

- annexes

## *Les annexes réglementaires du SCoT*

### **Évaluation des besoins des territoires**

SCoT bioclimatique de l'aire métropolitaine bordelaise  
SCoT approuvé le 11 décembre 2025





avec la contribution de



## Sommaire

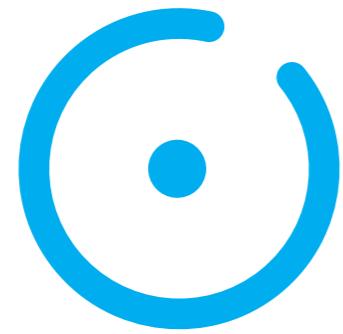
---

### 1. Estimation générale des besoins ..... 5

1.1 Estimation générale des besoins démographiques	p.5
1.2 Estimation générale des besoins en logements	p.6
1.3 Estimation générale des besoins foncier	p.9
1.4 Estimation générale des besoins économiques	p.17

### 2. Estimation des besoins spécifiques des territoires ..... 21

2.1 Fonctions et charges métropolitaines	p.22
2.2 Besoins territoriaux en équipements, services urbains, activités	p.25
2.3 Préservation des espaces naturels et besoins en renaturation	p.27
2.4 Besoins pour la valorisation des ressources	p.28
2.5 Besoins spécifiques et détaillés par territoire	p.31



## *1. Estimation générale des besoins*

## Les choix retenus en matière d'évolution démographique

Le projet de SCOT s'appuie sur de nouvelles estimation démographiques, portés à l'horizon 2040.

Par rapport aux prévisions retenues à l'échelle du SCoT de 2014 et lors de l'évolution de son périmètre en 2019, les estimations présentent une certaine évolution, qui prennent notamment en compte la croissance démographique intervenue ces dernières années.

L'estimation de l'évolution de la population de l'aire Métropolitaine bordelaise s'appuie à la fois sur :

> les données INSEE 2025 sur la période 2011-2016-2022

> les travaux réalisés par l'a'urba et le chercheur en démographie

Christophe Bergouignan.

L'hypothèse démographique retenue pour l'estimation de la population à 2040 tient compte de plusieurs facteurs. La population de la Gironde augmente globalement de 1.1% par an entre 2016 et 2022. L'augmenta-

tion de la population à tendance à se ralentir sur la période 2016-2022.

Les travaux réalisés en 2023 par l'a'urba et le chercheur en démographie Christophe Bergouignan, mettent en évidence plusieurs évolutions démographiques sur l'aire métropolitaine :

> une récente baisse de la natalité corrélée à un augmentation de la mortalité

> un vieillissement de la population

> une légère décélération des migrations résidentielles comme le montrent les dernières études INSEE

> une baisse significative constatée des effectifs petite enfance, des effectifs scolaires et des effectifs des collèges.

Les études montrent que la population de l'aire Métropolitaine en 2040 s'élèverait à 1 256 600 habitants en premier scénario et un deuxième scénario prévoit 1 151 300 habitants,

soit, un nombre d'habitants, 9% inférieur au premier scénario.

### Ce que propose le Scot :

Le choix des élus du Sysdaus s'oriente vers une tendance médiane de l'augmentation de la population en Gironde, fixée à 1 209 300 habitants pour plusieurs raisons :

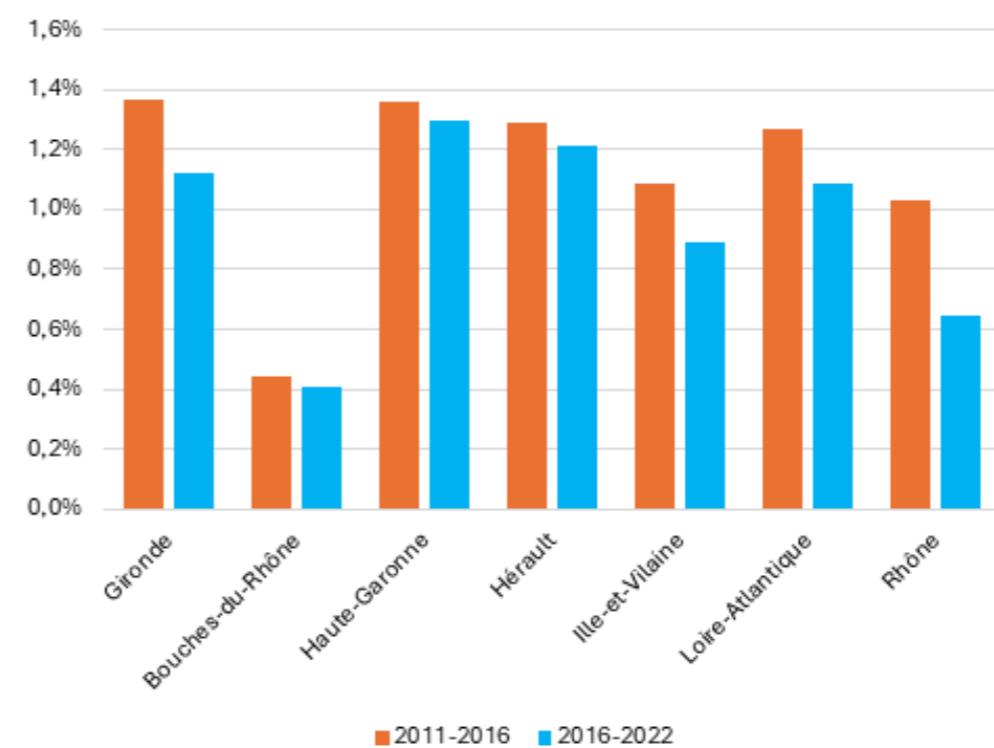
> la nécessaire prise en compte de la ressource en eau au sein des territoires corrélée à un développement résidentiel qui devra ainsi être mesuré au regard de la raréfaction de la ressource en eau.

dernières études INSEE.

Ainsi, même si l'attractivité de la Gironde reste importante, elle tend à se ralentir.

> la nécessaire prise en compte de la ressource en eau au sein des territoires corrélée à un développement résidentiel qui devra ainsi être mesuré au regard de la raréfaction de la ressource en eau.

Voir tableau de l'attractivité en Gironde ci-dessous. Source : INSEE 2025 pour les périodes 2011-2016/2016-2022



### Les choix retenus en matière de logements

#### Contexte

Sur l'ensemble du territoire du Sysdau, les objectifs de production de logements ont été maintenus, en dépit d'une légèrement moindre croissance démographique. Cela se justifie par une volonté de résorber les situations de mal-logement en plus de la seule satisfaction des besoins des nouveaux ménages.

Avec 56 230 demandeurs de logements locatifs sociaux en attente au 1er janvier 2025, soit une augmentation de + 26 % en 3 ans, alors même que les attributions ont baissé de - 16 %, il est important d'avoir des objectifs de production de logements ambitieux.

Il a également été pris en compte le fait que la vacance, déjà très réduite dans le territoire du Sysdau, ne présentait pas un potentiel suffisant

pour compenser la construction neuve.

*Voir le tableau du parc de logements vacants et du nombre de logements vacants page suivante.*

En outre, avec l'objectif de limitation de la mobilisation d'espaces ENAF, la nécessité de densifier la ville et la reconstruire sur elle-même s'impose. Or cette volonté de renouvellement du parc s'accompagne par la sortie du parc (par démolition) d'un certain nombre de logements anciens, obsolètes et/ou peu denses qu'il conviendra de compenser.

Enfin, la baisse, qui semble durable, de la natalité contribue à des plus petits ménages. De ce fait, à population égale, les besoins en logements croissent de manière inversement

proportionnelle au nombre de personnes par ménages.

En dehors de Bordeaux Métropole, les prévisions logements ont pu être réajustés à la marge, en lien avec le réajustement des prévisions démographiques. Ils ont notamment pu être remontés pour certains EPCI afin de leur permettre de répondre aux obligations SRU, comme les Rives de la Laurence, avec de nombreuses communes concernées.

Les prévisions démographiques ont également été rehaussées pour le Créonnais, car ils semblent manifestement avoir été sous-estimés au moment de la modification des périmètres des EPCI et de la fusion partielle avec l'ancienne intercommunalité du Vallon de l'Artolie.

## Une vacance faible et non significative pour accroître l'offre en logements

La vacance résidentielle sur l'aire métropolitaine bordelaise se situe à un niveau particulièrement faible, nettement inférieur aux moyennes nationales observées dans les grandes agglomérations.

Cette rareté du parc inoccupé traduit une forte tension sur le marché du logement et une occupation quasi optimale du bâti existant.

Dans ce contexte, la vacance ne représente pas une réserve mobilisable significative pour accroître l'offre résidentielle : les marges de remise sur le marché sont limitées, souvent liées à des logements spécifiques dégradés, en indivision, situés dans des secteurs peu attractifs, ou présentant des contraintes techniques

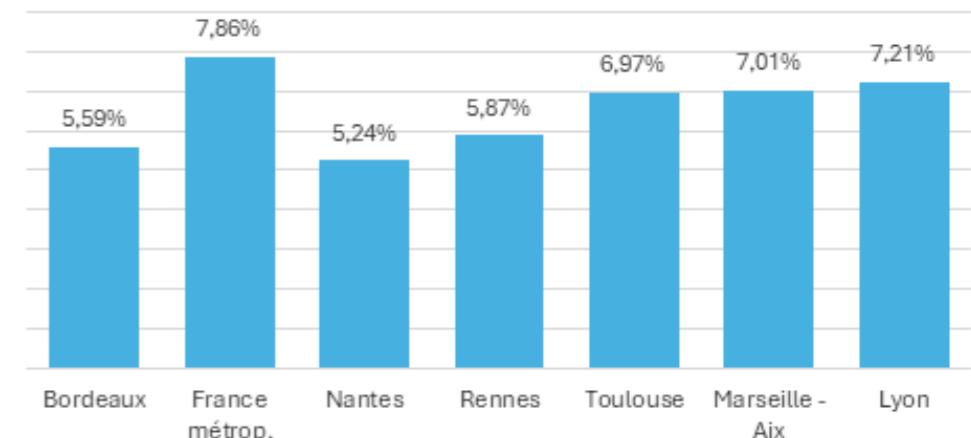
Dès lors, le renouvellement urbain, la densification maîtrisée des centralités et la production neuve en sobriété foncière deviennent des leviers beaucoup plus pertinents et incontournables pour répondre aux besoins croissants en logements dans l'aire métropolitaine bordelaise.

*Voir les tableaux ci-contre*

*Tableau 1 : Taux de vacance des logements des principales unités urbaines.*

*Tableau 2 : il est organisé par EPCI, et montre le parc de logements et le nombre de logements vacants sur l'aire du Sysdau.*

Taux de vacance des logements des principales unités urbaines



Sources : INSEE 2025- périodes 2011-1016 /2016-2022

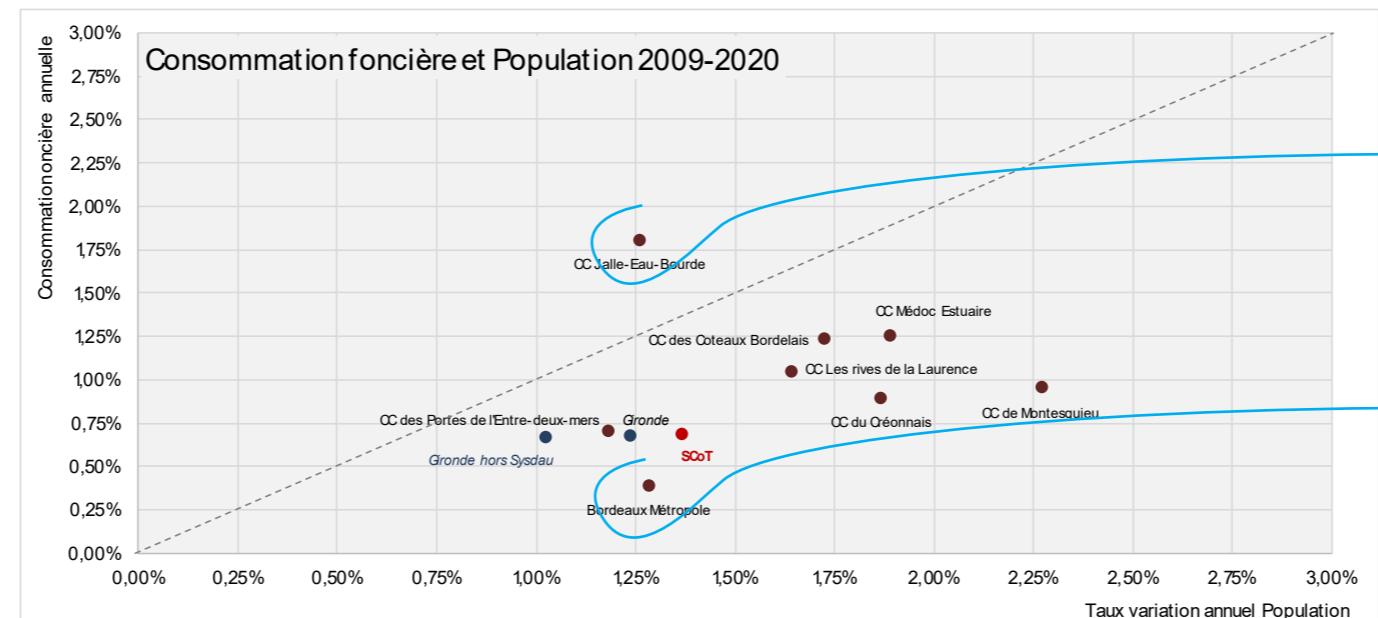
	Parc total de logements	Nombre de logements vacants	%
CdC Médoc-Estuaire	13 263	731	5,5%
CdC Rives de la Laurence	12 766	601	4,7 %
CdC Coteaux bordelais	9 740	473	4,9 %
CdC Créonnais	8 163	447	5,5 %
CdC Portes Entre-deux-Mers	10 237	635	6,2 %
CdC Jalle Eau Bourde	14 877	402	2,7 %
CdC Montesquieu	20 271	943	4,7 %
Bordeaux Métropole	462 407	25 620	5,5 %
Aire métropolitaine bordelaise			5,4 %

Sources : a'urba [aurba\_2025\_Bilan\_habitat\_demo\_2024.pdf] et travaux réalisés en 2023 par l'a'urba et le chercheur en démographie Christophe Bergouignan.

## Consommation foncière et évolutions démographiques

Entre 2009 et 2020, les évolutions étaient de :

- > + 0,68%/an pour la surface de la tache urbaine
- > + 1,37%/an pour le nombre d'habitants



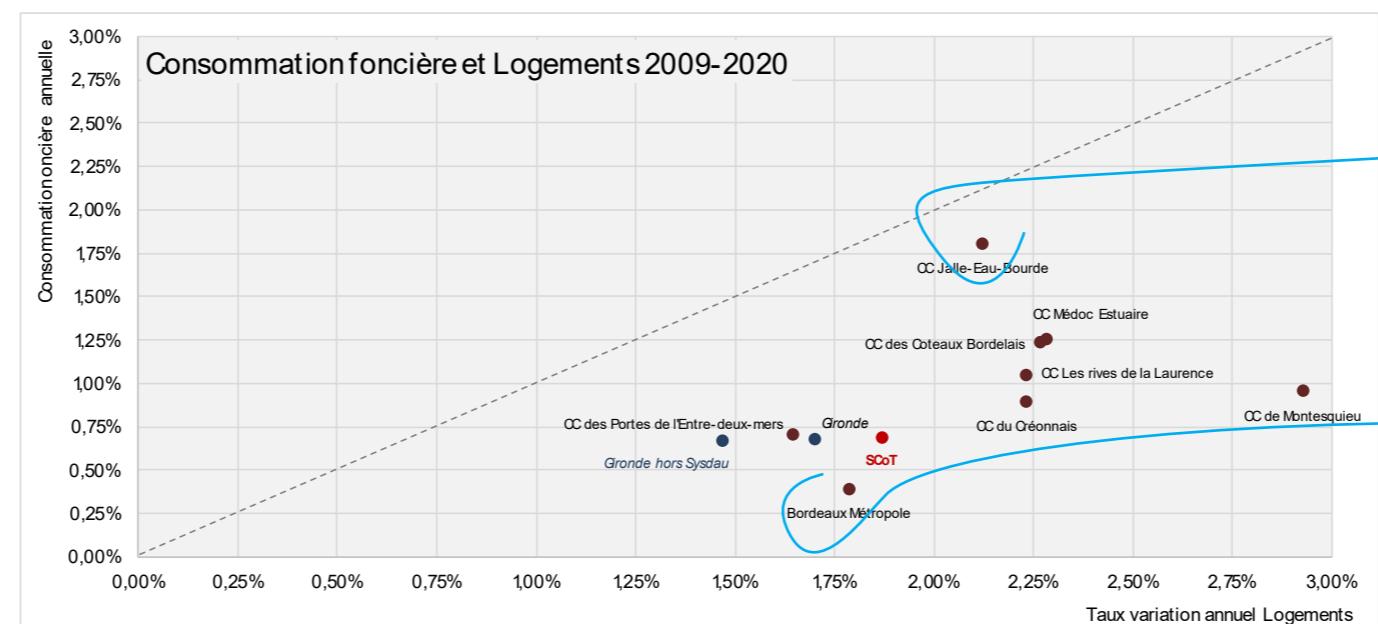
Territoire où la croissance démographique était inférieure à celle de l'artificialisation

Territoire en très forte croissance démographique par rapport à l'artificialisation (3,3 fois plus rapide)

## Consommation foncière et production de logements

Entre 2009 et 2020, les évolutions étaient de :

- > + 0,68%/an pour la surface de la tache urbaine
- > + 1,87%/an pour le nombre de logements



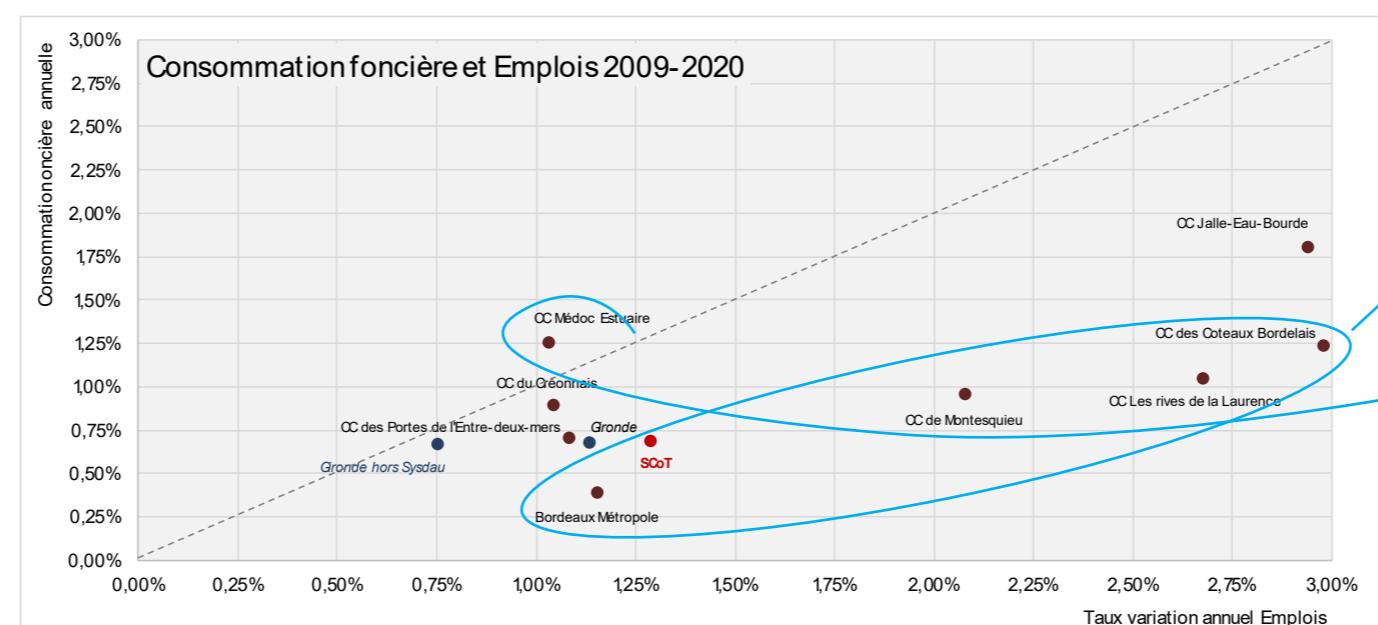
Territoire où la construction des logements s'est faite presque au même rythme que l'artificialisation

Territoire en très forte croissance du parc de logements par rapport à l'artificialisation (4,5 fois plus rapide)

## Consommation foncière et création d'emplois

Entre 2009 et 2020, les évolutions étaient de :

- > + 0,68%/an pour la surface de la tache urbaine
- > + 1,29%/an pour le nombre d'emplois



Territoires en forte croissance de l'emploi par rapport à l'artificialisation (au moins le double)

Territoire où la croissance de l'emploi était inférieure à celle de l'artificialisation

## 1.3 Estimation générale des besoins fonciers

### Orienter le rééquilibrage territorial sur les sites prioritaires de la production de logements

Le rééquilibrage territorial, support de la production de logements, repose sur une combinaison de plusieurs mesures qui convergent toutes vers le même objectif : organiser une aire métropolitaine autour de nouveaux équilibres territoriaux et de coopérations étroites entre territoires voisins par un développement adapté aux ressources et à la prise en compte des risques.

Cette combinaison de mesures convergentes vers l'objectif de sobriété foncière se décline en partant de l'échelle large du territoire pour se concrétiser plus finement à l'échelle locale des communes, voire infracommunale, et ce, en plusieurs étapes.

*Réf. Mesure R8. Orienter le rééquilibrage territorial sur les sites prioritaires de la production de logements.*

#### Ce que propose le Scot :

- la réduction de la consommation des espaces natures, agricoles et forestiers [ENAF] à hauteur de -55%.

*Réf. Ambition1. L'aire métropolitaine bordelaise bioclimatique, un territoire grande nature.*

- une sobriété foncière organisée entre les EPCI qui conduit à la réduction de l'empreinte urbaine.

Le maintien de la protection de 120 000 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers hors enveloppes urbaines auxquels s'ajoutent 5 000 hectares protégés au sein des enveloppes urbaines pour la décennie 2021-2031. Une réduction de l'empreinte urbaine du SCoT qui passe à 25% de l'emprise totale du territoire en 2025 contre 30% en 2014.

*Réf. Mesure E1. Incrire la trajectoire Zéro artificialisation nette [ZAN] du SCoT*

> les emprises des enveloppes urbaines cibles du projet de SCoT à l'horizon 2040 restent inchangées et similaires à celles définies dans le SCoT de 2014 à l'horizon 2030, voire diminuent légèrement, soit une réduction d'environ 60 hectares entre le SCoT de 2014 et le SCoT de 2025.

- des extensions urbaines contenues dans les emprises définies par les enveloppes urbaines et un encadrement de l'évolution des secteurs de construction isolées.

*Réf. Mesure E2. Contenir l'urbanisation dans les enveloppes urbaines définies*

#### Des objectifs combinés de réduction de la consommation foncière

La consommation d'ENAF est divisée par deux pour chaque décennie à venir 2021-2031, jusqu'en 2050, sur la base des données des espaces consommés de la précédente décennie [2021-2031].

La réduction du rythme d'artificialisation des sols a pour but d'atteindre zéro artificialisation nette en 2050.

Les efforts de sobriété foncière sont engagés grâce aux protections des ENAF au sein des enveloppes urbaines.

#### Ce que propose le Scot :

- La mise en place d'un outil qui permet de qualifier les ENAF au sein des enveloppes urbaines qui contribuent à l'armature bioclimatique.

Ils sont qualifiés selon 9 typologies et l'atlas de nature et de renaturation permet de les identifier et d'orienter les protections que les communes mettront en place dans leurs documents d'urbanisme, PLU/ PLUi, afin de les préserver des futures constructions.

*Réf. Mesure E3. Réduire la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers au sein des enveloppes urbaines*

## Des objectifs chiffrés de densification par territoires.

En amont de l'organisation des sites prioritaires de production de logements, l'occupation du sol est rationalisée sur la base d'une nouvelle répartition entre l'extension urbaine et le renouvellement urbain, doublée d'une intensification des efforts sur le foncier résidentiel au sein des centralités et des lieux préférentiels de développement.

## Ce que propose le Scot :

› rationaliser l'occupation du sol au sein des enveloppes urbaines en fixant pour chaque intercommunalité la proportion d'espaces dédiés au développement de l'habitat et de l'économie, soit en renouvellement urbain, soit en extension urbaine, Les pratiques en faveur du renouvellement urbain étant priorisées.

### *Réf. Mesure E5. Rationaliser l'occupation des sols*

- › des densités sont fixées, le SCoT fixe des objectifs moyens de densités brutes par EPCI.
- › des objectifs de densité plus élevés sont proposés pour les centralités et les lieux préférentiels de développement.

### *Réf. Mesure E6. Intensifier les efforts sur le foncier résidentiel*

### *Réf. Mesure Q3. Adapter les densités aux contextes locaux*

## Une armature territoriale construite autour des sites prioritaires de la production de logements.

L'armature territoriale des sites prioritaires de production de logements est corrélée à l'offre de transports et d'équipements des quotidiens.

La réorganisation de l'équilibre territorial s'appuie sur une armature territoriale proposant une géographie

préférentielle basée sur l'intensification des centralités liées aux lieux de vie, aux lieux de consommation, aux équipements et aux nœuds d'intermodalité.

### *Réf. Principe Q. Renforcer et constituer les centralités autour des nœuds de transports structurants.*

### *Réf. Mesure Q1. Constituer un réseau de centralité en cohérence avec l'offre de transports, de services et d'équipements du quotidien*

Au regard des forts besoins de production de logements à l'échelle de chaque EPCI et notamment de production de logements sociaux, la priorisation de la production de logements est ciblée sur ces centralités «bien» desservies par des transports bas carbone et des équipements de proximité et contribue ainsi au rééquilibrage territorial.

## Ce que propose le Scot :

› une armature territoriale constituée autour des sites prioritaires de la production de logements.

› les sites prioritaires définis sur les différentes centralités identifiées en lien avec l'offre d'équipements du quotidien et de transports collectifs structurants, alternatifs à la voiture «solo».

› des besoins annuels en logements corrélés aux besoins de logements sociaux à créer, identifiés par EPCI et répartis sur les centralités de gares, des portes métropolitaines, les centralités à renforcer (cœurs de villes, les centralités en devenir, zones commerciales et d'activités).

### *Réf. Mesure R8. Orienter le rééquilibrage territorial sur les sites prioritaires de la production de logements.*

Le tableau indique, pour chaque EPCI de l'aire du SCoT et à l'échelle de chaque commune, les sites prioritaires de la production de logements, associés à la proximité des services, des pôles d'emploi et des mobilités.

*Réf. Mesure R8. Orienter le rééquilibrage territorial sur les sites prioritaires de la production de logements.*

Territoires EPCI	Sites prioritaires			
	Total annuel de logements sociaux à créer	Nombre de logements sociaux à créer par an par EPCI	Centralités de gares	Portes métropolitaines et de la couronne
Bordeaux Métropole	7 500	3 000*	Ambarès : La Gorp et La Grave, Bassens, Bègles, Blanquefort, Bordeaux, Bruges, Caudéran-Mérignac, Cenon, Le Bouscat Ste Germaine, Mérignac -Arlac, Parempuyre, Pessac, Talence médoquine, Villenave d'Ornon.	Porte du Lac (Bordeaux, Bruges), Porte de l'Aéroport (Mérignac), Porte Bordeaux Inno Campus (Pessac/ Gradignan/ Talence), Porte d'Arcins Garonne (Bègles / Villenave d'Ornon), Porte Plaine Sud Garonne (Floirac / Bouliac), Porte des Hauts de Garonne (Lormont/Cenon/ Artigues-près-Bordeaux).
CC Jalle-Eau Bourde	240	160	Gazinet-Cestas,	
CC de Montesquieu	400	120	Beautiran, Cadaujac, St médard-d'Eyrans	Cadaujac/Martillac
CC Médoc Estuaire	240	110	Ludon, Macau, Margaux	Pian-Médoc
CC Rives de la Laurence	220	100	Ste-Eulalie, St Loubès, St Sulpice-et-Cameyrac	Ste Eulalie
CC des Coteaux Bordelais	140	60		Artigues/Tresses-Mélac
CC du Créonnais	150	60		
CC des Portes de l'Entre-deux-Mers	130	60		
Total	9020	3 670		

Territoires EPCI	Sites prioritaires	
	Centralités à renforcer : CES, coeurs de villes, centralités en devenir, zones commerciales et d'activités.	Obligation de produire des logements sociaux : communes soumises et tangentes
Bordeaux Métropole	Ambès, Artigues, Bassens, Blanquefort, Eysines (Beychades, Cantinoles, Le Vigean), Parempuyre (Caychac), Floirac (Souys-Combes), Le Haillan (Rostand), Le Taillan, Martignas/s/Jalle, Pessac, St Aubin-de-Médoc, St Médard en Jalles, Villenave (Pont de la Maye -Rte de Toulouse).	Ambarès et Lagrave, Artigues, Bordeaux, Bouliac, Bruges, Gradignan, Martignas/s/Jalles, Mérignac, Le Bouscat, Le Haillan, Le Taillan-Médoc, Parempuyre, St-Aubin-de-Médoc, St Médard en Jalles, Villenave-d'Ornon.
CC Jalle-Eau Bourde	Canéjan (La House), Cestas (Place Choisy Latour), St-Jean-D'Illac	Canéjan, Cestas, St-Jean-D'Illac.
CC de Montesquieu	Beautiran, Cadaujac, La Brède, Léognan, Martillac, St-Selve	Ayguemorte-les-Graves, Cadaujac, La Brède, Léognan, Martillac, St médard-d'Eyrans.
CC Médoc Estuaire	Le-Pian-Médoc, Ludon, Macau, Margaux-Cantenac	Arsac, Le Pian-Médoc, Macau, Ludon.
CC Rives de la Laurence	Montussan, St Loubès, St-Sulpice-et-Cameyrac, Yvrac.	Montussan, St-Eulalie, St Loubès, St-Sulpice-et-Cameyrac, Yvrac.
CC des Coteaux Bordelais	Fargues-St-Hilaire, Salleboeuf	Carignan-de-Bordeaux, Fargues-St-Hilaire, Pompignac, Salleboeuf, Tresses
CC du Créonnais	Créon, Loupes (Hermès), Sadirac, Sadirac (Lorient).	Sadirac, Créon
CC des Portes de l'Entre-deux-Mers	Latresne, Camblanes-et-Meynac, St Caprais, Langoiran	Camblanes et Meynac, Latresne, St-Caprais-de-Bordeaux.

## Une armature territoriale des centralités organisées par niveau d'intensité

Les besoins des territoires du SCoT en terme de production de logements sont variés en fonction des EPCI, tout en ayant comme objectif commun une réduction de la consommation des sols au profit de la nature. Cette ambition nécessite de construire autrement, avec des densités supérieures aux densités actuelles.

### Ce que propose le Scot :

- > adapter les densités des futures constructions aux contextes locaux, en prenant en compte la morphologie urbaine des tissus bâtis qui caractérisent les centralités des sites prioritaires.
- > fixer pour chaque type de centralité, les densités minimales à respecter selon les caractéristiques des tissus existants.

Les centralités identifiées et qui fondent l'armature territoriale sont :

- les portes métropolitaines et de la couronne,
- les centralités de gares
- centralités économiques et de services [CES]
- les centralités de coeurs de villes ou de bourgs,
- les centralités en devenir,
- les centralités des zones commerciales et d'activités,

Les ambitions de production de logements sont associées à des fourchettes de densités adaptées aux différentes typologies des tissus des communes de l'aire métropolitaine bordelaise. Les tissus sont classés selon trois catégories auxquelles sont associées des fourchettes de densités : les tissus denses - de moyenne densité - les tissus des constructions isolées, situées à distance des centres villes ou de villages, dont la densité est faible.

