

• Annexes •

Atlas *cartographique*

Sites économiques
de l'aire métropolitaine bordelaise

Communauté de Communes Médoc Estuaire

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 :

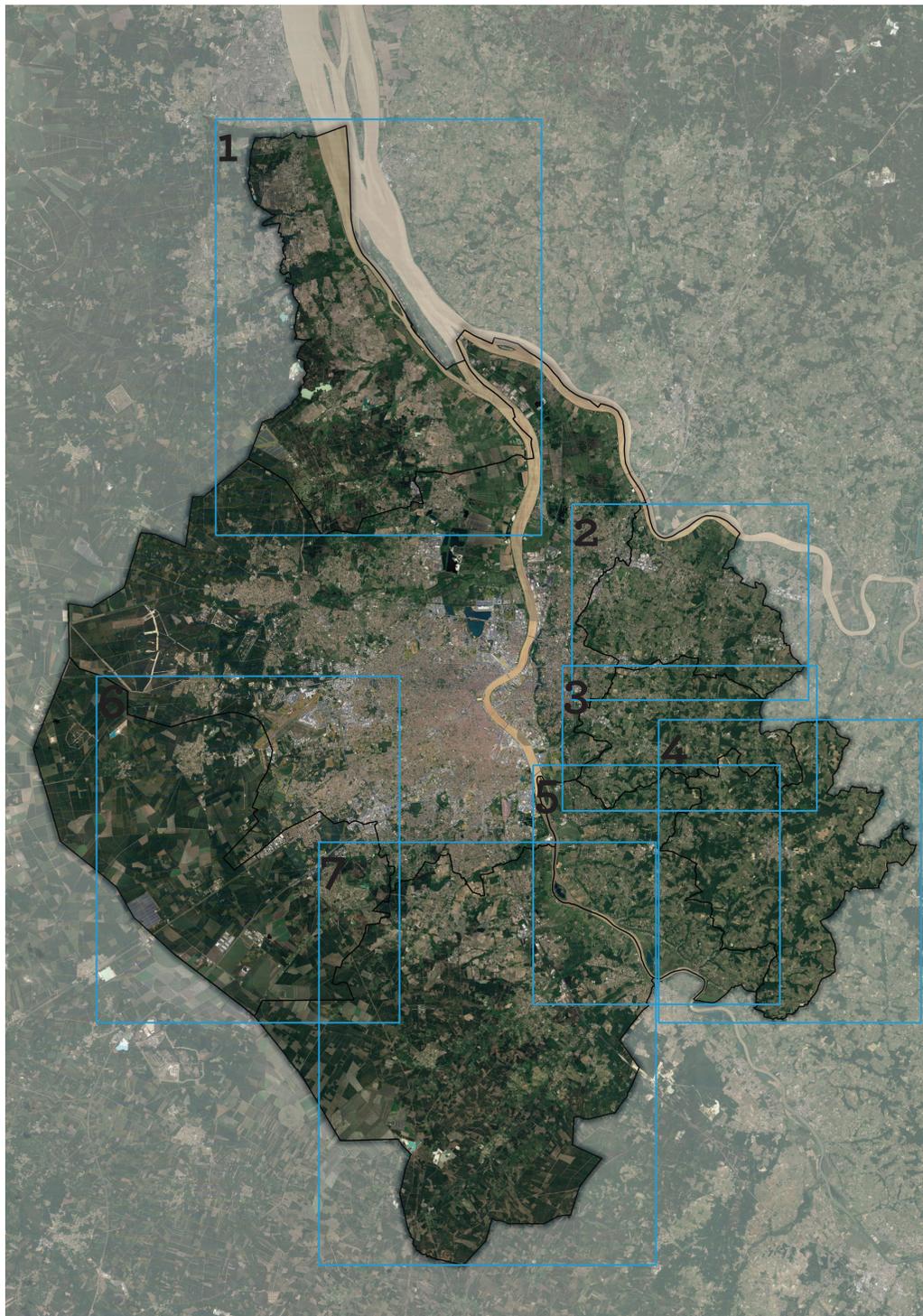
- > Planifier et gérer efficacement l'utilisation du sol pour le développement des activités économiques. Il permet d'identifier les emplacements des zones d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services, donnant ainsi un aperçu à connaissance fin et précise du tissu économique du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

