

LES ZAE DE DEMAIN

Portrait des zones d'activités
dans Bordeaux Métropole

étude

12/2024



Ce rapport s'inscrit dans la démarche portée par l'a-urba depuis plusieurs années autour des projections de ce que pourraient être les Zones d'Activités Économiques du futur. En 2025, il est intégré dans une **collection** qui propose d'autres documents : des cahiers de propositions d'aménagements sur deux sites démonstrateurs pour expérimenter d'autres façons de concevoir les ZAE (la zone de fret à Bruges, Madère à Villenave-d'Ornon) ; pour monter en généralité, un rapport avec des éléments d'enjeux et de propositions pour engager le virage des transitions territoriales.

Il s'agit de montrer qu'il est possible d'aménager des ZAE autrement, de les faire évoluer, d'être notamment plus **sobre en matière de ressources**. Cette démarche s'inscrit dans les objectifs du Zéro Artificialisation Nette, avec la recherche d'une **optimisation foncière** de l'espace dans les zones d'activités. Celle-ci regroupe ici plusieurs ambitions : apporter d'autres services et fonctions aux usagers, intensifier usages et espaces en adaptant l'objet économique, densifier pour économiser les espaces naturels, agricoles et forestiers, protéger/valoriser/réparer les qualités environnementales des sites.

Ce document vise à mieux **connaître et qualifier** les 123 zones d'activités identifiées dans Bordeaux Métropole. Il apporte une lecture globale des espaces à vocations économiques sur ce territoire à travers deux outils : des chiffres clés sur leur organisation spatiale ; une typologie des zones d'activités pour identifier celles qui partagent des enjeux communs.

Les analyses portent sur deux axes de lecture répondant aux objectifs d'optimisation foncière :

- les capacités à se développer, à construire et à densifier l'existant, au service du développement économique ;
- les enjeux environnementaux à intégrer pour un aménagement plus vertueux.

Portrait des ZAE

p.2

Typologie des ZAE

p.10

photo couverture : Département Gironde/Air infrarouge

Les ZAE métropolitaines à grands traits

Des zones **diverses et assez mixtes** : les activités productives lourdes (industrie, logistique, artisanat) représentent 60 % des ZAE ;
une part non négligeable de logements dans certaines zones.

Des zones avec un certain **potentiel spatial de développement** : elles sont relativement peu denses, presque un tiers des surfaces est artificialisé mais non construit ; en général, les bâtiments sont plutôt bas.

Mais des zones parfois contraintes dans le PLU en matière de constructibilité : secteurs protégés au titre de la nature ; quota d'espaces en pleine terre ; présences de risques naturels.

Des zones plutôt « **natures** » :
des parts importantes de surfaces végétalisées dans leur périmètre ;
et leur environnement proche est majoritairement constitué d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Mais des zones aussi très impactées par l'**artificialisation** de leurs surfaces : températures élevées, forte imperméabilité.

Portrait des ZAE

Chiffres-clés

123 zones d'activités économiques dans la métropole bordelaise

- toutes les communes en accueillent.
- plus de la moitié des zones sont concentrées dans 11 communes :
16 zones dans Mérignac, 14 dans Bordeaux.
- la moitié de la surface totale des zones est concentrée dans quatre communes :
Mérignac, Saint-Médard-en-Jalles, Bassens, Ambès.

5 870 ha en ZAE, soit une moyenne de 48 ha/ZAE :

- des zones de 1,5 à 724 ha (Extension Ariane à St-Médard-en-Jalles)
- la moitié des zones fait moins de 15,7 ha.
- 15 % des zones font moins de 5 ha.
- 19 % d'entre elles font plus de 50 ha.

Sources des données

Les chiffres présentés ici sont issus de trois travaux complémentaires :

- L'[Inventaire des zones d'activités de Bordeaux Métropole](#) : produit par la Banque des Territoires et livré à Bordeaux Métropole en 2023, il répond aux obligations légales formulées par la Loi Climat & Résilience de 2021. Les 123 zones analysées dans ce rapport sont celles identifiées dans l'inventaire officiel.
- L'[Atlas interactif des zones d'activités de l'aire métropolitaine bordelaise](#) : développé par l'a-urba en 2024.
- Des traitements et croisements complémentaires produits par l'a-urba en 2024, spécifiquement pour cette étude, s'appuyant sur de nombreuses couches de données géographiques permettant de qualifier les zones d'activités avec différents axes de lecture (densités et état du bâti, occupation du sol, enjeux environnementaux, contextes géographiques).



Portrait des ZAE

Des zones d'activités multiples, qui ne sont pas dédiées uniquement à l'industrie

Plus de **136 000** emplois dans les ZAE en 2021, soit **30 %** de l'emploi total de la métropole.

Les ZAE représentent donc de grandes emprises spatiales, mais le bénéfice entre surfaces productives et développement de l'emploi reste relatif avec une densité moyenne d'environ **23 emplois/ha** seulement.

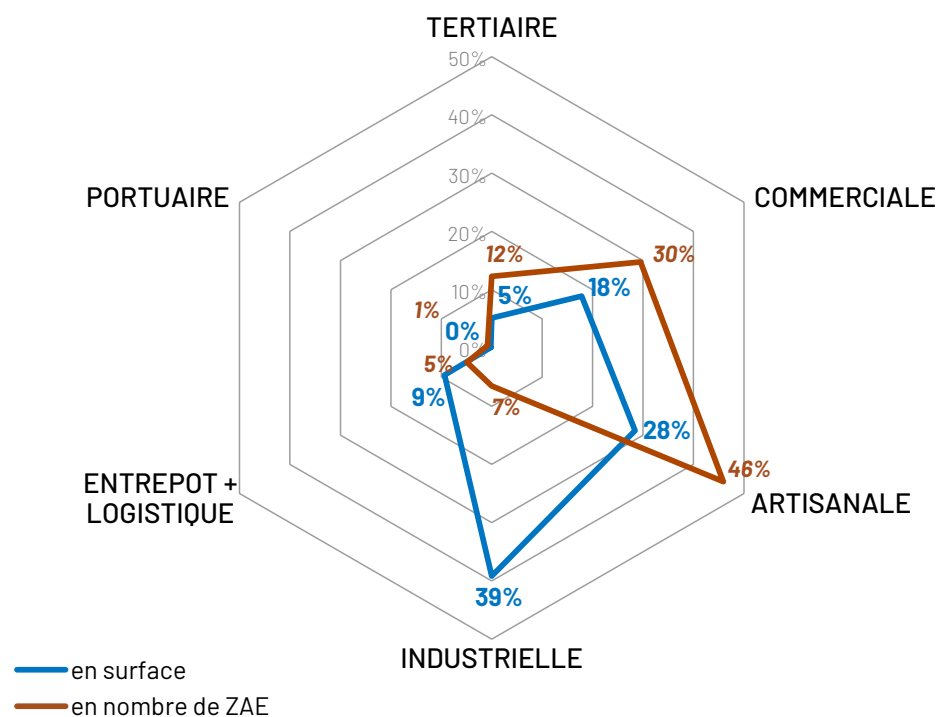
Plus de 20 000 établissements présents dans les ZAE en 2024, soit 9 % de ceux de la métropole.

