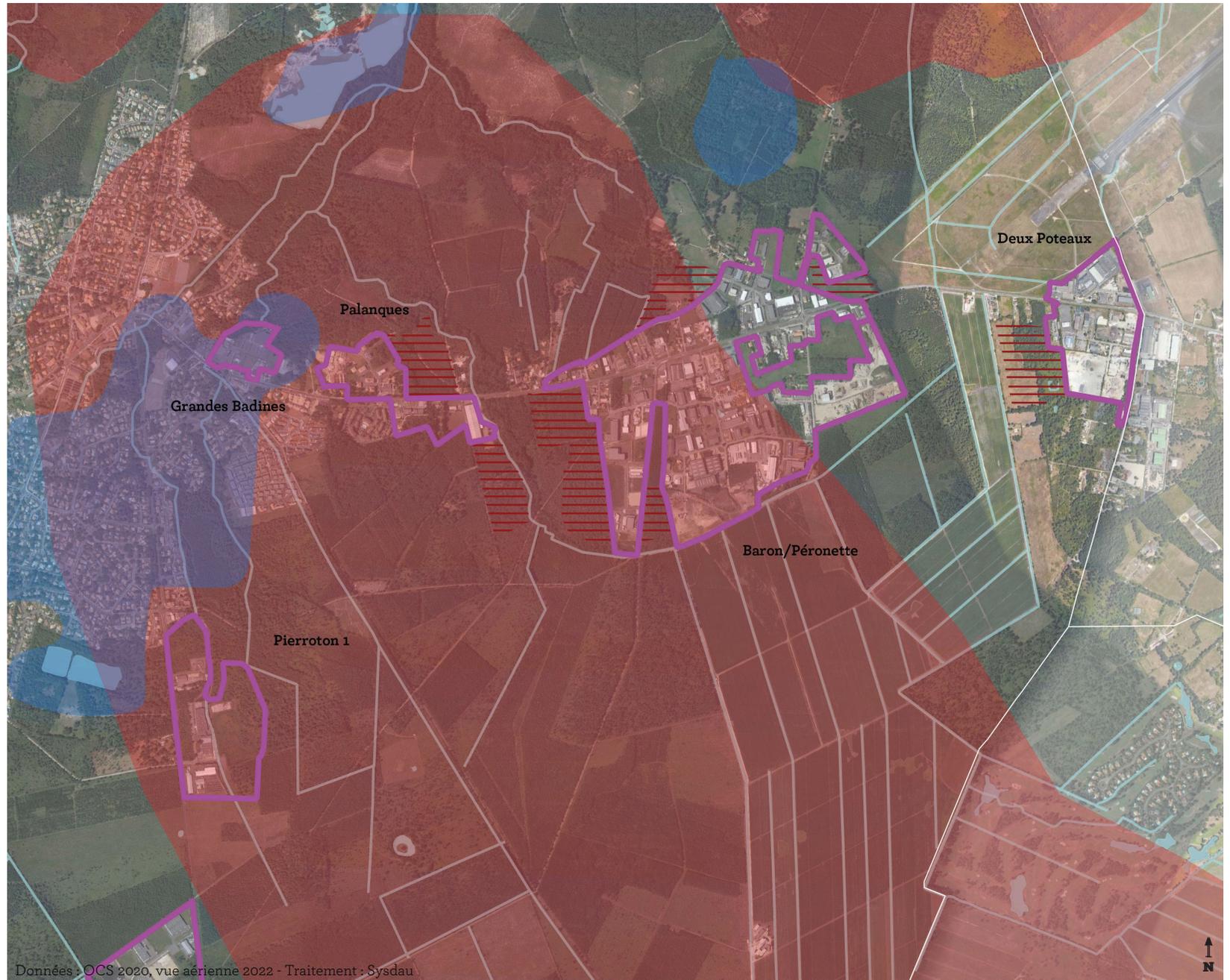


1. Saint-Jean-d'Ilac

Les facteurs limitants

Les risques

-  Retrait-Gonflement des Argiles fort
-  Remontée de nappes



Zoom sur Grandes Badines, 4,63 ha et Palanques, 18,69 ha, St Jean de Tiac

Des zones de commerces de détail et 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_P9-AR