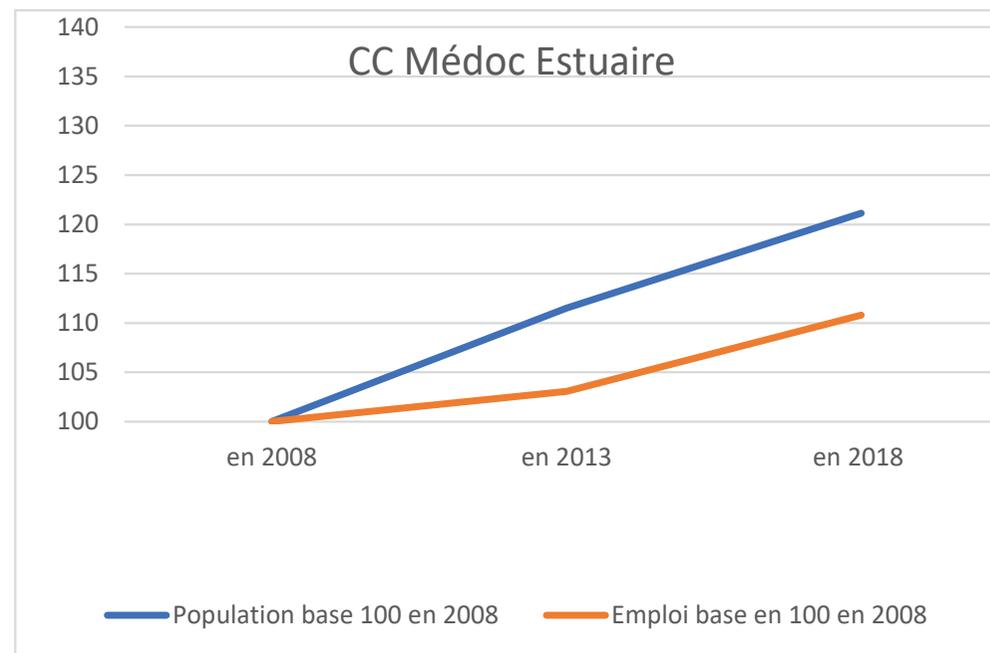
7. Montesquieu

La Cdc Médoc Estuaire

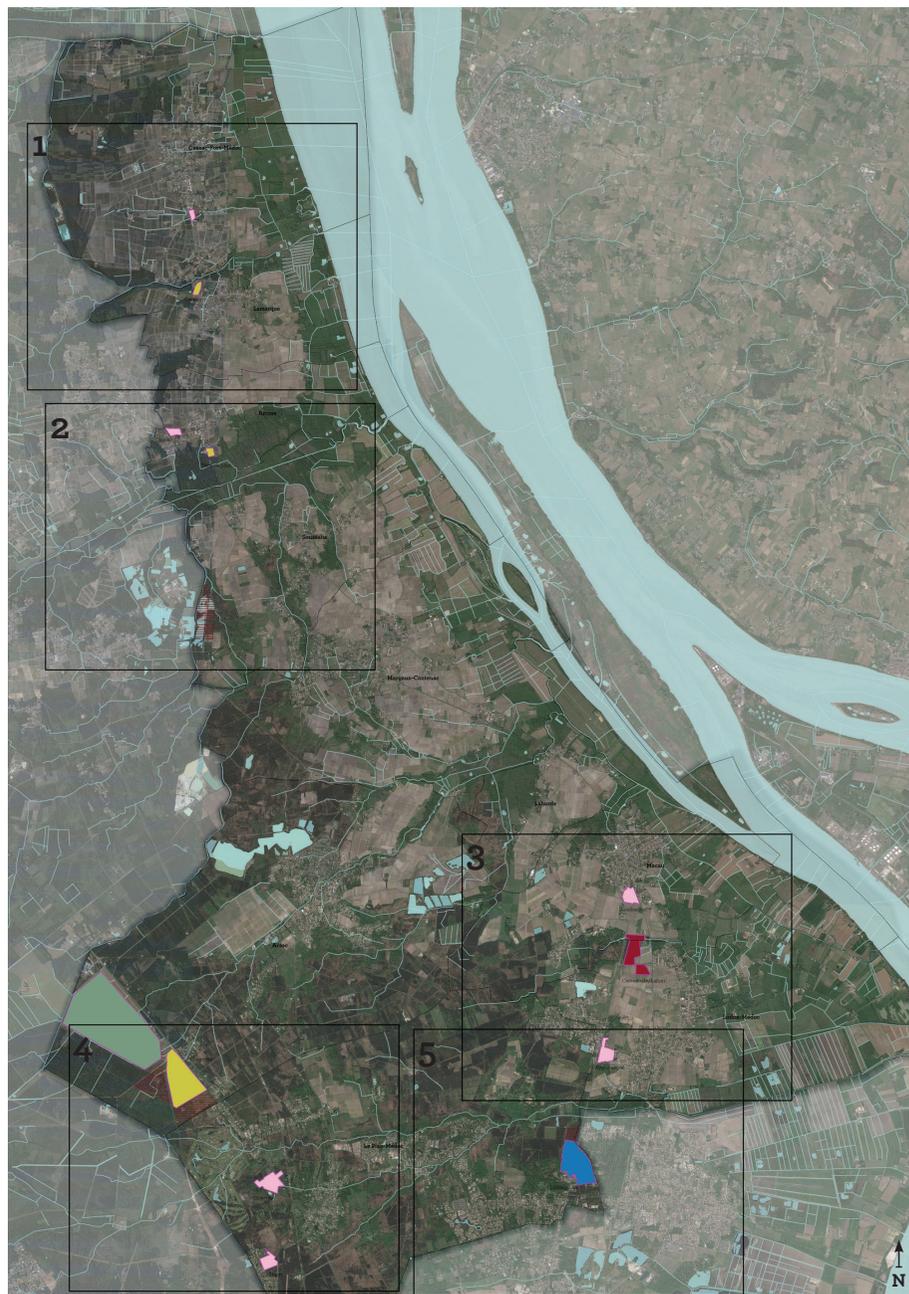
Profil économique

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 CC Médoc Estuaire est supérieure à la dynamique d'emploi.



> 11 ZAE identifiées

> 137,51 ha dédiés

> 160 ha de centrale photovoltaïque

1. Cussac-Fort-Médoc/Lamarque

Les facteurs facilitants
Les facteurs limitants
Zoom sur Riou et Carillon

2. Arcins/Soussans

Les facteurs facilitants
Les facteurs limitants
Zoom sur Cagnac et Terre de pont

3. Macau/Ludon-Médoc

Les facteurs facilitants
Les facteurs limitants
Zoom sur Cantemerle et Aygue nègre
Zoom sur Lombardon

4. Arzac/Le Pian-Médoc

Les facteurs facilitants
Les facteurs limitants
Zoom sur Decons et Luget
Zoom sur Chagneau

5. Le Pian-Médoc

Les facteurs facilitants
Les facteurs limitants
Zoom sur Landgrand

Typologie d'activités des ZAE

-  Artisanat/petite industrie
-  Mixte
-  Commerce de détail
-  Industrie
-  Logistique/commerce de gros
-  Centrales photovoltaïques