35 % des établissements et 31 % des emplois des ZAE métropolitaines se trouvent dans **Mérignac**.

Les **secteurs d'activités** :

- une **bonne diversité économique**, avec une part non négligeable des **activités « présentesielles »** : presque la moitié des ZAE sont principalement à vocation artisanale ; 42% des zones avec du commerce et du tertiaire, soit 51 zones
- c'est l'industrie qui mobilise le plus d'espace... mais le moins de zones : 39 % de la surface totale des ZAE et une surface moyenne de 256 ha/zone. Elle est concentrée dans une dizaine de zones (7 % d'entre elles).

Vocations principales des ZAE



Portrait des ZAE

Des fonciers encore disponibles pour différents types d'aménagements

47 % de la surface totale des ZAE sont **non artificialisés** :

- la moitié des zones sont végétalisées à hauteur d'un tiers de leur surface ;
- pour un quart des zones, les espaces végétalisés représentent moins d'un quart de la surface.

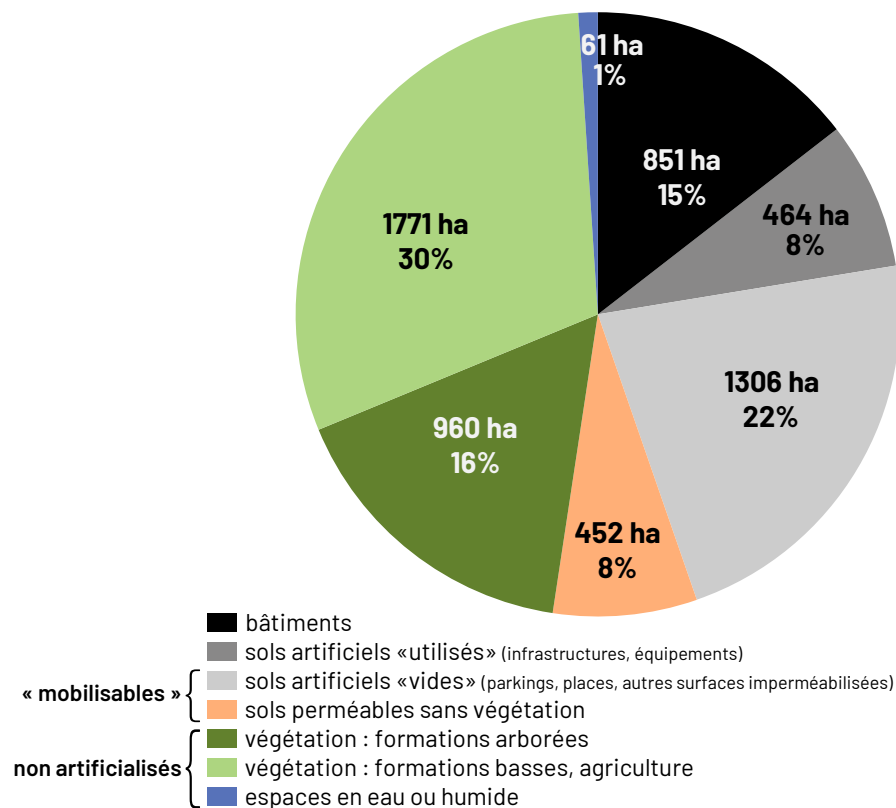
30 % de la surface des ZAE est couverte par du **foncier nu**, le plus facilement mobilisable pour urbaniser, densifier et développer les activités, soit 1760 ha. Ces espaces sont non végétalisés, non bâtis, et ne concernent pas les voiries et équipements.

La **domanialité** :

- 11,5 % des unités foncières ont plus d'un propriétaire ;
- en moyenne, chaque propriétaire en ZAE possède 1,1 terrain ;
- le **foncier public** représente 20 % du nombre des unités foncières et 30 % des surfaces de ces unités foncières.

Par ailleurs, 41% de la surface des ZAE est en zones **très encadrées dans le PLU** : à risque ou protégées. Elles y sont donc limitées dans leur capacités à construire ou à développer des activités productives.

Occupations des sols dans les ZAE



source : OCS a'urba 2023

Portrait des ZAE

Des bâtiments dédiés à des fonctions diversifiées

Des densités bâties assez basses :

- 15 % des surfaces des ZAE sont construites
- 58 % des bâtiments n'ont qu'un seul étage
- Un COS observé total de 0,15 (surface de plancher/surface de terrain)
- 3,4 % des bâtiments, 2,8 % de leurs surfaces, sont qualifiés d'obsolescents (ils nécessitent des travaux structurels de rénovation ou de mise en conformité)

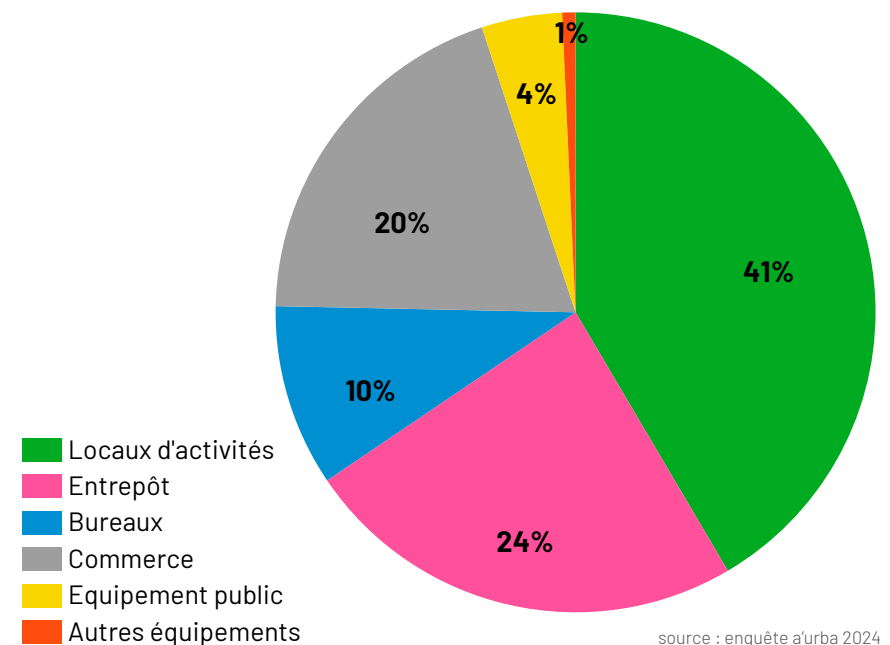
Les **usages des bâtiments d'activités divers** : 35 % de leurs surfaces sont dédiées à des activités non productives (bureaux, commerce, équipement...)

Place du résidentiel :

20 % des locaux dans les ZAE sont des logements :

- dans 17 zones, plus d'un tiers des locaux sont des logements et dans 7 zones c'est plus de la moitié ;
- les trois-quarts des zones ont au moins 1 logement : 20 % en ont plus de 20 et 9 d'entre elles plus de 100.