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

-  Sol artificiel non bâti, parkings et sols \geq 50% imperméabilisés
 - Grande Badines : 1,14 ha
 - Palanques : 1,83 ha
-  Formations herbacées ou sols nus
 - Grande Badines : 1,19 ha
 - Palanques : 0,08 ha
-  Formations arborées
 - Palanques : 1,18 ha

Maîtrise publique du foncier

-  Communes / Intercommunalités

Pas de maîtrise publique du foncier sur Palanques

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

-  Total :
 - Grandes Badines : 5,286 m²
 - Palanques : 39.042 m²

Grandes Badines, commerces de détail



Palanques, mixte



Zoom sur Baron/Péronette, 93,44 ha et Deux Poteaux, 19,19 ha, St Jean-d'Ilac

Des zones mixtes et 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_P9-AR

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

-  Sol artificiel non bâti, parkings et sols >= 50% imperméabilisés
 - Baron/Péronette : 35,81 ha
 - Deux Poteaux : 9,46 ha
-  Formations herbacées ou sols nus
 - Baron/Péronette : 8,39 ha
 - Deux Poteaux : 0,25 ha
-  Formations arborées
 - Baron/Péronettes : 6,72 ha
 - Deux Poteaux : 0,47 ha

Maîtrise publique du foncier

-  Communes / Intercommunalités
-  Département
-  Etat

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

-  Total :
 - Baron/Péronette : 65.788m²
 - Deux Poteaux : 9.159 m²

Baron/Péronette, mixte



Deux Poteaux, artisanat/petites industries



Zoom sur Pierroton 1, 21,41 ha, St Jean-d'Ilac

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_P9-AR

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

-  Sol artificiel non bâti, parkings et sols >= 50% imperméabilisés
- Pierroton 1 : 2,4 ha
-  Formations herbacées ou sols nus
- Pierroton 1 : 0,18 ha
-  Formations arborées
- Pierroton 1 : 0,12 ha

Maîtrise publique du foncier

-  Communes / Intercommunalités

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

-  Total : 155.020 m²



2. Saint-Jean-d'Ilac

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_P9-AR

SCoT

7.53 Périmètre des ZAE (en ha)

Mobilités

— Routes principales



2. Saint-Jean-d'Ilac Les facteurs limitants

Les risques

-  Retrait-Gonflement des Argiles fort
-  Remontée de nappes



Zoom sur Cantines, 28,95 ha et Pierroton 2, 25,49 ha, St Jean-d'Illac

Des zones mixtes et de logistique/commerces de gros



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

-  Sol artificiel non bâti, parkings et sols >= 50% imperméabilisés
 - Cantines : 7,38 ha
 - Pierroton 2 : 4,85 ha
-  Formations herbacées ou sols nus
 - Cantines : 2,43 ha
 - Pierroton 2 : 2,36 ha
-  Formations arborées
 - Cantines : 6,28 ha
 - Pierroton 2 : 8,79 ha

Maîtrise publique du foncier

-  Communes / Intercommunalités

Pas de maîtrise publique du foncier sur Pierroton 2

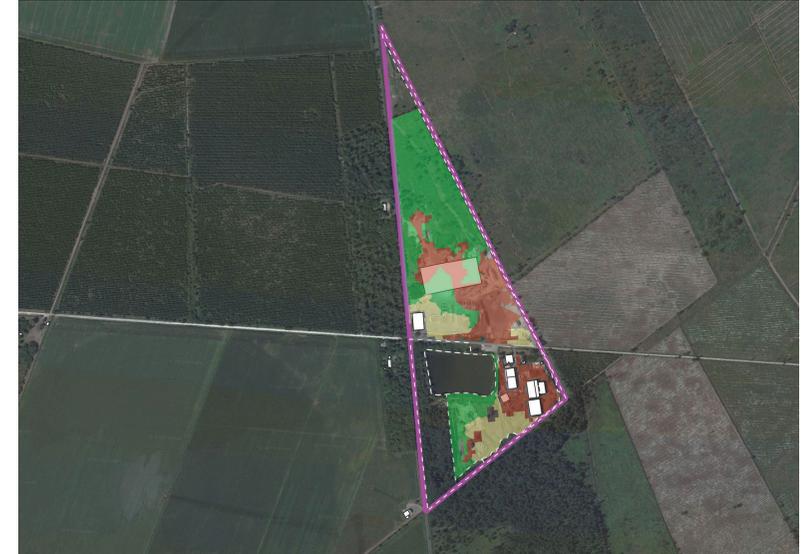
Le potentiel foncier mobilisable sur les ENAF comptant pour l'artificialisation