1. Cussac-Fort-Médoc/Lamarque

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

 Zones de projets économiques au PLU ou prévues

 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

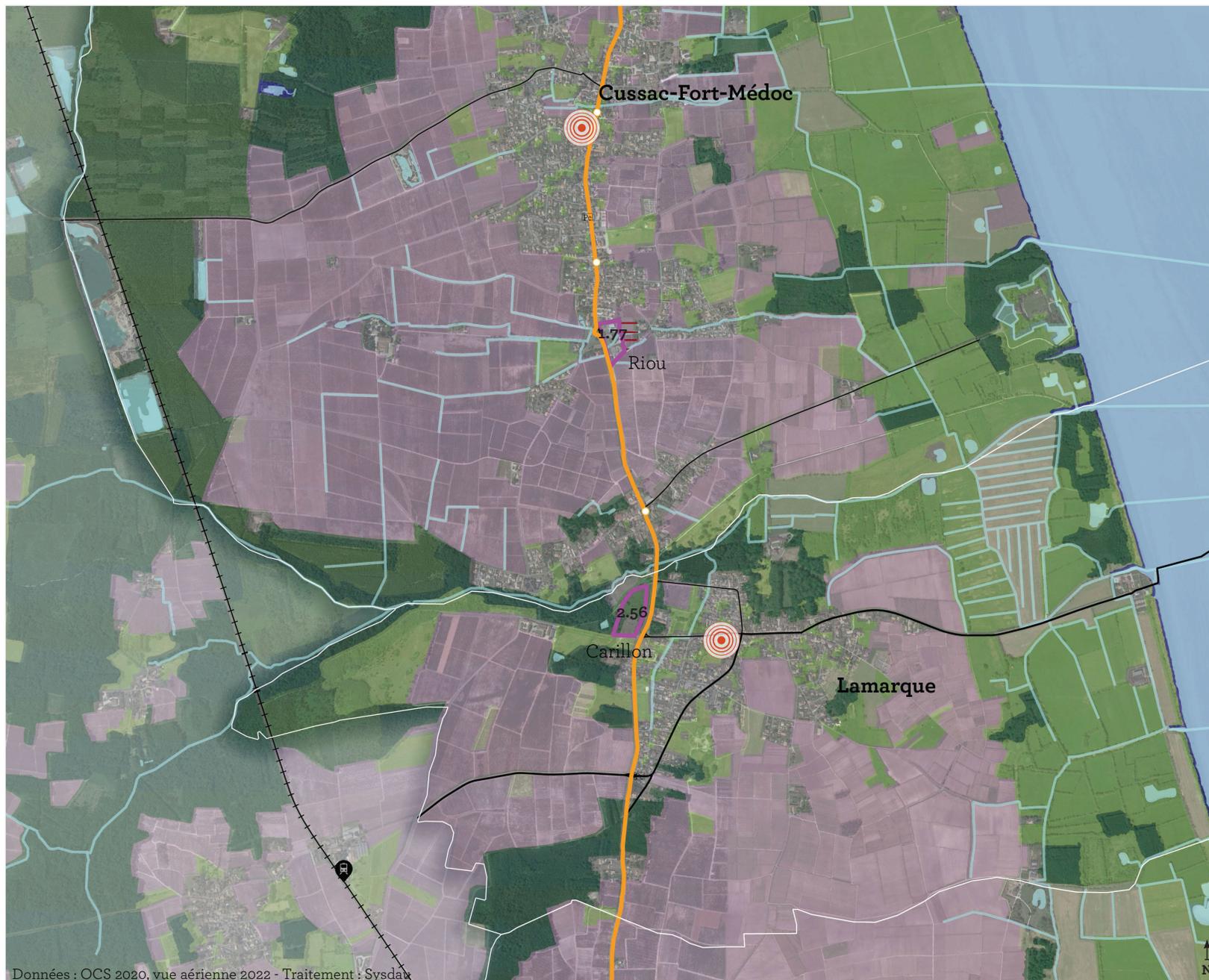
 Pistes cyclables partagées

 RER métropolitain

 Gares ferroviaires

 Parkings relais / covoiturage

Les deux zones sont proches de centralité et relativement bien intégrées dans le tissu urbain. Elles sont également assez bien desservies par des axes de transports en commun et des axes routiers importants.