Répartition des bâtiments d'activités par types (selon leur surface au sol)



source : enquête a'urba 2024

Portrait des ZAE

Des zones insérées dans des contextes urbains très divers, traduisant des choix d'implantation historiques et d'abord économiques

L'occupation des sols **autour des ZAE** (dans un rayon de 100 m) :

- 60 % des surfaces sont non artificialisées ;
- 7 % sont à vocation résidentielle ;
- 33 % sont utilisés pour d'autres fonctions (notamment des infrastructures, mais aussi 12 % pour des activités aussi).

Des facilités d'accès aux zones différentes selon les modes de transport

La moitié des ZAE est localisée à moins de 250 m d'une bretelle d'**autoroute**, un quart à plus de 1,4 km.

L'accès à une offre en **transports collectifs** :

- la moitié des zones est à moins de 700 m d'un arrêt de tram, et un quart à moins de 230 m ;
- des zones entourées par le réseau : 46 zones, 35 % d'entre elles sont à moins de 300 m d'une ligne de tram ; la moitié des zones à au moins 6,8 km de linéaire de lignes de bus régulières (Liane et principale) à moins de 300 m.

67 km de **pistes cyclables** traversent les ZAE de la métropole, soit 17 % de la voirie de ces zones.



Portrait des ZAE

Des enjeux écologiques qui varient entre correction de l'empreinte environnementale et valorisation des écosystèmes

Une **bonne présence des espaces naturels** :

- 30 % des surfaces des ZAE ont une végétation basse et 17 % sont couverts d'arbres ;
- les ZAE sont traversées par 69 km de cours d'eau ;
- 23 % des surfaces des ZAE sont protégées dans le PLU au titre du patrimoine naturel (TVB, zones humides, corridors, parcs...).

Mais de **fortes températures** (juin 2022) : les ZAE sont en moyenne plus chaudes de 1,4 °C que leur voisinage (200 m autour) et plus chaudes de 3,5 °C par rapport à l'ensemble de la métropole.

Et des surfaces **très imperméabilisées** :

- 1/3 des surfaces en ZAE sont imperméables à 100 % et 1/3 ne sont pas du tout imperméables ;
- pour la moitié des ZAE, au moins 38 % de leur surface est complètement imperméable, pour un tiers des ZAE c'est la moitié de leur surface qui est imperméable ;
- un taux moyen de 55 % pour l'ensemble des 123 ZAE ; des taux d'imperméabilité moyens pour chaque zone qui vont de 42 à 78 % ; 20 % des ZAE, 24 d'entre elles, ont un taux moyen inférieur à 50 %.

Des **enjeux de renaturation** très variables :

- les fonctionnalités écologiques : des enjeux faibles avec des espaces qui ont peu d'intérêts environnementaux, car trop artificialisés ;
- l'adaptation au changement climatique (risques naturels comme la chaleur, les incendies, les inondations, les mouvements des sols) : des risques moyens relativement limités (3/8 pour l'ensemble des ZAE), ces facteurs ayant souvent déjà été pris en compte dans le choix de localisation de l'implantation des zones ;
- la santé et le cadre de vie (pollutions, nuisances, accès à la nature) : des impacts plus importants, pour les trois-quarts des zones, les enjeux sont supérieurs à 5/10.



Typologie des ZAE

Méthode retenue

Les objectifs

Au regard de la forte hétérogénéité des zones, il est apparu opportun de regrouper les zones qui ont des **traits communs** dans des classes. Sur la base d'enjeux comparables, il s'agira de poser des **objectifs partagés** pour ensuite mettre en oeuvre des **solutions d'aménagements reproductibles**. Cette lecture opérante doit ainsi alimenter les réflexions stratégiques à propos des zones économiques dans Bordeaux Métropole afin de prioriser les actions à mettre en place. La catégorisation proposée ici qualifie l'ensemble des ZAE en vue de mesurer leurs facultés à évoluer pour répondre à **deux enjeux complémentaires** pour le territoire :

- permettre de développer l'activité économique et garder des forces productives ;
- s'adapter aux enjeux environnementaux et se réinventer pour pleinement s'inscrire dans une transition écologique.

Les traitements

Les classes ont été construites par **emboîtement de plusieurs analyses thématiques** :

- 1/** deux typologies construites en parallèle à partir des mêmes outils statistiques (une Analyse en Composante Principale puis une Classification Ascendante Hiérarchique pour chacune, à chaque fois pondérée selon la taille de la zone) :
 - une par approche environnementale (végétation, hydrographie, thermographie, renaturation) ;
 - une traitant des formes urbaines (foncier, densité, bâti) ;
- 2/** croisement des classes issues de ces deux traitements ;
- 3/** qualification des classes avec d'autres indicateurs descriptifs (vocation, mixité, contexte urbain, accessibilité).

indicateurs ENVIRONNEMENTAUX

Zone protégée dans le PLU (part surface)
Couverture arborée (part surface)
Végétation basse (part surface)
Réseau hydrographique (densité)
Taux d'imperméabilité
Températures de surface : écart par rapport aux espaces voisins (rayon de 200 m)
Indice de Confort Thermique Urbain
Renaturation-Enjeux 1 (adaptation au changement climatique)
Renaturation-Enjeux 2 (fonctionnalités écologiques)
Renaturation-enjeux 3 (santé & cadre de vie)

indicateurs FORMES URBAINES

Fonciers nus non végétalisés (part et surface)
Emprise au sol (part des surfaces bâties)
Coefficient d'Occupation du Sol (surface de plancher/surface de terrain)
Hauteur moyenne des bâtiments
Hauteur de bâti : part des bâtiments d'1 seul étage
Taux d'obsolescence estimée
Part des unités foncières avec de la vacance

indicateurs descriptifs complémentaires

Vocation économique dominante
Usage des bâtiments (activités, entrepôts, bureaux, commerce)
Part de la SHON dédiée à l'activité
Part de logements sur l'ensemble des locaux
Occupation de l'espace autour de la ZAE (activités, résidentiel, nature)
Densités de pistes cyclables dans la zone
Distance à la piste cyclable la plus proche
Offre TC : lignes dans un rayon de 300m, pondérée par la fréquence
Distance aux accès routiers express (bretelle d'autoroute)

Typologie des ZAE

Typologie de travail par : approche environnementale

- **Classe 1 (58 ZAE) : zones très artificialisées, à faibles enjeux environnementaux**

Exemple : Les Mondaults, à Floirac

- De forts taux d'imperméabilité.
- Des températures plus élevées que la moyenne.
- Peu d'espaces naturels.

- **Classe 2 (32 ZAE) : zones artificialisées et isolées dans la nature**

Exemple : Cantinolle, à Eysines

- Moins de massifs boisés.
- Des écarts de températures forts avec le voisinage.
- Des taux d'imperméabilité légèrement au-dessus de la moyenne.
- Un peu plus de risques naturels.