### Réf. Mesure Q3. Adapter les densités aux contextes locaux

Des valeurs basses des densités sont adaptées aux tissus les moins denses des petites communes, sont supérieures aux densités actuelles.

Les valeurs hautes des fourchettes proposées sont indicatives et peuvent être dépassées.

Les centralités sont associées à trois niveaux d'ambitions, qui se déclinent à l'échelle infra-communale :

à intensifier\*, à structurer\*\*, à recomposer\*\*\*, en lien avec des contextes urbains aux tissus plus ou moins denses.

\*Intensifier : il s'agit des centralités constituées des coeurs de villes ou de villages, dont l'offre de logements, de commerces, de services, d'équipements est à améliorer, afin de renforcer le caractère vivant et actif de ces centralités.

\*\*Structurer : il est question des centralités « potentielles » qui verront leurs possibilités de créer de la vie urbaine autour d'une programmation qui propose davantage de mixité.

\*\*\*Recomposer : les espaces concernés sont davantage dominés par de l'activité commerciale et/ou dotés de vastes surfaces de stationnements.

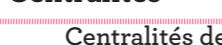
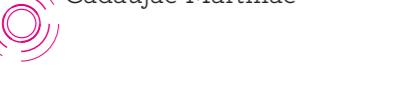
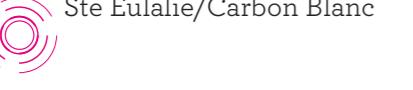
L'objectif pour ces espaces est d'augmenter leur attractivité en proposant une mixité des fonctions, des pratiques et des espaces (plantés, arborés...) afin de leur conférer une dimension de « quartier vivant ». *Voir tableau page suivante.*

**Réf. Mesure Q2. Renforcer et constituer les centralités autour des nœuds de transports structurants,**

**Réf. Mesure Q3. Adapter les densités aux contextes locaux,**

**Réf. Mesure M3. Développer les portes de la métropole bordelaise**

Tableau de « l'armature territoriale des centralités organisées par niveau d'intensités ». Il identifie les sites prioritaires de production de logements au cœur des centralités proposées sur le territoire du SCoT.  
*Réf. Mesure R8. Orienter le rééquilibrage territorial sur les sites prioritaires de la production de logements.*

Territoires EPCI	Centralités			Territoires EPCI	Centralités		
	Portes métropolitaines et de la couronne	Centralités de gares	CES		Coeurs de villes	Centralités en devenir	Zones commerciales et d'activités
	 <p>Les portes métropolitaines et de la couronne sont des secteurs situés principalement à l'interface entre la métropole et les communautés de communes voisines, souvent desservies par un axe autoroutier. Ces zones, majoritairement constituées d'activités économiques, possèdent des emprises foncières importantes.</p>	 <p>Densités : entre 30 et plus de 100 logts/ha selon la densité des tissus limmitrophes</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Intensifier autour de l'existant env 60/100 logts/ha et +</li> <li> Structurer pour créer un quartier attractif env 40/60 logts/ha</li> <li> Recomposer et diversifier env 30/40 logts/ha</li> </ul>	 <p>Les CES sont associées aux coeurs de ville et de bourg. Ces espaces accueillent des services, du commerce et peuvent, dans certains secteurs soumis à la loi SRU, accueillir des logements sociaux et devenir un quartier bien équipé.</p>		 <p>Densités : entre 20 et plus de 100 logts/ha selon la densité des tissus</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Intensifier autour de l'existant Selon la densité des tissus existants, la densité est comprise entre : env 60 et plus de 100 logts/ha env 30 et 60 logts/ha env 20 et 30 logts/ha</li> <li> Structurer pour créer plus de vie urbaine Selon la densité des tissus existants, la densité est comprise entre : env 60 et plus de 100 logts/ha env 30 et 60 logts/ha env 20 et 30 logts/ha</li> </ul>	 <p>Densités : entre 20 et plus de 100 logts/ha selon la densité des tissus</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Intensifier pour faire quartier Selon la densité des tissus existants, la densité est comprise entre : env 60 et 100 logts/ha env 30 et 60 logts/ha env 20 et 30 logts/ha</li> <li> Structurer et constituer Selon la densité des tissus existants, la densité est comprise entre : env 60 et 100 logts/ha env 30 et 60 logts/ha env 20 et 30 logts/ha</li> </ul>	 <p>Recomposer et diversifier Selon la densité des tissus existants, la densité est comprise entre : env 60 et 100 logts/ha env 40 et 60 logts/ha env 30 et 40 logts/ha</p>
Bordeaux Métropole		 <p>Ambarès : La Gorp et La Grave, Bègles, Blanquefort, Bordeaux, Caudéran-Mérignac, Cenon, Le Bouscat Ste Germaine, Mérignac -Arlac, Parempuyre, Pessac, Talence médoquine, Villenave d'Ornon.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Bassens</li> <li> Bruges,</li> </ul>	 <p>Le Haillan, Le Taillan-Médoc, Martignas/s/ Jalle, St Aubin de Médoc, St Médard en Jalles,</p>	Bordeaux Métropole	 <p>Ambarès, Ambès, Bassens, Eysines, Parempuyre, Pessac.</p>	 <p>Eysines (Cantinolle, Le Vigean), Parempuyre (Caychac), Floirac (Souys-Combes), Villenave (Pont de la Maye -Rte de Toulouse).</p>	 <p>Eysines, Le Haillan, Mérignac (Rostand)</p>
CC Jalle-Eau Bourde		 <p>Gazinet-Cestas,</p>	 <p>Cestas, St jean-D'Illac</p>	CC Jalle-Eau Bourde	 <p>Canéjan</p>	 <p>Canéjan (La House)</p>	 <p>Cestas (Choisy Latour)</p>
CC de Montesquieu		 <p>Beautiran, Cadaujac, St médard d'Eyrans</p>	 <p>Beautiran, La Brède, Léognan, Cadaujac, St-Selve.</p>	CC de Montesquieu	 <p>Martillac</p>		 <p>Léognan</p>
CC Médoc Estuaire		 <p>Ludon Médoc, Macau, Margaux</p>	 <p>Ludon-Médoc, Macau</p>	CC Médoc Estuaire	 <p>Le-Pian-Médoc, Margaux-Cantenac</p>		
CC Rives de la Laurence		 <p>Ste Eulalie, St Loubès</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> St Sulpice et Cameyrac</li> </ul>	 <p>Montussan, St-Loubès,</p>	CC Rives de la Laurence			 <p>St Sulpice-et-Cameyrac Yvrac (Le Poteau)</p>
CC des Coteaux Bordelais			 <p>Fargues-St-Hilaire</p>	CC des Coteaux Bordelais	 <p>Salleboeuf</p>		
CC du Créonnais			 <p>Créon, Sadirac</p>	CC du Créonnais	 <p>Loupes</p>	 <p>Loupes (Eglise-centre) Sadirac (Lorient)</p>	 <p>Créon</p>
CC Portes de l'Entre-deux-Mers.			 <p>Latresne, Langoiran, St-Caprais.</p>	CC Portes de l'Entre-deux-Mers.	 <p>Camblanes et Meynac</p>		

## 1.4 Estimation générale des besoins économiques

### Croissance économique

#### Les dynamiques d'emploi : un léger renforcement de l'agglomération bordelaise

En **2008**, l'aire métropolitaine du SCoT, sous sa configuration actuelle, accueillait **429 267 emplois**. En **2018**, ce chiffre s'élève à **487 932 emplois**.

Une polarisation de l'emploi girondin sur l'aire métropolitaine, passant de 70,9% à **71,9%** :

Si l'ensemble du département a connu une bonne dynamique sur les dix dernières années (+1,1% d'emploi par an entre 2008 et 2018), **la croissance de l'aire métropolitaine (+ 1,3%) est bien plus forte que celle observée dans le reste du département (+0,8%) et que la Région NA (+0,3%)**.

	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%

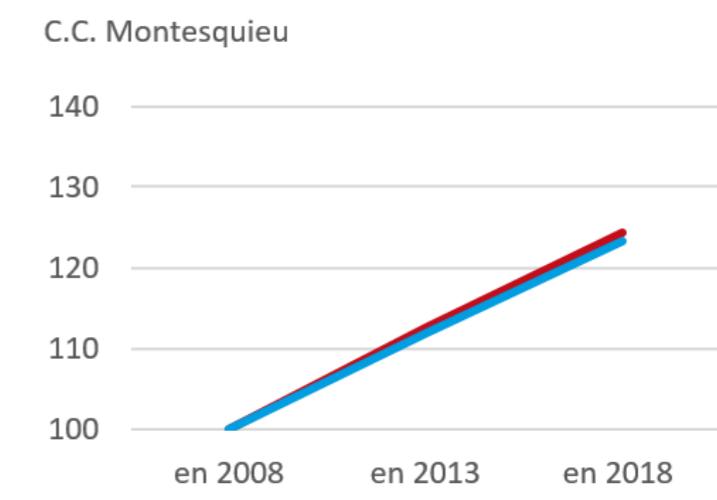
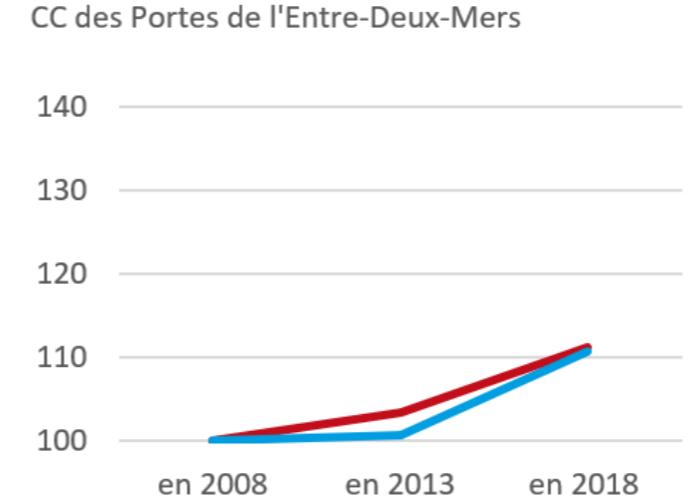
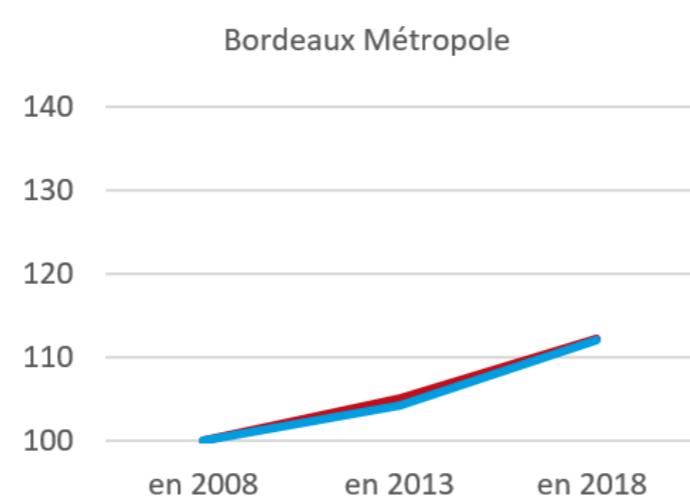
Tous les territoires de l'aire métropolitaine sont en croissance entre 2008 et 2018

Le besoin de rééquilibrage territorial en faveur des territoires qui présentent une dynamique d'emploi inférieure à la dynamique démographique est constaté sur les communautés de communes du Créonnais, de Médoc-Estuaire, des Portes de l'Entre-Deux-Mers.

## Dynamiques croisées de population et d'emploi

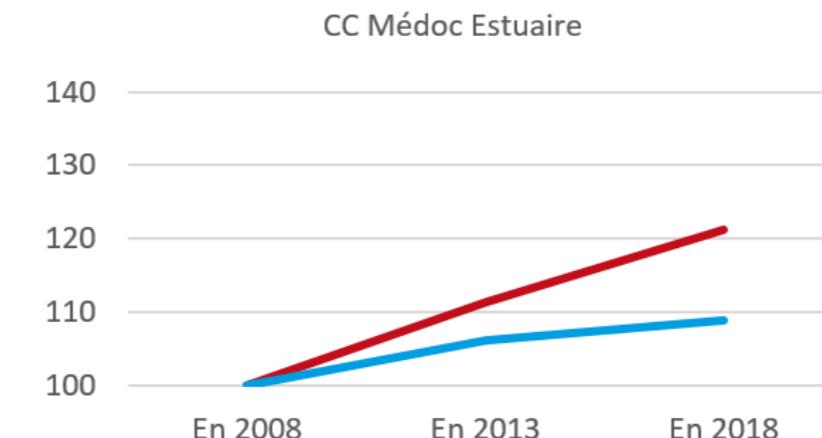
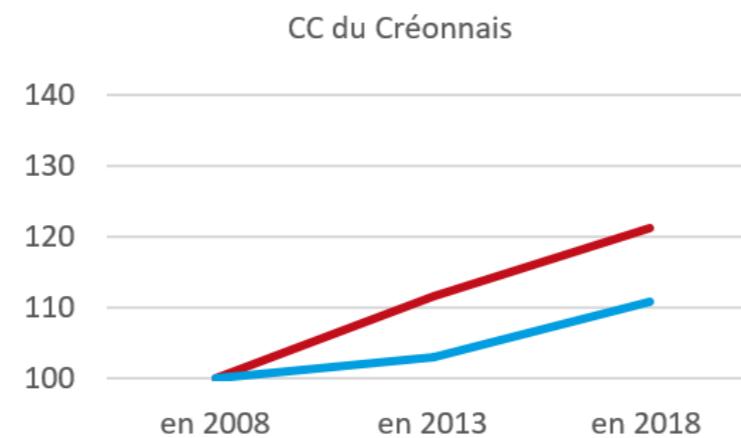
### Profil 1 / Les territoires dont la dynamique démographique suit la dynamique d'emploi

- Population base 100 en 2008
- Emploi base en 100 en 2008



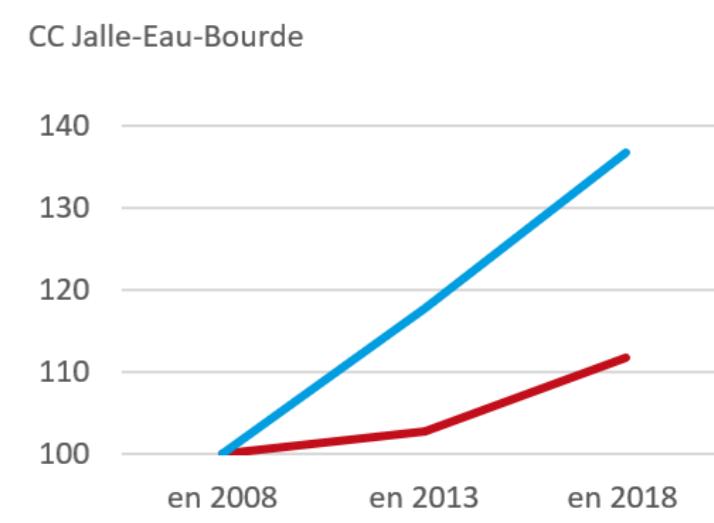
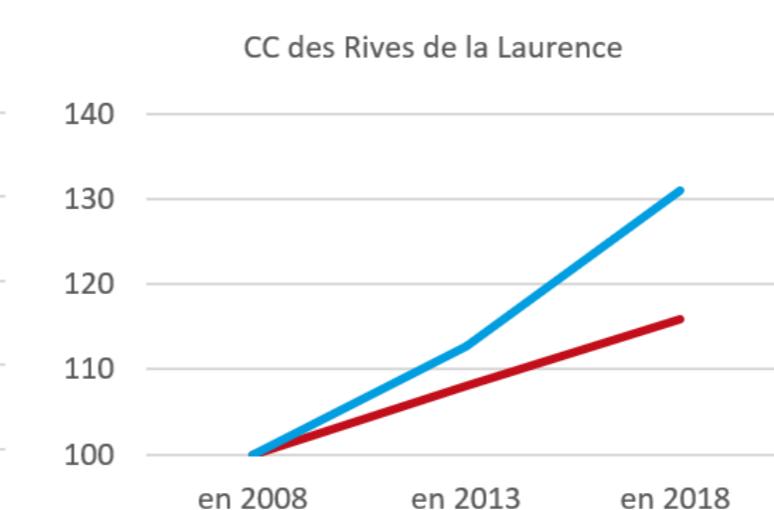
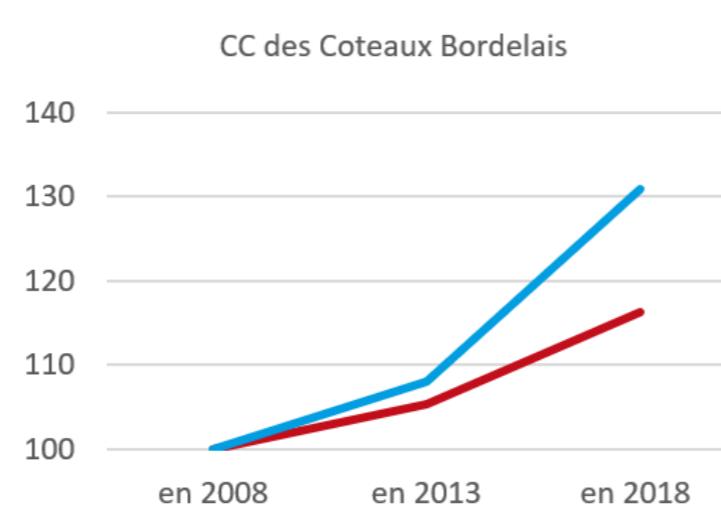
### Profil 2 / Les territoires dont la dynamique démographique est supérieure à la dynamique d'emploi

- Population base 100 en 2008
- Emploi base en 100 en 2008



### Profil 3 / Les territoires dont la dynamique démographique est inférieure à la dynamique d'emploi

- Population base 100 en 2008
- Emploi base en 100 en 2008



# Évolutions économiques

## Bilan immobilier d'entreprises

### Analyse de la demande placée en locaux d'activités et entrepôts sur la période 2012-2021

Sur la dernière période décennale (2012-2021), l'Observatoire de l'immobilier Bordeaux métropole a comptabilisé plus de **2,5 millions de m<sup>2</sup> placés en locaux d'activités et entrepôts sur l'agglomération bordelaise** (son périmètre de référence).

EPCI	Période 2012-2021	Sous-total 2012-2016	Sous-total 2017-2021
Bordeaux Métropole	55%	59%	52%
CC Jalle-Eau-Bourde	26%	24%	28%
CC des Rives de la Laurence	9%	12%	7%
CC de Montesquieu	6%	4%	8%
CC des Coteaux Bordelais	2%	1%	2%
CC des Portes de l'Entre-deux-Mers	1%	0%	1%
CC Médoc Estuaire	1%	0%	2%
CC du Créonnais	0%	0%	0%
<b>TOTAL SYSDAU</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Sources : données OIEB, traitement a'urba 2022

**La demande placée en locaux d'activité et entrepôts**, sur la période **2012-2021** est plus importante sur Bordeaux et la CC Jalles-Eaux-Bourde avec respectivement **55 et 26%** de la demande de l'ensemble de l'aire métropolitaine bordelaise. les écarts entre l'Ouest de la métropole et les communautés de communes voisines sont notables et impliquent un besoin de rééquilibrage entre les territoires.

### Zoom Locaux d'activités

EPCI	Période 2012-2021
Bordeaux Métropole	70%
CC Jalle-Eau-Bourde	16%
CC des Rives de la Laurence	5%
CC de Montesquieu	5%
CC des Coteaux Bordelais	2%
CC des Portes de l'Entre-deux-Mers	1%
CC Médoc Estuaire	1%
CC du Créonnais	0%
<b>TOTAL SYSDAU</b>	<b>100%</b>

Sources : données OIEB, traitement a'urba 2022

### Zoom entrepôts

EPCI	Période 2012-2021
Bordeaux Métropole	42%
CC Jalle-Eau-Bourde	35%
CC des Rives de la Laurence	13%
CC de Montesquieu	7%
CC Médoc Estuaire	2%
CC des Coteaux Bordelais	1%
CC du Créonnais	0%
CC des Portes de l'Entre-deux-Mers	0%
<b>TOTAL SYSDAU</b>	<b>100%</b>

Sources : données OIEB, traitement a'urba 2022

### Des besoins stratégiques à intégrer à rééquilibrage dans l'aménagement du territoire

#### Besoins impératifs de réindustrialisation

La réindustrialisation de l'aire métropolitaine bordelaise répond à un double enjeu : d'une part, contribuer à l'effort européen et national de relocalisation des productions stratégiques, et d'autre part, transformer en profondeur les espaces productifs existants pour limiter l'artificialisation et renforcer la sobriété foncière.

À l'échelle stratégique, le territoire doit être en capacité d'accueillir ou de consolider des filières industrielles clés, comme l'aéronautique-spatial-défense, les biotechnologies, les énergies renouvelables, le numérique ou l'industrie du bois. Ces secteurs nécessitent des infrastructures énergétiques performantes, des sites adaptés, une main-d'œuvre qualifiée et des synergies fortes avec le tissu scientifique et universitaire local. Le territoire bénéficie d'atouts pour soutenir cette dynamique, mais elle doit encore renforcer son offre

foncière industrielle dans des conditions compatibles avec les exigences climatiques et environnementales.

En parallèle, la réindustrialisation doit se faire « par l'intérieur » à travers la reconversion des friches industrielles, logistiques ou tertiaires. Le territoire a besoin d'espaces requalifiés, dépollués et fonctionnels, capables d'accueillir de nouvelles activités sans extension urbaine. Cela implique d'optimiser les zones d'activités existantes et de moderniser les infrastructures. La transformation des friches constitue un levier majeur pour articuler développement économique et sobriété foncière.

La réindustrialisation doit devenir un outil central pour concilier compétitivité, transition écologique et cohésion territoriale.

#### Besoins d'activités se servives commerciaux, artisanaux, économiques présentiels, tertiaires.

Rééquilibrer les territoires et réduire les déplacements domicile-travail

#### Ce que propose le SCoT :

- Les dispositions du SCoT apportent un soutien aux développements des opérations structurées existantes s'agissant des 3 opérations d'intérêt métropolitain (OIM) et l'OIN (opérations d'intérêt national) de Bordeaux Euratlantique.
- Des orientations spécifiques sont fixées également sur la zone industriel-portuaire pour permettre dans un environnement contraint par les risques naturels et la nécessaire préservation des milieux naturels, d'assurer un développement des activités nécessaires à cette infrastructure proche du fleuve de par la nature des activités.
- Des centralités économiques et de services - CES - sont identifiées à l'échelle de l'aire métropolitaine bordelaise et font partie de l'armature territoriale des centralités.

Les CES accueillent des services, du commerce de l'activité tertiaire et du logements. Des centralités mixtes, bien desservies et dotées de services de proximité.

#### Un double rééquilibrage tertiaire métropole - couronne / rive droite - rive gauche

L'emploi est largement concentré sur Bordeaux et sur le secteur Ouest de l'agglomération, offrant peu d'opportunités aux habitants sur le reste du territoire.

L'allongement des distances et la congestion routière engendrée par les besoins de ces entreprises conduit à s'interroger sur l'opportunité de développer et de conforter l'emploi aussi bien industriel qu'artisanal ou de services dans les autres polarités urbaines du territoire.

De plus, on constate un manque de services tertiaires dans les polarités de la couronne métropolitaine, contraignant des déplacements vers

les quartiers centraux où les circulations sont déjà complexes.

### Un rééquilibrage en faveur des territoires dont la dynamique de l'emploi est inférieure à la dynamique démographique.

#### Ce que propose le SCoT :

Deux outils principaux ont été créés pour identifier des sites stratégiques de développement économique sur des polarités bien desservies ou disposant d'un niveau d'équipement suffisant

#### Les OIT

→ Les OIT (Opérations d'Intérêt Territorial) ont été créés pour permettre le développement d'activités hors des OIN et OIM de la Métropole, et offrir des opportunités de développement économique.

Les OIT constituent aussi un moyen de renforcer la cohésion du territoire en s'appuyant sur des espaces disposant déjà d'atouts, friches mobiles, potentiels de densification, polarités économiques existantes, et l'accès à une main d'œuvre à proximité.

#### Les CES

→ Les CES (Centralités économiques de Services) permettent de mieux répartir la croissance démographique et économique à l'échelle des huit intercommunalités, en offrant des lieux de vie complets capables d'accueillir logements, emplois et équipements.

Elles favorisent la structuration d'un maillage territorial équilibré, appuyé sur les mobilités durables, notamment via les réseaux express, les pôles d'échanges, les mobilités actives et les dessertes de proximité.

Ce développement des services et des fonctions tertiaires supérieures dans la couronne métropolitaine permet aussi de limiter les déplacements vers la Métropole.

#### Valoriser le foncier économique existant

Les besoins en matière de valorisation du foncier économique existant sont particulièrement importants dans le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise, où la disponibilité en terrains nouveaux est fortement contrainte par les objectifs de sobriété foncière, de protection des espaces agricoles et naturels, et par la trajectoire ZAN.

Le territoire doit donc renforcer la requalification des zones d'activités vieillissantes, souvent peu denses, peu adaptées aux besoins actuels des entreprises ou insuffisamment connectées aux mobilités durables. Les besoins portent sur la densification fonctionnelle (accueil de nou-

velles entreprises sur des fonciers déjà équipés), la modernisation des infrastructures, l'amélioration des performances énergétiques, la mutualisation de services (logistique, gestion de l'eau, stationnements, énergie) et la reconversion de friches industrielles ou tertiaires en sites productifs attractifs.

Par ailleurs, les filières stratégiques locales – aéronautique, technologies vertes, bois, matériaux, santé, numérique – nécessitent des environnements économiques de qualité, accessibles, sobres en énergie et résilients aux effets du changement climatique.

L'enjeu pour le SCoT est donc d'optimiser en profondeur l'usage du foncier économique existant afin d'accueillir les activités de demain sans étendre l'urbanisation, en combinant renouvellement, intensification, requalification et meilleure

intégration environnementale des zones d'activités.

### Ce que propose le SCoT :

Il s'agit de concentrer les efforts de transformation sur des secteurs stratégiques, souvent déjà urbanisés ou fortement structurants, afin de soutenir la transition écologique sans accroître la consommation foncière.

Ces opérations fournissent un cadre d'action robuste pour articuler renouvellement urbain, mobilités durables, sobriété énergétique, revitalisation économique et réduction des vulnérabilités climatiques.

Elles offrent également une capacité à mutualiser les investissements publics, à coordonner les acteurs et à conduire des projets complexes à l'échelle intercommunale.

### Portes métropolitaines

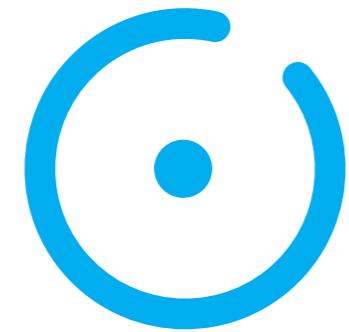
Les portes métropolitaines sont des secteurs géographiques situés principalement à l'interface entre la métropole et les communautés de communes voisines, souvent desservies par un axe autoroutier.

L'objectif principal est d'opérer un réaménagement économique et urbain en diversifiant les activités économiques et fonctionnelles de ces grandes zones, composées de grandes emprises foncières artificielles pour la majeure partie.

Un projet d'aménagement par secteur doit permettre de revaloriser ce tissu urbain localisé sur des sites stratégiques en termes d'accessibilités, et concourra ainsi à limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

### Portes de la couronne métropolitaines

De la même façon, mais à une autre échelle, plusieurs sites en dehors de la Métropole nécessite un accompagnement spécifique (ingénierie technique et financière) pour valoriser de grandes emprises foncières économiques situées sur des axes routiers stratégiques.



## *2. Estimation des besoins des territoires*

Les besoins des territoires de l'aire métropolitaine sont multiples au regard notamment de l'accroissement démographique de ces dernières années, mais aussi par rapport aux nouveaux impératifs notamment en matière de résilience et d'adaptation aux changements climatiques

## **2.1 Fonctions et charges métropolitaines**

## **2.2 Besoins territoriaux en équipements, services urbains, activités**

## **2.3 Préservation des espaces naturels et besoins en renaturation**

## **2.4 Besoins pour la valorisation des ressources**

## **2.5 Besoins spécifiques et détaillés par territoire**

La Métropole de Bordeaux abrite de nombreuses fonctions, dites métropolitaines, qui lui confèrent un rayonnement important aussi bien économique qu'institutionnel et administratif.

De la même manière, la présence de nombreux équipements hospitaliers (CHU,...) et de formation (universités, grandes écoles, ...), y contribuent. Sa localisation sur plusieurs axes routiers majeurs (notamment la liaison Péninsule ibérique - Paris/ Benelux), et la présence de nombreux équipements structurants en matière de mobilités (port, aéroport, gare TGV) renforce ce positionnement.

La Métropole de Bordeaux exerce pleinement l'ensemble de ces fonctions métropolitaines génératrices d'emplois et de retombées économiques positives pour le territoire à l'échelle de l'aire métropolitaine. Pour autant, ceci suppose d'adapter le territoire pour répondre aux exi-

gences de ces fonctions qu'on peut dénommer charges métropolitaines.

En effet, l'attractivité générée par son dynamisme économique conduit à des engagements financiers importants aussi bien pour le fonctionnement que l'investissement dans les équipements nécessaires pour répondre aux besoins de cette population aussi bien pour l'approvisionnement en eau potable, le traitement de l'eau et des déchets, les mobilités (nouvelles infrastructures et matériels, ...).

La liste ci-après permet d'en avoir une vision plus détaillée de ces fonctions avec les charges induites :

### 1. Les fonctions économiques supérieures et d'innovation

- Présence de sièges sociaux régionaux, centres de décision et pôles d'ingénierie.
- Rôle majeur dans les filières stratégiques : aéronautique-spatial-défense, numérique, biotech, matériaux, vin/œnologie, forêt/bois.
- Incubateurs, pépinières, clusters et pôles de compétitivité, comme Aerospace Valley, Xylofutur, Digital Aquitaine.

› Cette fonction crée des besoins importants en foncier économique, en innovation bas-carbone et en logistique durable, que le SCoT doit canaliser dans une logique de sobriété foncière et de requalification des espaces existants.

L'accroissement des flux domicile-travail ou vers les zones commerciales nécessite une structuration

et un développement de différentes mobilités pour garantir une bonne accessibilité de ces secteurs.

### 2. Les fonctions universitaires, scientifiques et hospitalo-universitaires

- Grande université pluridisciplinaire (Université de Bordeaux) avec plus de 50 000 étudiants et de nombreuses écoles privés (Commerce, Informatique, Agronomie, ...)
- Organismes de recherche nationaux (CNRS, Inserm, Inrae...).
- Présence d'un CHU de rang national, centre hospitalier de référence et de recherche biomédicale.
- Attractivité internationale dans la recherche (lasers, neurosciences, matériaux, santé, climat...).
- › De la même manière, ces polarités génèrent des flux quotidiens importants, les besoins en logements et en mobilités doivent donc être ajustés pour répondre à ces besoins spéci-

fiques, notamment pour la population étudiante (plus de 50 000 personnes).

### 3. Les fonctions de mobilité et de logistique régionales

- Hub ferroviaire majeur du Sud-Ouest (LGV, TER Nouvelle-Aquitaine) et nœud/étoile ferroviaire local (Service Express Régional Métropolitain (SERM)).
- Aéroport international Bordeaux-Mérignac.
- Grand port maritime de Bordeaux (terminal conteneurs, vracs, logistique fluviale).
- Articulation stratégique des grands axes nationaux et européens (A10, A62, A63).