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

1. Cussac-Fort-Médoc/Lamarque

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

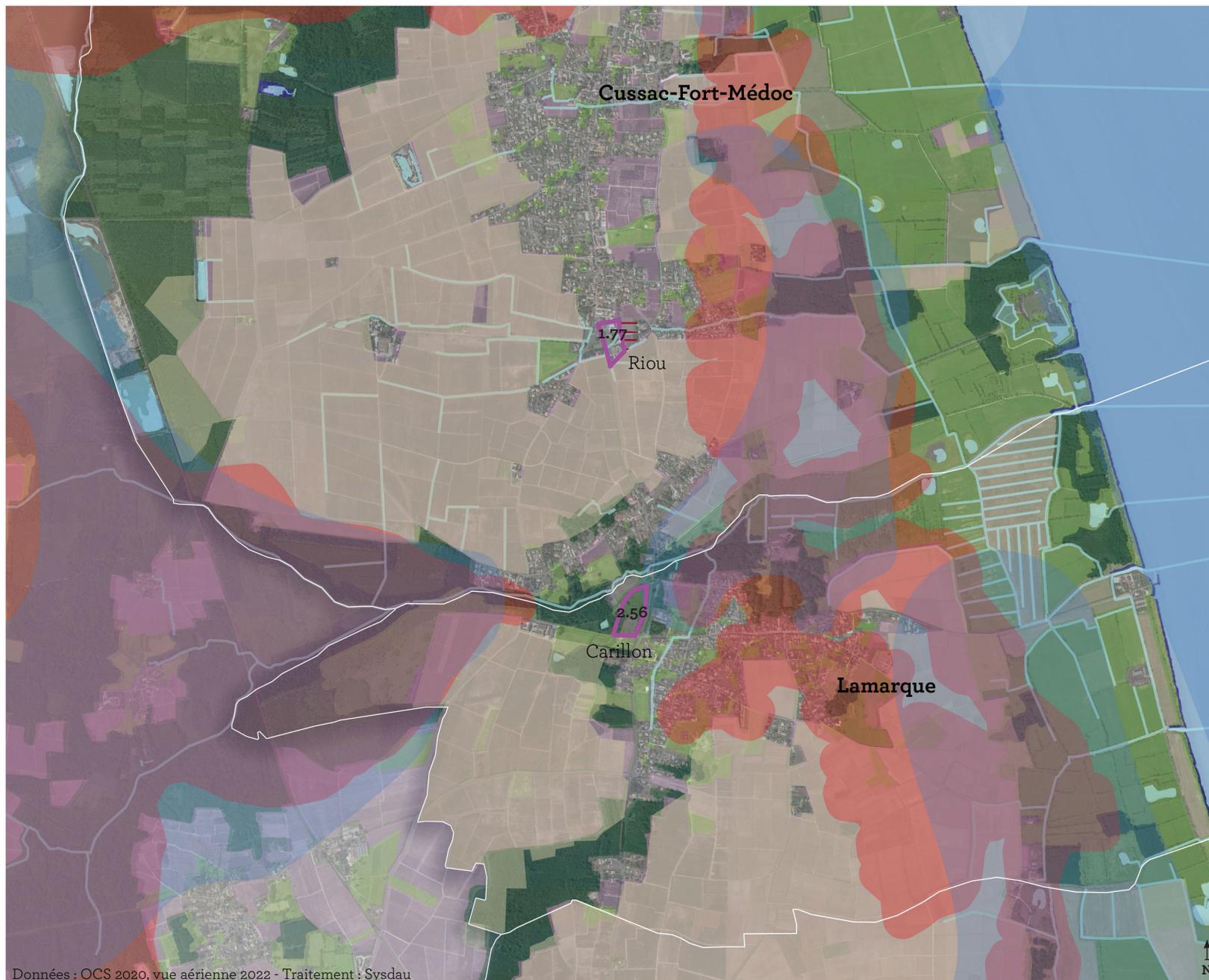
 Terroirs viticoles protégés

Les risques

 Retrait-Gonflement des Argiles fort

 Remontée de nappes

La ZAE Riou est enchâssée dans le tissu urbain et très peu contrainte. Seuls des terroirs viticoles protégés au sud empêchent des éventuelles extensions. La ZAE Carillon est, elle, fortement contrainte dans une éventuelle extension en raison de son implantation au milieu d'ENAF constituant un corridor écologique important, ainsi qu'avec la présence de risques de remontées de nappes et la proximité de risques fort de retrait-gonflement des argiles.



Zoom sur Riou, Cussac-Fort-Médoc, 1,77 ha et sur Carillon, Lamarque-Macaigne, 2,58 ha

Des zones d'artisanat/petite industrie et mixtes

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
- Riou : 0,47 ha

 Formations arborées
- Riou : 0,16 ha
- Carillon : 0,69 ha

 Formations herbacées ou sols nus
- Riou : 0,47 ha

Maîtrise publique du foncier

 Etablissements publics

 Communes / Intercommunalités

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

 Total :
- Riou : 764 m²
- Carillon : 19310 m²

Riou



Carillon



2. Arcins/Soussans

Les facteurs facilitants

SCoT

 Zones de projets économiques au PLU ou prévues

 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

Les deux zones sont proches d'une centralité. Elles sont également plutôt bien desservies par des axes de transports en commun et des axes routiers assez importants.