- **Classe 3 (25 ZAE) : zones avec une forte présence de la nature**

Exemple : Pelus - Roland Garros, à Mérignac

- Des surfaces végétalisées, un réseau hydrographique et des zones protégées plus présentes que la moyenne.
- Des surfaces plus perméables et moins chaudes.

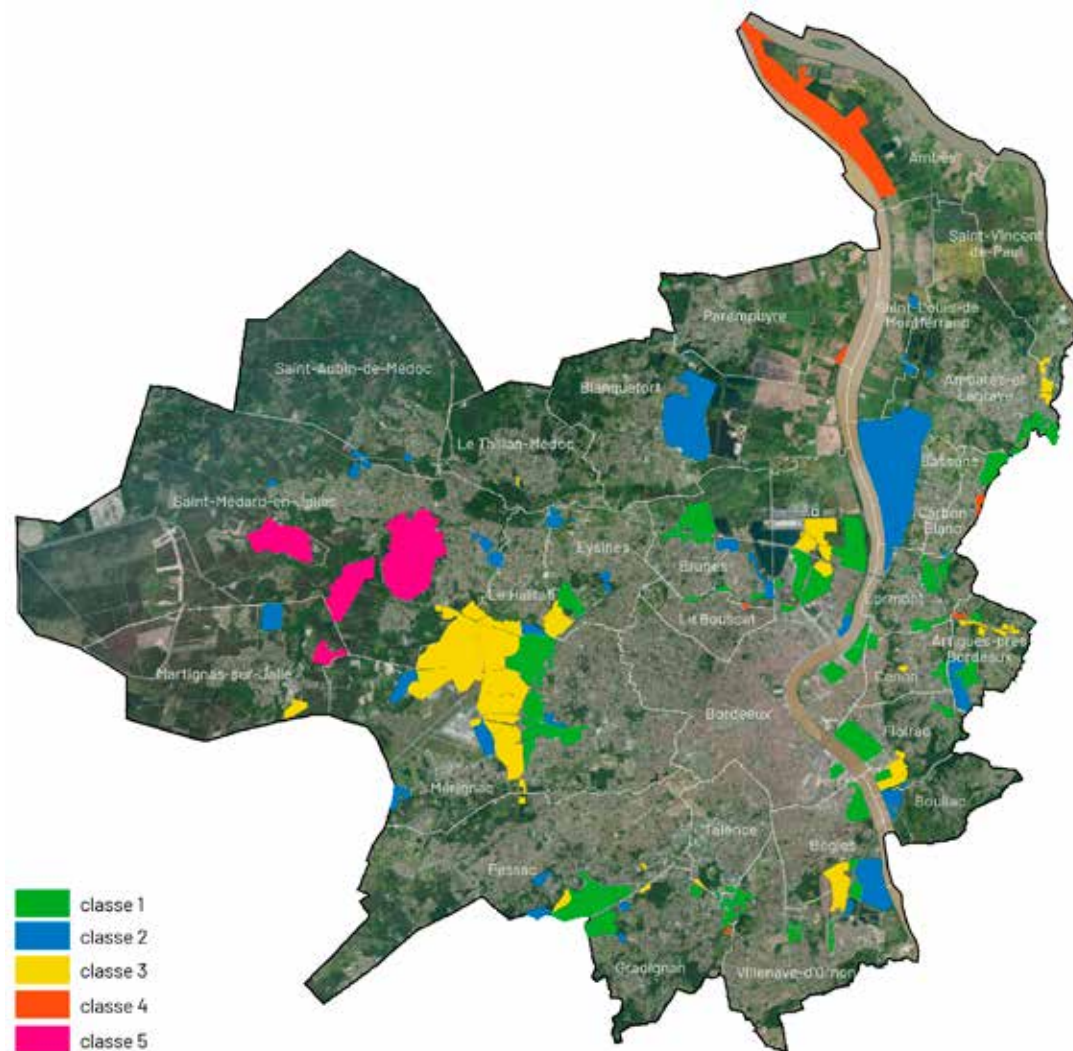
- **Classe 4 (6 ZAE) : zones à forts enjeux environnementaux**

Exemple : zone industrialo-portuaire d'Ambès

- La plus forte part de couverture arborée et une très forte présence du réseau hydrographique.
- Des enjeux de renaturation bien plus présents.
- Mais aussi des températures élevées avec de fortes activités industrielles.

- **Classe 5 (2 ZAE) = Estigeac à Martignas-sur-Jalle et extension d'Ariane à Saint-Médard-en-Jalles : zones qui concentrent les plus forts enjeux écosystémiques**

- La part de zones protégées et de végétation basse y est la plus forte.
- Les trois enjeux de renaturation y sont fortement présents.



-

Typologie des ZAE

Résultat : combinaison des deux lectures précédentes

Il en résulte trois grandes classes, dont la qualification peut ensuite être affinée en fonction de leur vocation économique et de leur localisation.

Les zones avec les meilleures capacités de développement urbain (63 ZAE) :

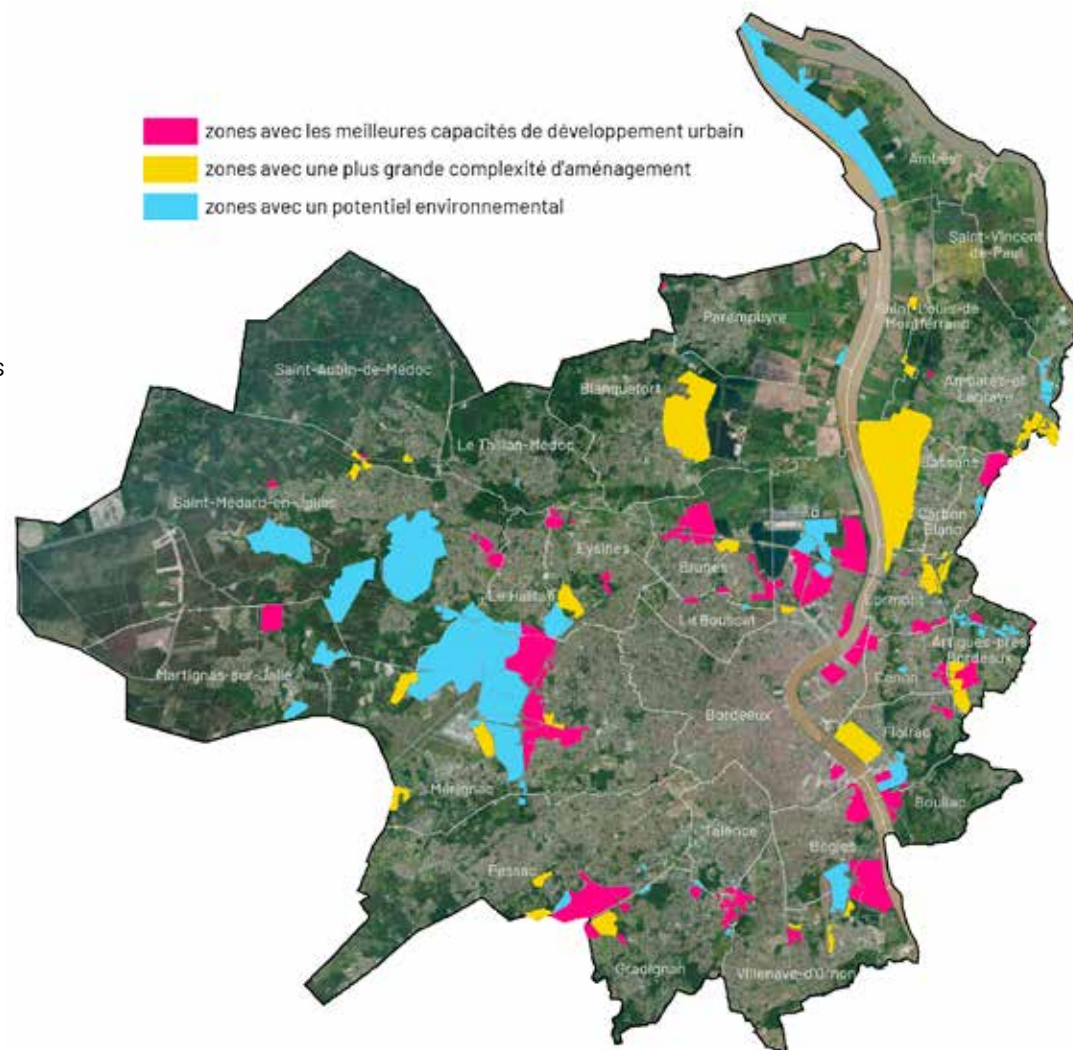
- beaucoup de terrains nus déjà artificialisés : 42 % en moyenne ;
- un taux d'imperméabilité important (59 % contre 55 % en moyenne), même si les températures ont un peu moins d'impact ;
- une certaine densité bâtie : une emprise au sol plus élevée que la moyenne (25 %), un COS plus conséquent (le plus élevé 0,32 contre 0,24 en moyenne) ;
- une présence moins marquée de la végétation.

