

• Annexes •

# Atlas *cartographique*

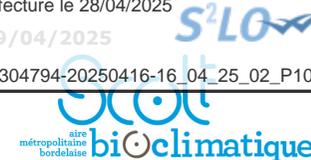
Sites économiques  
*de l'aire métropolitaine bordelaise*

Communauté de Communes des Portes de l'Entre-Deux-Mers

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\_P10-AR

Scot de l'aire  
métropolitaine  
Bordelaise





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\_P10-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**

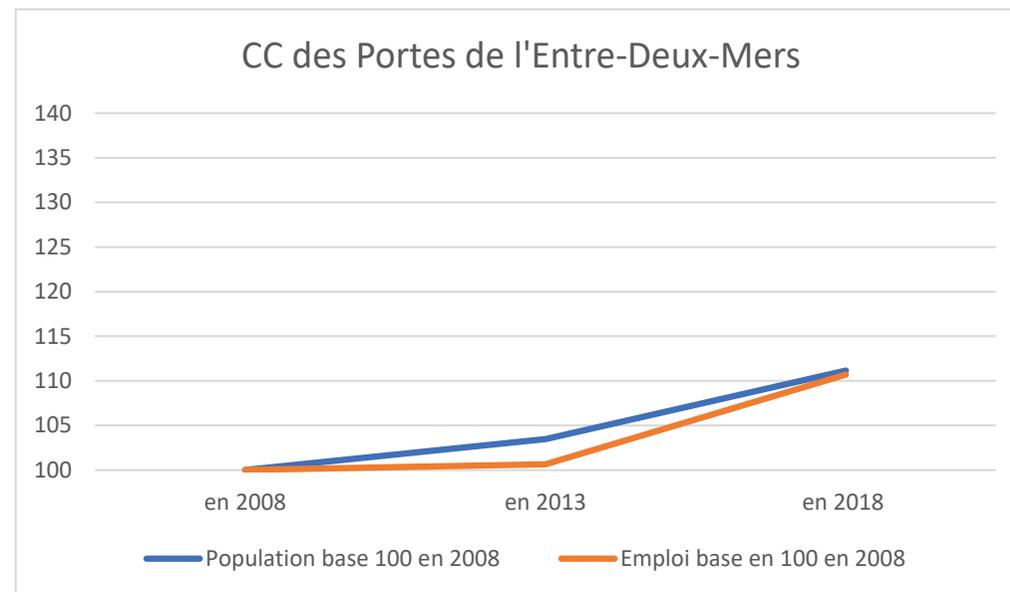
**7. Montesquieu**

# La Cdc Porte de l'Entre-deux-Mers

## 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 <u>Jalle-Eau-Bourde</u>	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 Porte de l'Entre-deux-Mers est supérieure à la dynamique d'emploi.**

