

# *Territoires et activités productives*

## **L'Atlas, l'observatoire des zones d'activités économiques de Bordeaux Métropole par l'A'urba**

Bordeaux Métropole est un territoire dynamique qui regroupe 28 communes et plus de 70 000 entreprises, réparties sur 123 zones d'activités économiques. Elle est considérée comme un grand pôle régional, de par sa taille, mais aussi son influence. Depuis la mise en service de la LGV Sud Europe Atlantique, en juillet 2017, l'attractivité du territoire ne fait que croître en raison de son rapprochement temporel avec la capitale française (environ 2h). Forte de ce dynamisme, la métropole voit augmenter le nombre de nouvelles entreprises qui s'installent sur son territoire. Néanmoins, elle se retrouve en pénurie de foncier et doit désormais arbitrer l'affectation des terrains disponibles entre les différents usages.

L'Atlas des zones d'activités économiques Bordeaux Métropole, créé en 2012 et actualisé en 2020, recense les ZAE au sein du territoire métropolitain. Ce portail cartographique permet aux techniciens de la collectivité de visualiser les sites à échelle très fine pour estimer le potentiel foncier. Ce portail a été réalisé par l'agence d'urbanisme Bordeaux Aquitaine (A'urba) dans le but d'aider au développement urbain de la métropole.



Bordeaux-Aéroport (Mérignac.com)

## Une stratégie récente concernant le foncier économique

Pendant longtemps, Bordeaux Métropole ne disposait pas d'une stratégie foncière définie. En effet, en raison d'une armature économique structurée depuis longtemps, avec des ZAE localisées autour de la rocade et de l'aéroport, la nécessité d'une stratégie ne s'était pas fait ressentir.

Cependant, lors de la révision du PLU de 2016, la métropole entreprend un premier virage sur les aspects économiques, en se penchant sur la réalisation de zonages économiques. Cette première démarche a permis d'affiner la réglementation dans le but de favoriser la constitution de zones mixtes ou au contraire de zones monofonctionnelles.

Aujourd'hui, avec la promulgation de la loi Climat et Résilience mais aussi en raison des dynamiques économiques qui se jouent à une échelle plus large, Bordeaux Métropole n'a d'autres choix que de mettre en place une véritable stratégie foncière.

Elle se retrouve désormais dans une situation de pénurie, d'autant que l'objectif de Zéro Artificialisation Nette a modifié la situation. Celle-ci engendre un nécessaire arbitrage pour l'affectation du foncier entre les divers usages ; résidentiel, naturel, productif, etc. Ainsi, il n'est plus envisageable d'offrir les derniers terrains libres sans contreparties ou conditions spécifiques. C'est pour cela que la métropole entame un véritable réinvestissement des questions économiques avec la constitution d'expertises poussées sur l'aménagement des ZAE tout en prenant

en compte les notions de sobriété foncière et de requalification.

De plus, il est possible d'observer un changement de paradigme où le consensus autour de l'attractivité économique et résidentielle (idée de la Métropole millionnaire) avec l'image de marque du «Magnetic Bordeaux » semble dépassé au profit d'une dynamique de desserrement économique, soutenu par la mairie et Bordeaux Métropole. Désormais, ce sont les EPCI limitrophes qui attirent davantage. Cette dynamique est soutenue dans une logique de rapprochement entre lieux de domicile et lieux de travail. Les objectifs de développement de l'emploi et de mise en œuvre de la sobriété foncière viennent aussi compléter les finalités recherchées par les communes de la Métropole et celles qui sont limitrophes

Au vu de ces éléments, il est devenu nécessaire de développer des approches plus qualitatives avec des outils et des dispositifs adaptés et performants. C'est dans cette optique, que l'A'urba s'est lancé dans la constitution d'un outil de connaissance utilisable au quotidien avec l'*Atlas des zones économiques Bordeaux Métropole*.

## Un outil interactif pour un usage au quotidien

En 2012, l'A'urba engage la réalisation de la première version de l'Atlas et entreprend son actualisation en 2020 en raison du contexte induit par l'objectif ZAN qui nécessite une meilleure connaissance de son territoire et de ces composantes. Cette actualisation est