Les zones avec une plus grande complexité d'aménagement (27 ZAE) :

- une part de logements non négligeable (19,5 % contre 13 %) ;
- une part des unités foncières avec plusieurs propriétaires élevée (13 % contre 8 % en moyenne) ;
- une part de bâti à 0 étage importante (63 % contre 56 % en moyenne) et un COS plus bas (0,14 contre 0,24 en moyenne).

Les zones avec un potentiel environnemental (33 ZAE) :

- un foncier nu et un taux d'imperméabilité moins importants ;
- un ICTU plus élevé (1,85 contre 1,5 en moyenne) ;
- des espaces végétalisés majoritaires, marqués notamment par plus d'espaces boisés (25 % contre 15 % en moyenne) ;
- une présence plus forte de l'eau ;
- une part en zones de protection PLU très importante (51 % contre 27 %).



Typologie des ZAE

Les critères de classement retenus

Les **caractères discriminants** qui permettent véritablement de distinguer les zones entre elles sont de plusieurs natures :

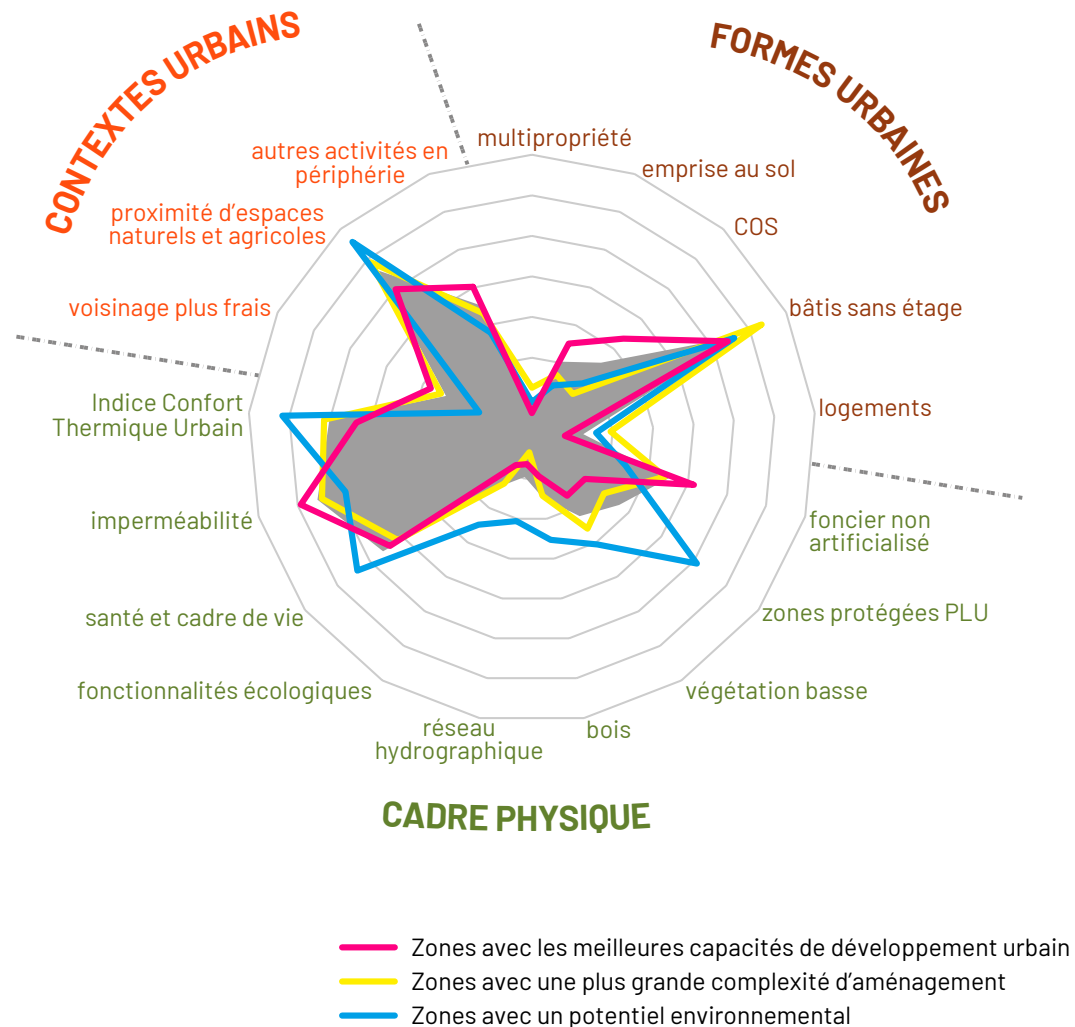
► Les spécificités spatiales et formes urbaines :

- la densité bâtie ;
- la mixité fonctionnelle ;
- la complexité foncière.

► **Le contexte territorial** : la zone est-elle insérée dans un environnement déjà urbanisé, notamment avec d'autres activités économiques, ou est-elle implantée dans un milieu plus naturel ?