-  Total :
 - Cantines : 58.647 m²
 - Pierroton 2 : 61.741m²

Cantines, mixte



Pierroton 2, logistique/commerces de gros



3. Cestas

Les facteurs facilitants

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
- RER métropolitain
- Gares ferroviaires
- Pc** Parkings relais / covoiturage



3. Cestas

Les facteurs limitants

Les risques

-  Retrait-Gonflement des Argiles fort
-  Remontée de nappes



Zoom sur Auguste, 95,09 ha et Toctoucau, 25,52 ha, Cestas

Des zones d'artisanat/petites industries et 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_P9-AR

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

-  Sol artificiel non bâti, parkings et sols >= 50% imperméabilisés
 - Auguste : 4,8 ha
 - Toctoucau : 24,2 ha
-  Formations herbacées ou sols nus
 - Auguste : 4,57 ha
 - Toctoucau : 2,95 ha
-  Formations arborées
 - Auguste : 6,21 ha
 - Toctoucau : 1,08 ha

Maîtrise publique du foncier

-  Etablissement public
-  Communes / Intercommunalités
-  Etat

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

-  Total :
 - Auguste : 33.785 m²
 - Toctoucau : 35.896 m²

Auguste, artisanat/petites industries



Toctoucau, mixte



Zoom sur Marticot, 34,07 ha, Cestas

Une zone industrielle

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

-  Sol artificiel non bâti, parkings et sols >= 50% imperméabilisés
- Marticot : 4,17 ha
-  Formations herbacées ou sols nus
- Marticot : 0,88 ha
-  Formations arborées
- Marticot : 3,8 ha