> Cette fonction impose au SCoT d'organiser ces flux et les espaces qu'ils requièrent (zone d'entrepôts, faisceau ferroviaire, zone de stockage logistique maritime, ...), tout en les orientant vers des mobilités bas

carbone et tendre vers des flux plus durables.

Le soutien au développement du SERM, et la maîtrise des impacts environnementaux liés aux déplacements, au fret et à l'articulation des réseaux nécessite des investissements importants de la collectivité.

En parallèle, les enjeux de la qualité de l'air imposent de nouveaux standards sur la réglementation et les équipements (ZFE, électrification des quais, ...).

### 4. Les fonctions administratives et institutionnelles

- Préfecture de région Nouvelle-Aquitaine et préfecture de Gironde, et ses nombreuses institutions déléguées (DDTM, ARS, ...)
  - Siège du Conseil régional et du conseil départemental, de nombreuses directions régionales, tribunaux, agences d'État.
- > Cette centralité administrative renforce l'attractivité de Bordeaux tout en contribuant à la polarisation des flux, ce qui nécessite une planification territoriale cohérente à l'échelle des 8 EPCI du SCoT en lien avec les politiques de logements et de mobilités.

### 5. Les fonctions culturelles, patrimoniales et sportives

- Patrimoine : Ville de Pierre, centre-ville de Bordeaux classé à l'UNESCO.
- Institutions culturelles : Opéra National de Bordeaux, CAPC, théâtre national de Bordeaux TNBA, foundations, festivals ...
- Equipements culturels locaux : musées, théâtres, salles de concert, conservatoire de musique, ...
- Equipements au rayonnement métropolitain et régional : palais des congrès, ARENA, Stade Chaban Delmas, Grand Stade, Parc des expositions, ...

Ce niveau d'équipements permet d'organiser régulièrement des événements culturels, d'affaires et événementiels autour du sport.

> Cette fonction participe au rayonnement de l'aire métropolitaine et génère des pressions sur l'espace public, les mobilités, l'hébergement et les espaces naturels récréatifs, que le SCoT doit intégrer dans sa stratégie d'aménagement durable.

La Métropole de Bordeaux, par les fonctions qu'elle exerce sur le plan institutionnel et économique, mais aussi en matière universitaire et hospitalière, nécessite de disposer des leviers nécessaires pour accompagner la réponse à ses besoins induits de son statut de métropole régionale de rang européen.

Ces fonctions génèrent des enjeux majeurs pour l'aménagement, auxquels le SCoT bioclimatique répond par une stratégie fondée sur la sobriété, la résilience, la biodiversité et des mobilités soutenables.

L'armature bioclimatique et l'intégration de la problématique des ressources dans ce document de planification et d'aménagement visent à permettre à la Métropole, et à l'aire métropolitaine dans son ensemble de faire face aux défis de l'adaptation au changement climatique.

Les territoires de l'aire métropolitaine bordelaise se caractérisent par une croissance démographique soutenue, des mobilités en évolution et une attractivité résidentielle qui imposent un renforcement progressif des équipements du quotidien, des services urbains, des activités économiques.

### Des besoins en équipements.

Les besoins portent notamment sur les équipements scolaires, petite enfance, santé, culture et sport, dont la demande augmente.

L'arrivée régulière de nouveaux ménages, combinée à la recomposition familiale, nécessite une offre plus abondante et plus proche des lieux de vie, afin de limiter les déplacements motorisés au profit des mobilités bas carbone et mobilités actives et offrir davantage de confort dans le quotidien des habitants.

Cette dynamique concerne particulièrement les territoires des communautés de communes, où la pression résidentielle induit un besoin d'équipements de proximité mieux maillés : maisons de santé pluridisciplinaires, équipements sportifs, médiathèques, écoles et services administratifs.

### Des équipements accessibles par des mobilités bas carbone et des mobilités actives.

Dans ces espaces, les infrastructures existantes doivent être consolidées, modernisées ou complétées afin de maintenir une égalité d'accès entre habitants, réduire les déplacements longs tout en renforçant l'autonomie des bassins de vie.

Le développement des centralités identifiées, capables d'accueillir commerces, services et activités associatives, est déterminant

pour accompagner la transition démographique tout en respectant les objectifs de sobriété foncière. Enfin, les besoins en équipements s'inscrivent désormais dans une logique de résilience climatique et de sobriété énergétique.

### Les équipements publics doivent intégrer des niveaux élevés de performance environnementale.

Ils doivent proposer des espaces adaptables aux usages et contribuer à la qualité de vie locale : des lieux accessibles à tous, des équipements polyvalents favorisant les pratiques sportives ou culturelles de proximité, des infrastructures de mobilités durables: pôles d'échanges, stationnements vélos sécurisés...

L'enjeu n'est plus seulement d'augmenter le nombre d'équipements, mais de développer des structures adaptées, mutualisées, accessibles au plus grand nombre au moyen

de mobilités bas carbone respectueuses du climat, capables de soutenir durablement les besoins des 94 communes de l'aire métropolitaine

### Ce que propose le SCoT :

- > répondre aux besoins fonciers en matière d'équipements de services urbains, d'activités en organisant leur implantation dans une logique de sobriété, de proximité et d'optimisation du foncier déjà urbanisé.
- > concentrer, dans les centralités et les secteurs desservis par les mobilités durables, la création ou l'extension des équipements publics, scolaires, culturels, sportifs, de santé ou administratifs, afin de limiter l'étalement urbain tout en renforçant l'accessibilité pour le plus grand nombre d'habitants.
- > encourager la création d'équipements en lien avec le réseau des mobilités bas carbone et des mobilités actives.

> encourager sur les territoires du SCoT, la mutualisation des équipements, leur polyvalence et la requalification des sites existants plutôt que leur extension sur des espaces agricoles ou naturels.

> anticiper les besoins liés à la croissance démographique et à la transition climatique en intégrant des équipements adaptés (espaces de fraîcheur, écoles rénovées, équipements résilients, solutions de gestion de l'eau), tout en privilégiant les friches, les dents creuses ou les secteurs en renouvellement pour accueillir les nouveaux projets.

Cette approche permet de répondre aux besoins publics tout en maîtrisant fortement la consommation d'espace et en soutenant la cohérence territoriale.

### **Des besoins d'activités et de services économiques.**

Les besoins portent sur la performance de l'économie locale, tout en garantissant une armature équilibrée sur l'aire métropolitaine bordelaise. Les besoins se portent aussi sur la gestion du foncier économique qui se doit d'être sobre et respectueuse des questions environnementales.

L'objectif recherché repose sur une croissance économique dynamique afin de garantir un emploi pour chaque actifs tout en assurant un équilibre dans la répartition géographique d'une offre adaptée aux spécificités territoriales.

### **Ce que propose le SCoT :**

- > favoriser l'équité territoriale au sein de l'aire métropolitaine
- > la création de centralités économiques et de services mixtes avec

l'accueil de logements, et qui participent à l'armature territoriale des centralités.

> des centralités «bien» desservies par des mobilités bas carbone.

> répondre aux impératifs environnementaux et des risques technologiques, inondations.

> la prise en compte de l'atténuation du changement climatique par la réduction des émissions de gaz à effet de serre, le développement des énergies renouvelables, la préservation des ressources naturelles comme l'eau, la qualité de l'air, la qualité des sols...

La mise en réseau des lieux de vie et des lieux d'emploi est une priorité, tout comme le renforcement du tissu économique local sur tous les territoires métropolitains.

## 2.3 Préservation des espaces naturels et des besoins en renaturation

### La préservation des espaces naturels...

#### ...du point de vue réglementaire

> Les espaces protégés par des **protections réglementaires** :

**Réserve Naturelle** : **341,85 ha** - Source : INPN, 2018

**Natura 2000** : **13700 ha** - Source : DREAL, 2018

**Znieff de type 1** : **8198 ha** - Source : DREAL, 2018

**ENS/ZPENS** : **1960 ha** - Source : CD 33, 2018

#### ... du point de vue des mutations des ENAF

> Contrairement à ce qui est généralement pensé, **l'artificialisation des sols** ne représente que 3 092 ha sur les 5 338 en mutation, soit **un peu plus de la moitié du total de la mutation des espaces**. Les terrains urbanisés sont issus principalement de terres anciennement agricoles ou forestières. **Les nouveaux espaces agricoles sont gagnés sur d'anciens espaces forestiers et naturels**.

### Identifier les besoins en renaturation :

1. Identification des cœurs de biodiversité et des continuités écologiques structurantes
2. Identification des leviers d'actions pouvant adapter les projets d'artificialisation aux spécificités des continuités écologiques
3. Identification des sites potentiels de renaturation et des conditions de restauration écologique par unité de compensation mobilisables
4. Identification des actions d'amélioration de l'état des milieux agricoles et urbains pouvant contribuer aux réseaux écologiques multifonctionnels

### Le rôle de l'agriculture dans la préservation des espaces NAF

> Gains et pertes par grandes catégories de sols agricoles entre 2009 et 2015 (hors vignoble) en hA

Comparaison des états des lieux en 2009 et en 2015.

	Prairies	Terres arables	Friches agricoles	Vergers et petits fruits
Bordeaux Métropole	+69	-121	+66	-4
CC de Montesquieu	-56	+223	+9	+3
CC des Coteaux Bordelais	-115	+89	+26	0
CC des Portes de l'Entre-deux-Mers	-77	+178	+55	0
CC du Créonnais	-54	+232	+61	0
CC du Secteur de Saint-Loubès	-36	+43	+7	+1
CC Jalle-Eau Bourde	+12	+187	0	+18
CC Médoc Estuaire	-78	+41	-3	0
<b>TOTAL</b>	<b>-336</b>	<b>+873</b>	<b>+222</b>	<b>+18</b>

#### Ce que propose le SCoT :

Le SCoT bioclimatique répond aux besoins fonciers en matière de renaturation en consacrant une stratégie ambitieuse de reconquête de la nature dans les espaces urbanisés et périurbains, tout en préservant strictement les milieux naturels existants. Il identifie et protège des trames écologiques essentielles, renforce les continuités et réserve du foncier au sein des projets urbains pour créer des parcs, corridors de biodiversité, espaces plantés et zones d'infiltration des eaux. Il accorde également une large part à la renaturation pour regagner des espaces de nature aussi bien dans les zones urbaines par des opérations de perméabilisation, mais également par une vision plus large sur une autre échelle par des opérations de génie écologique sur des vallons ou des cours d'eau. Ces opérations de diverses natures, par différents acteurs permettront de réduire les îlots de chaleur, d'améliorer la biodiversité urbaine et de renforcer la résilience climatique. Par cette approche, la renaturation devient une composante structurante de l'aménagement métropolitain, inscrite dans un cadre foncier maîtrisé et aligné avec les objectifs de sobriété et d'adaptation climatique.

### Besoins fonciers pour la production énergétique

Les besoins en énergie de l'aire métropolitaine bordelaise sont étroitement liés à sa croissance démographique, à la diversité de ses activités économiques et à son attractivité résidentielle. Le territoire doit répondre à une demande énergétique globalement croissante tout en se conformant aux objectifs de transition écologique et de réduction des émissions.

Cette évolution s'inscrit dans un mouvement d'électrification des usages, que ce soit pour les mobilités, la production industrielle ou le chauffage des bâtiments, ce qui renforce le besoin en énergies décarbonées et en infrastructures adaptées à une consommation plus flexible et plus durable.

Les principaux postes de consommation concernent le bâti résidentiel et tertiaire, les mobilités du quo-

tidien et les activités économiques.

La rénovation énergétique des logements et des bâtiments publics constitue un enjeu majeur, de même que l'alimentation des transports collectifs, du SERM et des véhicules électriques.

Les zones d'activités économiques, tout comme les filières industrielles, nécessitent un accès sécurisé à une énergie stable, compétitive et compatible avec les objectifs bas-carbone. À cela s'ajoutent les besoins spécifiques de secteurs comme la santé, le numérique ou l'agroalimentaire, qui exigent des approvisionnements fiables et continus.

Pour répondre à cette demande tout en renforçant la résilience du territoire face au changement climatique, le développement des énergies renouvelables locales et la modernisation des réseaux apparaissent essentiels.

Le solaire photovoltaïque, la bio-

masse, le biogaz, la géothermie ou encore la chaleur renouvelable doivent être renforcés, en particulier via la mobilisation des toitures, des friches, des zones d'activités et des grandes infrastructures. L'adaptation des réseaux électriques et thermiques — alimentation, stockage, gestion des pics, infrastructures de recharge — constitue également un levier stratégique pour accompagner efficacement la transition énergétique du territoire métropolitain.

#### Ce que propose le SCoT :

> répondre aux besoins fonciers énergétiques en organisant une stratégie d'implantation des infrastructures qui concilie production énergétique, sobriété foncière et préservation des milieux.

Le SCoT bioclimatique encourage prioritairement le développement

des énergies renouvelables sur l'existant : toitures publiques et privées, parkings, friches, zones d'activités à requalifier, équipements publics, ce qui permet de développer massivement le solaire photovoltaïque sans artificialiser de nouveaux sols.

> identifier les conditions d'accueil des réseaux de chaleur, des installations de biomasse, du biogaz ou de géothermie, tout en évitant la dispersion des équipements dans les espaces agricoles, forestiers et naturels sensibles.

La planification des OIT et des zones d'activités favorise l'intégration de solutions énergétiques mutualisées (boucles locales de chaleur, autoconsommation collective, smart grids), permettant de limiter les besoins en extension foncière et de renforcer la résilience des sites productifs.

Enfin, en soutenant une urbanisation compacte, le renouvellement urbain et la sobriété foncière, le SCoT réduit les besoins structurels en surfaces dédiées à l'énergie, tout en sécurisant l'implantation des infrastructures nécessaires à la transition énergétique dans un cadre maîtrisé, cohérent avec les objectifs de neutralité carbone et d'adaptation climatique.

## Besoins en matériaux de constructions et de granulats

Les besoins en matériaux et granulats de l'aire métropolitaine bordelaise demeurent importants en raison des chantiers d'aménagement, de rénovation urbaine, de modernisation des infrastructures et de la transition énergétique, qui exigent des volumes élevés de sable, graviers, matériaux routiers et ressources minérales. Toutefois, dans

un contexte de raréfaction des gisements locaux, de contraintes environnementales croissantes et de réduction des émissions liées au transport des matériaux, le territoire doit privilégier une gestion plus sobre et circulaire des ressources.

Le SCoT bioclimatique inscrit ces besoins dans une stratégie visant à renforcer le recyclage des matériaux du BTP, optimiser l'usage des granulats secondaires, favoriser les circuits courts d'approvisionnement et limiter l'extraction neuve.

La prise en compte accrue des impacts climatiques, des risques liés à l'exploitation des carrières, et de la pression sur les milieux naturels impose également de développer des pratiques constructives bas carbone, d'encourager l'écoconception et de coordonner les filières locales autour d'une économie des matériaux compatible avec la sobriété

foncière et énergétique du territoire.

### Ce que propose le SCoT :

- répondre aux besoins en matériaux de construction et en granulats en orientant clairement le territoire vers un modèle plus sobre, circulaire et moins dépendant de l'extraction neuve.
- Face à la rareté des gisements locaux et aux impacts environnementaux des carrières et du transport de matériaux, le SCoT privilégie d'abord l'optimisation du bâti existant, le renouvellement urbain et la densification maîtrisée, ce qui réduit structurellement la consommation de matériaux neufs.
- Il encourage également le renforcement d'une économie circulaire du BTP, fondée sur le recyclage des déchets de chantiers, la valorisation des matériaux issus des démolitions, l'utilisation de granulats

recyclés et la mobilisation de plateformes locales de réemploi.

Il engage les collectivités à identifier les espaces dédiés et nécessaires à ces opérations.

> utiliser des matériaux biosourcés et géosourcés, afin de diminuer la pression sur les granulats conventionnels et de réduire l'empreinte carbone des projets.

> encadrer l'ouverture ou l'extension de sites extractifs selon les préconisations du Schéma régional des Carrières, ce qui permet d'accompagner les besoins constructifs et de voirie tout en protégeant les ressources naturelles.

> développer des plateformes multimodales permettant l'approvisionnement par voie ferrée ou fluviale afin de limiter l'usage de camions.

Par cet ensemble de mesures, le SCoT bioclimatique crée un cadre permettant de sécuriser l'approvisionnement du territoire en maté-

riaux tout en réduisant son impact environnemental et en s'inscrivant pleinement dans la trajectoire de sobriété foncière et de transition écologique.

## Besoins pour l'agriculture

L'agriculture de l'aire métropolitaine bordelaise occupe une place centrale dans l'équilibre territorial, en particulier à travers la viticulture, les cultures maraîchères, la polyculture-élevage et l'exploitation forestière. Elle fait face à des besoins croissants liés à la préservation du foncier agricole, fortement menacé par l'urbanisation diffuse et l'étalement résidentiel.

La mise en œuvre de la sobriété foncière et la trajectoire ZAN impose de protéger les terres les plus fertiles, de consolider les ceintures vivrières, d'assurer la continuité des exploitations et de garantir un accès durable au foncier, en

particulier pour les jeunes agriculteurs et les filières de proximité. L'agriculture nécessite également des conditions d'accès sécurisées à l'eau, à l'énergie, aux infrastructures d'exploitation et aux circuits logistiques, afin de maintenir son rôle dans l'approvisionnement local et dans l'économie régionale.

Dans un contexte de changement climatique, les besoins de l'agriculture portent aussi sur l'adaptation des pratiques, la diversification des productions et la résilience face aux aléas : sécheresses, épisodes extrêmes, risques phytosanitaires émergents.

Le territoire doit renforcer les filières agroécologiques, encourager les modes de production bas carbone, favoriser la gestion raisonnée de l'eau et préserver les sols vivants. La valorisation des haies, des trames bocagères, des zones humides et des paysages agricoles constitue un levier essentiel pour protéger

la biodiversité et renforcer la résistance des systèmes agricoles. Enfin, l'agriculture a besoin d'un meilleur ancrage territorial, via des circuits courts, des espaces de transformation et de distribution locaux, et une articulation forte avec les centralités et les marchés métropolitains, afin de contribuer pleinement à la sécurité alimentaire et à la qualité de vie du territoire

## Ce que propose le SCoT :

› répondre aux besoins fonciers agricoles en renforçant fortement la protection et la fonctionnalité des espaces agricoles sur l'ensemble de l'aire métropolitaine.

Il stabilise et sanctuarise les périmètres agricoles structurants afin d'éviter leur fragmentation par l'urbanisation et de garantir la pérennité du foncier productif, indispensable à la souveraineté alimentaire locale et aux filières viticole, maraî-

chère, sylvicole et d'élevage.

› orienter la croissance urbaine vers le renouvellement et les secteurs déjà urbanisés, limitant ainsi la consommation de terres fertiles et réduisant la pression foncière sur les exploitations.

› encourager le maintien d'unités agricoles cohérentes, l'installation de nouveaux agriculteurs par la création de zones d'activités agricoles et la consolidation des ceintures vivrières de proximité, tout en préservant les continuités agricoles, bocagères et hydrauliques nécessaires à l'adaptation climatique.

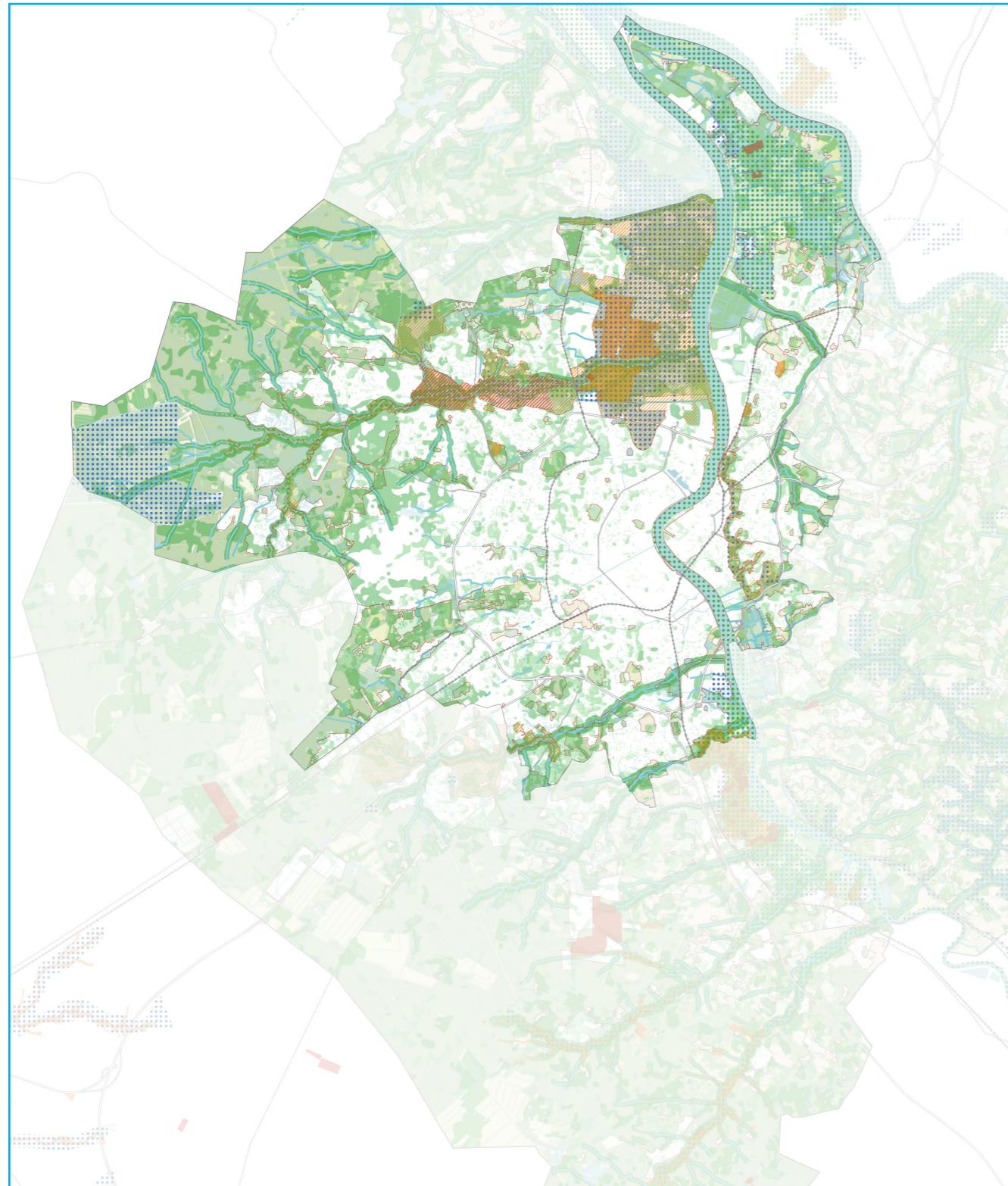
En intégrant les besoins de diversification, de résilience des sols et d'accès sécurisé à l'eau, le SCoT crée un cadre qui protège durablement le foncier agricole et soutient la transition agroécologique du territoire.

## 2.5 Besoins spécifiques et détaillés par territoire

### Evaluation des besoins spécifiques des territoires

- Bordeaux Métropole
- Communauté de Communes de Médoc Estuaire
- Communauté de communes Jalle Eau Bourde
- Communauté de Communes de Montesquieu
- Communauté de communes des Rives de la Laurence
- Communauté de communes Les Coteaux Bordelais
- Communauté de Communes des Portes de l'Entre-Deux-Mers
- Communauté de Communes du Créonnais

## Projet de renaturation



### Projet de renaturation

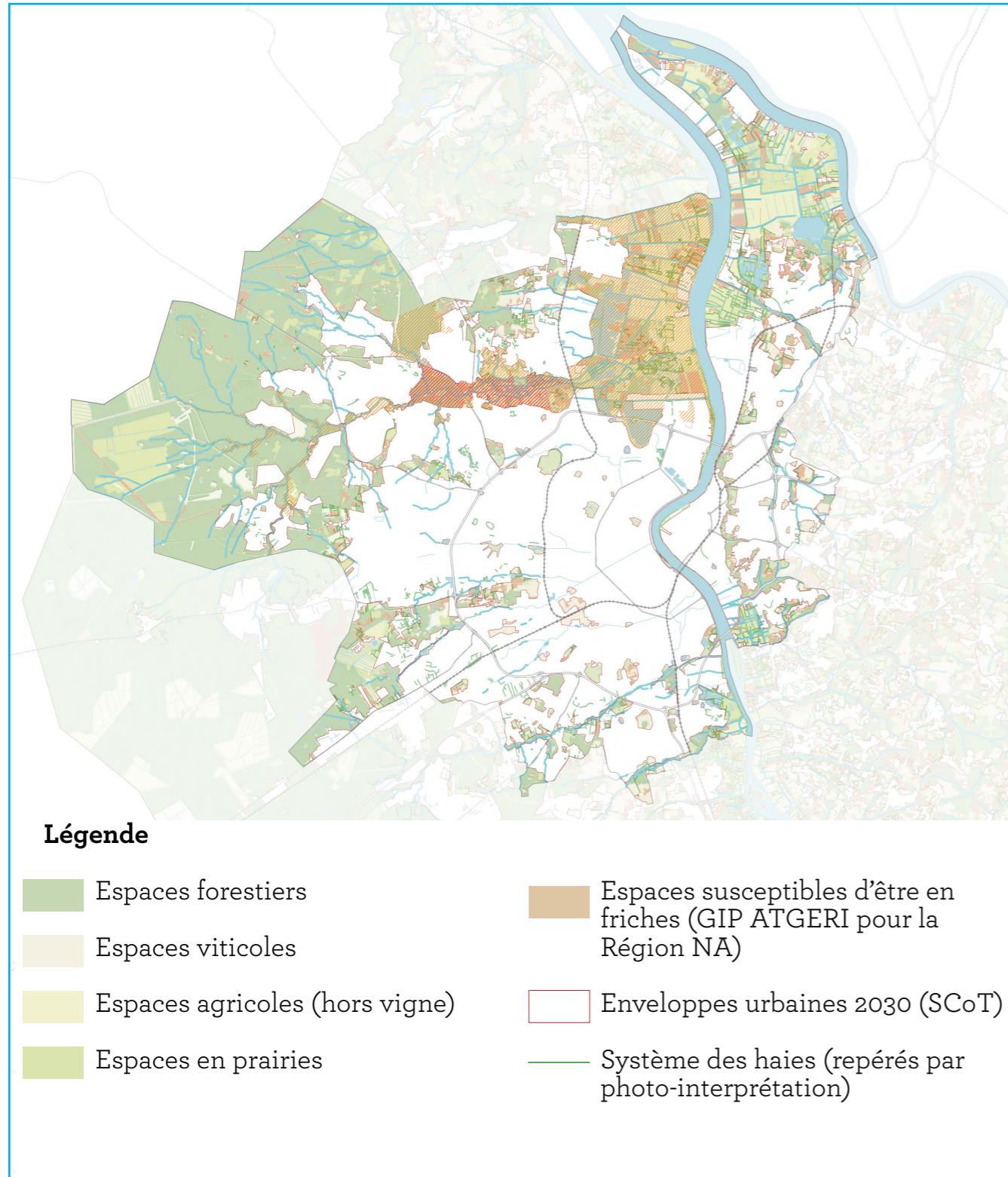
Projets en cours ou engagés

- > Valorisation des bords de Garonne et de la Jalle (inondation- PPRI, séquestration carbone, pâturage, Parc des Jalles, ...)
- > Projets d'îlots de fraîcheur et de désimperméabilisation des espaces publics et des cours d'école

Besoins de renaturation

- Poursuivre l'identification des espaces agricoles et naturels dégradés pour la future plateforme de renaturation et pour la séquestration carbone
- Localiser de nouvelles surfaces potentiellement désimperméabilisables

## Projet agricole



### Projet agricole

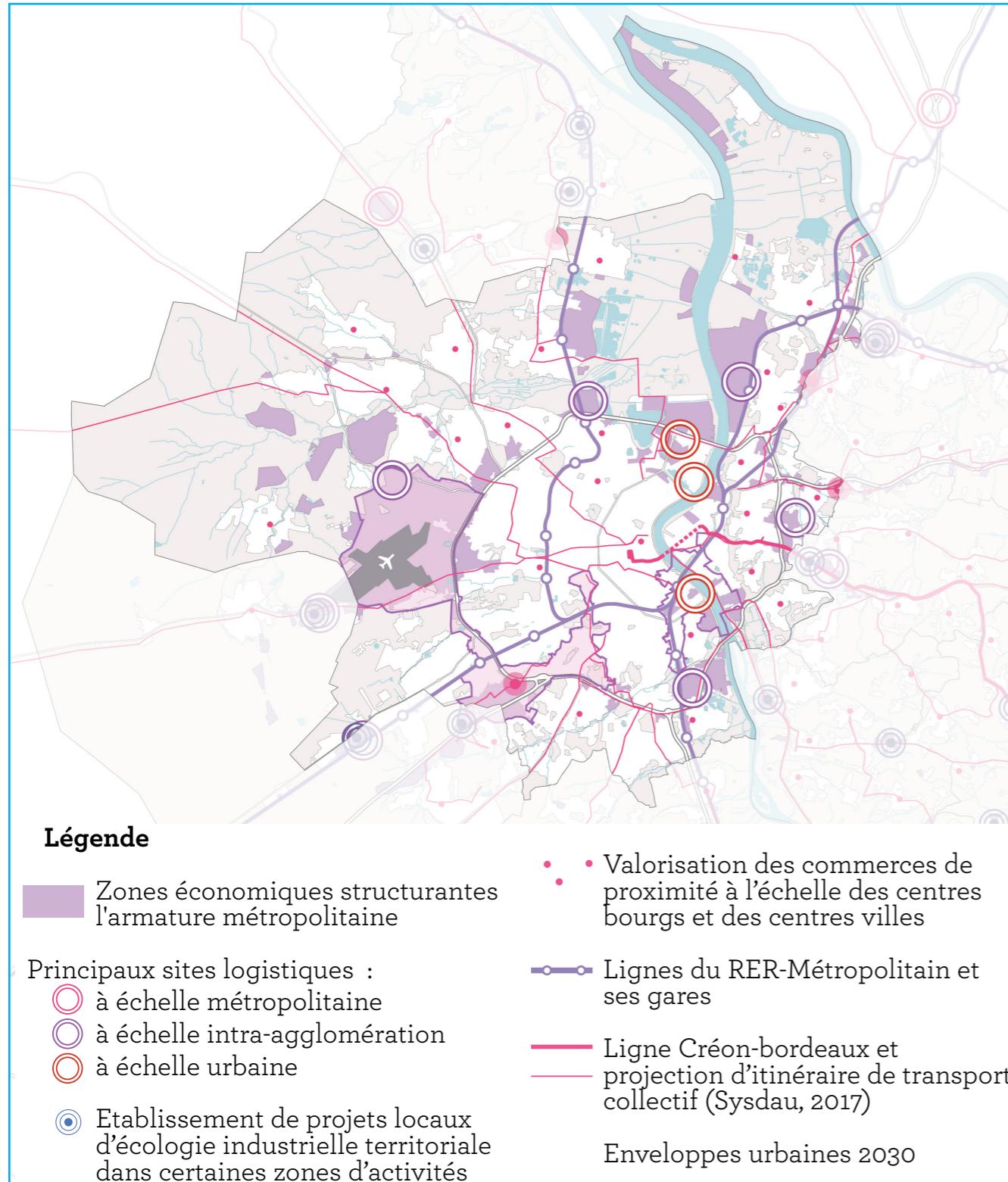
Projets en cours ou engagés

- Programme alimentaire territorial en cours

Besoins agricoles

- Identifier de nouvelles filières agricoles /fonctions pour les terrains viticoles à l'abandon, en friches, vignes arrachées
- Augmenter les surfaces cultivées pour le maraîchage
- Recherche de terrains agricoles pour de jeunes exploitants
- Identification de sites pour l'implantation et le développement d'équipements de transformation des produits agricoles
- Stratégie de Résilience Agricole et Alimentaire de Bordeaux Métropole