► Les enjeux environnementaux et le cadre physique :

- l'impact de l'artificialisation dans la zone ;
- le poids des espaces naturels dans la zone ;
- l'existence de protections réglementaires ;
- les enjeux de renaturation.



Typologie des ZAE

Les zones avec les meilleures capacités de développement urbain



Ces zones, **plutôt monofonctionnelles** sont souvent insérées dans des tissus urbains plus ou moins denses, avec une assez bonne desserte en transports en commun par exemple, mais aussi dans certains cas, en pistes cyclables. Elles sont principalement implantées en couronne proche de la rocade. Elles sont souvent proches d'autres ZAE, proposant une forme de continuum spatio-économique et contribuant à **leur attractivité** en termes de développement d'activités (un effet cluster).

Ce sont aussi les zones où le **cadre physique est le plus « dégradé »** : plus faibles parts d'espaces végétalisés, imperméabilité plus élevée, risque plus fort d'îlot de chaleur urbain.

Elles peuvent ensuite être classées selon le **type d'activités** qu'on y retrouve en majorité :

- l'artisanat (27 zones, 43 % d'entre elles) ;
- le commerce (21 zones, 33 % d'entre elles) ;
- du tertiaire (10 zones, 16 % d'entre elles).

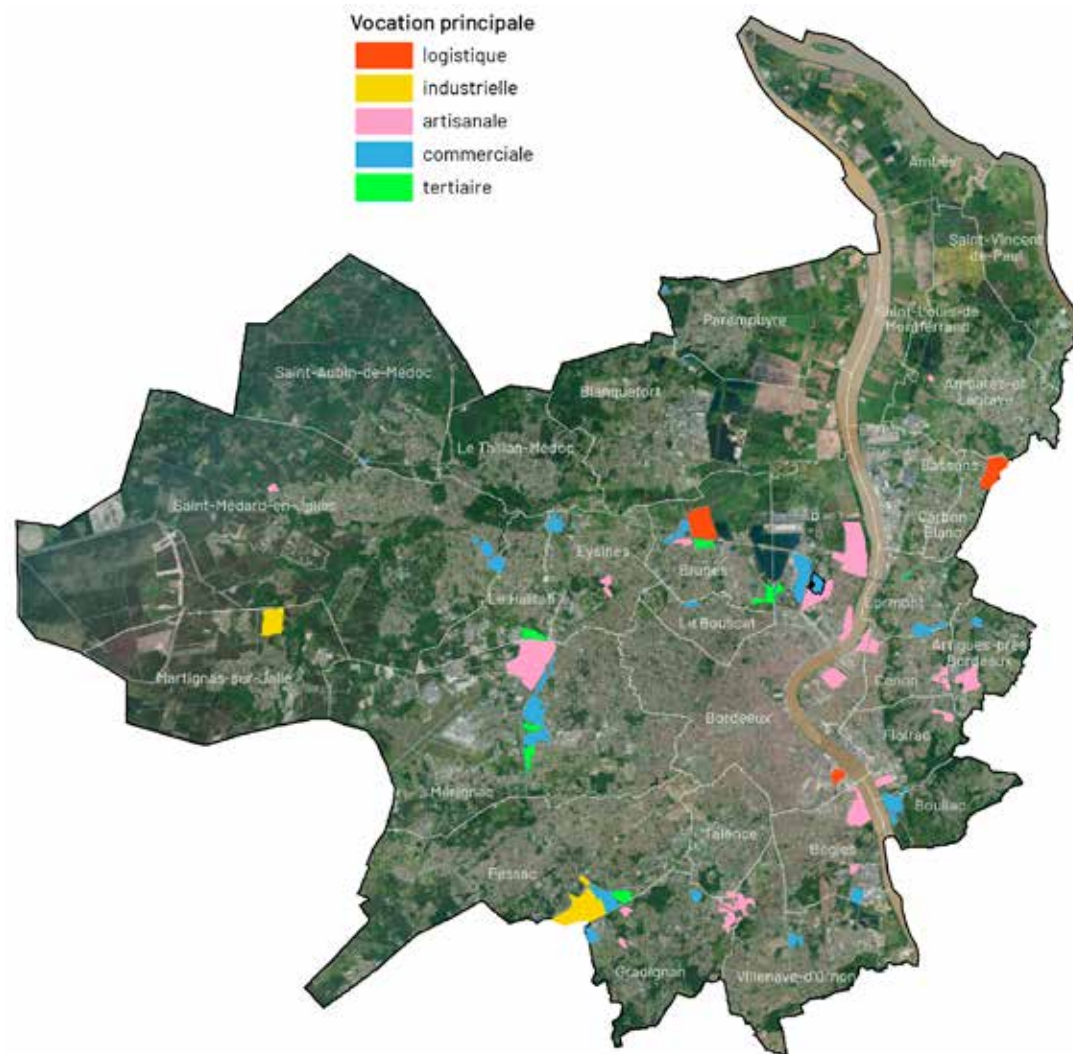
Quelles priorités d'aménagement pour ces zones ?

Y concentrer le développement en priorité

- ▷ s'appuyer sur un important potentiel de construction et d'aménagement d'activités, à partir des grandes surfaces non bâties déjà artificielles
- ▷ des localisations optimisées en matière d'accessibilité

Y améliorer le cadre de travail et les enjeux environnementaux

- ▷ améliorer les conditions d'accueil : rafraîchir, végétaliser
- ▷ réduire/corriger les impacts sur la nature



Typologie des ZAE

Les zones avec les meilleures capacités de développement urbain



exemple type : **Aliénor**, à Bordeaux

- 22 hectares
- 375 emplois
- zone à vocation commerciale
- bien insérée dans le tissu urbain : entourée par d'autres zones d'activités
- un accès direct au boulevard et à la rocade
- 37 % de la surface est sous maîtrise foncière publique : présence d'un grand centre technique de Bordeaux Métropole, voiries
- 48 % de sa surface est artificialisée, mais non bâtie (principalement des parkings)
- un tiers de la surface est construite, mais avec des bâtiments moins denses (un COS de 0,28)
- 14 % seulement d'espaces végétalisés : en bordure de la zone ou peu qualitatifs (rond-point nu par exemple)



image Google Earth



image Google Street View



Typologie des ZAE

Les zones avec une plus grande complexité d'aménagement



Ces zones présentent un profil plus disparate qui peut avoir des **impacts sur leurs possibilités en matière d'urbanisation**. Elles présentent d'abord moins de grands espaces libres déjà artificialisés (on y trouve un peu plus d'espaces verts). La densité bâtie y est moins importante avec des bâtiments souvent plus petits et moins hauts. On y trouve aussi davantage de mixité fonctionnelle avec plus de logements présents, mais aussi avec une plus grande variabilité de la gestion foncière (plus de multipropriétés).