# Atlas cartographique des ZAE sur les communes de la CdC Porte Entre-deux-Islo

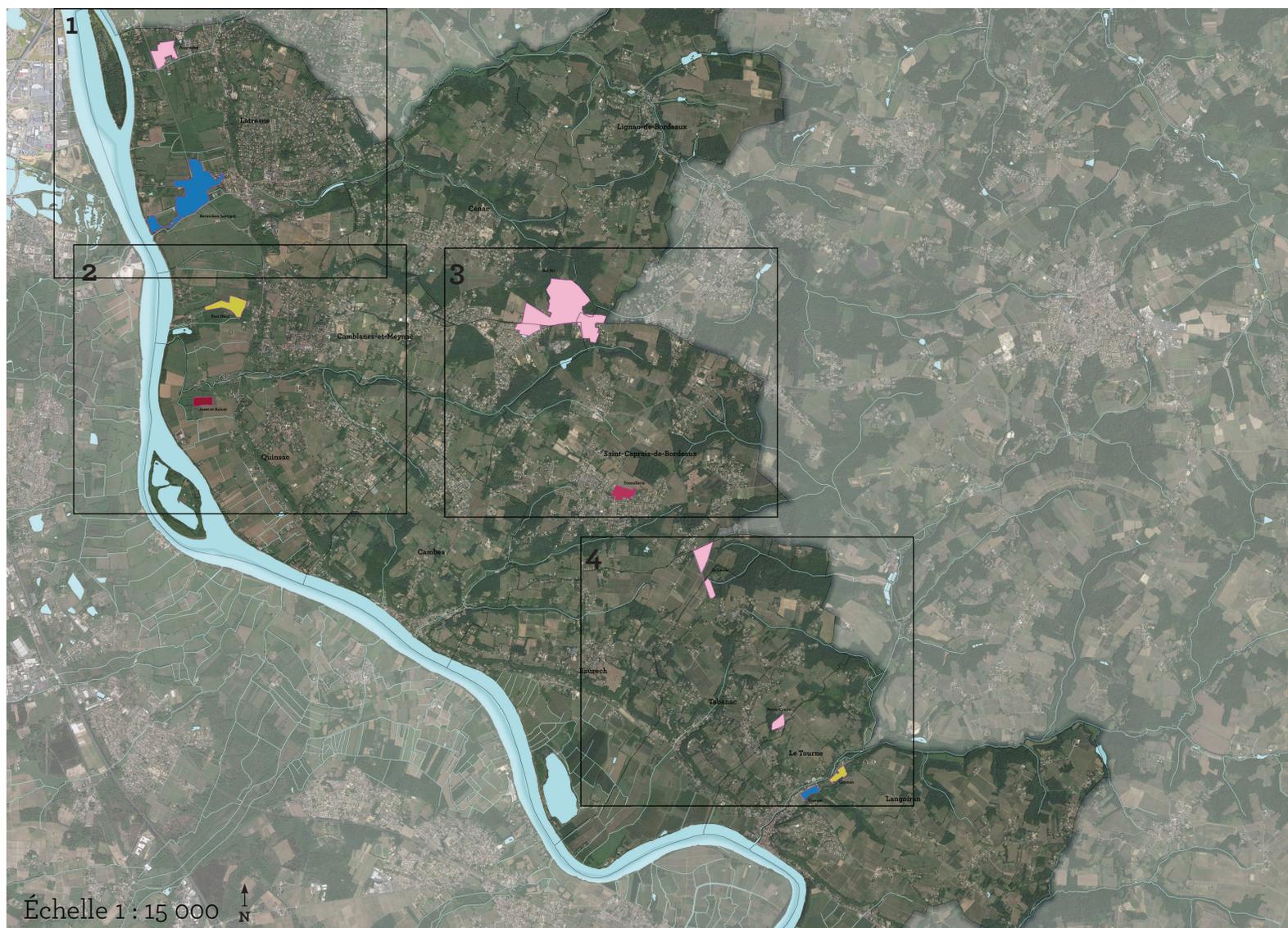
Envoyé en préfecture le 28/04/2025

Reçu en préfecture le 28/04/2025

Publié le 29/04/2025

ID : 033-253304794-20250416-16\_04\_25\_02\_P10-AR

- > 10 ZAE identifiées
- > 118,56 ha dédiés



## 1. Latresne

Les facteurs facilitateurs  
Les facteurs limitants  
Zoom sur Augustins et Bernichon

## 2. Camblanes-et-Meynac/ Quinsac

Les facteurs facilitateurs  
Les facteurs limitants  
Zoom sur Port Neuf et Joset et Anicet

## 3. Cénac/Camblanes-et-Meynac/ St-Caprais-de-Bordeaux

Les facteurs facilitateurs  
Les facteurs limitants  
Zoom sur Bel Air et Tonnellerie

## 4. Baurech/Tabanac/Le Tourne/Langoiran

Les facteurs facilitateurs  
Les facteurs limitants  
Zoom sur La Lande et Perez-Conde  
Zoom sur Graman et Gresse

### Typologie d'activités des ZAE

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

# 1. Latresne

## Les facteurs facilitants

### SCoT

7.53 Périmètre des ZAE (en ha)

Centralités

### Mobilités

Routes principales

Lignes de cars de la région

Pistes cyclables en site propre

Pistes cyclables partagées

Pc Parkings relais / covoiturage



Les deux zones sont particulièrement attractives et dynamiques, du fait de la proximité avec une centralité forte et se situant aux portes de la métropole, tout en étant solidement reliées par des axes de transports variés. De grande taille, les zones sont le foyer de nombreuses activités.