## Projet économique



### Projet économique

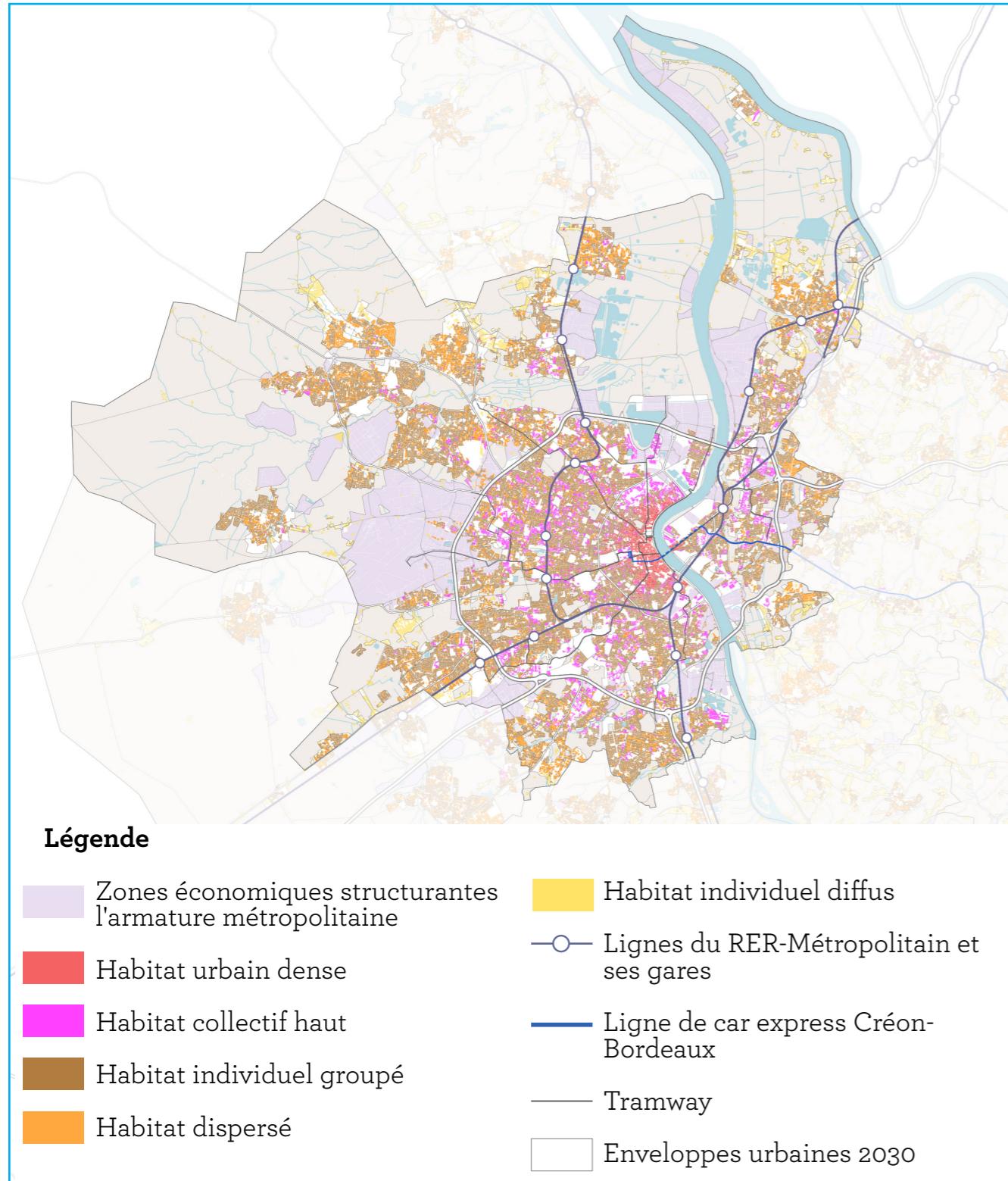
#### Projets en cours ou engagés

-Les trois OIM et l'OIN constituent le cœur économique du projet métropolitain et seront les plus impactés dans leur évolution par le ZAN  
 - reconfiguration des portes métropolitaines pour valoriser du foncier déjà urbanisé et ouvrir de nouvelles opportunités de développement sans impacter le socle agricole, naturel et forestier

#### Besoins :

- > Foncier et facilités pour le développement et confortement des sites d'activités économiques existants
- > accessibilités d'accès pour les employés de ces entreprises

## Projet d'accueil résidentiel et équipements



### Projet d'accueil résidentiel et équipements

#### Projet d'accueil résidentiel et équipements

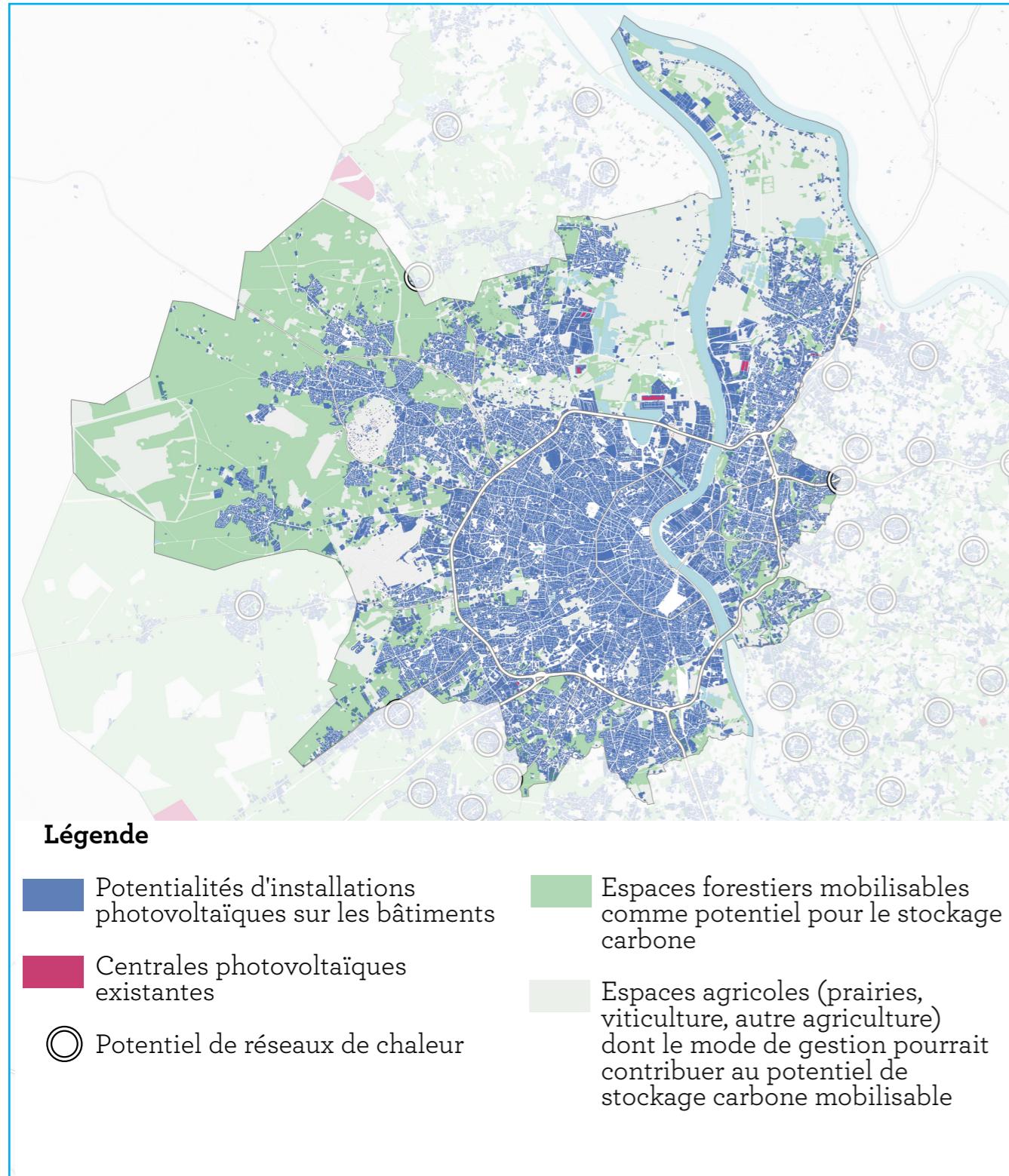
- Une évolution du PLU 3.1 est engagée
  - > Construction de plusieurs collèges pour répondre aux besoins

#### Besoins résidentiels et en équipements

- > La demande en logements, ainsi que les impératifs pour le locatif social, nécessite de trouver des solutions aux demandes de la population et également aux obligations réglementaires (loi SRU)

- Nombre de logements à créer par an à l'horizon 2040 : 7500
- Nombre de logements sociaux à créer par an : 3000
- Communes soumises à l'obligation de produire des logements sociaux ou tangentes : Ambarès et Lagrave, Artigues, Bordeaux, Bouliac, Bruges, Gradignan, Martignas/s/Jalles, Mérignac, Le Bouscat, Le Haillan, Le Taillan-Médoc, Parempuyre, St-Aubin-de-Médoc, St Médard en Jalles, Villenave-d'Ornon.

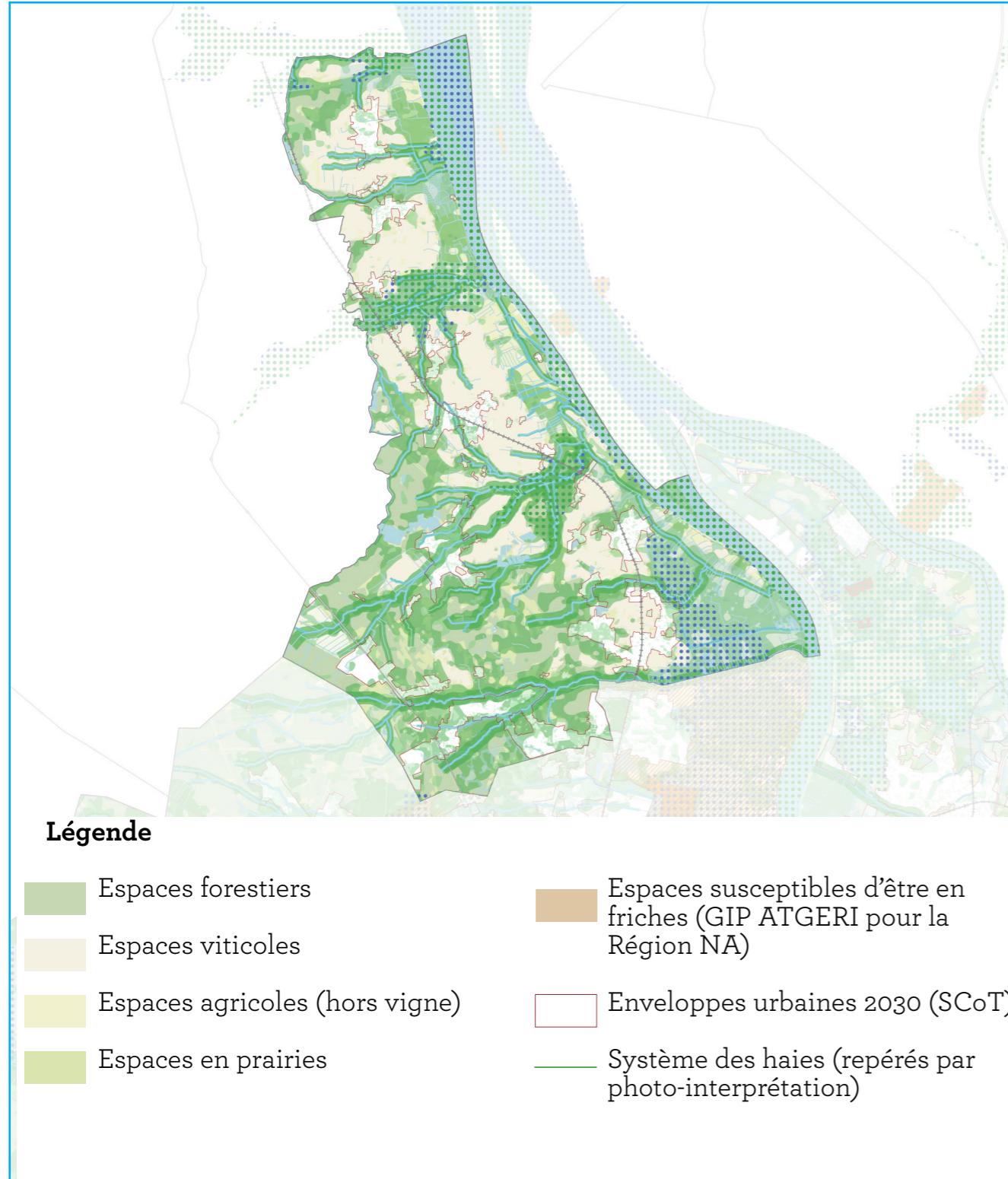
## Projet climat et énergie



### Projet climat et énergie

- > PCAET approuvé avec en plus un projet de «plan solaire» pour renforcer le développement des projets sur le territoire métropolitain
- > Plusieurs communes ont mis en place des chartes communales comme Talence (PLUME : Pacte pour le Logement, l'Urbanisme, la Mobilité et l'Environnement) ou encore Mérignac
- > Développement de nombreux réseaux de chaleur
- > Projets du Grand port de Bordeaux
- > Grande centrale photovoltaïque urbaine sur base sous-marine

## Projet de renaturation



### Projet de renaturation

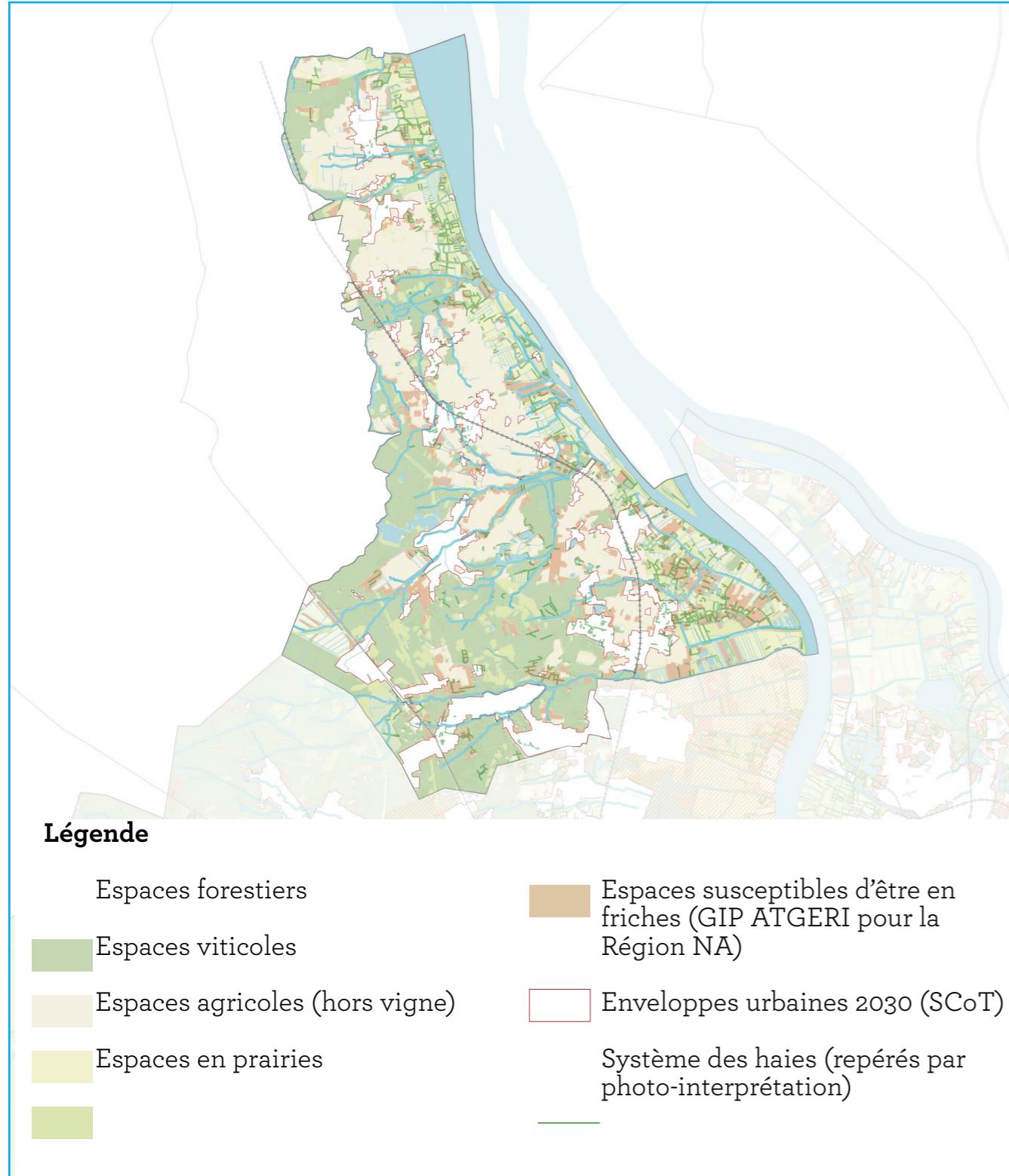
#### Projets en cours ou engagés

- Site de la Fédération départementale de la chasse par recréation d'une zone humide sur des terrains agricoles à Ludon Médoc

#### Besoins de renaturation

- Identifier les espaces agricoles et naturels dégradés pour la future plateforme de renaturation et pour la séquestration carbone
- Localiser les surfaces potentiellement désimperméabilisables

## Projet agricole



### Projet agricole

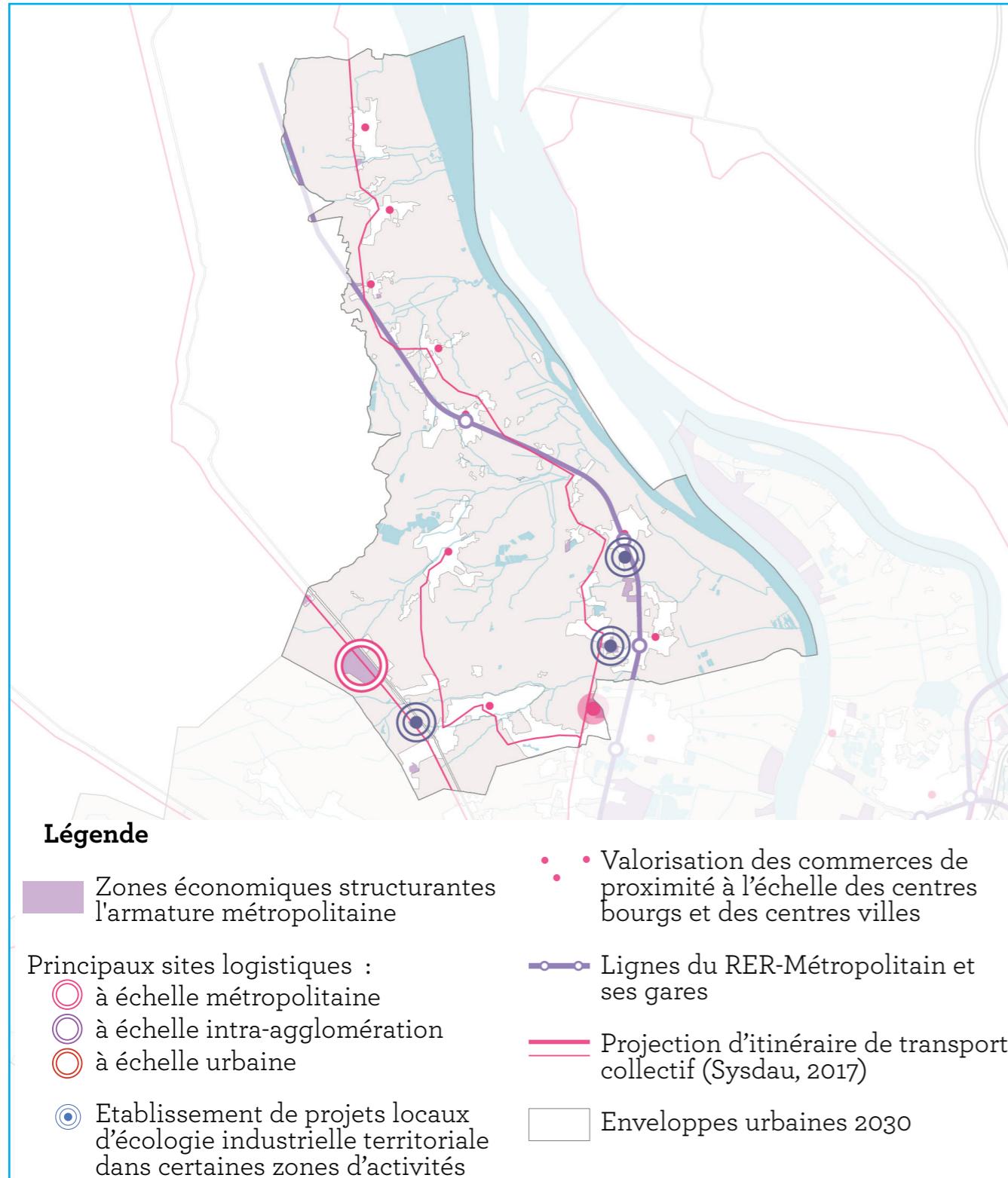
#### Projets en cours ou engagés

- Programme alimentaire territorial à l'échelle du PNR Médoc

#### Besoins agricoles

- Identifier de nouvelles filières agricoles/fonctions pour les terrains viticoles à l'abandon, en friche, vignes arrachées
- Recherche de terrains agricoles pour de jeunes exploitants

## Projet économique



### Projet économique

#### Projets en cours ou engagés

- reconversion de l'ancien site Leclerc
- stratégie intercommunale pour le développement économique des zones d'activités

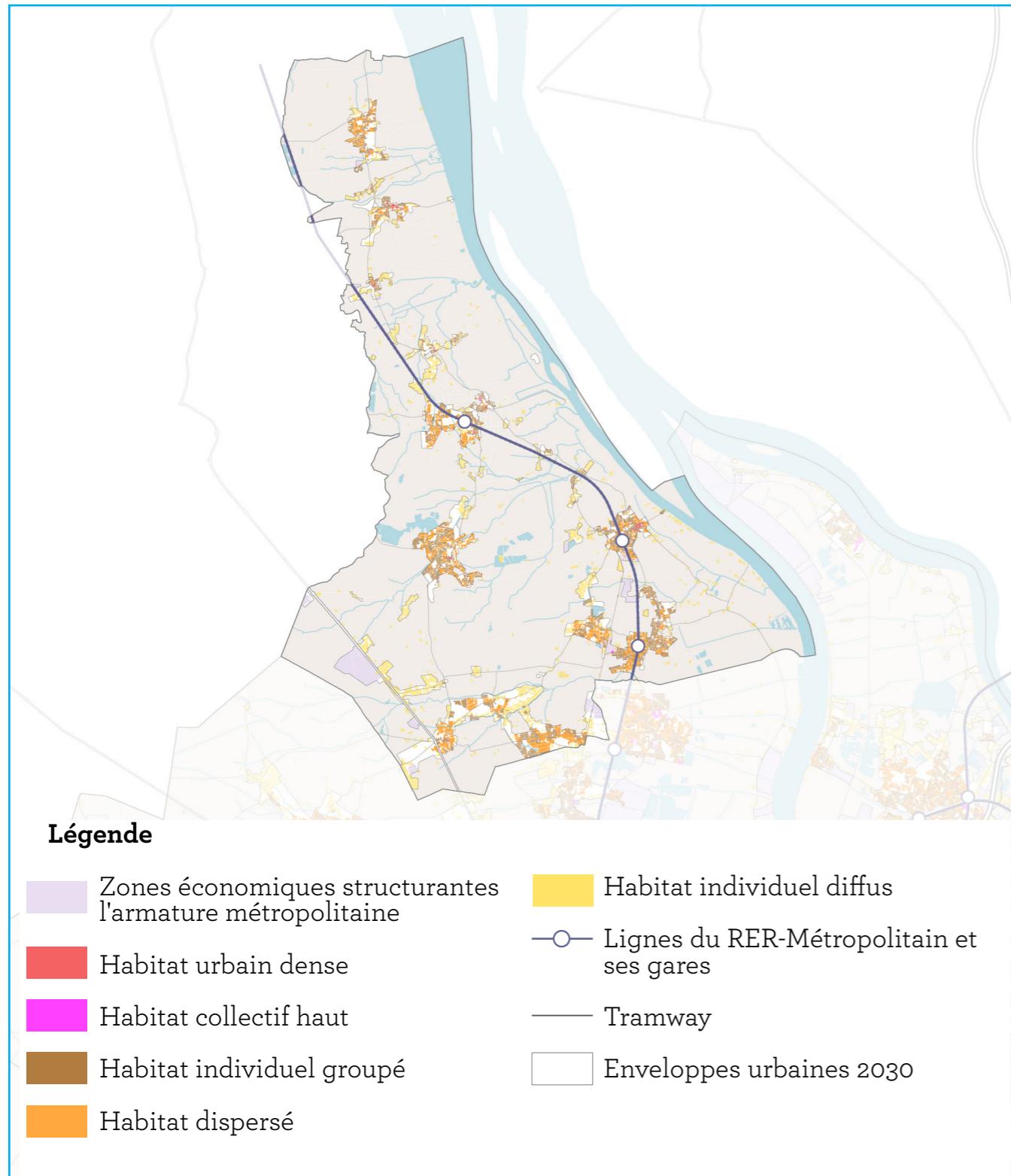
#### Besoins économiques

- Développement et confortement des sites d'activités économiques existants
- Equilibrer le développement économique par des opération d'intérêt territorial, OIT.

#### Les sites identifiés sont :

> Arsac - ZAE de Chagneau

## Projet d'accueil résidentiel et équipements

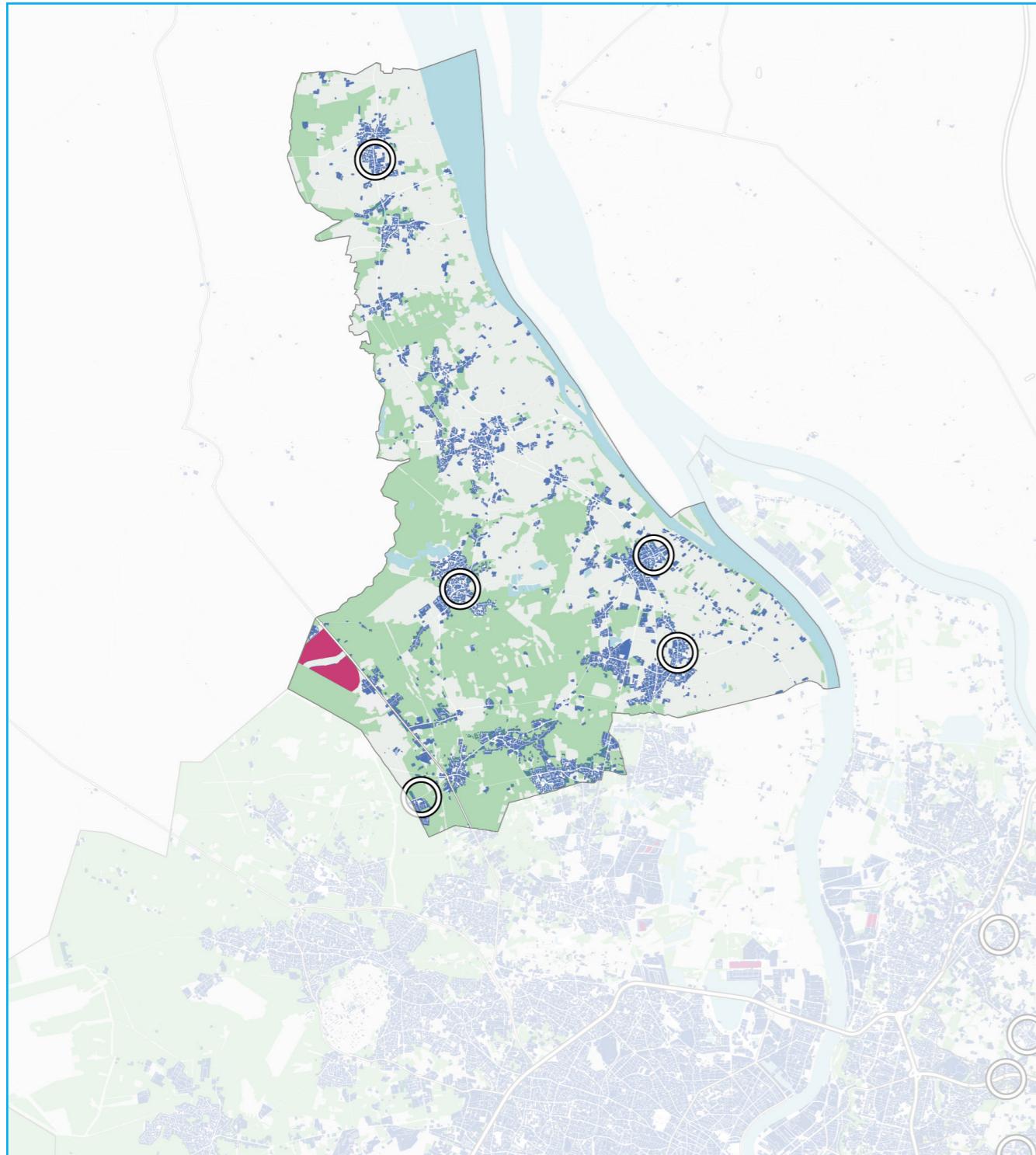


### Projet d'accueil résidentiel et équipements

#### Projet d'accueil résidentiel et équipements

- Plusieurs PLU en cours de révision (Ludon Médoc, le Pian Médoc, ...)
- Besoins fonciers
  - pour pouvoir répondre aux exigences réglementaires pour la construction de logements sociaux
  - Nombre de logements à créer par an à l'horizon 2040 : 240
  - Nombre de logements sociaux à créer par an : 110
  - Communes soumises à l'obligation de produire des logements sociaux ou tangentes : Arsac, Le-Pian-Médoc, Macau, Ludon
  - Renforcement de l'offre commerciale et de services

## Projet climat et énergie



### Projet d'accueil climat et énergie

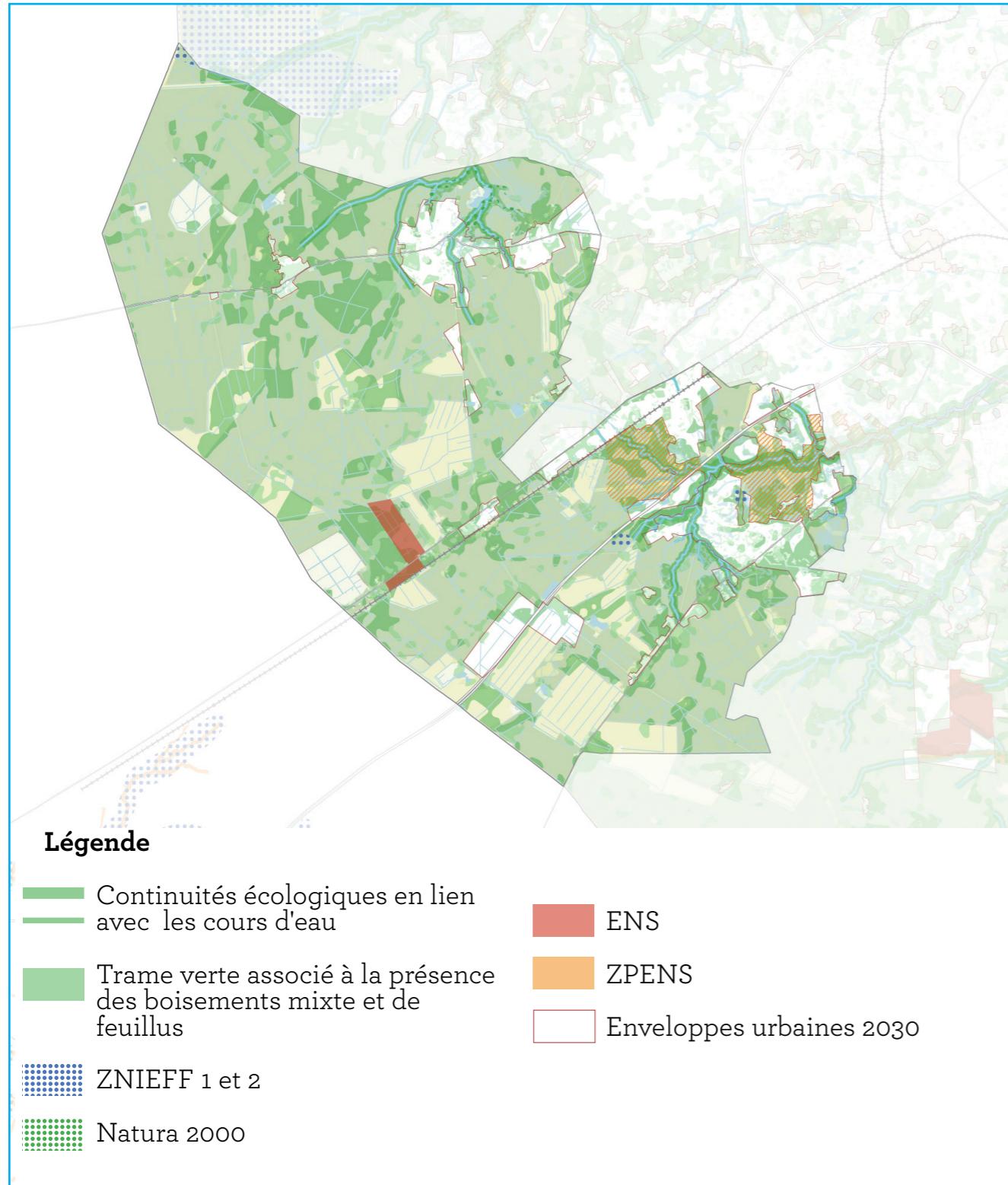
Projets :

- Projet d'une ZAC «Energies de demain» à Soussans
- Une ferme photovoltaïque au sol et flotante sur le site de la Cabaleyre, est prévue en lien avec la loi de transition énergétique du 17 aout 2015 afin de renforcer l'indépendance énergétique de la France.
- Un projet de pyrogazéification, est également prévu sur le site.