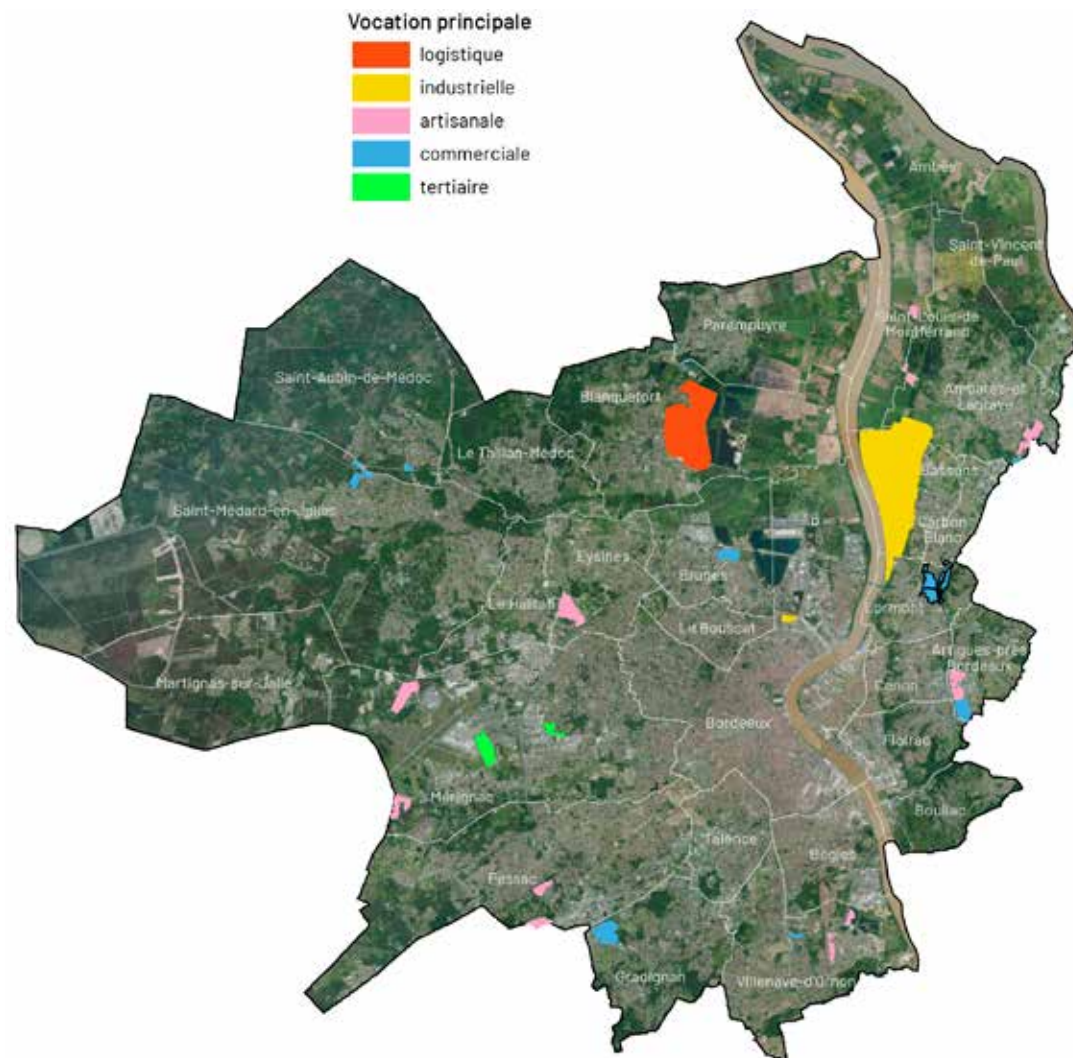
Paradoxalement, on y trouve aussi certaines zones qui se distinguent, avec une plus grande part de foncier public comme Circuits (Mérignac), entrée aéroport (Mérignac), La Blancherie (Artigues), Bois Saint Médard (Pessac).

Elles peuvent ensuite être classées selon le **type d'activités** qu'on y retrouve en majorité :

- l'artisanat (13 zones, 48 % d'entre elles) ;
- le commerce (9 zones, 33 % d'entre elles) ;
- on y trouve aussi les grandes ZAE d'Écoparc à Blanquefort (logistique) et la zone portuaire de Bassens (industrie).

Quelles priorités d'aménagement pour ces zones ?

- ▷ mobiliser en priorité les zones où la maîtrise foncière publique est la plus importante
- ▷ lorsque le type d'activités le permet, miser davantage sur un potentiel de verticalisation
- ▷ maintenir une veille sur ces territoires pour une intervention à plus long terme



Typologie des ZAE

Les zones avec une plus grande complexité d'aménagement



exemple type : **La Gardette**, à Lormont

- 57 hectares
- 2 400 emplois
- zone à vocation artisanale
- 36 % de la surface est végétalisée (grande emprise au nord, près du Gua)
- une présence plus marquée des logements (19 % des locaux)... mais aussi des commerces (notamment automobiles) et des équipements publics (lycées, ehpad, foyers d'accueil)
- une multipropriété plus complexe : 13 % des unités foncières avec plusieurs propriétaires (contre 8 % en moyenne dans les ZAE)
- une zone traversée et découpée par plusieurs infrastructures de transports lourdes : rocade, autoroute, voie ferrée
- un plan guide de renouvellement en cours de production en 2024



image Google Earth



image Google Street View



Typologie des ZAE

Les zones avec un potentiel environnemental



Ces ZAE se distinguent par une **plus forte présence de la nature** au sein de leur périmètre. Elles s'inscrivent aussi davantage dans des espaces naturels et agricoles voisins, contribuant à une certaine continuité verte dans les territoires. En matière de fonctionnalités écologiques, les enjeux y sont bien plus importants que dans les autres zones. En conséquence, les protections réglementaires environnementales y sont fortes, conditionnant d'autant plus les droits à construire.

Ces zones peuvent être classées selon le **type d'activités** qu'on y retrouve en majorité :

- l'artisanat (16 zones, 48 % d'entre elles) ;
- le commerce (6 zones, 18 % d'entre elles) ;
- l'industrie (5 zones, 15 % d'entre elles), notamment les très grandes ZAE extension Ariane et industrialo-portuaire d'Ambès (lauréate de l'appel à projet national « Zone Industrielle Bas Carbone »)