2. Arcins/Soussans 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

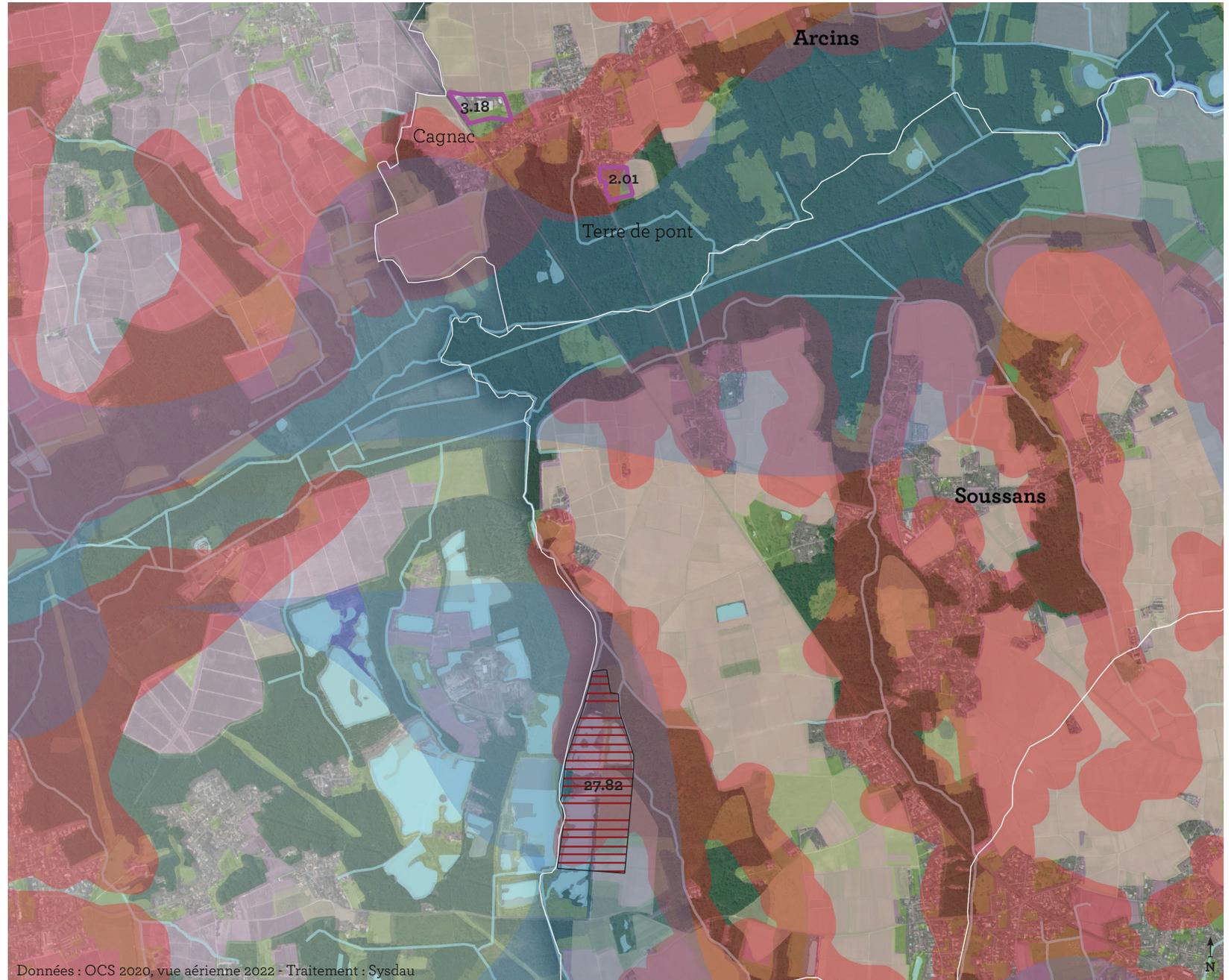
Les facteurs limitants

 Terroirs viticoles protégés

Les risques

 Retrait-Gonflement des Argiles fort

 Remontée de nappes



Zoom sur Cagnac, Arcins, 3,18 ha et Terre de pont, Soussans, 2,01 ha

Des zones d'artisanat/petite industrie et mixtes

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
 - Cagnac : 0,74 ha
 - Terre de pont : 0 ha
- Formations herbacées ou sols nus
 - Cagnac : 0,16 ha
 - Terre de pont : 1,58 ha

Maîtrise publique du foncier

- Etablissements publics
- Communes / Intercommunalités

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

- Total :
 - Cagnac : 10491 m²
 - Terre de pont : 6479 m²

Cagnac



Terre de pont



3. Macau/Ludon-Médoc 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 trois zones sont proches d'une centralité ou directement intégrées au tissu urbain. Elles sont également bien desservies par des axes de transports en commun et des axes routiers importants. Des gares rapidement accessibles en mobilités actives sont également présentes, renforçant l'intégration de ces zones.