# 1. Latresne

## Les facteurs limitants

### Les facteurs limitants

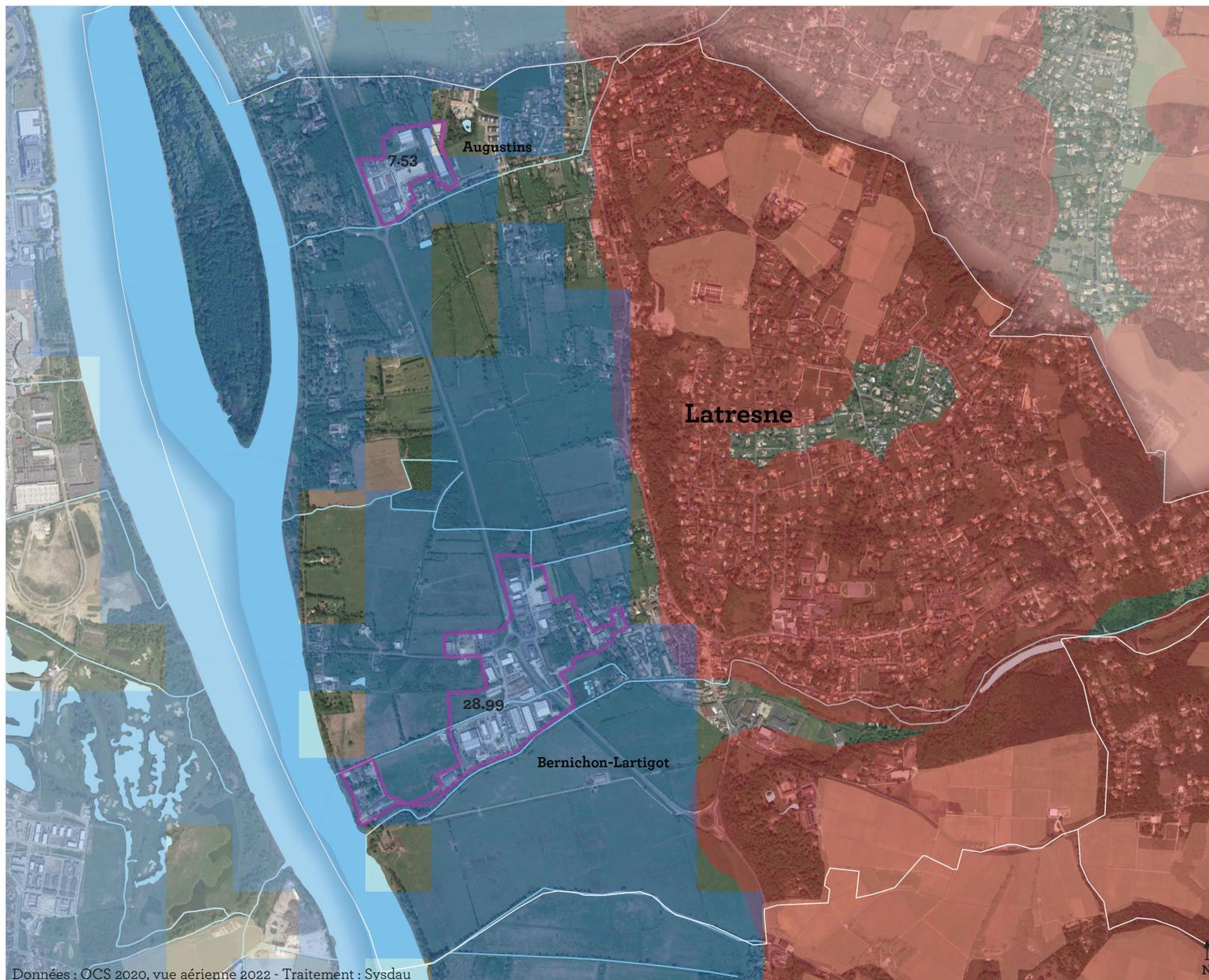
 Terroirs viticoles protégés

### Les risques

 Retrait-Gonflement des Argiles fort

 Remontée de nappes

**Le risque de remontée de nappes est le risque principal pour ces espaces, ainsi que la proximité avec la Garonne. Une attention particulière doit donc être apportée à l'architecture des bâtis pour prendre en compte ces risques.**