Maîtrise publique du foncier

-  Communes / Intercommunalités
-  Département

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

-  Total : 94.496 m²



4. Cestas/Canéjan Les facteurs facilitants

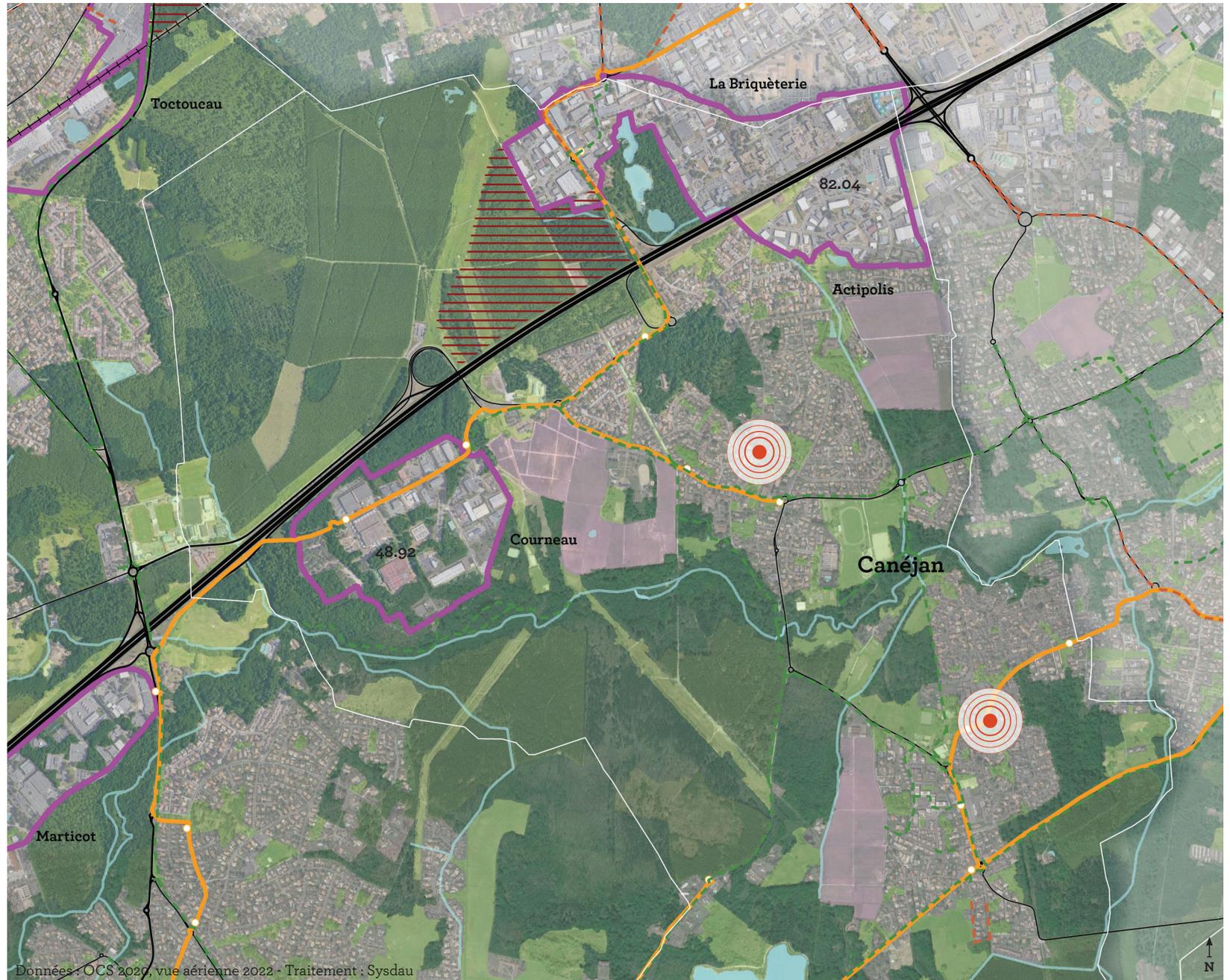
Envoyé en préfecture le 28/04/2025
Reçu en préfecture le 28/04/2025
Publié le 29/04/2025
ID : 033-253304794-20250416-16_04_25_02_P9-AR

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
- RER métropolitain
- Gares ferroviaires
- Pc Parkings relais / covoiturage