Besoins énergie/climat

- Développer les capacités des installations en matière de production d'énergie renouvelable sur le territoire
- Initier et créer des réseaux de chaleur dans les centralités ou dans de grandes zones d'activités

## Projet de renaturation



### Projet de renaturation

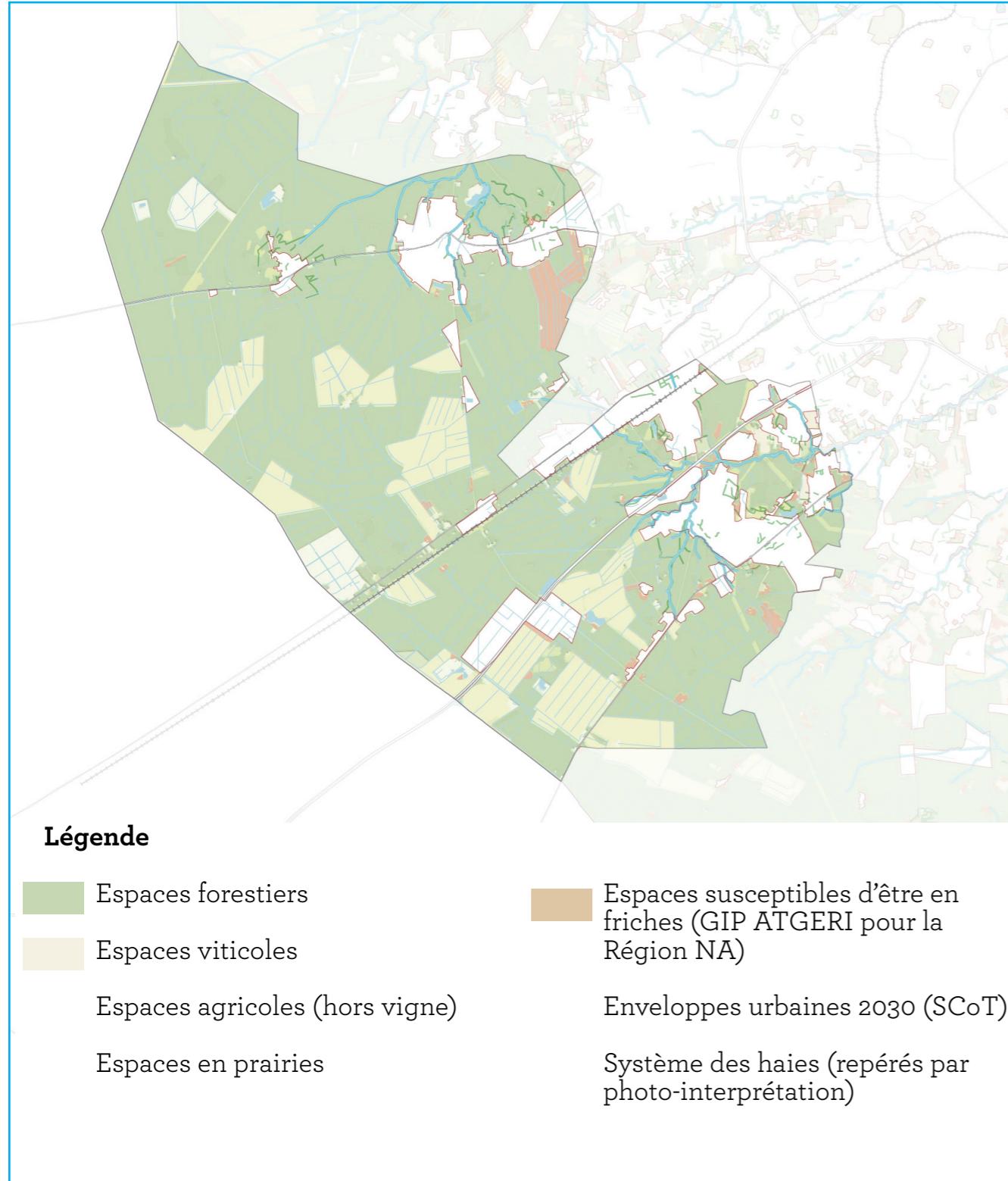
Projets en cours ou engagés :

- Politique active des collectivités pour l'achat et la gestion de secteurs naturels notamment le long de L'Eau Bourde sur Cestas (plus de 1 000 ha déjà propriétés communales) et Canéjan
- Projet en cours sur l'intégration et l'aménagement de la Jalle à Saint Jean d'Illac

Besoins de renaturation :

- Identifier les espaces naturels et agricoles dégradés pour une intégration dans la future plateforme de renaturation et pour la séquestration carbone
- Localiser les espaces potentiels à désimperméabiliser

## Projet agricole



### Projet agricole

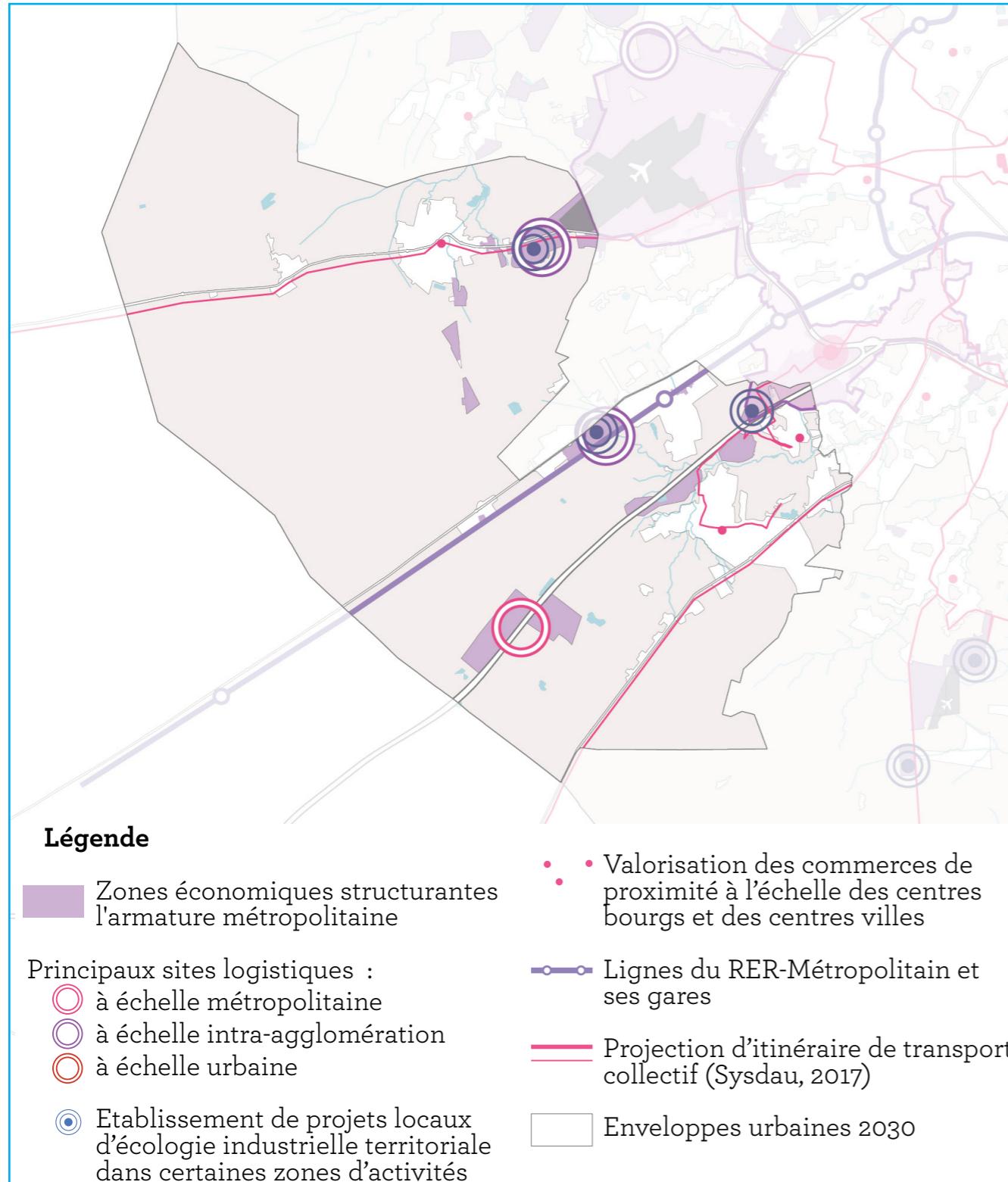
#### Projets en cours ou engagés

- Réflexion en cours à Canéjan pour la création d'un « site agricole de proximité »
- Des leaders nationaux voir mondiaux cultivent de vastes espaces agricoles sur le territoire communautaire

#### Besoins agricoles

- Recherche de terrains agricoles par de jeunes exploitants pour alimenter les marchés locaux

## Projet économique



### Projet économique

#### Projets en cours ou engagés

- Le territoire dispose de grandes zones économiques, des projets de confortement des zones d'activités existantes sont prévus sur les trois communes de l'intercommunalité

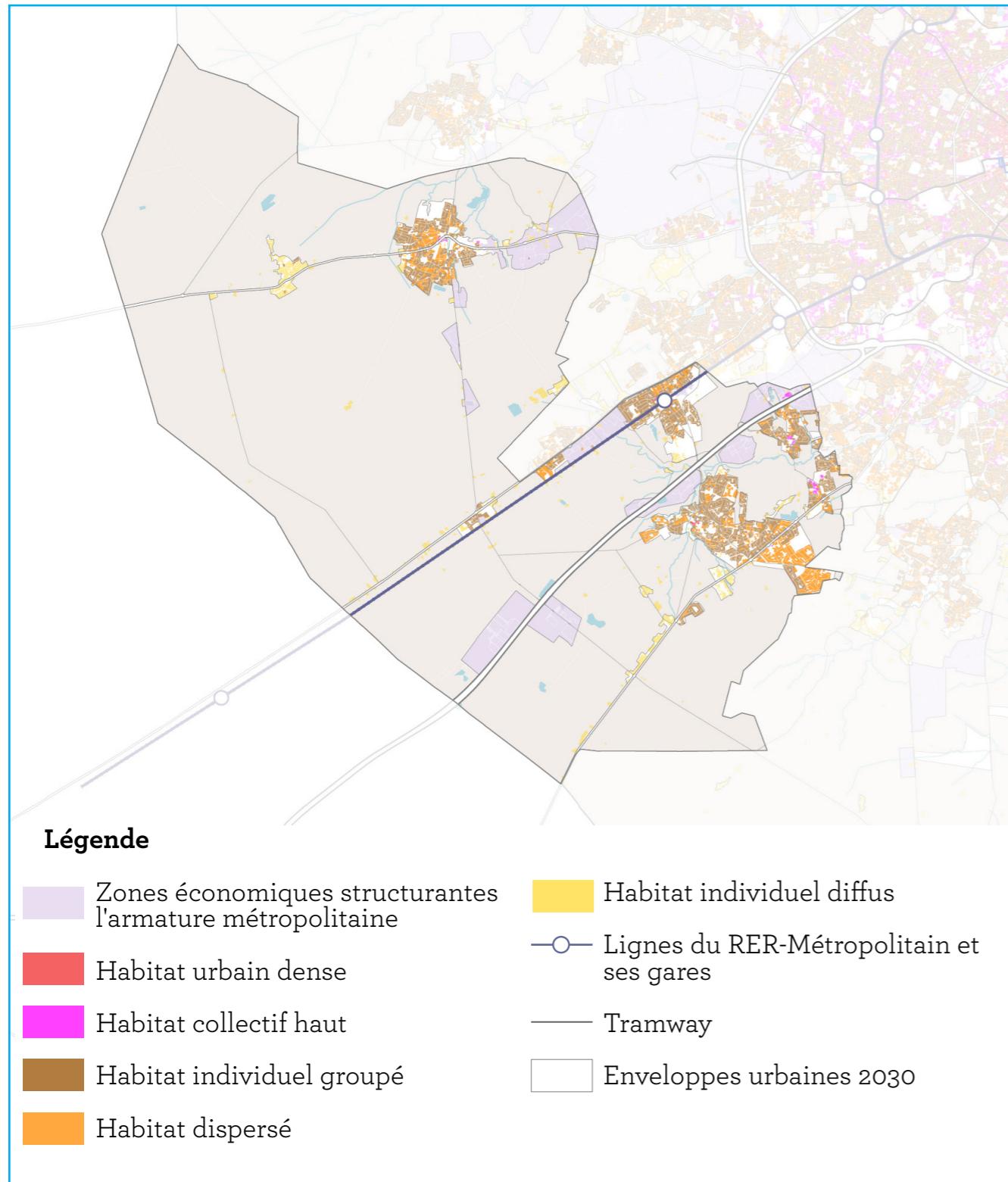
#### Besoins économiques

- Développement et confortement des sites d'activités économiques existants
- Equilibrer le développement économique par des opération d'intérêt territorial, OIT.

#### Les sites identifiés sont :

- > Cestas/Canéjan - ZAE linéaire A63
- > Cestas - ZAE de Pierroton

## Projet d'accueil résidentiel et équipements

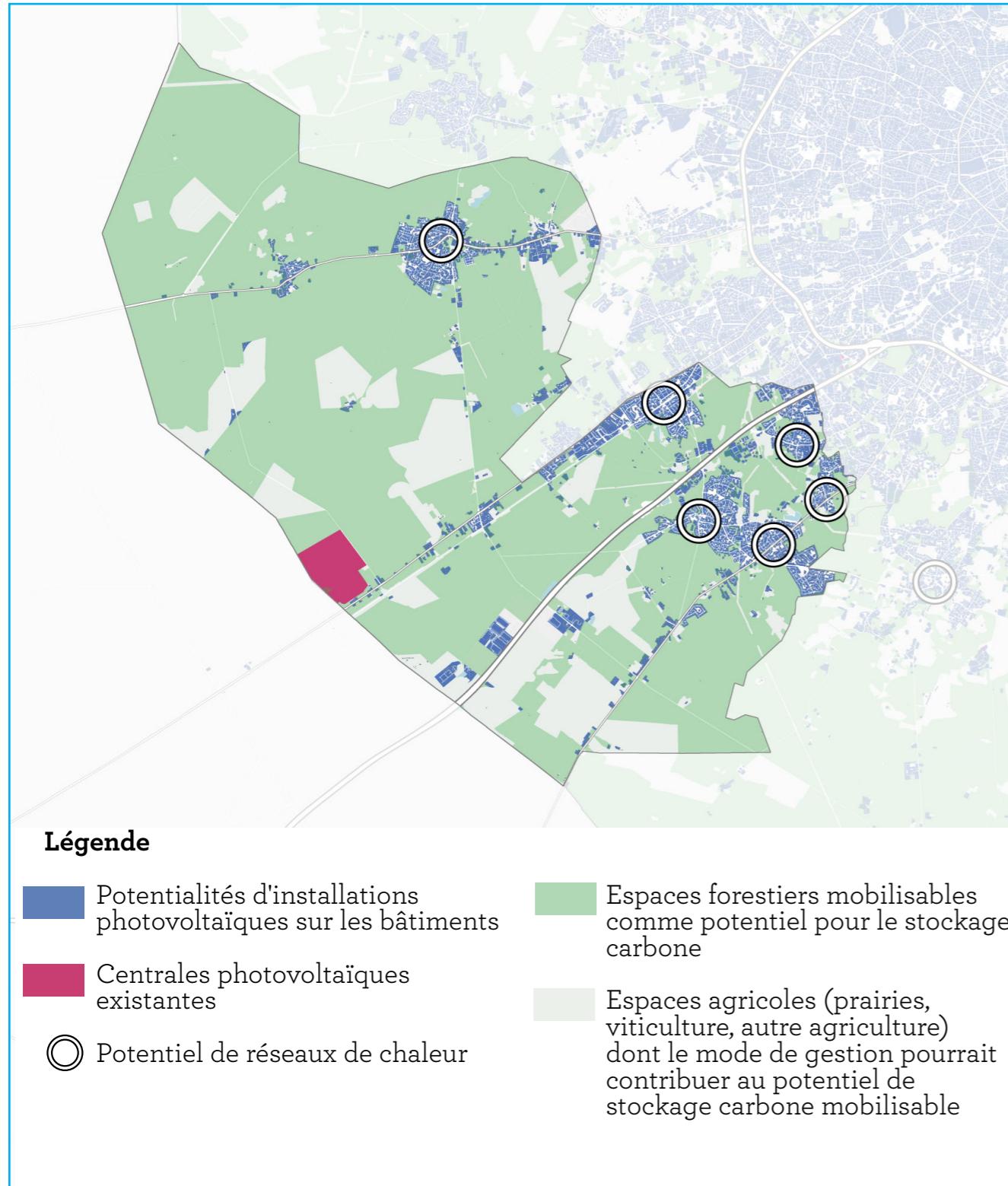


### Projet d'accueil résidentiel et équipements

#### Projet d'accueil résidentiel et équipements

- ZAC de Saint Jean d'Illac
- Projet d'accueil de nouveaux logements à Canéjan en respect des équilibres existants
- Cestas : poursuite des travaux sur les obligations issus de la loi SRU
- PLU de Saint Jean d'Illac et Canéjan en révision
- Recyclerie de Canéjan/ Cestas
- Mise aux normes de la station d'épuration de Cestas
- \*Besoins résidentiels et en équipements
- Pouvoir répondre aux besoins issus des exigences de la loi SRU
- Diversification de l'offre en logements sur un territoire pourvoyeur de nombreux emplois
- Projet de mise à jour du complexe sportif aquatique et ludique
- Projet de Lycée ou d'équipements scolaires
- Nombre de logements à créer par an à l'horizon 2040 : 240
- Nombre de logements sociaux à créer par an : 160
- Communes soumises à l'obligation de produire des logements sociaux ou tangentes : Canejan, Saint-Jean-D'Illac, Cestas
- Renforcement de l'offre commerciale et de services

## Projet climat et énergie



### Projet climat et énergie

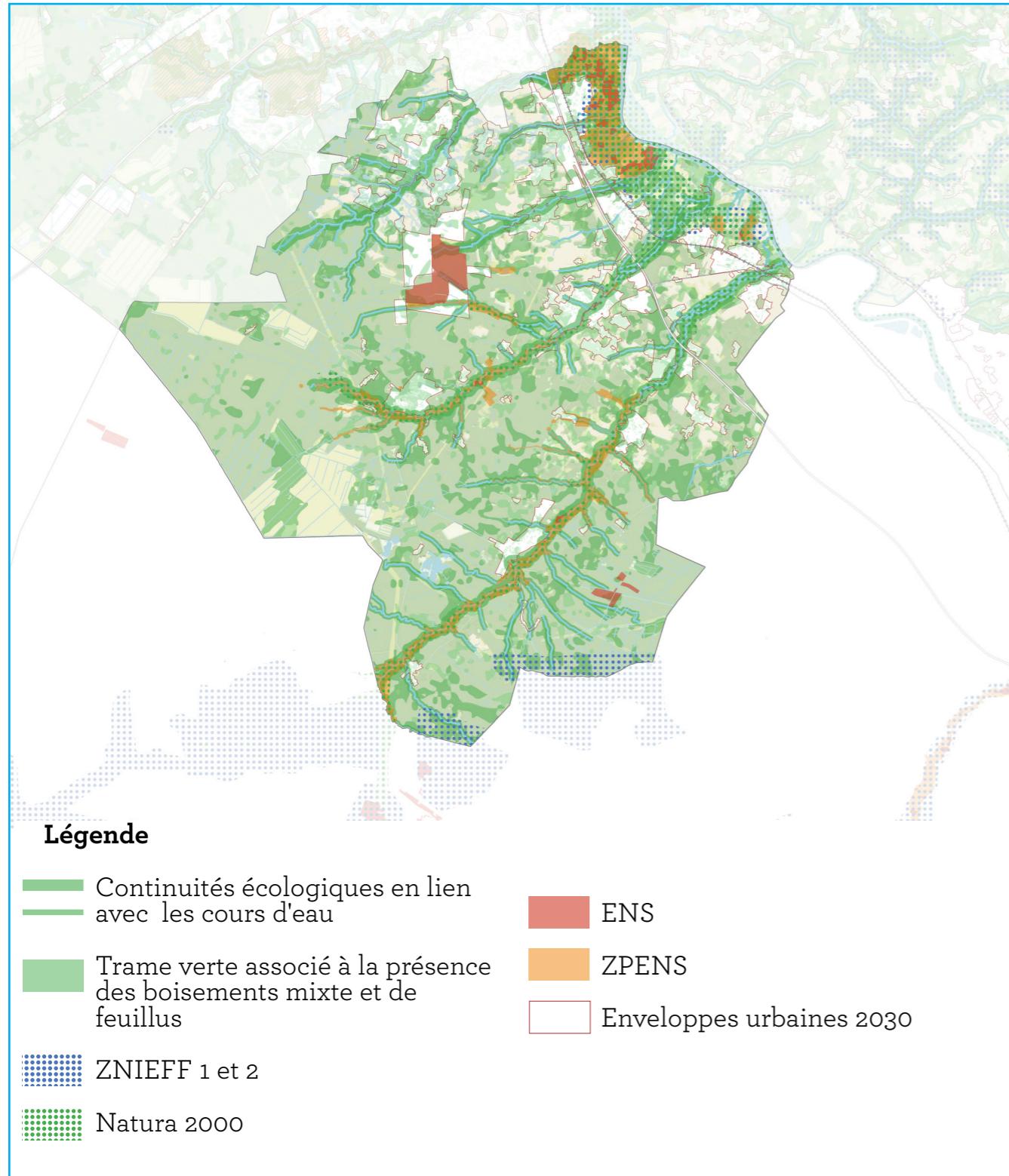
Projets en cours ou engagés

- PCAET (Plan Climat Air Energie Territorial) approuvé

Besoins énergie/climat

- Développer de nouvelles capacités des installations en matière de production d'énergie renouvelable sur le territoire
- Initier et créer des réseaux de chaleur dans les centralités ou dans de grandes zones d'activités

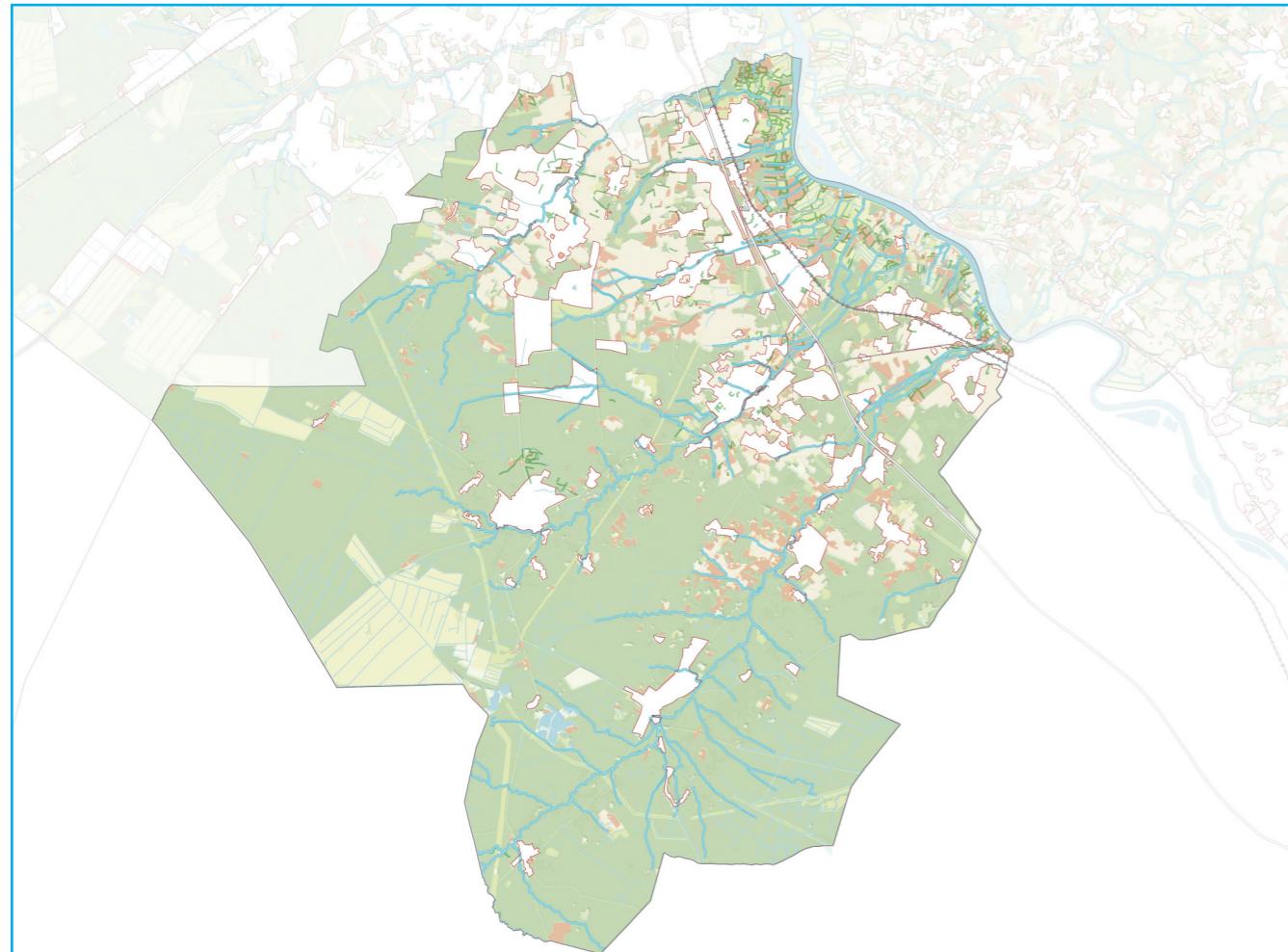
## Projet de renaturation



### → Projets de renaturation

- Renaturation de cours d'eaux (Saucats, Breyra, ...) et de zones humides (Bayche-Gazin)
- Réalisation d'atlas (biodiversité, zones inondables, ..)
- Restauration de continuités écologiques (Léognan, Saucats, Cadaujac, Saint Médard d'Eyrans, Ayguesmorte les Graves, Isle-Saint Georges, Beautiran) le long du système d'endiguement en bord de Garonne et du Saucats

## Projet agricole



### Légende

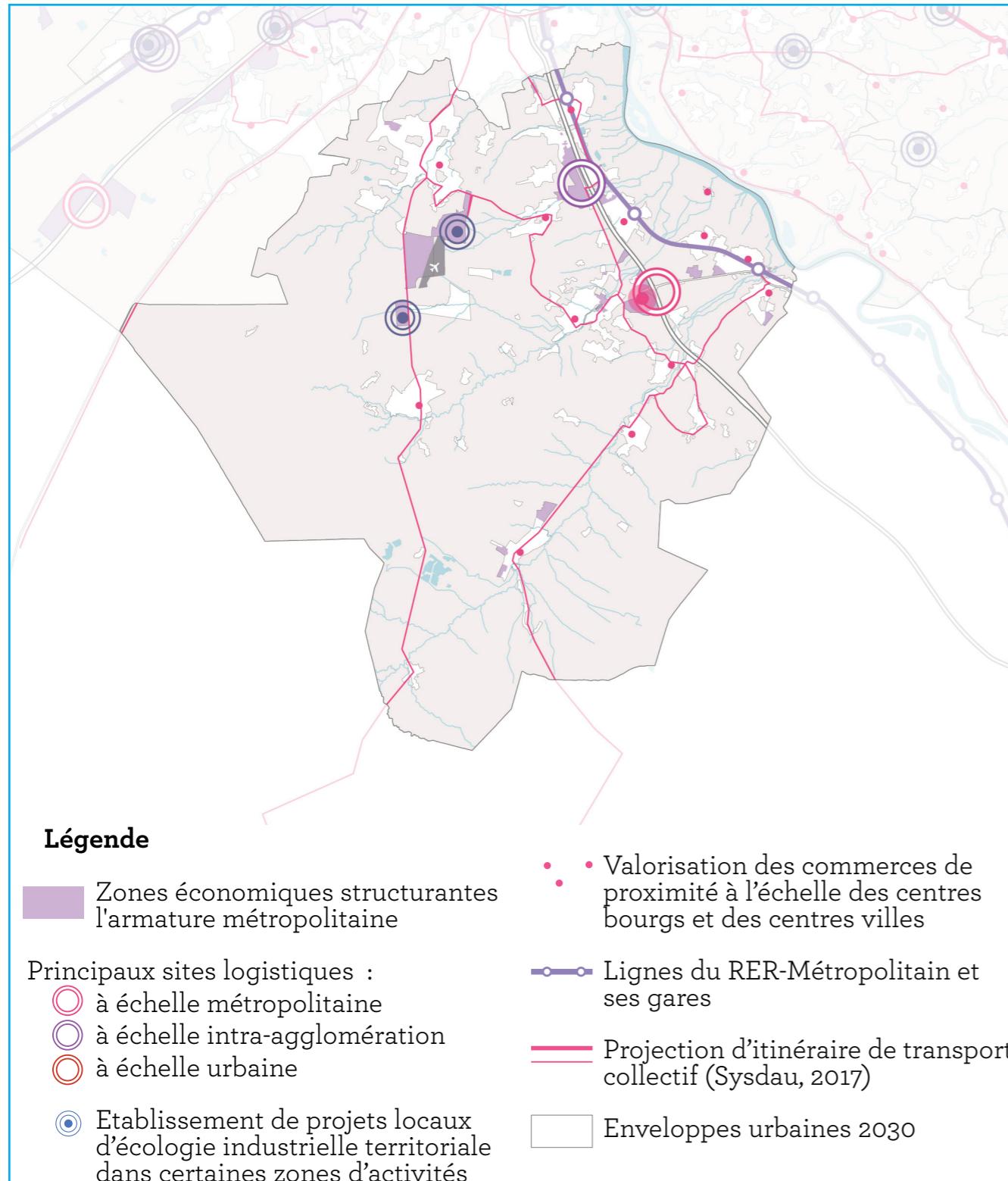
<span style="background-color: #6B8E23; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	Espaces forestiers
<span style="background-color: #D9E1AA; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	Espaces viticoles
<span style="background-color: #A9F5D0; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	Espaces agricoles (hors vigne)
<span style="background-color: #92D050; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	Espaces en prairies
<span style="background-color: #C8A234; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	Espaces susceptibles d'être en friches (GIP ATGERI pour la Région NA)
<span style="border: 1px solid red; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	Enveloppes urbaines 2030 (SCoT)
<span style="color: green; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	Système des haies (repérés par photo-interprétation)