# Zoom sur Augustins, Latresne, 7,53 ha et sur Bernichon-Lartigot, Latresne, 26,81 ha

## Des zones d'artisanat/petite industrie et 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\_P10-AR

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

- Sol artificiel non bâti, parkings et sols  $\geq$  50% imperméabilisés  
- Bernichon : 0,17 ha
- Formations herbacées ou sols nus  
- Augustins : 3,9 ha  
- Bernichon : 0,16 ha
- Formations arborées  
- Bernichon : 0,16 ha

### Maîtrise publique du foncier

- Communes / Intercommunalités
- Département
- Etablissement public

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

- Total :  
- Augustins : 575 m<sup>2</sup>  
- Bernichon : 26.074 m<sup>2</sup>

### Augustins, artisanat



La dernière partie construite de la zone, un hôtel d'artisans, mettant en commun des locaux et espaces de stockage, intégrés à l'environnement et la gestion de l'eau.

### Bernichon, commerces de détail



Cette zone très dynamique aux portes de la métropole possède encore des espaces peu denses voire peu pratiqués.

## 2. Camblanes-et-Meynac/Quinsac

### Les facteurs facilitants

#### SCoT

7.53 Périmètre des ZAE (en ha)

Centralités

#### Mobilités

Routes principales

Lignes de cars de la région

Pistes cyclables en site propre

Pistes cyclables partagées

Pc Parkings relais / covoiturage

Les deux zones sont plutôt dynamiques et proches de centralités assez actives. Bien reliées par des axes de transports, elles restent assez proches de la métropole. De taille plus modeste, les activités présentes sont plus contraintes.