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

3. Macau/Ludon-Médoc Les facteurs limitants

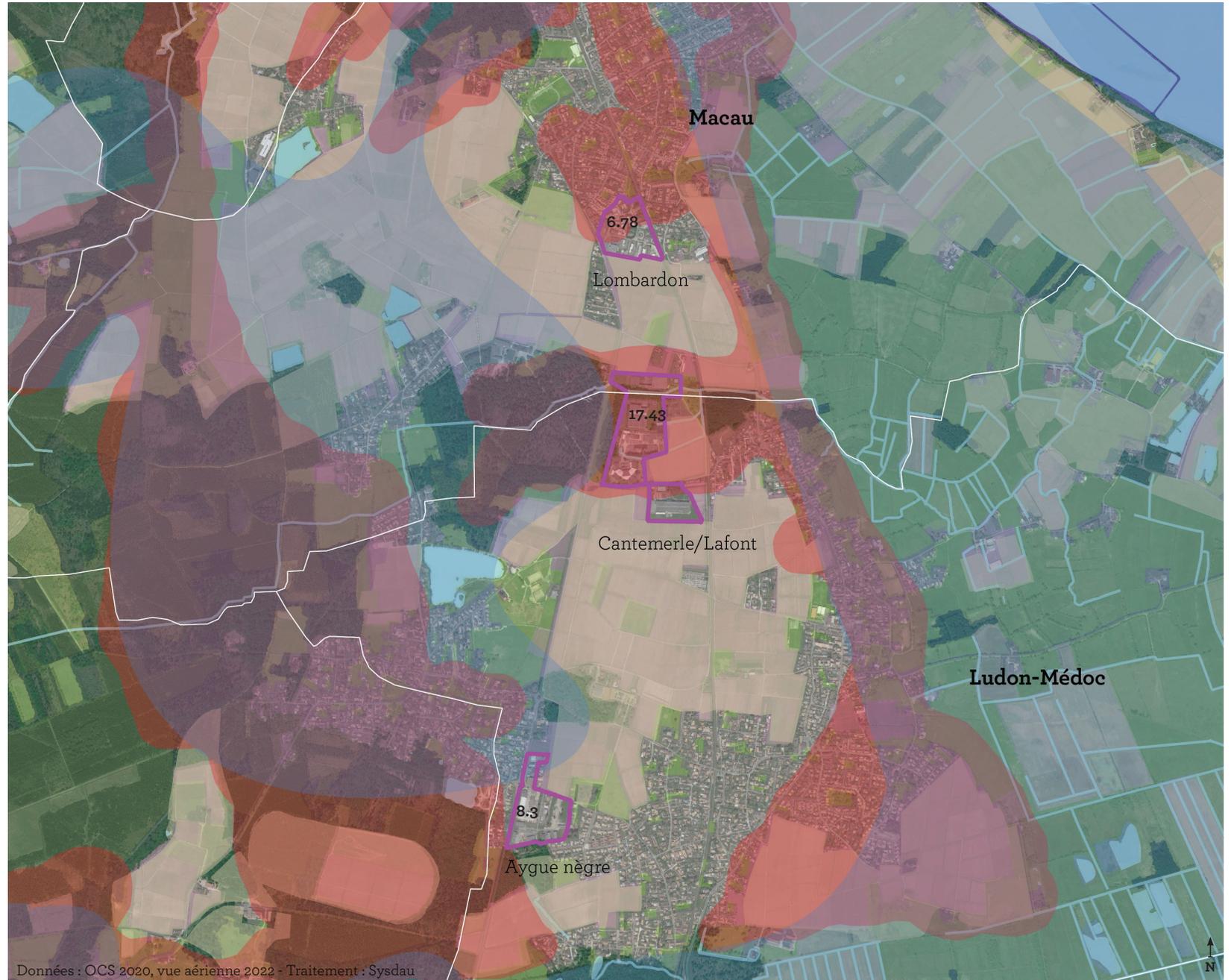
Les facteurs limitants

 Terroirs viticoles protégés

Les risques

 Retrait-Gonflement des Argiles fort

 Remontée de nappes



Zoom sur Cantemerle, Ludon-Médoc, 17,43 ha et Aygue nègre, Ludon-Médoc, 340 ha

Des zones de logistique et d'artisanat/petite 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_P9-AR

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

- Sol artificiel non bâti, parkings et sols >= 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

Maîtrise publique du foncier

- Communes / Intercommunalités
- Département

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

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

Cantemerle, logistique



Aygue nègre, artisanat/petites industries



Zoom sur Lombardon, Macau, 6,78 ha

Une zone d'artisanat/petite 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 \geq 50% imperméabilisés
- Lombardon : 2,14 ha

 Formations herbacées ou sols nus
- Lombardon : 1,05 ha

Maîtrise publique du foncier

 Etablissement public

 Communes / Intercommunalités

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

 Total : 7 m²



4. Arsac/Le Pian-Médoc Les facteurs facilitants

Envoyé en préfecture le 28/04/2025

Reçu en préfecture le 28/04/2025

Publié le 29/04/2025

S²LO

ID : 033-253304794-20250416-16_04_25_02_P9-AR

SCoT

 Zones de projets économiques au PLU ou prévues

 7.53 Périmètre des ZAE (en ha)

 Golf

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



Les trois zones sont relativement proches de tissus urbains mais assez éloignés d'une centralité. Elles sont bien desservies par des axes de transports en commun et des axes routiers importants. Des gares rapidement accessibles en mobilités actives sont également présentes, renforçant l'intégration de ces zones.