### -> Projets agricoles

- > Création d'un espace test agricole (Bethanie - Saint Morillon)
- > Projet alimentaire territorial
- Identifier de nouvelles filières agricoles / fonctions pour les terrains viticoles à l'abandon, en friches, vignes arrachées

## Projet économique



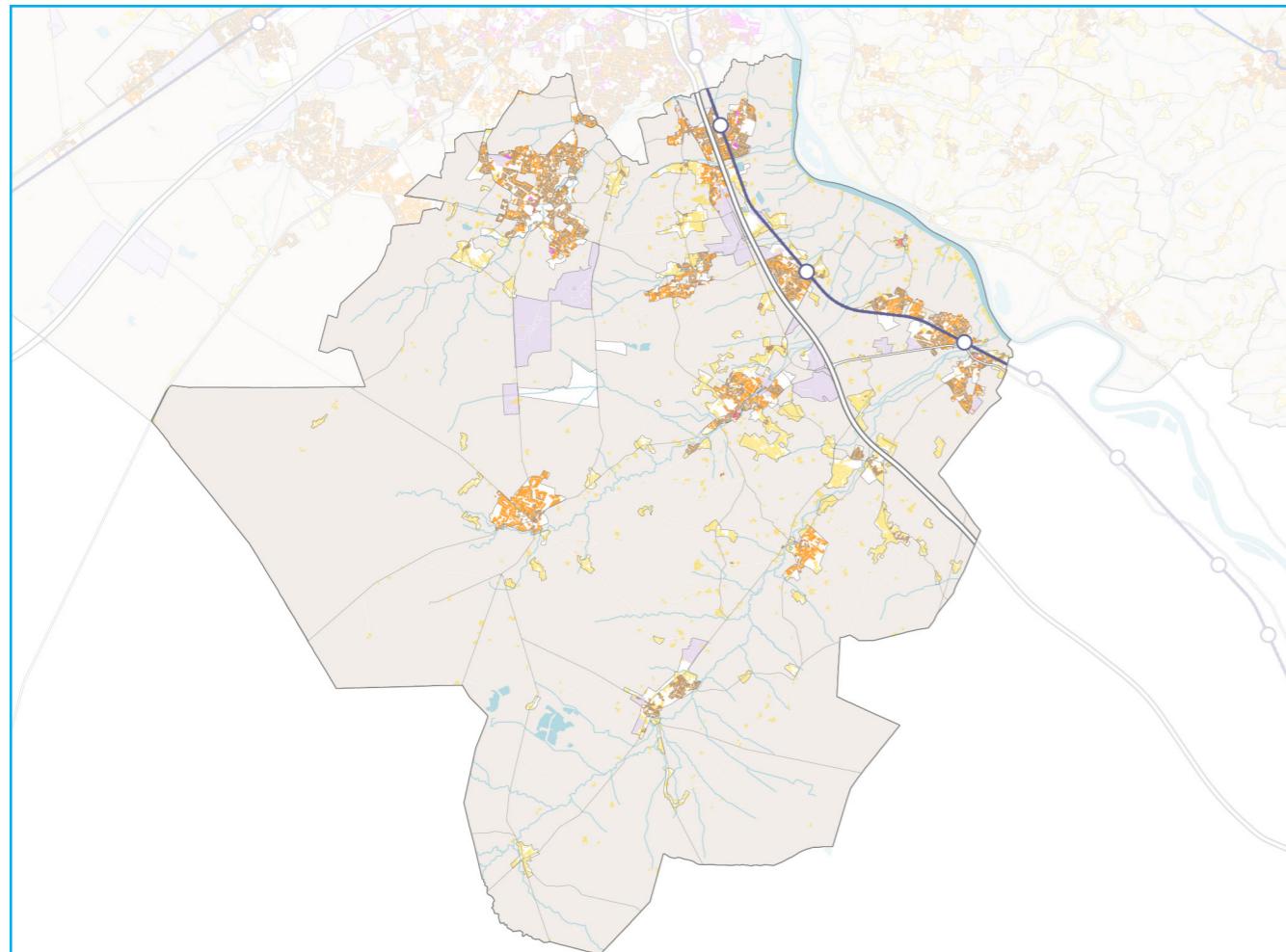
### → Projets économiques

- › Extension du technopole (bâtiment extrapole, restaurant d'entreprise, ...)
- › Extension du site de l'aérodrome
- › Création et développement de zones d'activités :
  - ZA Bernin 17ha à Martillac
  - ZA Les Grands Pins 40ha à Ayguemorte et La Brède
- › Commerces/artisanat et halles couvertes (Centre bourg de Saint Selve),
- › Reconversion d'une friche industrielle (scierie) de 6ha à Cabanac-et-Villagrains
- › Equilibrer le développement économique par des opération d'intérêt territorial, OIT.

Les sites identifiés sont :

- › Martillac - Technopole de Montesquieu
- › Ayguemorte-les-Graves - ZAE Grands Pins

## Projet d'accueil résidentiel et équipements



### Légende

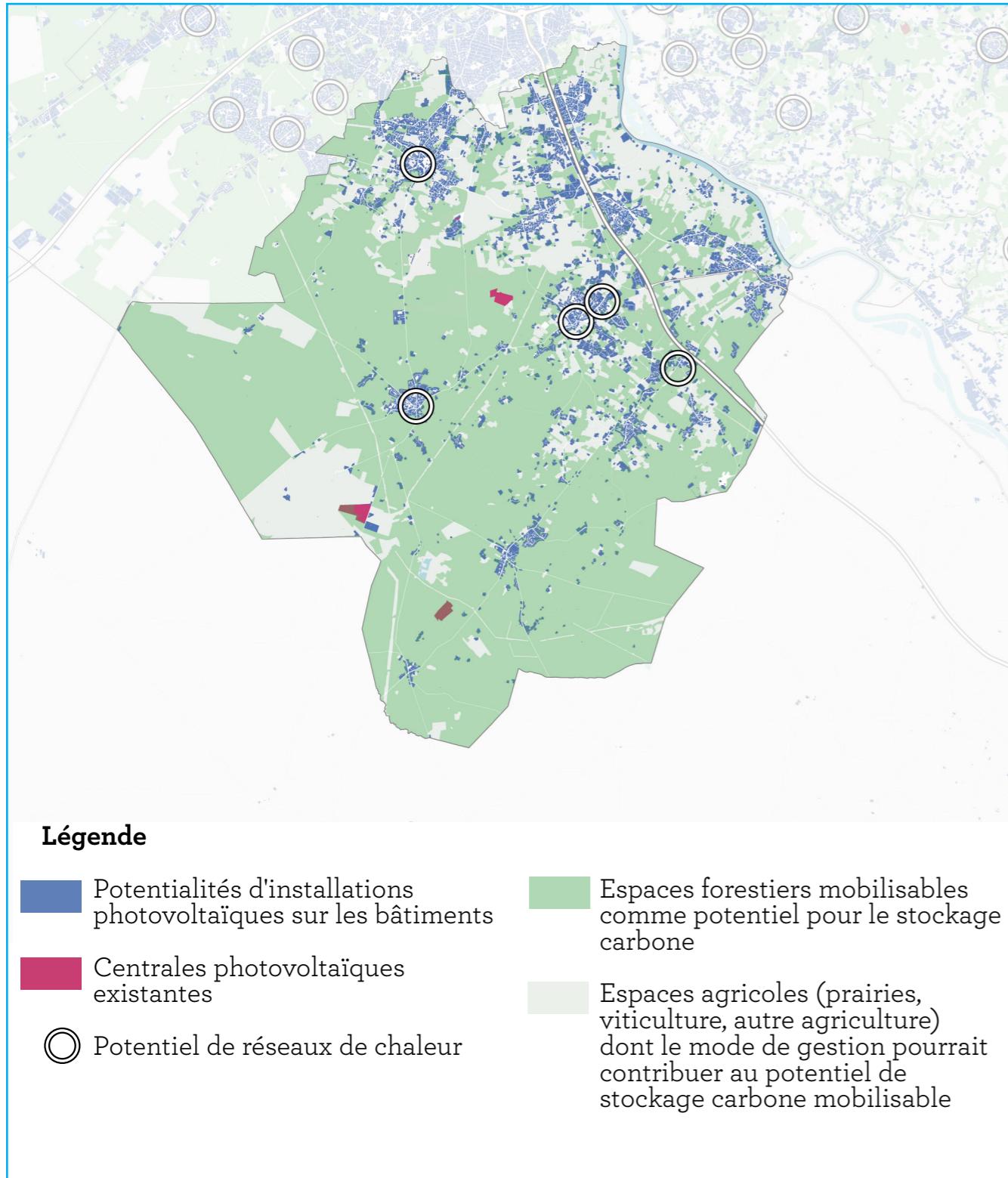
Zones économiques structurantes l'armature métropolitaine	Habitat individuel diffus
Habitat urbain dense	Lignes du RER-Métropolitain et ses gares
Habitat collectif haut	Tramway
Habitat individuel groupé	Enveloppes urbaines 2030
Habitat dispersé	



### -> Projets d'accueil résidentiel

- › Production de 400 logements par an dont 137 logements locatifs sociaux pa an
- › Aire d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage à Cadaujac et Saint-Médard-d'Eyrans
  - Projet de Lycée et d'équipements scolaires
  - Nombre de logements à créer par an à l'horizon 2040 : 400
  - Nombre de logements sociaux à créer par an : 120
- Communes soumises à l'obligation de produire des logements sociaux ou tangentes : Ayguemorte-les-graves, Cadaujac, la Brède, Léognan, Martillac, Saint-Médard-d'Eyrans.
- Renforcement de l'offre commerciale et de services

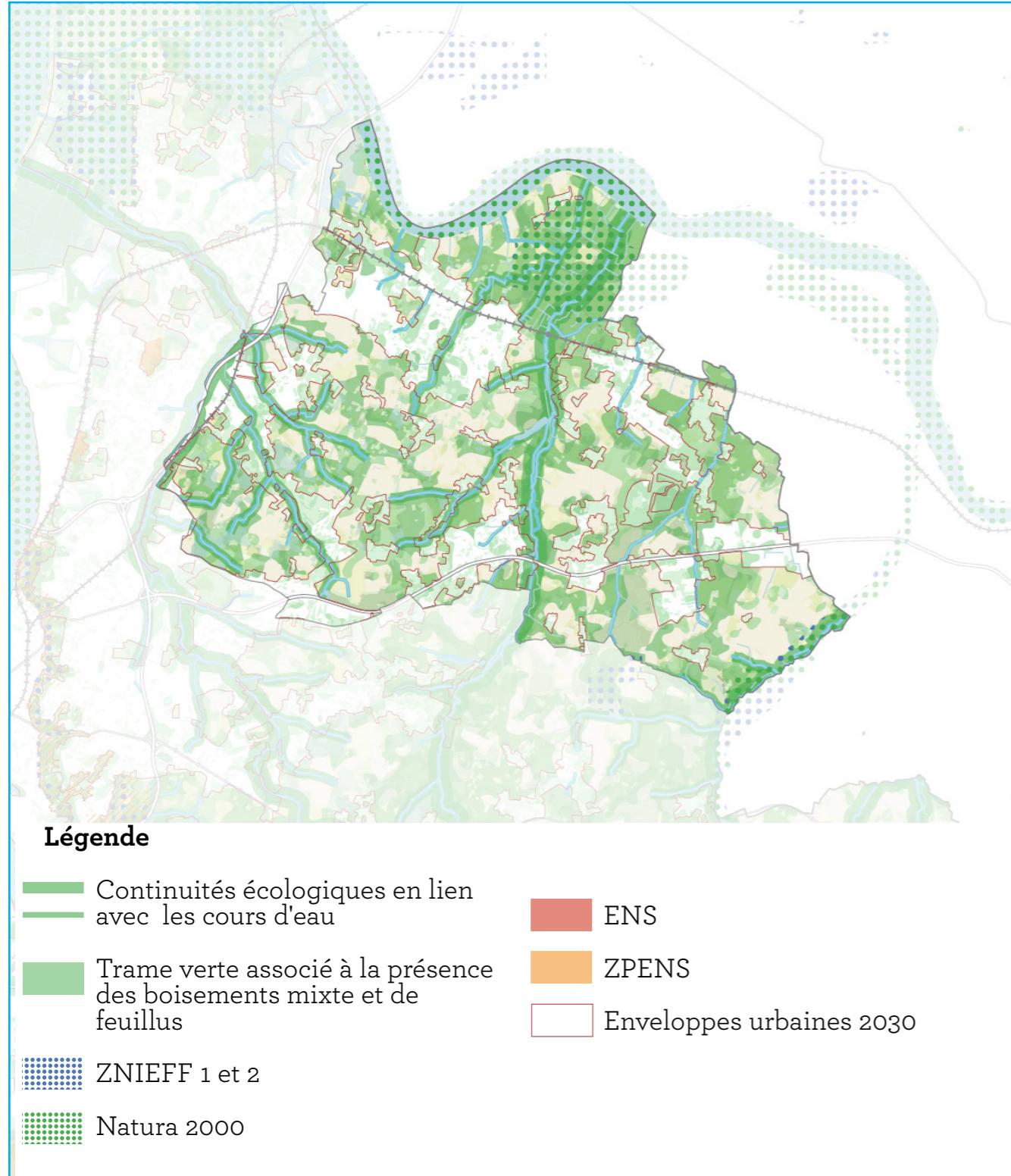
## Projet climat et énergie



### -> Projets Climat et énergie

- > Projets de sites de production d'ENR (Aérodrome, technopole, ...)
- > Rénovation et création de déchetteries, ...
- > PCAET approuvé

## Projet de renaturation



### Projet de renaturation

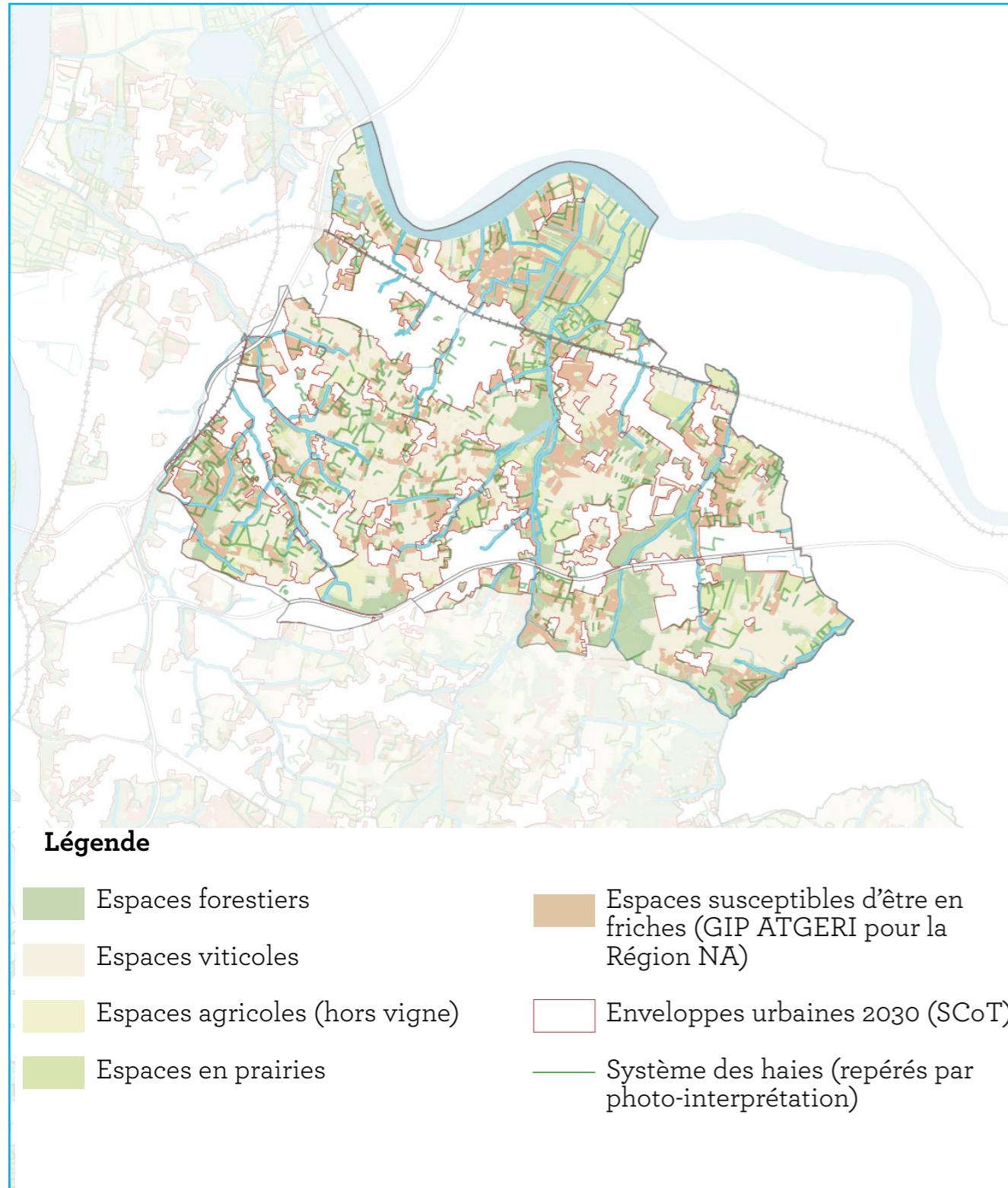
#### Projets en cours ou engagés

- Projet VITIREV sur le plateau d'Yvrac
- Projet de création d'un jardin-forêt participatif sur un hectare

#### Besoins de renaturation

- Identifier les espaces agricoles et naturels dégradés pour la future plateforme de renaturation et pour la séquestration carbone
- Localiser les surfaces potentiellement désimperméabilisables

## Projet agricole



### Projet agricole

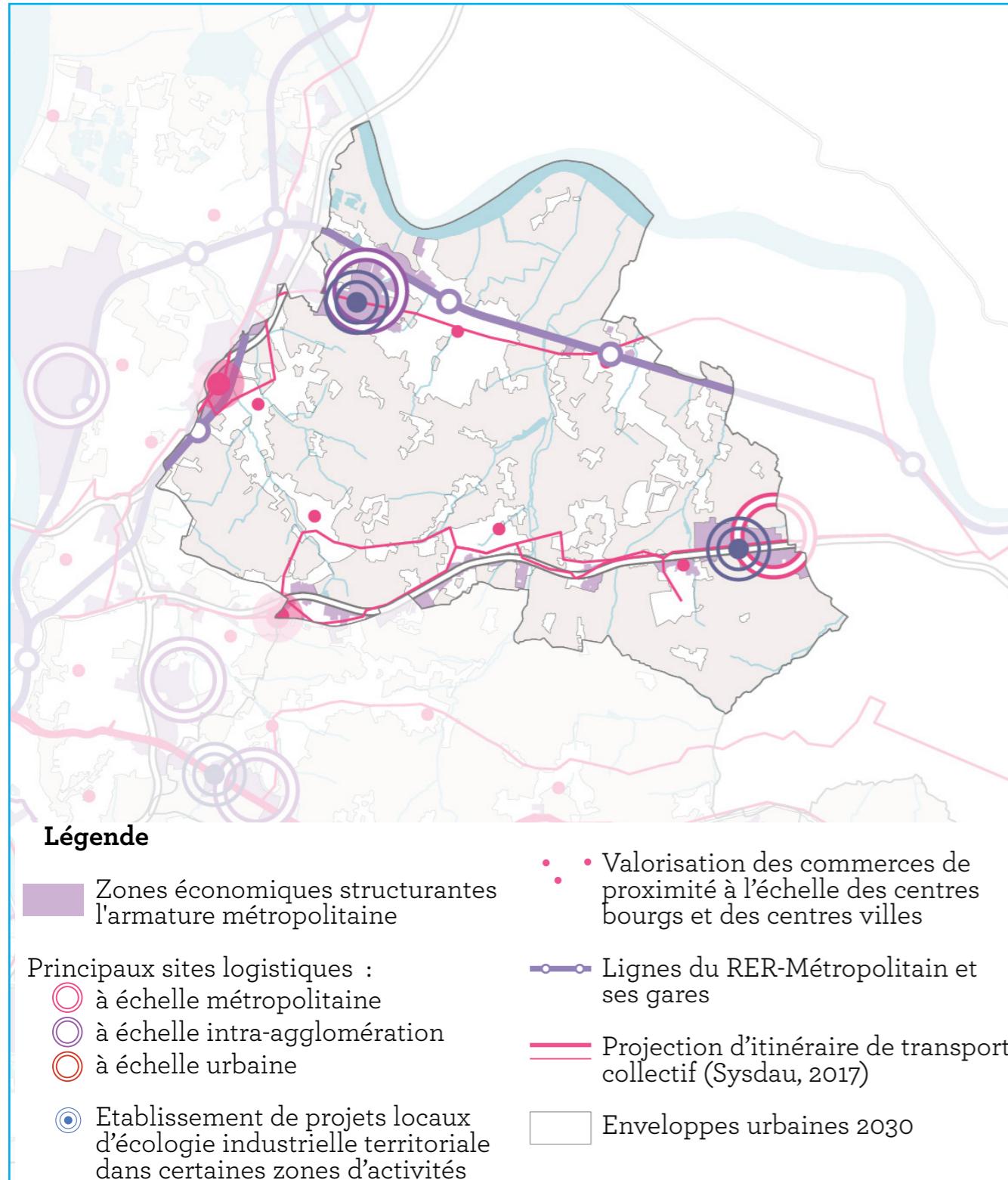
#### Projets en cours ou engagés

- Programme alimentaire territorial à l'échelle du PETR Cœur Entre-deux-mers
- Deux projets à Montussan et Saint Loubès de création de lieux de production agricole dont les produits pourraient répondre aux besoins des équipements locaux

#### Besoins agricoles

- Identifier de nouvelles filières agricoles/fonctions pour les terrains viticoles à l'abandon, en friches, vignes arrachées
- Augmenter les surfaces cultivées pour le maraîchage
- Recherche de terrains agricoles pour de jeunes exploitants

## Projet économique



### Projet économique

#### Projets en cours ou engagés

- Développement des grandes zones d'activités de Beychac et Caillau et de Saint Loubès, accompagnement des autres zones économiques
- Confortement du pôle commercial et d'activités tertiaires de Sainte Eulalie

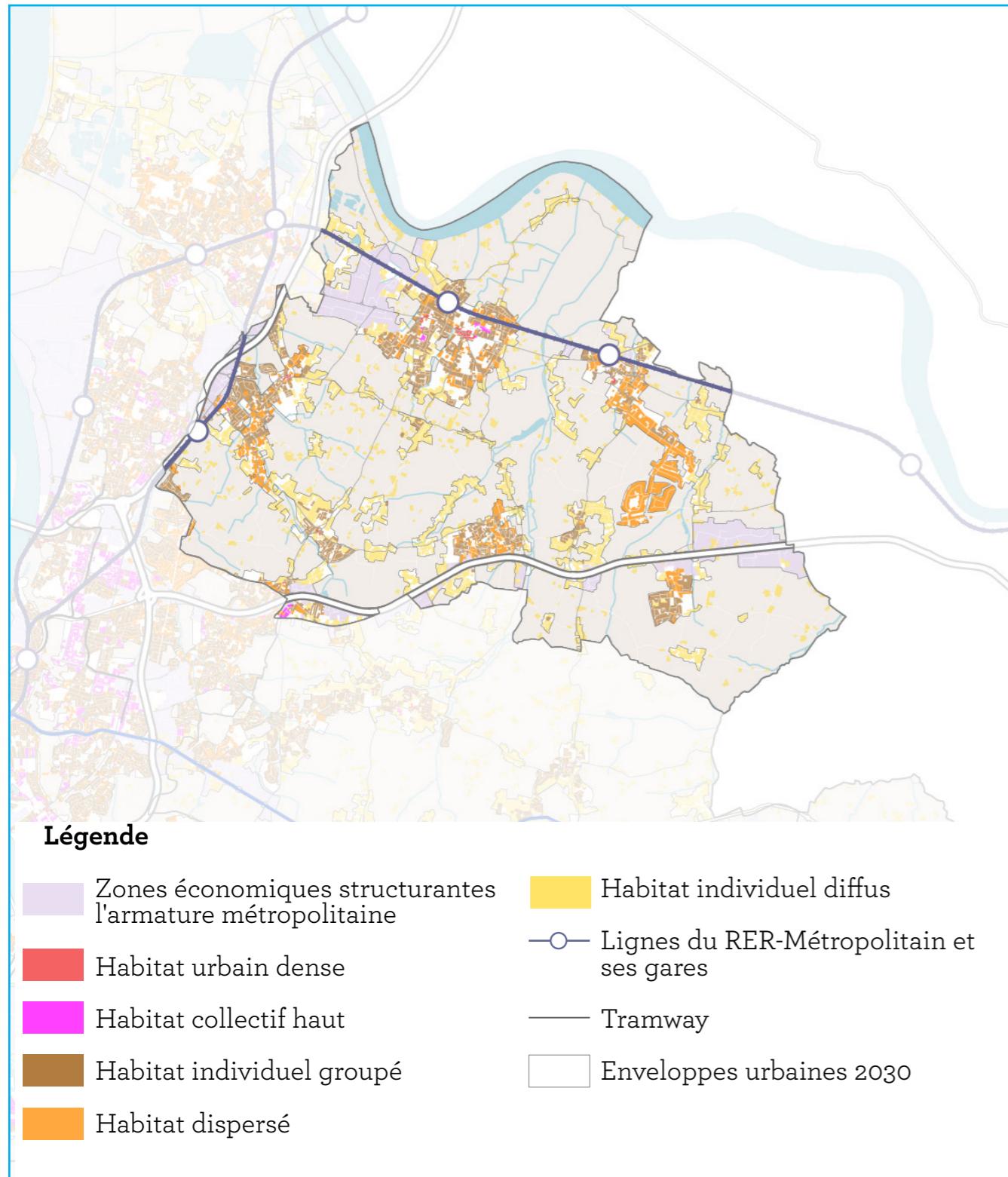
#### Besoins économiques

- Développement et confortement des sites d'activités économiques existants
  - > Equilibrer le développement économique par des opération d'intérêt territorial, OIT.