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

## 2. Camblanes-et-Meynac/Quinsac

### Les facteurs limitants

#### Les facteurs limitants

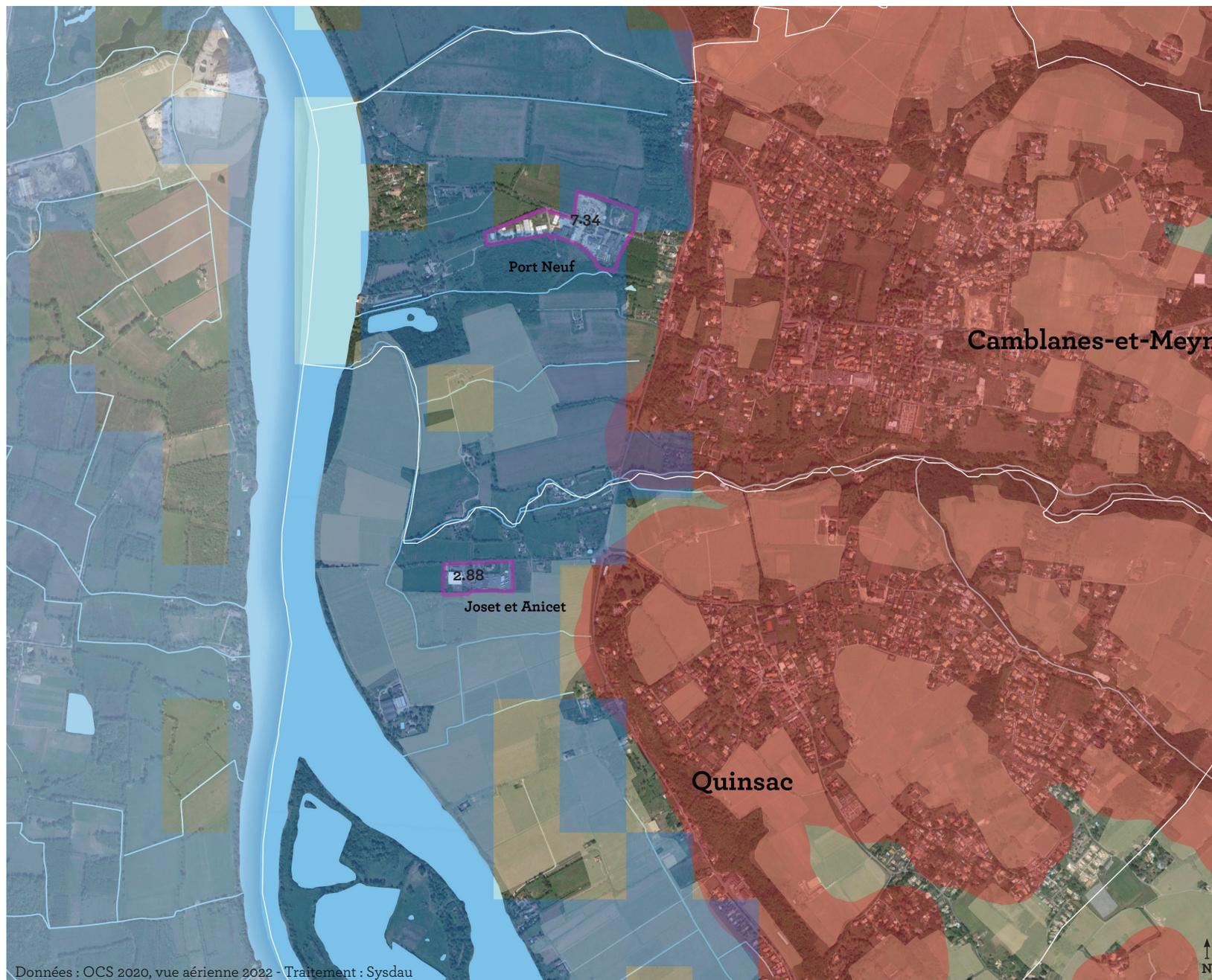
 Terroirs viticoles protégés

#### Les risques

 Retrait-Gonflement des Argiles fort

 Remontée de nappes

Le risque de remontée de nappes est le risque principal pour ces espaces, ainsi que la proximité avec la Garonne. Une attention particulière doit donc être apportée à l'architecture des bâtis pour prendre en compte ces risques.



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

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\_P10-AR



# Zoom sur Port Neuf, Camblanes-et-Meynac, 7,34 ha et sur Joset et Anicet, 2,85 ha

## Des zones mixtes et de logistique/commerce de gros

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\_P10-AR

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

- Sol artificiel non bâti, parkings et sols >= 50% imperméabilisés
  - Port Neuf : 1,08 ha
  - Joset et Anicet : 1,29 ha

### Maîtrise publique du foncier

- Communes / Intercommunalités
- Département
- Etablissement public

### Pas de maîtrise publique du foncier sur Joset et Anicet

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

- Total :
  - Port Neuf : 4799 m<sup>2</sup>
  - Joset et Anicet : 358 m<sup>2</sup>

### Port Neuf, mixte



### Joset et Anicet, commerce de gros



### 3. Cénac/Camblanes-et-Meynac/St-Caprais-de-Bordeaux

## 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\_P10-AR

#### SCoT

**7.53** Périmètre des ZAE (en ha)



Centralités

#### Mobilités

— Routes principales

— Lignes de cars de la région

— Pistes cyclables en site propre

— Pistes cyclables partagées

**Pc** Parkings relais / covoiturage

**Les deux zones sont très hétérogènes. La zone du Bel Air, à cheval sur trois communes et sur la route vers Créon en fait à la fois un lieu de passage important et une zone économique dynamique. Etant également la plus grande ZAE du territoire, elle présente un potentiel de mutation fort et dispose de réserves foncières encore importantes.**