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

4. Cestas/Canéjan Les facteurs limitants

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_P9-AR

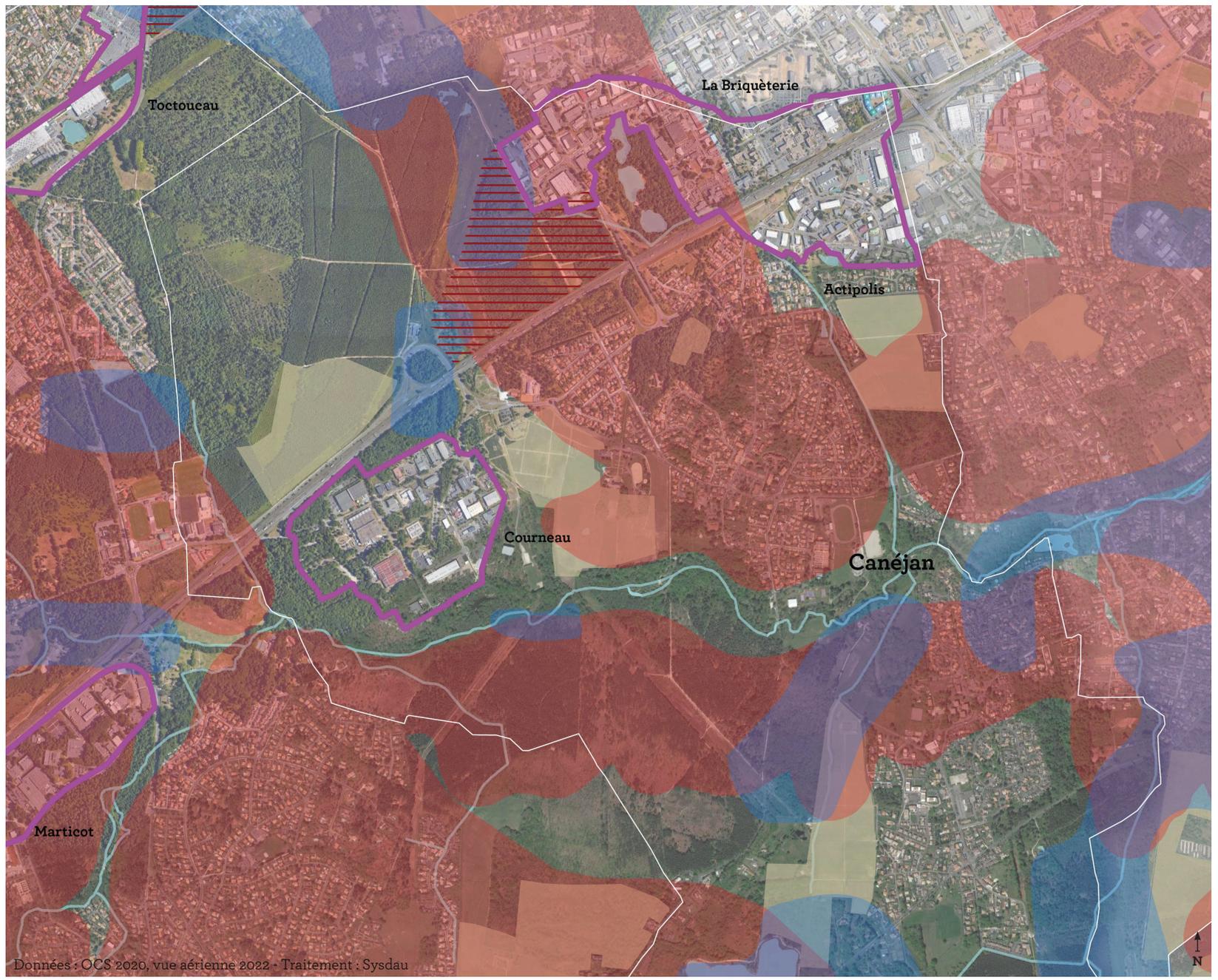
Les facteurs limitants

 Terroirs viticoles protégés

Les risques

 Retrait-Gonflement des Argiles fort

 Remontée de nappes



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

Zoom sur La Briquèterie/Actipolis, 82,04 ha et Courneau, 48,92 ha

Des zones de bureaux/tertiaires

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

-  Sol artificiel non bâti, parkings et sols >= 50% imperméabilisés
 - Briquèterie : 18,61 ha
 - Courneau : 4,08 ha
-  Formations herbacées ou sols nus
 - Briquèterie : 5,68 ha
 - Courneau : 2,17 ha
-  Formations arborées
 - Briquèterie : 2,05 ha
 - Courneau : 5,37 ha

Maîtrise publique du foncier

-  Communes / Intercommunalités
-  Département

Briquèterie/Actipolis, bureaux/tertiaire



Courneau, bureaux/tertiaire



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

-  Total :
 - Briquèterie : 25.772 m²
 - Courneau : 184.705 m²

5. Cestas

Les facteurs facilitants

SCoT

7.53 Périmètre des ZAE (en ha)

Zones de projets économiques au PLU

Mobilités

Routes principales



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

5. Cestas

Les facteurs limitants

Les risques

-  Retrait-Gonflement des Argiles fort
-  Remontée de nappes



Zoom sur Pot-au-Pin, 207,5 ha, Cestas

Une zone 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_P9-AR

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

 Sol artificiel non bâti, parkings et sols \geq 50% imperméabilisés
- Pot-au-Pin : 54,18 ha

 Formations herbacées ou sols nus
- Pot-au-Pin : 39,48 ha

 Formations arborées
- Pot-au-Pin : 9,12 ha

Maîtrise publique du foncier

 Etablissement public

 Communes / Intercommunalités

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

 Total : 201.744 m²





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_P9-AR