Les sites identifiés sont :

- > Saint Loubès - ZAE
- > Beychac-et-Caillau - ZAE de Bos Plan

## Projet d'accueil résidentiel et équipements



### Projet d'accueil résidentiel et équipements

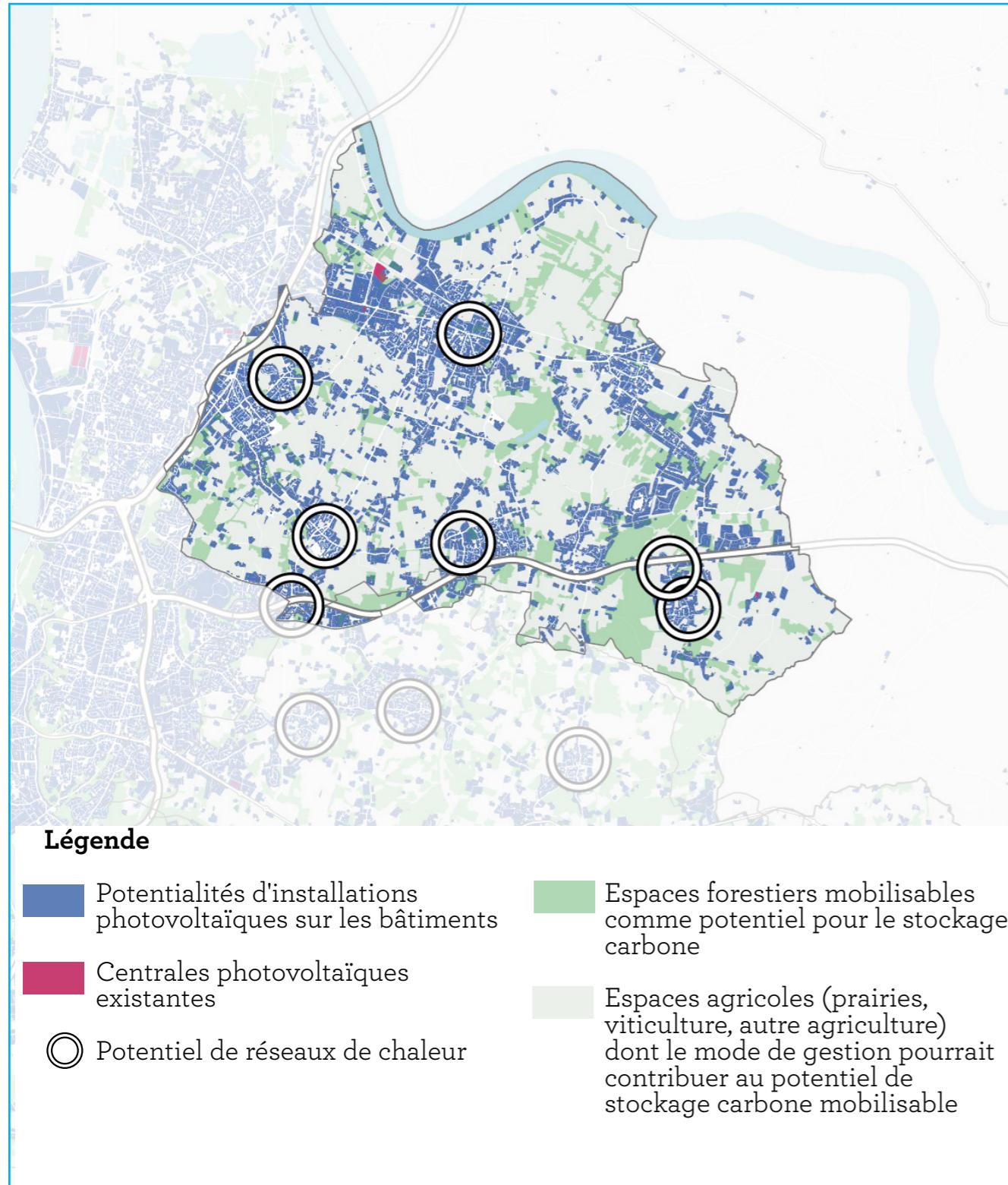
#### Projet d'accueil résidentiel et équipements

- Plusieurs PLU adoptés récemment (Saint Loubès, Yvrac, Montussan, Beychac et Caillau) qui ont d'ores et déjà intégré les objectifs du ZAN avec une réduction de 50 % de la consommation foncière par rapport à la période précédente
- Construction récente d'un collège à Montussan

#### Besoins résidentiels et en équipements

- Répondre aux impératifs de loi SRU (Saint Loubès, Sainte Eulalie, Saint Sulpice,) et les communes susceptibles de l'être à moyen terme (Montussan, Yvrac)
- Nombre de logements à créer par an à l'horizon 2040 : 220
- Nombre de logements sociaux à créer par an : 100
- Communes soumises à l'obligation de produire des logements sociaux ou tangentes : Montussan, sainte-Eulalie, Saint-Loubès, Saint-Sulpice-et Camayrac, Yvrac
- Renforcement de l'offre commerciale et de services

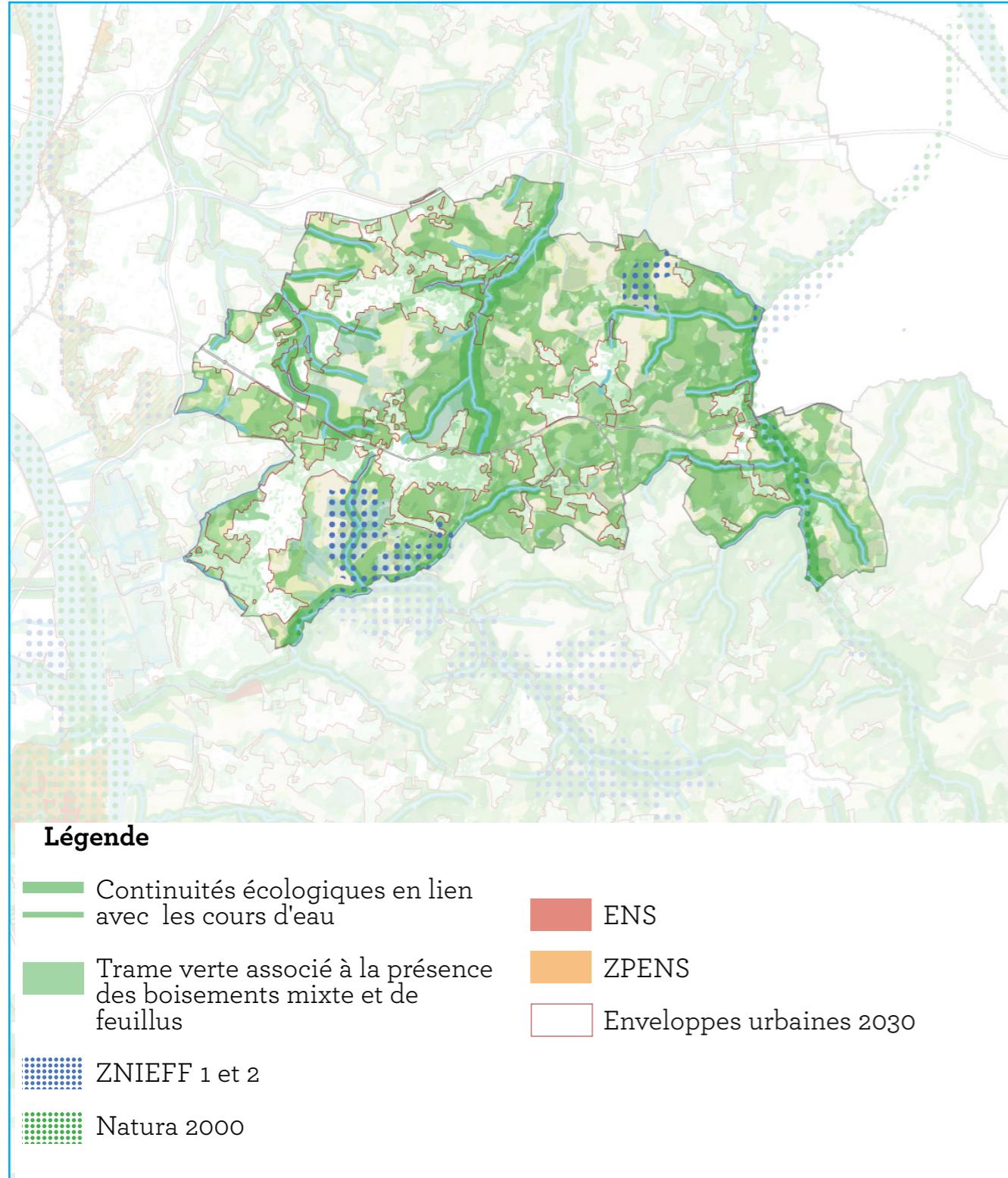
## Projet climat et énergie



### Projet climat et énergie

- PCAET (Plan Climat Air Energie Territorial) adopté
- Besoins énergie/climat
  - Développer les capacités des installations en matière de production d'énergie renouvelable sur le territoire
  - Initier et créer des réseaux de chaleur dans les centralités ou dans de grandes zones d'activités

## Projet de renaturation



### Projet de renaturation

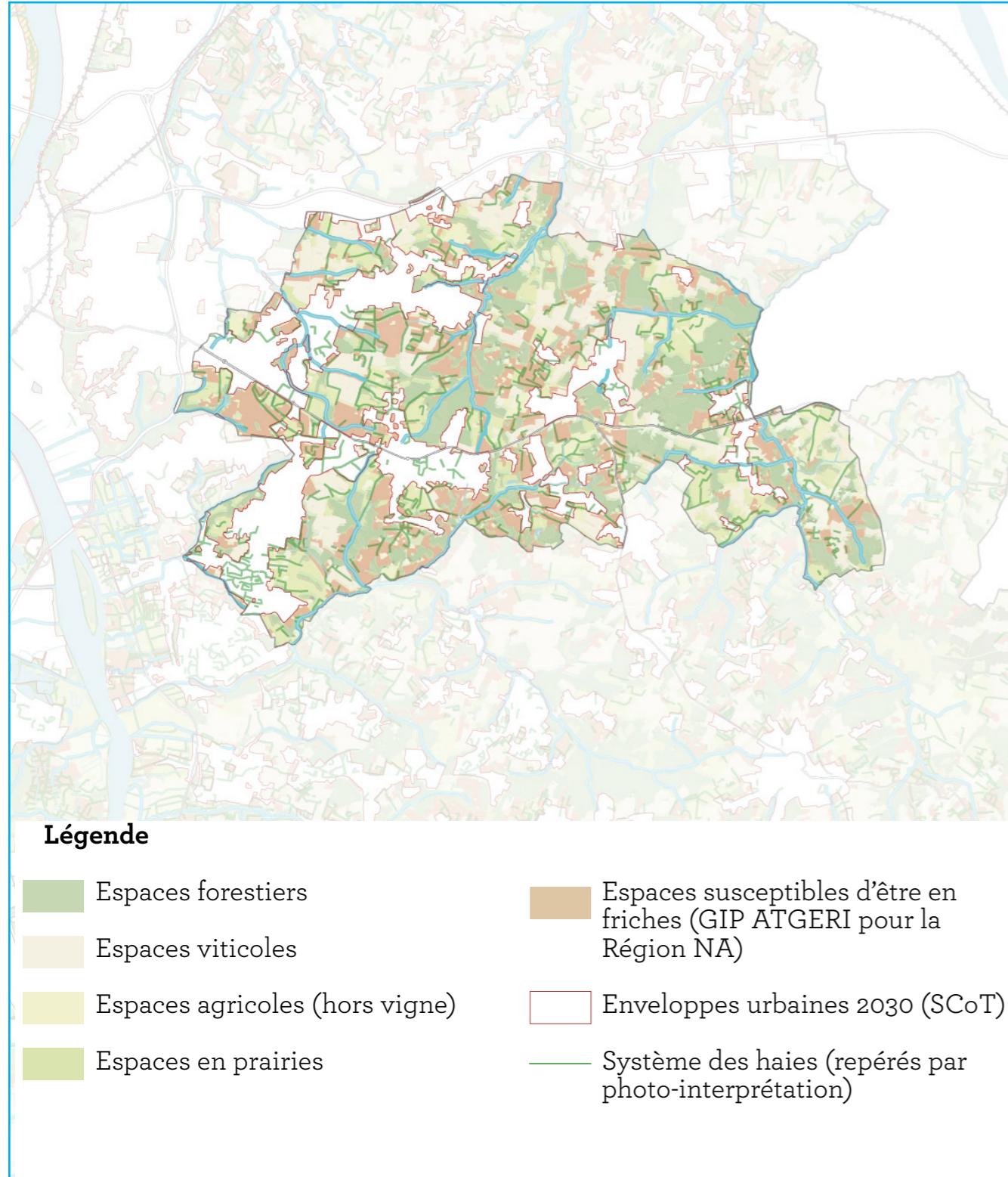
Projets en cours ou engagés

- Programme d'actions sur les affluents du Gûa et les cours d'eau du secteur (inondations à Tresses et Carignan)

Besoins de renaturation

- Identifier les espaces pour la plateforme de renaturation / ou pour la séquestration carbone
- Localiser et valoriser les parcs et zones naturelles

## Projet agricole



### Projet agricole

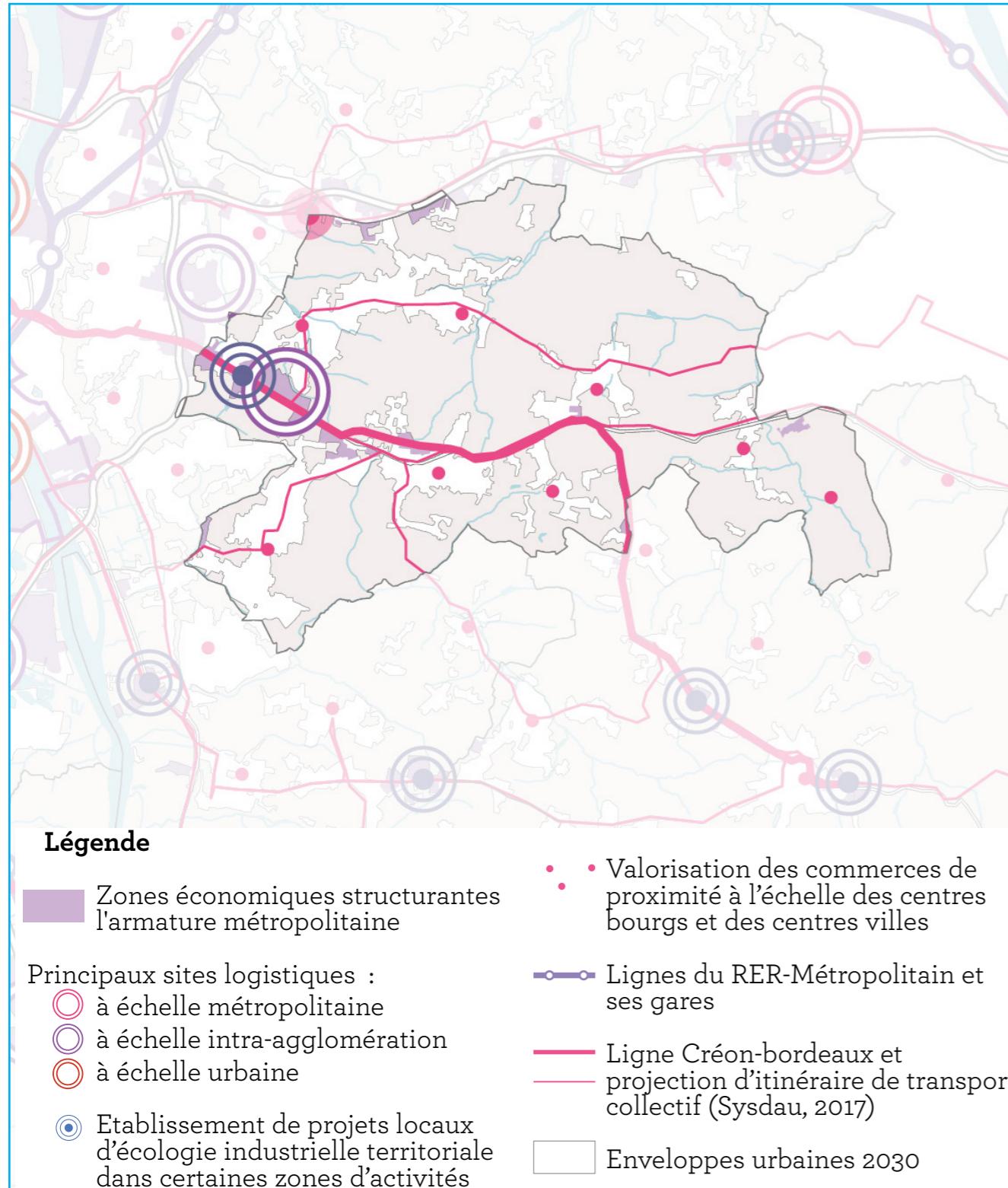
Projets en cours ou engagés

- Programme alimentaire territorial à l'échelle du PETR Cœur Entre-deux-mers

Besoins agricoles

- Identifier de nouvelles filières agricoles/fonctions pour les terrains viticoles à l'abandon, en friche, vignes arrachées
- Recherche de terrains agricoles par de jeunes exploitants

## Projet économique

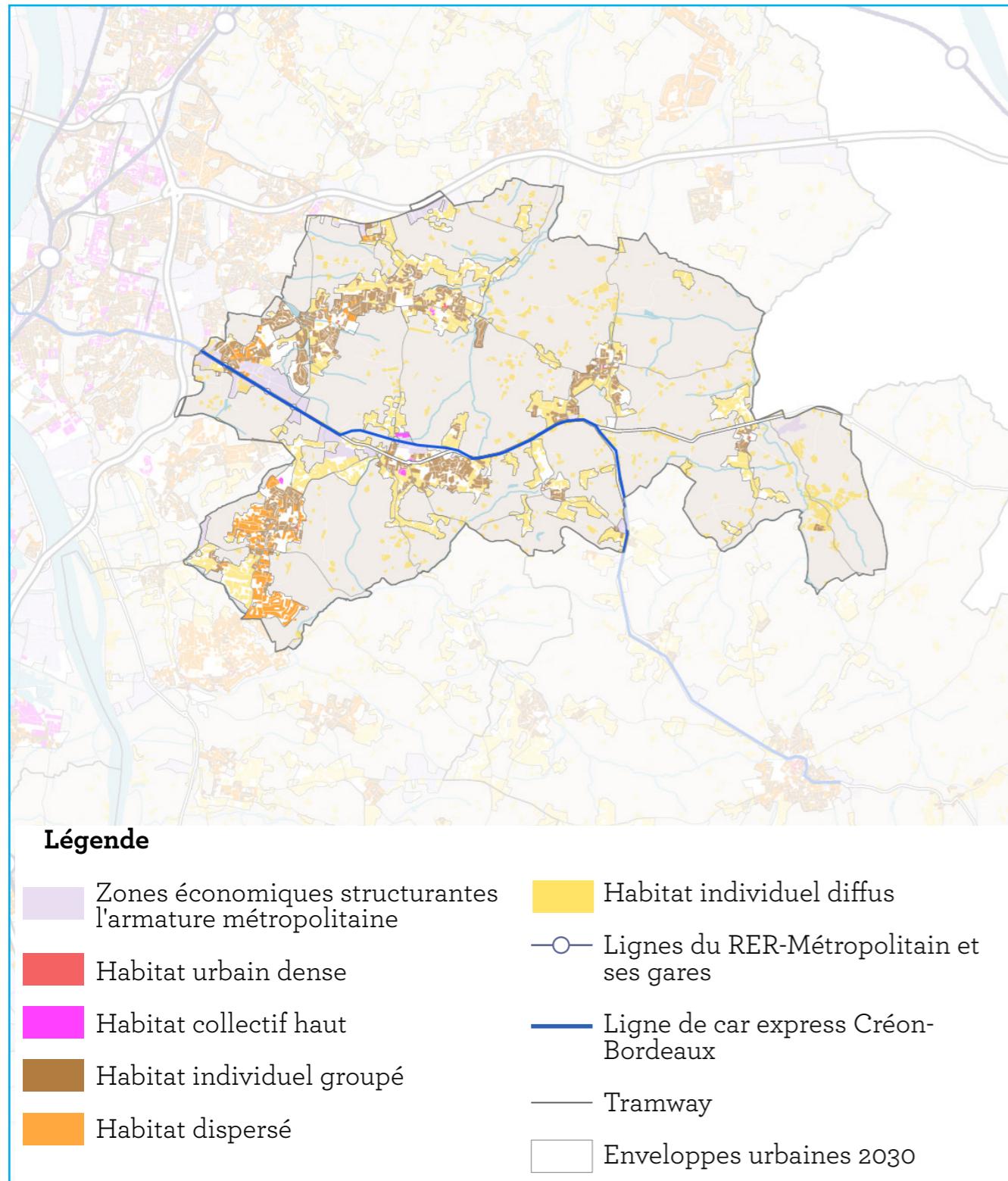


### Projet économique

Projets en cours ou engagés / Besoins économiques

- Développement et confortement des sites d'activités économiques existants
- Encadrement du développement économique du secteur de Lalouga
- Développement de la zone économique de Salleboeuf

## Projet d'accueil résidentiel et équipements



### Projet d'accueil résidentiel et équipements

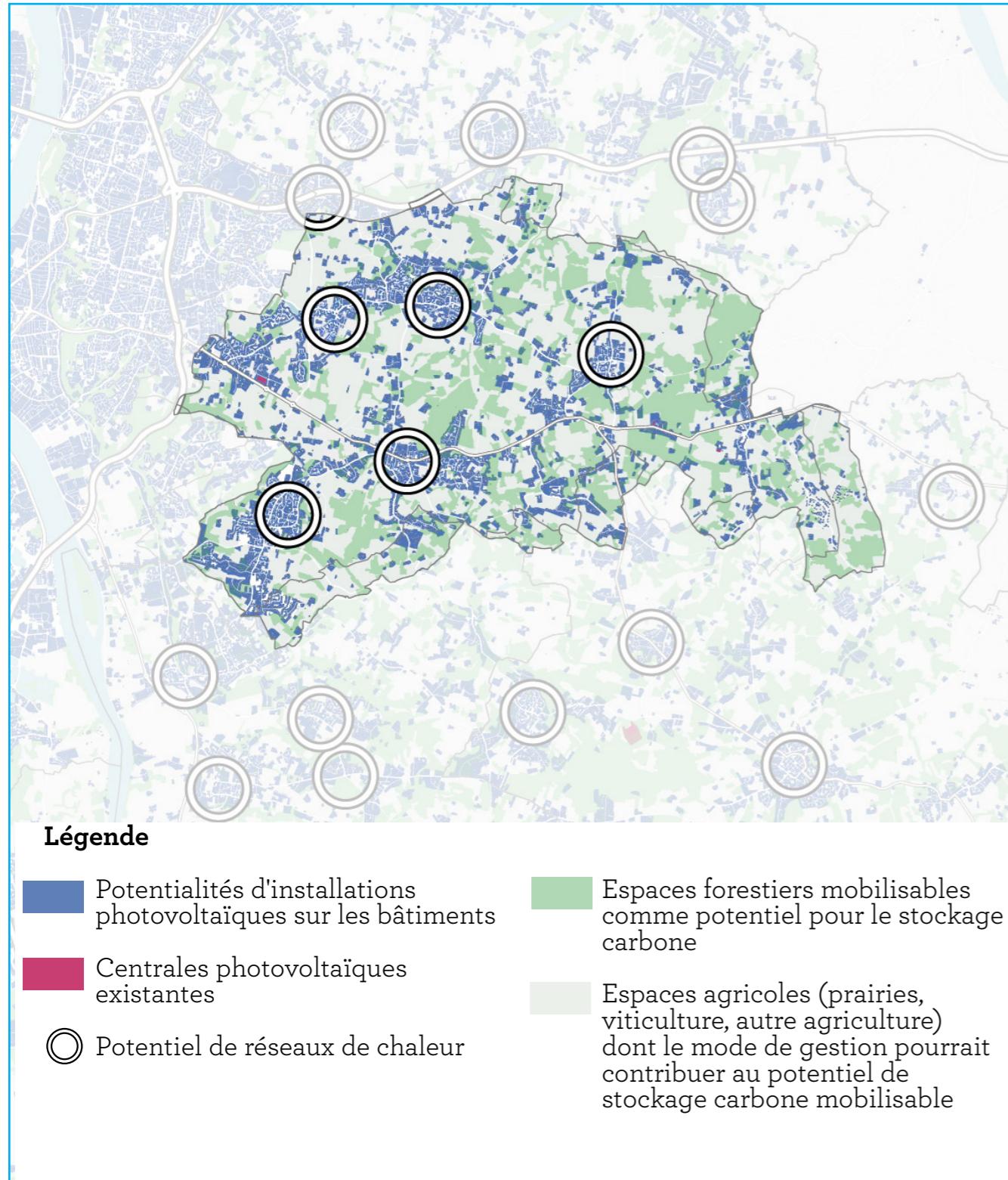
#### Projet d'accueil résidentiel et équipements

- Plusieurs PLU en cours de révision
- Reconstruction potentiel d'un pôle éducatif (ensemble scolaire et équipement éducatif) à Fargues-saint-Hilaire dans le cadre d'une opération de logements sociaux en cœur de bourg

#### Besoins résidentiels et en équipements

- Nouveaux sites sportifs pour la commune de Fargues Saint Hilaire en contrepartie de l'opération d'intensification en cœur de bourg
- Nombre de logements à créer par an à l'horizon 2040 : 140
- Nombre de logements sociaux à créer par an : 60
- Communes soumises à l'obligation de produire des logements sociaux ou tangentes : Carignan-de-Bordeaux, Fargues-st-Hilaire, Pompignac, Salleboeuf, Tresses
- Renforcement de l'offre commerciale et de services

## Projet climat et énergie

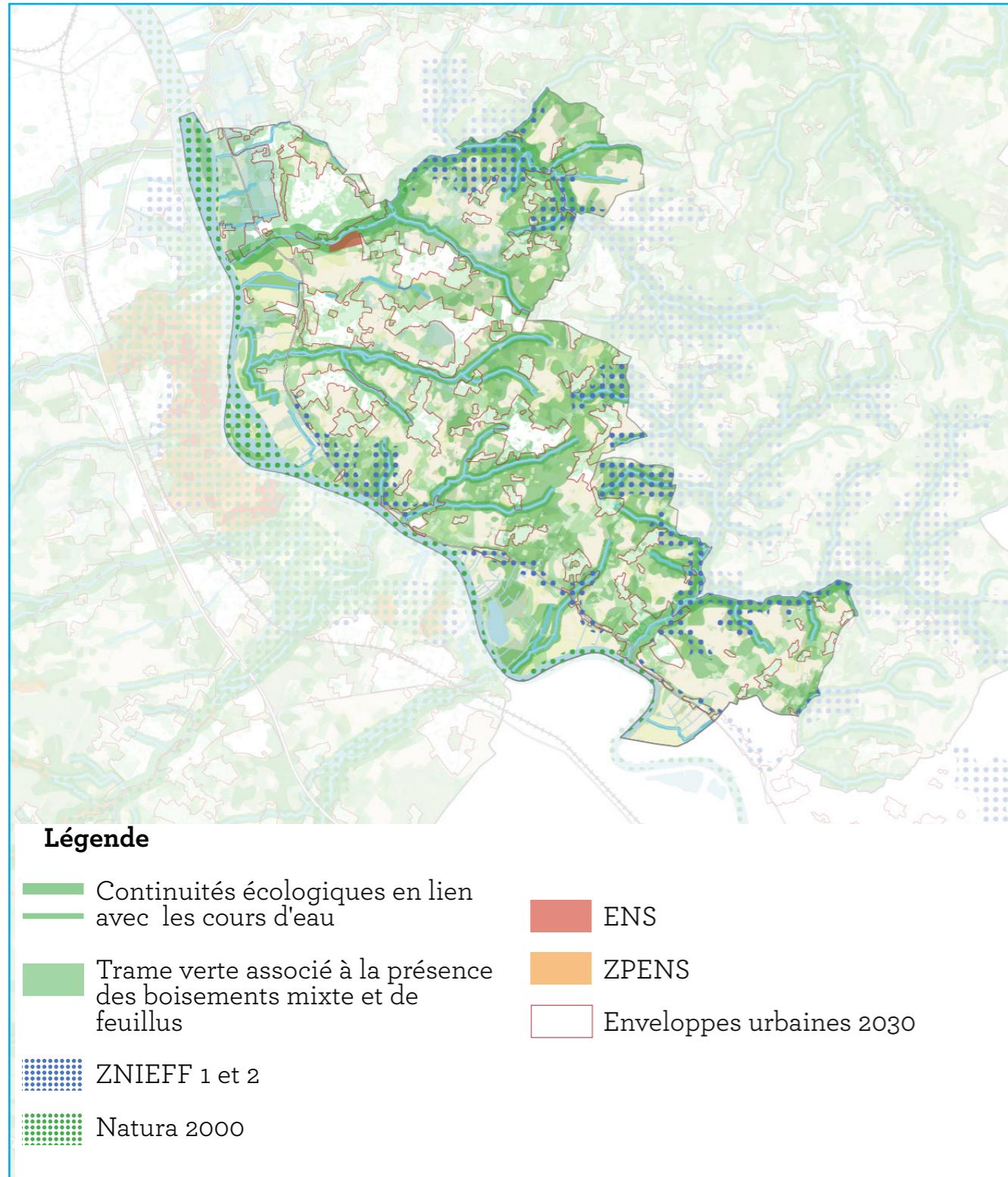


### Projet climat et énergie

Projets en cours ou engagés

- Elaboration d'un PCAET engagé
- Développer de nouveaux projets de production d'ENR et/ou de réseaux de chaleur dans les centralités les plus importantes

## Projet de renaturation



### Projet de renaturation

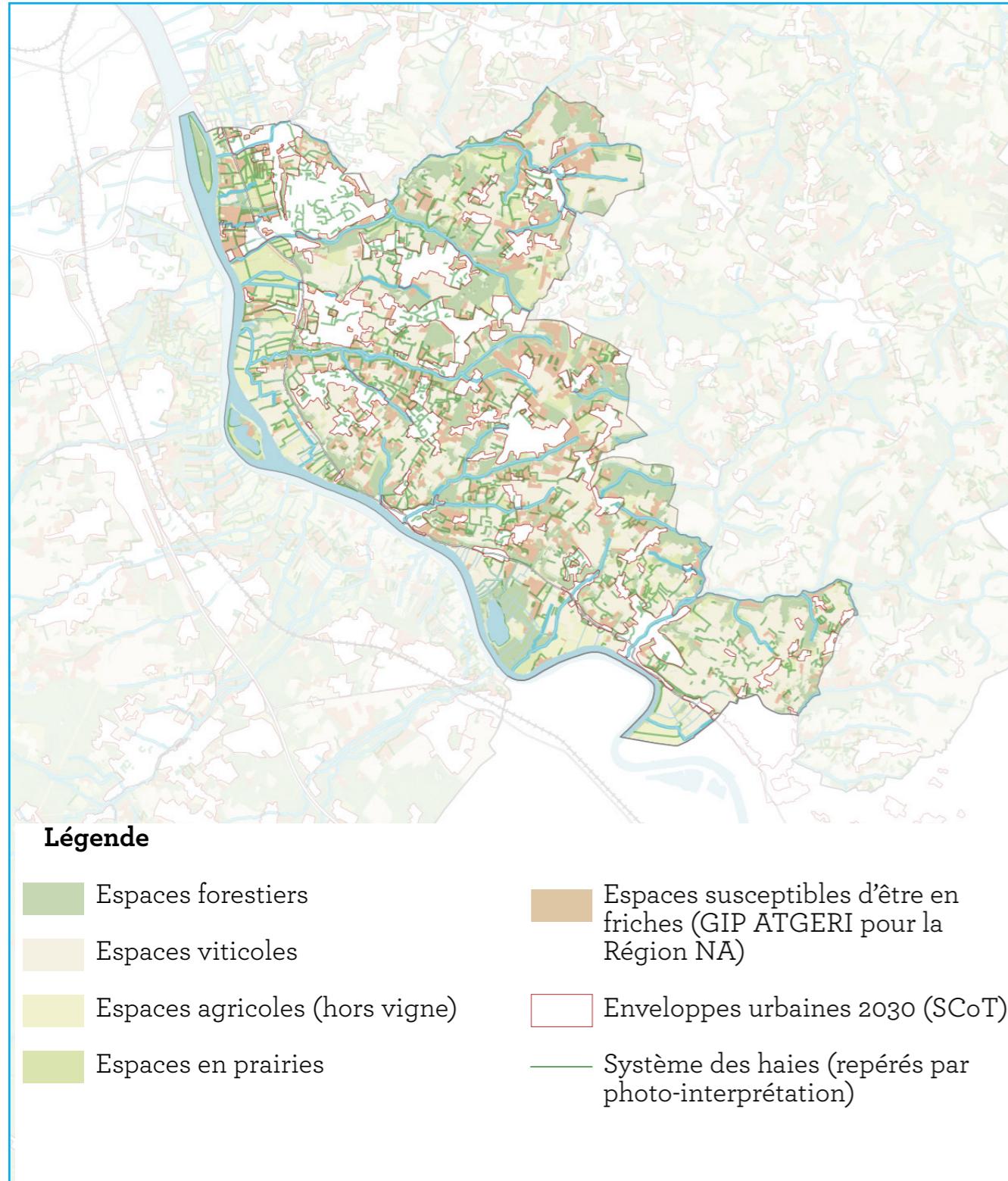
#### Projets en cours ou engagés

- Plan Paysage engagé à l'échelle de l'ensemble de la communauté de communes

#### Besoins de renaturation

- Identifier les espaces agricoles et naturels dégradés pour la future plateforme de renaturation et pour la séquestration carbone
- Localiser les surfaces potentiellement désimperméabilisables

## Projet agricole



### Projet agricole

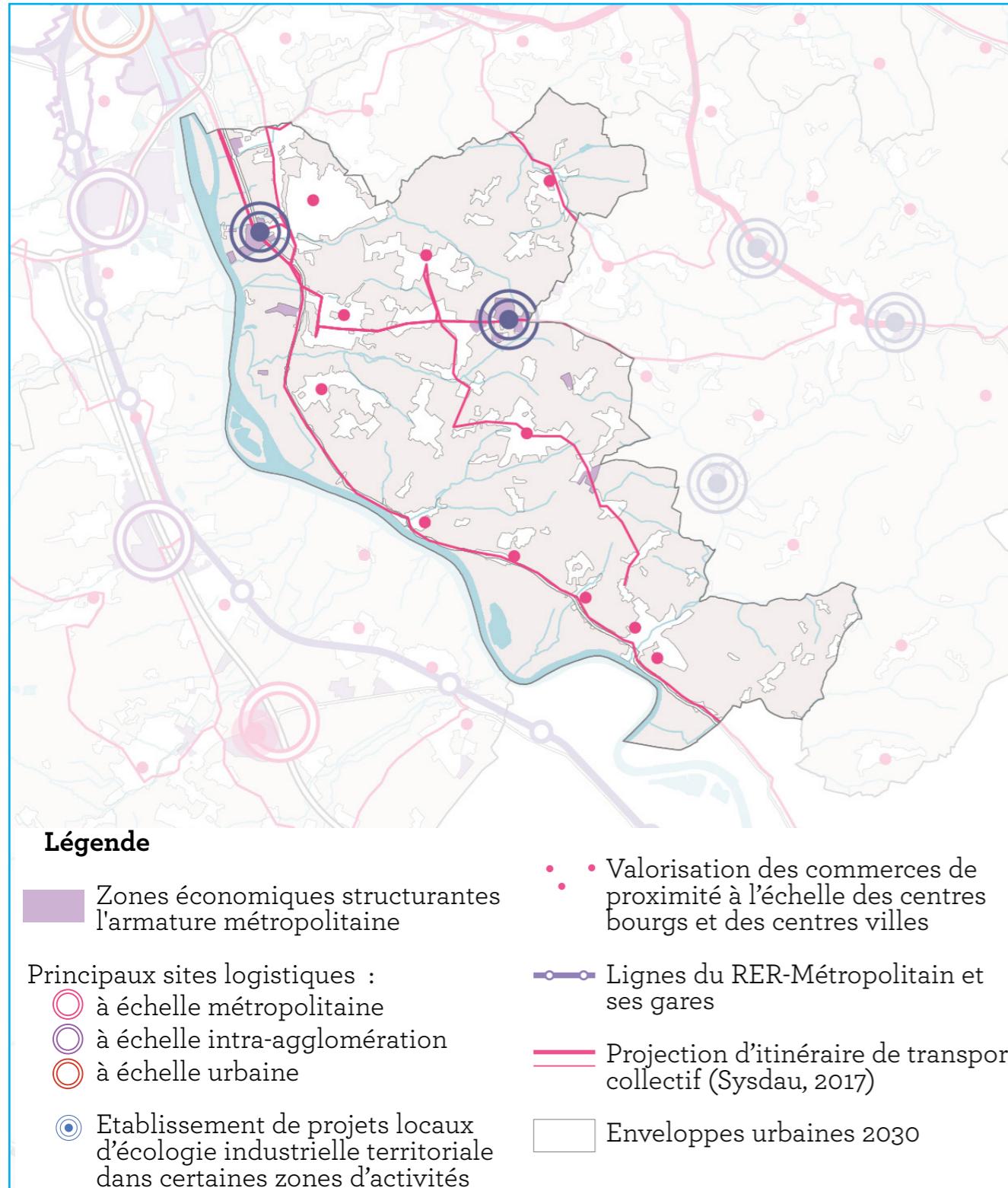
#### Projets en cours ou engagés

- Programme alimentaire territorial à l'échelle du PETR Cœur Entre-deux-mers

#### Besoins agricoles

- Identifier de nouvelles filières agricoles /fonctions pour les terrains viticoles à l'abandon, en friche, vignes arrachées
- Augmenter les surfaces cultivées pour le maraîchage
- Recherche de terrains agricoles pour de jeunes exploitants