4. Arsac/Le Pian-Médoc Les facteurs limitants

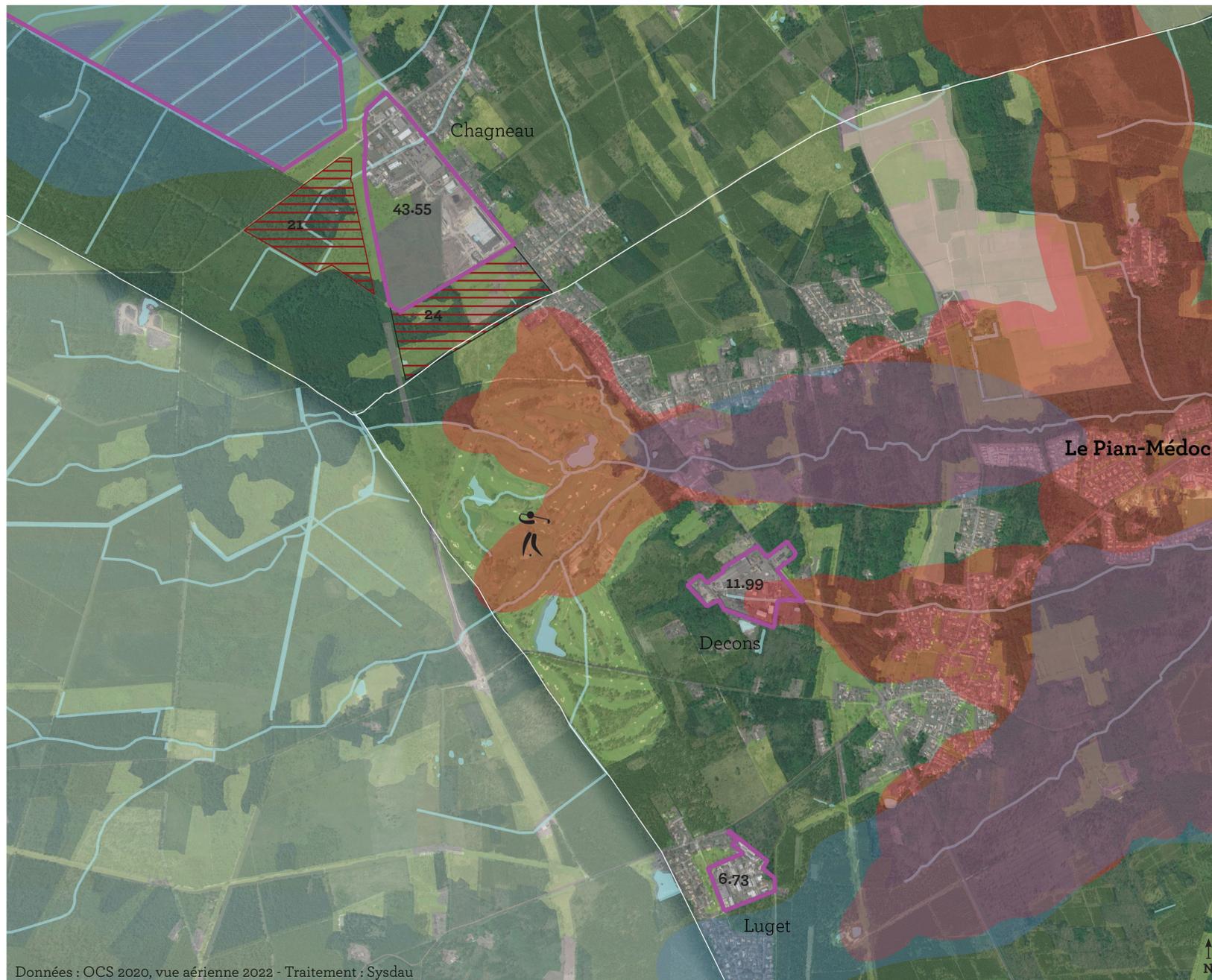
Les facteurs limitants

 Terroirs viticoles protégés

Les risques

 Retrait-Gonflement des Argiles fort

 Remontée de nappes



Zoom sur Decons, Le Pian-Médoc, 11,99 ha et Luget, Le Pian-Médoc, 8,73 ha

Des zones d'artisanat/petite 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_P9-AR

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

 Sol artificiel non bâti, parkings et sols >= 50% imperméabilisés
- Decons : 5,7 ha

 Formations herbacées ou sols nus
- Decons : 0,56 ha
- Luget : 0,9 ha

 Formations arborées
- Luget : 1,17 ha

Pas de maîtrise publique du foncier sur les 2 zones

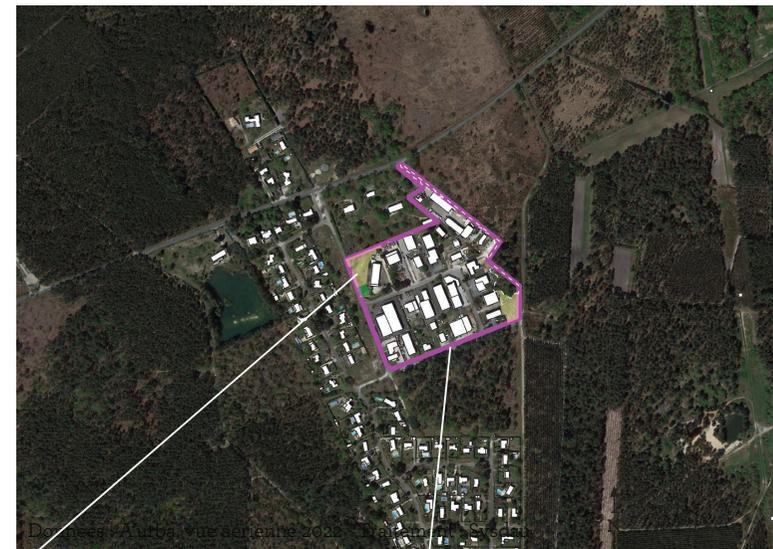
Le potentiel foncier mobilisable sur les ENAF comptant pour l'artificialisation

 Total :
- Decons : 3812 m²
- Luget : 3080 m²

Decons



Luget



Zoom sur Chagneau, Arsac, 43,55 ha

Une zone aux activités mixtes

Envoyé en préfecture le 28/04/2025

Reçu en préfecture le 28/04/2025

Publié le 29/04/2025



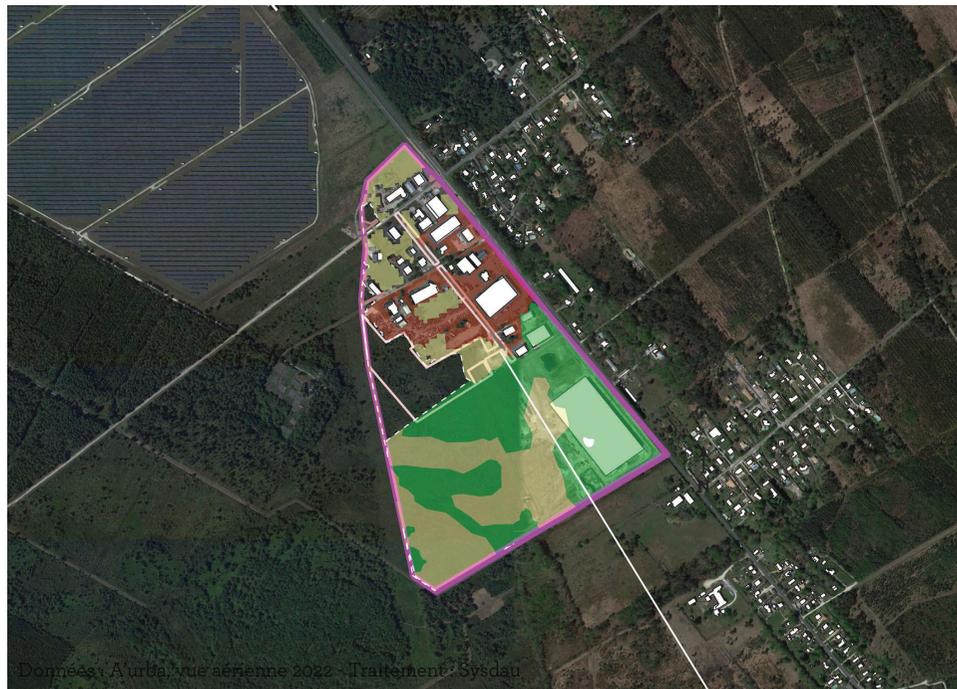
ID : 033-253304794-20250416-16_04_25_02_P9-AR

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

-  Sol artificiel non bâti, parkings et sols \geq 50% imperméabilisés
- Chagneau : 4,49 ha
-  Formations herbacées ou sols nus
- Chagneau : 13,6 ha
-  Formations arborées
- Chagneau : 14,66 ha

Maîtrise publique du foncier

-  Communes / Intercommunalités
-  Département



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

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

-  Total : 47020 m²



5. Le Pian-Médoc

Les facteurs facilitants

SCoT

 Zones de projets économiques au PLU ou prévues

 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


La zone est proche au carrefour de plusieurs centralités. Elle est également bien desservie par des axes de transports en commun et des axes routiers important, ainsi qu'avec une gare rapidement accessible en mobilités actives. La ZAE est enfin aux portes de la métropole, lui conférant une attractivité supérieure.