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

### 3. Cénac/Camblanes-et-Meynac/St-Caprais-de-Bordeaux

## 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\_P10-AR

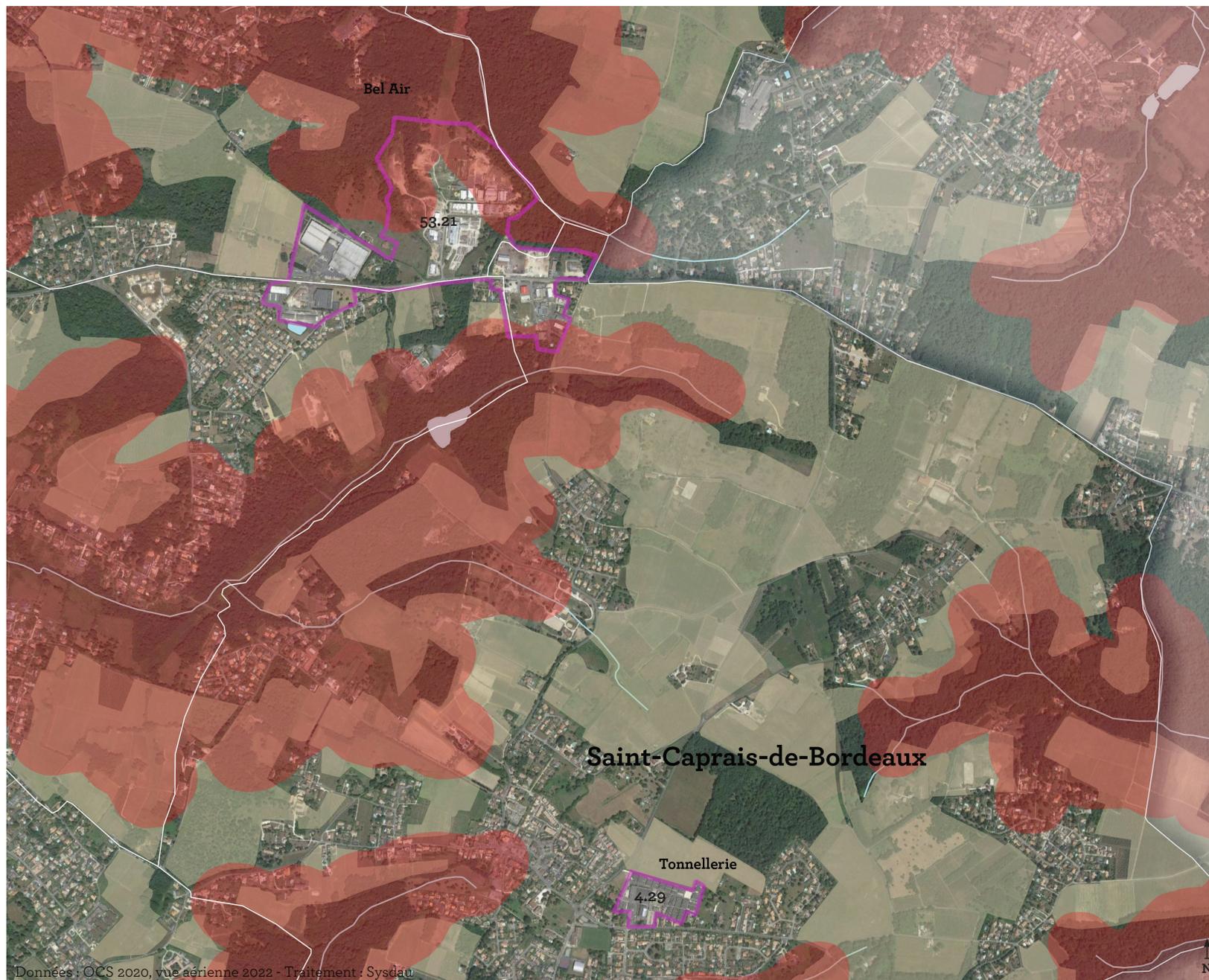
#### Les facteurs limitants

 Terroirs viticoles protégés

#### Les risques

 Retrait-Gonflement des Argiles fort

Le risque de retrait-gonflement des argiles est le risque principal pour ces espaces. Une attention particulière doit donc être apportée à l'architecture des bâtis pour prendre en compte ce risque. De plus, la présence de terroirs viticoles protégés entourant la zone vient limiter de possibles extensions.



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

# Zoom sur Bel Air, 53,21 ha et sur la Tonnellerie, Saint-Caprais-de-Bordeaux, 4,52 ha

## Des zones mixtes et de logistique/commerce de gros

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\_P10-AR

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

 Sol artificiel non bâti, parkings et sols  $\geq$  50% imperméabilisés  
- Bel Air : 11,39 ha  
- Tonnellerie : 2,35 ha

 Formations herbacées ou sols nus  
- Bel Air : 8,5 ha

 Formations arborées  
- Bel Air : 0,8 ha

### Maîtrise publique du foncier

 Communes / Intercommunalités

### Pas de maîtrise publique du foncier sur la Tonnellerie

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

 Total :  
- Bel Air : 120.127 m<sup>2</sup>  
- Tonnellerie : 130 m<sup>2</sup>

### Bel Air, artisanat/petite industrie



Les activités présentes sur la zone sont très diverses et d'ampleur très différente, alternant entre grands bâtiments d'industrie et de logistique et petites bâtisses d'artisans.