## Projet économique



### Projet économique

Projets en cours ou engagés

- Projet d'une plateforme économie circulaire avec le Semoctom

Besoins économiques

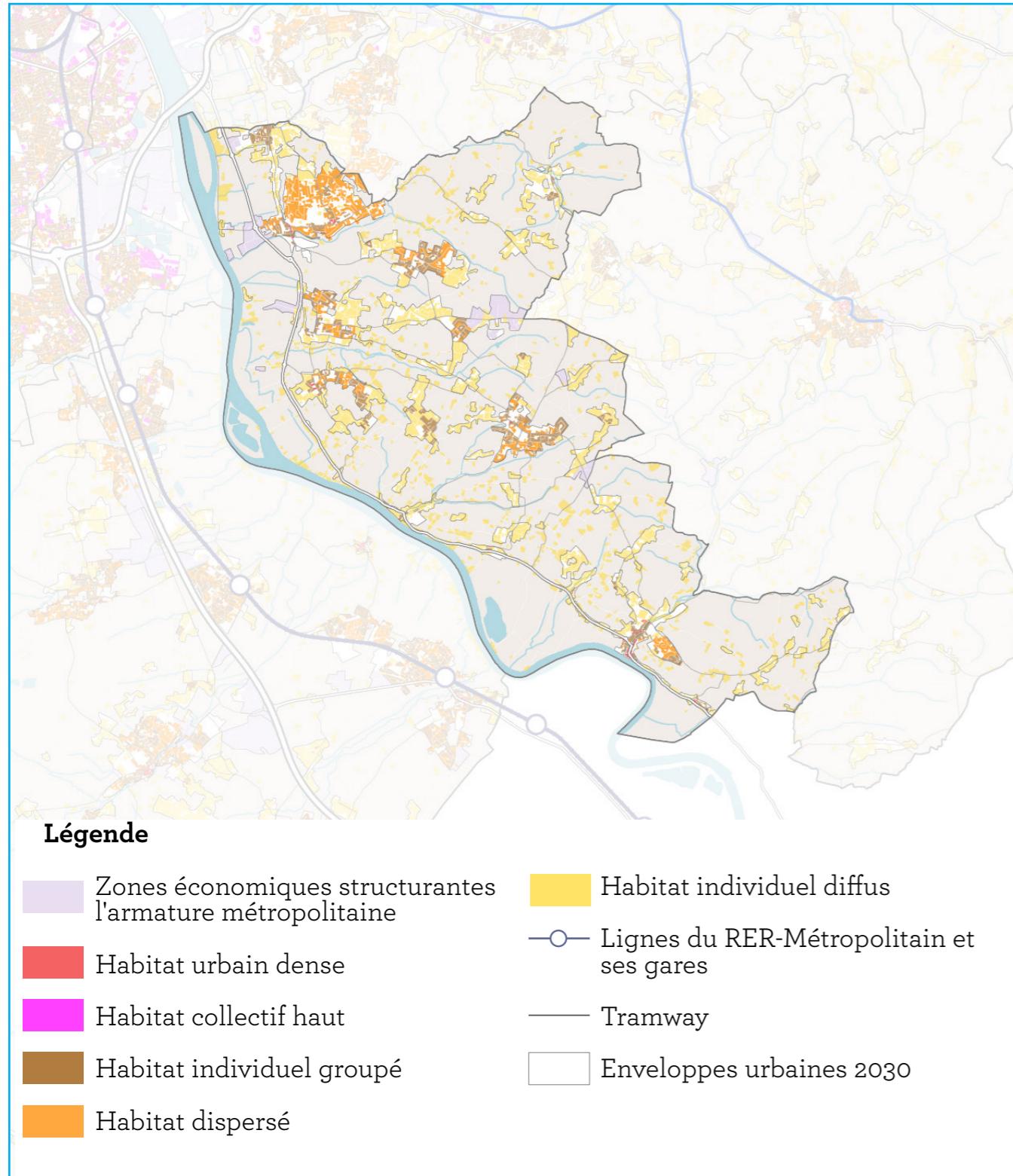
- Développement et confortement des sites d'activités économiques existants

> Equilibrer le développement économique par des opération d'intérêt territorial, OIT.

Les sites identifiés sont :

> ZAE multicommunale : Cenac - Bel Air / Camblanes - Platanes / St Caprais de Bordeaux-Limancet

## Projet d'accueil résidentiel et équipements



### Projet d'accueil résidentiel et équipements

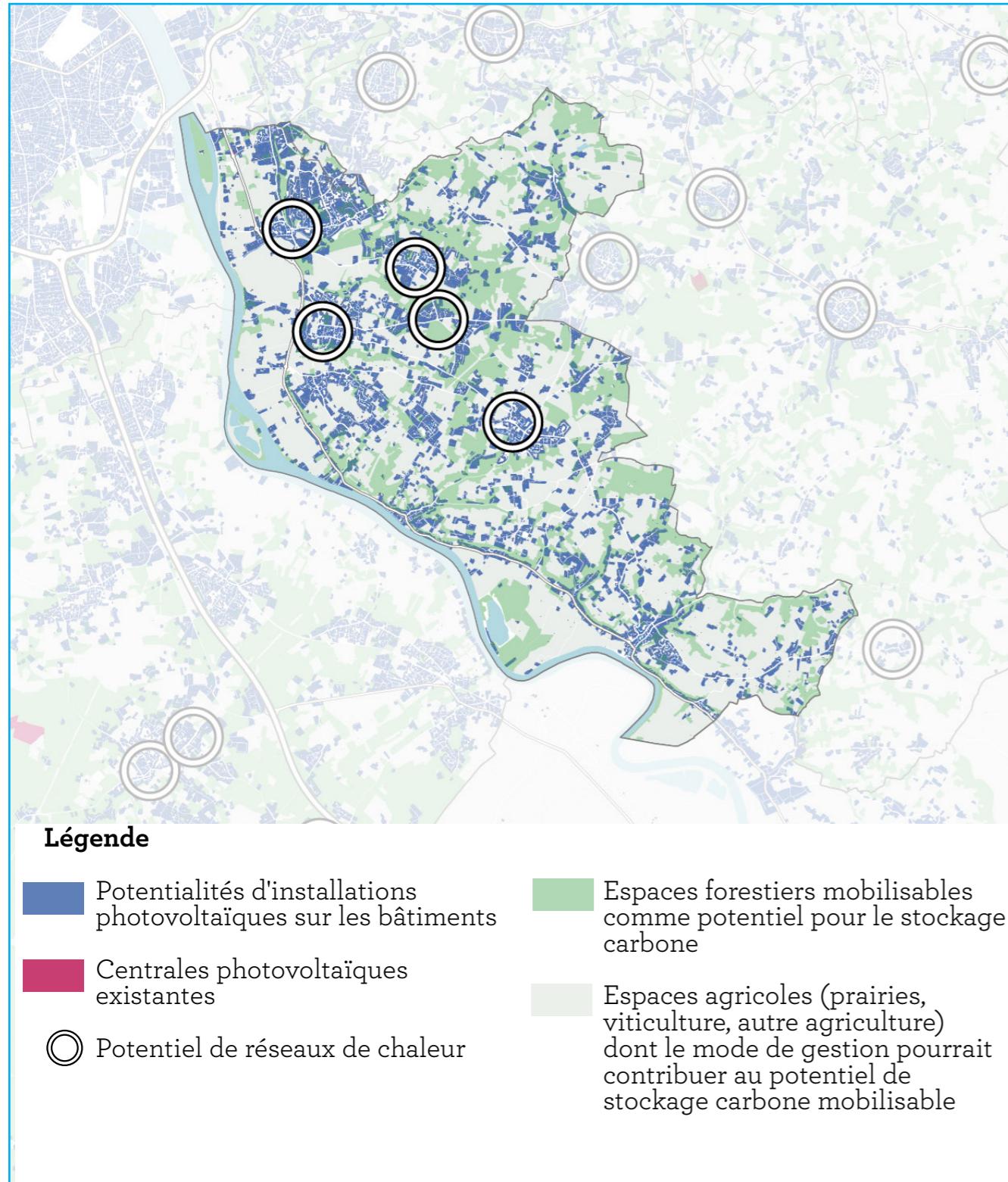
#### Projet d'accueil résidentiel et équipements

- Pluieurs PLU revus pour répondre aux besoins en logements mais aussi pour cadrer le développement, avec le respect du ZAN déjà intégré (Cambes, Baurech, Saint Caprais de Bordeaux et Camblanes et Meynac)

#### Besoins résidentiels et en équipements

- Centre nautique à Latresne
- Projet de collège à Saint Caprais
- Nombre de logements à créer par an à l'horizon 2040 : 130
- Nombre de logements sociaux à créer par an : 60
- Communes soumises à l'obligation de produire des logements sociaux ou tangentes : Camblanes-et-Meynac, Latresne, Saint-Caprais-de-Bordeaux
- Renforcement de l'offre commerciale et de services

## Projet climat et énergie



### Projet climat et énergie

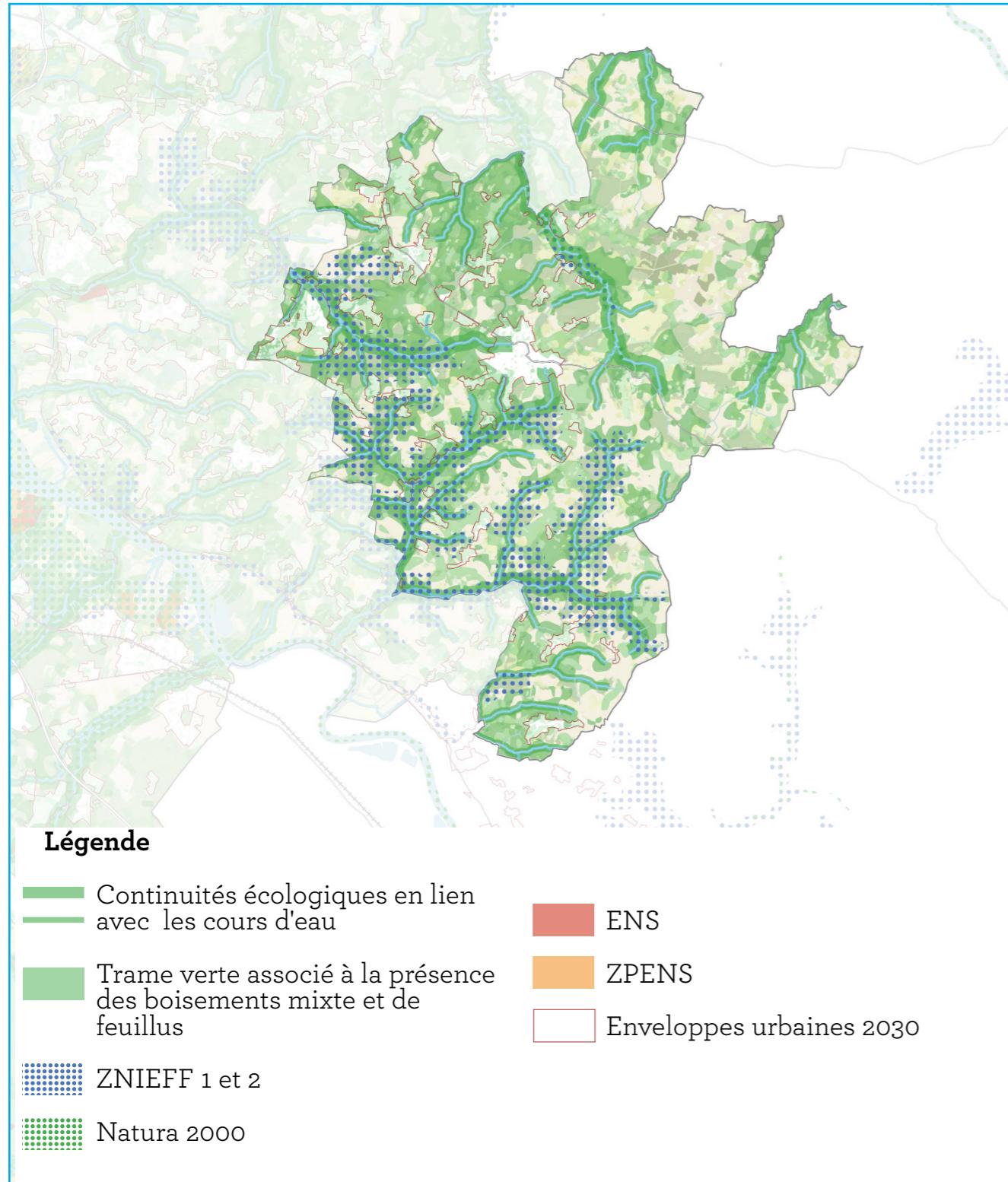
Projets en cours ou engagés

- PCAET (Plan Climat Air Energie Territorial) adopté et mis en oeuvre
- Projets de réseaux de chaleur à Le Tourne et à Cénac\*

Besoins énergie/climat :

- Création de sites de production d'ENR préférentiellement sur des zones déjà artificialisées

## Projet de renaturation

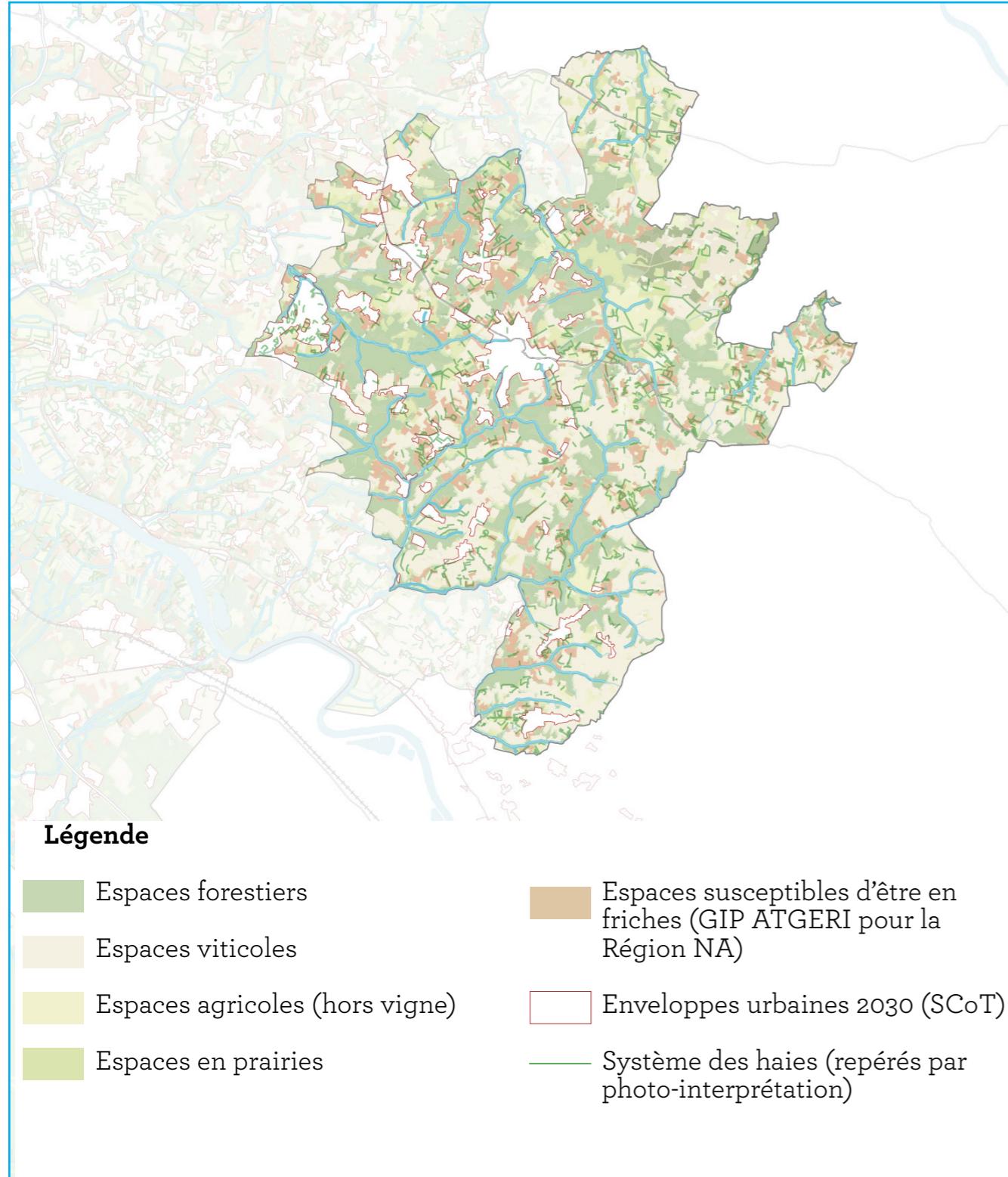


### Projet de renaturation

Projets en cours ou engagés / Besoins de renaturation

- Identifier les espaces pour la future plateforme de renaturation et pour la séquestration carbone
- Localiser et valoriser les zones naturelles principales

## Projet agricole



### Projet agricole

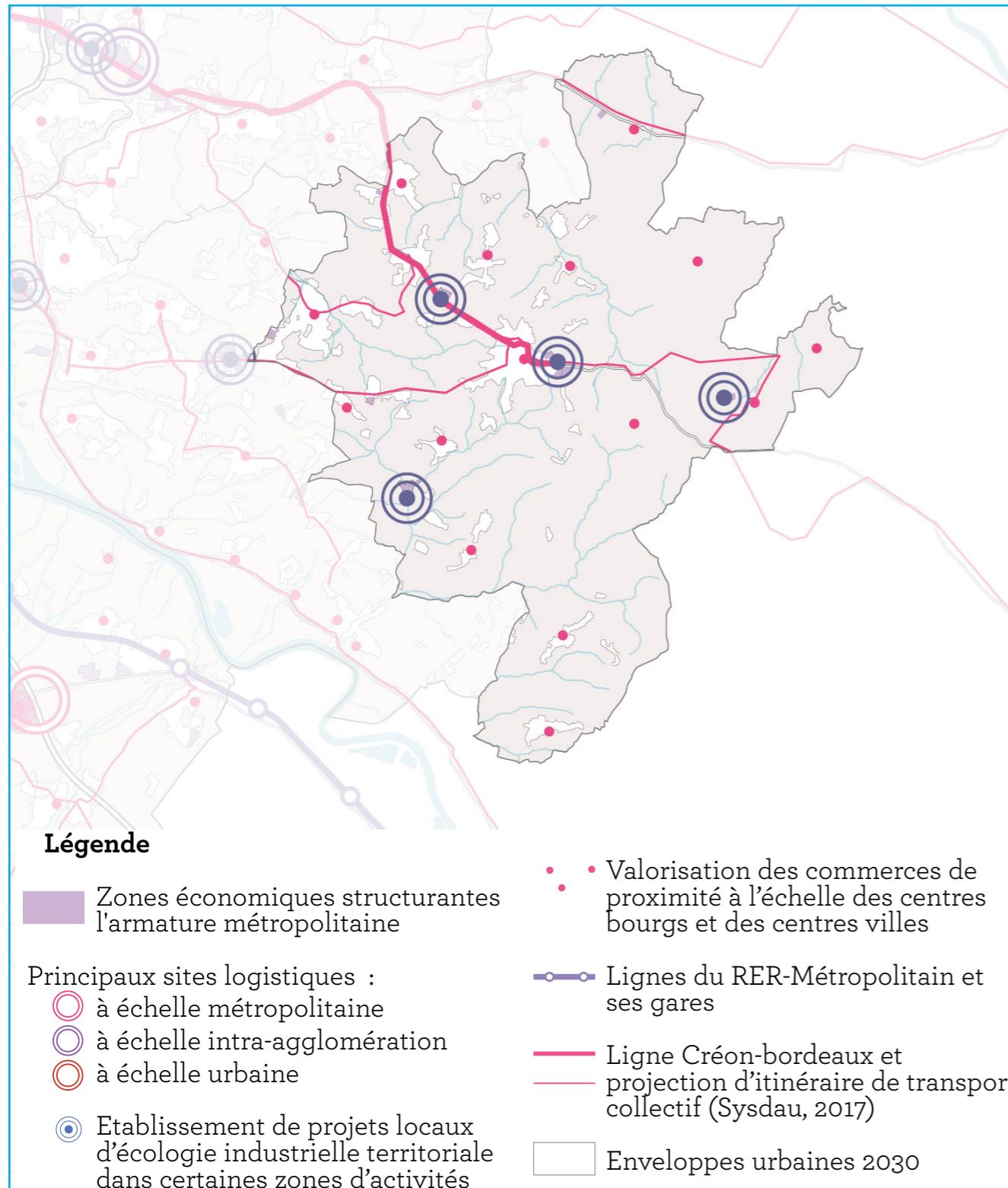
Projets en cours ou engagés

- Programme alimentaire territorial à l'échelle du PETR Cœur Entre-deux-mers

Besoins agricoles

- Identifier de nouvelles filières agricoles /fonctions pour les terrains viticoles à l'abandon, en friche, vignes arrachées
- Rechercher de terrains agricoles pour de jeunes exploitants
- Augmenter les surfaces cultivées pour le maraîchage

## Projet économique



### Projet économique

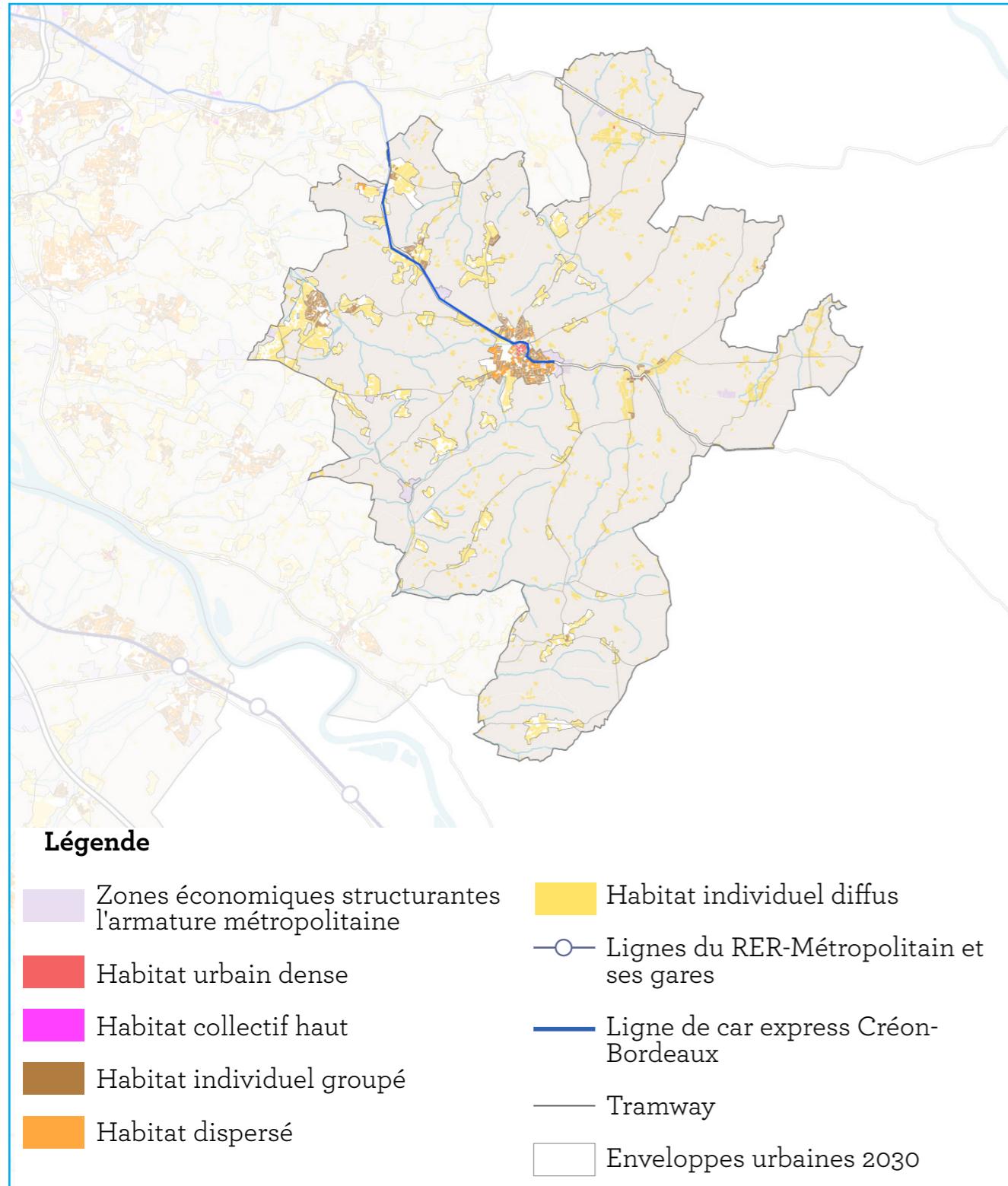
#### Projets en cours ou engagés / Besoins économiques

- Installation d'une grande entreprise sur la commune de Loupes
- Développement et confortement des sites d'activités économiques existants
- Création ou confortement de sites d'activités
  - > Face au constat de déficit d'emplois, développement de nouveaux sites d'accueil de petites et moyennes entreprises
- aménagement de zones d'activités existantes
- extention de zones d'activités existantes
- Création de nouvelles zones d'activités
  - > Equilibrer le développement économique par des opération d'intérêt territorial, OIT.

#### Les sites identifiés sont :

- > Sadirac - Parcs d'activités de la route de Lorient

## Projet d'accueil résidentiel et équipements



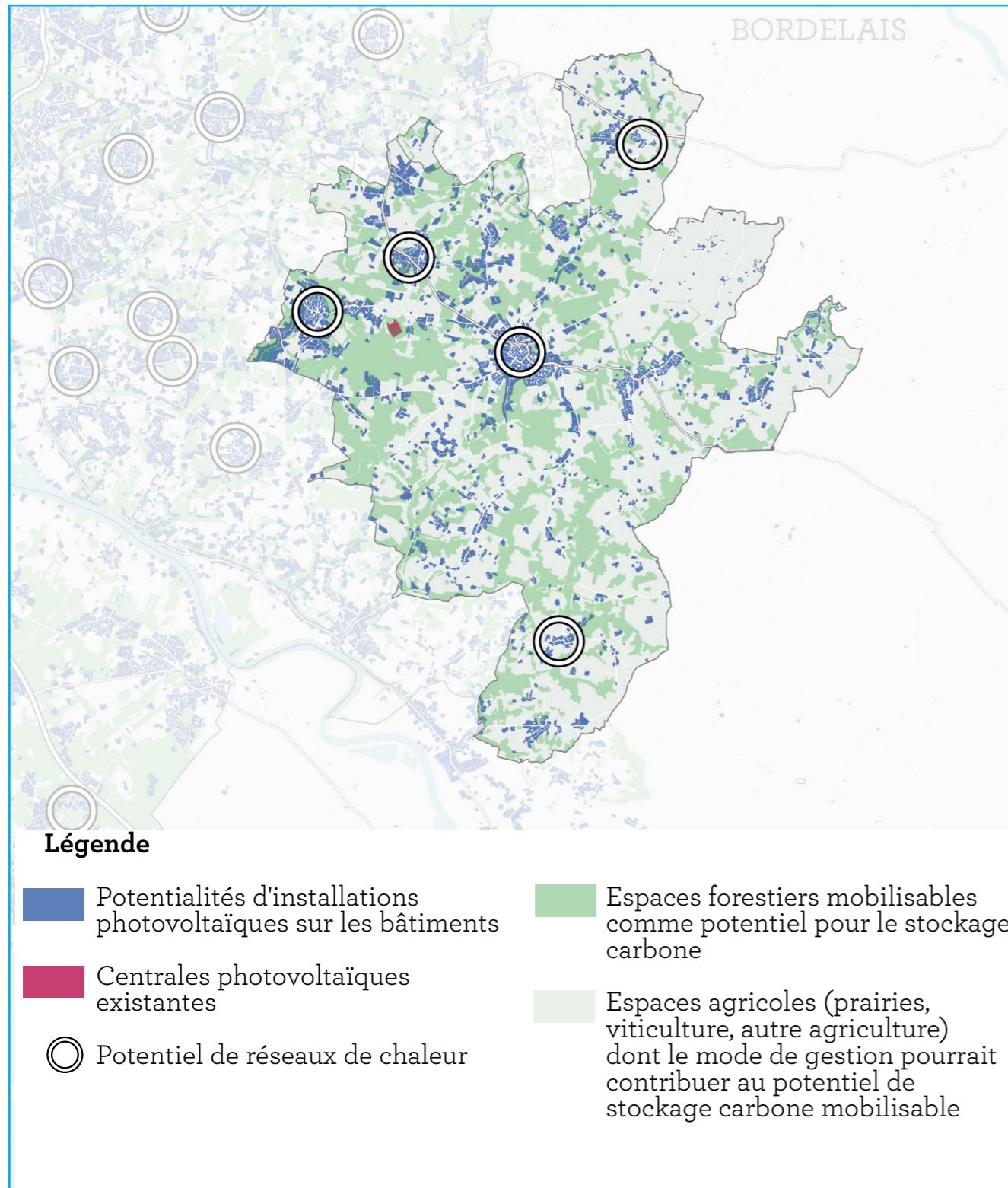
### Projet d'accueil résidentiel et équipements

- Le PLUi arrêté fin 2025 notamment pour intégrer l'ensemble des communes de la communauté de communes
- Projets de cimetières à Sadirac (Lorient) et Créon

Besoins résidentiels et en équipements :

- Nombre de logements à créer par an à l'horizon 2040 : 150
- Nombre de logements sociaux à créer par an : 60
- Communes soumises à l'obligation de produire des logements sociaux ou tangentes : Sadirac, Créon
- Renforcement de l'offre commerciale et de services

## Projet climat et énergie



### Projet climat et énergie

#### Projets en cours ou engagés

- PCAET (Plan Climat Air Energie Territorial) adopté
- Deux centrales photovoltaïques existantes
- Réflexion sur le déploiement d'un réseau de chaleur à Créon

#### Besoins énergie/climat

- Développer les capacités des installations en matière de production d'énergie renouvelable sur le territoire
- Initier et créer des réseaux de chaleur dans les centralités ou dans de grandes zones d'activités