5. Le Pian-Médoc Les facteurs limitants

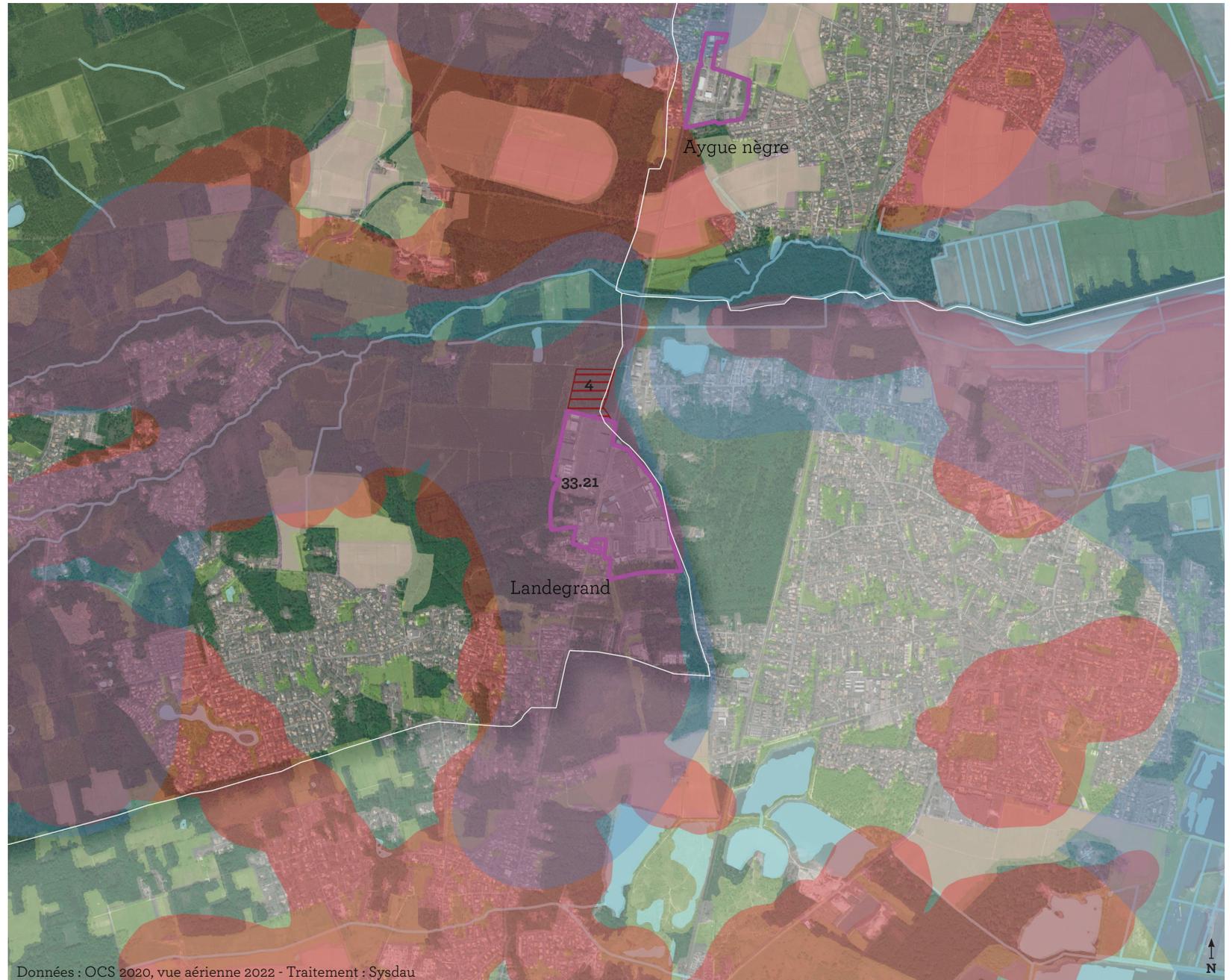
Les facteurs limitants

 Terroirs viticoles protégés

Les risques

 Retrait-Gonflement des Argiles fort

 Remontée de nappes



Zoom sur Landegrand, Le Pian-Médoc, 33,21 ha

Une zone aux activités de commerces de détail

Envoyé en préfecture le 28/04/2025

Reçu en préfecture le 28/04/2025

Publié le 29/04/2025

S²LO

ID : 033-253304794-20250416-16_04_25_02_P9-AR

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

 Sol artificiel non bâti, parkings et sols >= 50% imperméabilisés
- Landegrand : 10,88 ha

 Formations arborées
- Landegrand : 0,24 ha

Pas de maîtrise publique du foncier

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

 Total : 44788 m²



La zone économique, pourtant très dynamique et attractive, possède l'une des plus grandes friches commerciales du Sysdau, avec un peu moins de 3 hectares à requalifier.

La zone est particulièrement pourvue en parkings, donnant la sensation d'une «mer» de stationnements, à retravailler afin de gagner de l'espace et permettre d'autres fonctionnalités.



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