### La Tonnellerie, industrie



A cheval sur trois communes, la zone se situe au milieu de grands champs et espaces non artificialisés.

# 4. Baurech/Tabanac/Le Tourne/Langoiran

## Les facteurs facilitants

### SCoT

7.53 Périmètre des ZAE (en ha)

Centralités

### Mobilités

Routes principales

Lignes de cars de la région

Pistes cyclables en site propre

Pistes cyclables partagées

Pc Parkings relais / covoiturage



# 4. Baurech/Tabanac/Le Tourne/Langoiran

## 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\_P10-AR

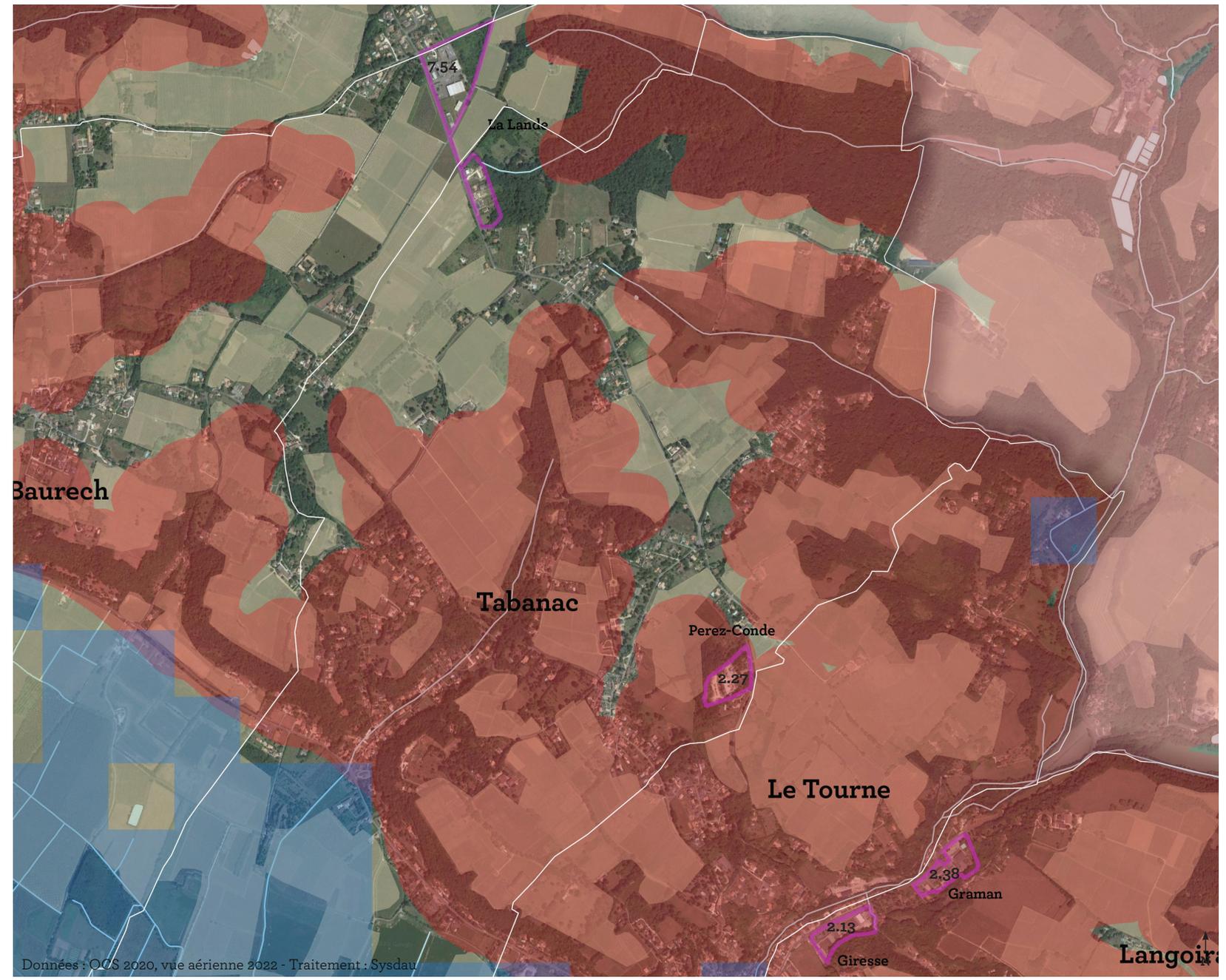
### Les facteurs limitants

 Terroirs viticoles protégés

### Les risques

 Retrait-Gonflement des Argiles fort

 Remontée de nappes



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

# Zoom sur La Lande, Baurech et Tabanac 7,54 ha et sur Perez-Conde

## Des zones 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\_P10-AR

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

 Sol artificiel non bâti, parkings et sols >= 50% imperméabilisés  
- La Lande : 0,84 ha  
- Perez-Conde : 0,1 ha

 Formations herbacées ou sols nus  
- La Lande : 1,36 ha

### Maîtrise publique du foncier

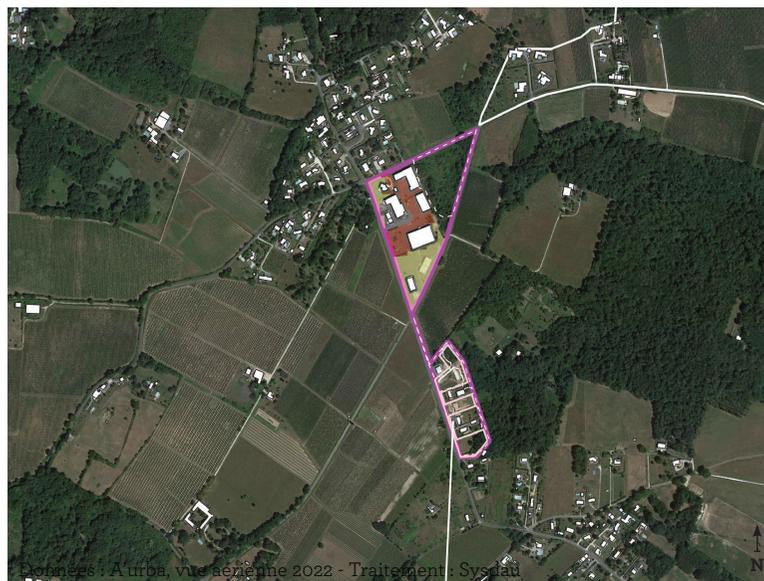
 Communes / Intercommunalités

### Pas de maîtrise publique du foncier sur Perez-Conde

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

 Total :  
- La Lande : 30.755 m<sup>2</sup>  
- Perez-Conde : 3023 m<sup>2</sup>

### La Lande



### Perez-Conde



Des maisons reconverties en partie en activités artisanales et des nouvelles constructions similaires occupent cette partie de la ZAE.



# Zoom sur Graman, Langoiran, 2,38 ha et sur Giresse, Langoiran, 2,38 ha

## Des zones mixtes et 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\_P10-AR

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

-  Sol artificiel non bâti, parkings et sols  $\geq$  50% imperméabilisés
- Giresse : 1,09 ha

Maîtrise publique du foncier

-  Communes / Intercommunalités

Pas de maîtrise publique du foncier sur Giresse

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

-  Total :
- Graman : 5982 m<sup>2</sup>
- Giresse : 1965 m<sup>2</sup>

### Graman, mixte



Données : Aurba, vue aérienne 2022, Traitement : Sysdau

### Giresse, commerces de détail



Données : Aurba, vue aérienne 2022, Traitement : Sysdau



Un grand bâtiment abandonné et qui ouvre la porte à de nombreuses possibilités pour l'évolution de la zone.



Des grands parkings occupent cette petite zone commerciale, qui semble constituer un coeur de bourg économique.



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\_P10-AR