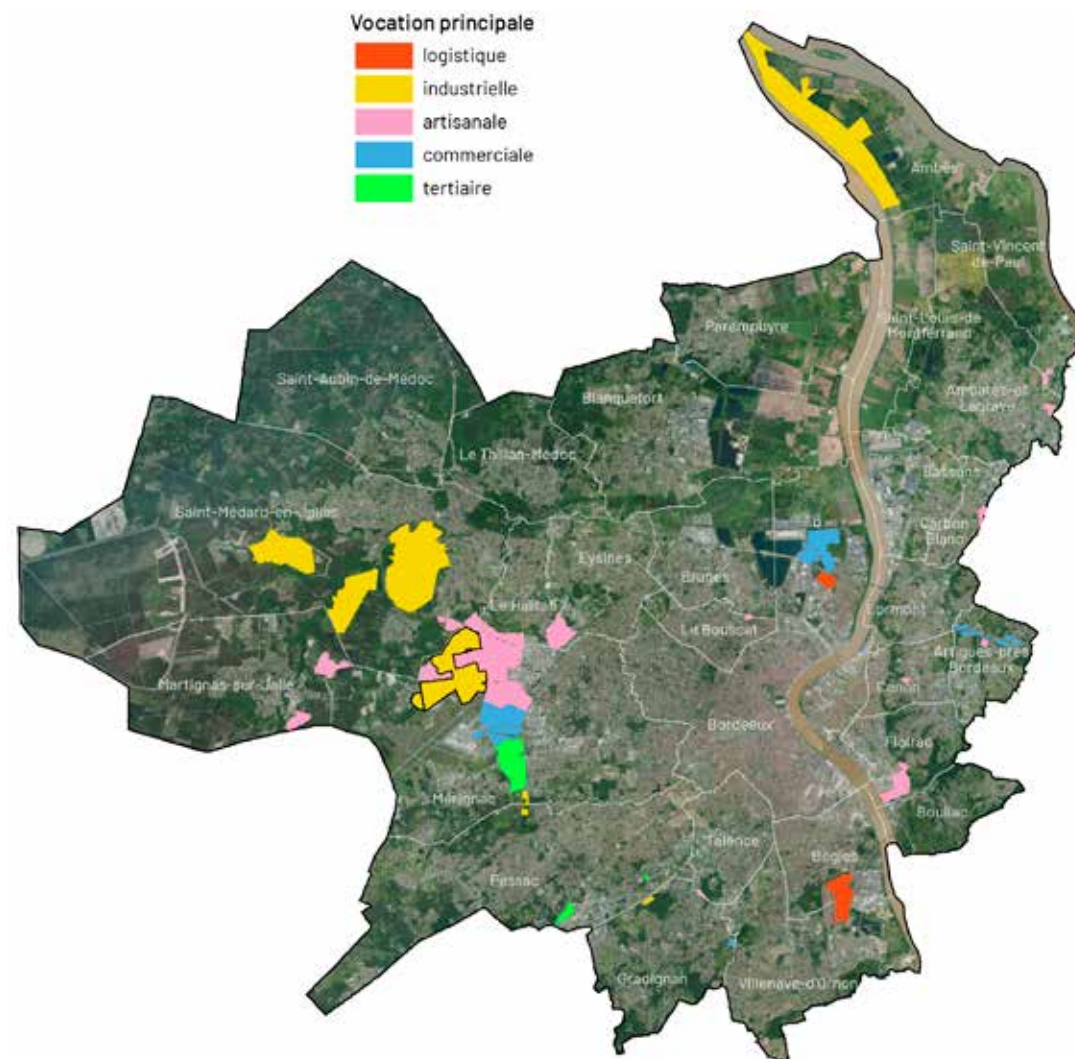
Quelles priorités d'aménagement pour ces zones ?

► (re) définir la place du naturel dans l'espace productif : entre sacralisation (protection) et recherche de bénéfices environnementaux (notamment l'amélioration du cadre de travail)

► dans certaines zones, des arbitrages seront peut-être à faire pour éviter de nouveaux impacts sur la nature en retirant éventuellement certaines surfaces du zonage économique

► pour ne pas exclure les besoins de développement, les aménagements seront à dessiner à échelle fine, en faisant du sur-mesure pour :

- éviter d'artificialiser : privilégier le développement en hauteur ET/OU réhabiliter l'existant plutôt que construire du neuf ;
- renaturer certains espaces dégradés : déconstruire, désimperméabiliser, végétaliser.



Typologie des ZAE

Les zones avec un potentiel environnemental



exemple type : « Nord aéroport - bord de piste - Industriels », à Mérignac

- 288 hectares
- au moins 7 500 emplois
- une zone à vocation industrielle
- un développement récent qui inclut de grands groupes dans l'aéronautique, dont le récent campus Thalès
- entouré par la nature : les trois quarts des espaces voisins sont végétalisés
- des enjeux forts sur les fonctionnalités écologiques
- 28 % de sa surface est boisée
- 55 % de la surface est protégée au titre de la nature dans le PLU : présence de nombreuses zones humides
- 7,6 hectares artificialisés entre 2018 et 2021 : une pression qui se maintient sur les espaces naturels, agricoles et forestiers
- de grandes emprises non artificialisées encore classées en zones à urbaniser (42 ha) : à sanctuariser à terme ?



image Google Earth



image Google Street View

Conclusions

De fortes capacités d'évolutions dans toutes les dimensions

Les analyses montrent des possibilités de **mutations** des zones d'activités dans la métropole qui leur permettront de s'**adapter aux grands enjeux de leur transition territoriale** :

- faire évoluer l'offre de surfaces productives permettant de répondre aux nouveaux besoins économiques et créer de l'emploi ;
- renforcer l'attractivité des acteurs économiques en valorisant leur cadre de travail et l'image des entreprises ;
- se développer tout en étant sobre en matière d'utilisation du foncier ;
- mieux intégrer les espaces à vocation économique dans un aménagement des territoires qui doit mieux préserver ses qualités écosystémiques.

► **Un potentiel de développement urbain**, en termes de constructions et d'aménagements, notamment pour des activités productives :

- **en densifiant** : des capacités foncières non bâties importantes ;
- des facteurs d'évolution **facilitateurs** sur lesquels s'appuyer :
 - une part non négligeable en **maîtrise foncière publique** dans certaines zones ;
 - **en diversifiant les activités** : une certaine partie des bâtiments est relativement modulable, car ils mobilisent globalement une part mineure d'infrastructures lourdes (l'artisanat et l'industrie ne sont pas majoritaires).

► **Des potentiels environnementaux** :

- **à protéger** : avec une importante présence du végétal à préserver ;
- **pour réparer** les dégradations environnementales : imperméabilité, îlot de chaleur, biodiversité et continuités écologiques ;
- utiliser et mobiliser les espaces naturels pour **valoriser les zones** et l'activité des entreprises.



Des coups déjà partis

Il s'avère que certaines zones analysées ici, issues de l'inventaire, recouvrent des sites de projets faisant l'objet d'opérations d'aménagements urbains d'ampleur, et pas uniquement pour du développement d'activités économiques. Si ces sites sont encore partiellement exploités et urbanisés en 2024, dans certains cas, leur programmation est déjà connue et planifiée pour des sorties de terre qui se verront dans les années à venir. Leurs potentiels d'aménagements ne sont donc plus mobilisables :

Projet urbain Brazza (Bordeaux)
La Souys (Floirac)
Zone commerciale Mérignac Soleil (Mérignac)
Zone commerciale Rives d'Arcins (Bègles)
Tasta (Bruges)
Tivoli (Bruges)
Chêne vert (Ambarès-et-Lagrave)
Ricodonne-Beauséjour (Ambarès-et-Lagrave)
Chay (Le Taillan-Médoc)

Chef de projet : Lionel Bretin/Sous la direction de : Caroline De Vellis
Equipe projet : Lionel Bretin ; Caroline De Vellis ; Leslie Acensio ; Cécile Nassiet

Crédits photos : a'urba, sauf mention contraire.