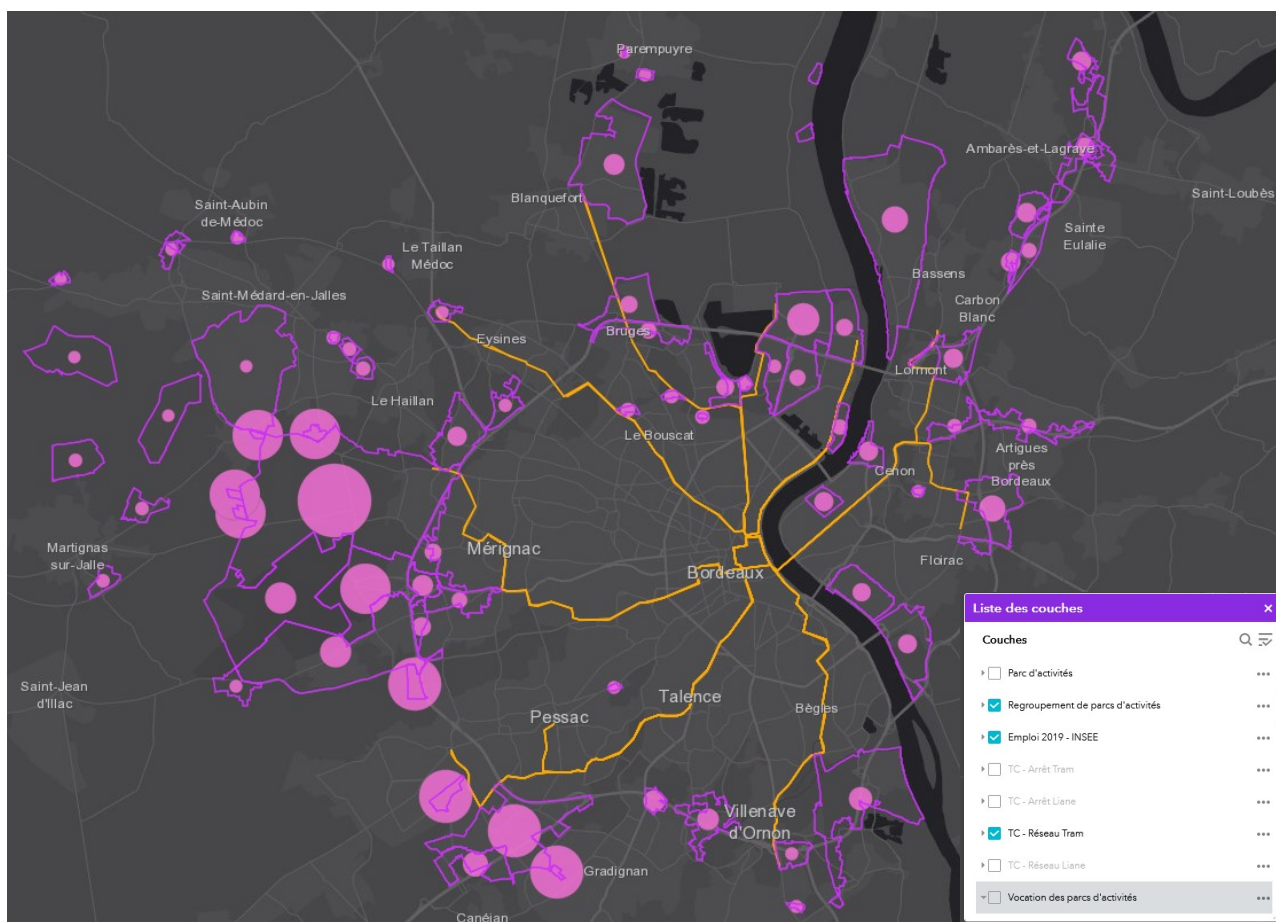
aussi l'occasion pour l'agence de proposer une forme plus adaptée à la pratique qu'en font ses utilisateurs.

Le nouveau format proposé est plus ergonomique dans la mesure où l'Atlas prend la forme d'un portail cartographique interactif, directement disponible sur le site de l'agence. (<https://carto.aurba.org/arcgis/apps/webappviewer/index.html?id=1ee20e51ac1f4c2080c59bb2c60fc356>).

Pour confectionner cet outil, l'A'urba a réalisé un travail très précis avec différents partenaires, tels que l'INSEE ou encore les services des différents pôles territoriaux de la métropole. Dans un premier temps, l'agence a dû trouver l'outil adéquat pour accueillir l'Atlas. Le choix s'est porté sur la réalisation d'un projet SIG. Il permet de

donner à l'Atlas la forme d'une application cartographique avec une interface dynamique permettant de naviguer sur le territoire de la métropole.

Une fois ce choix effectué, il a fallu constituer et recueillir l'ensemble des données nécessaires pour constituer le projet. Ainsi, l'agence s'est entretenue avec les services économiques de Bordeaux Métropole et avec ses pôles territoriaux afin de déterminer les périmètres des ZAE. Cette démarche ne présente pas de difficulté technique, mais elle est très chronophage. En effet, après de longues discussions pour que les périmètres fassent consensus auprès de tous, il a fallu procéder au détournage des sites à la main sur le logiciel SIG. Bien que très longue, cette démarche a permis de faire connaître le projet aux agents de la métropole et de les faire adhérer au projet.



Capture d'écran du portail



Ensuite une phase de collecte d'informations et de mise en conformité de celles-ci, a été menée. L'A'urba a notamment récolté des informations sur l'emploi auprès de l'INSEE. De plus, pour être sûr de la précision des informations récoltées auprès du répertoire SIREN, une analyse approfondie a été réalisée pour vérifier si le nombre d'employés au sein des entreprises de plus de 100 salariés était le même que celui effectivement observé sur place

Ainsi, bien que ce projet n'ait pas nécessité de travail de terrain, il a nécessité du temps et mobilise les mêmes compétences. Néanmoins, une fois cette étape de constitution franchie, la maintenance est beaucoup plus simple. Le fait d'avoir choisi un format SIG permet d'intégrer, au fur et à mesure de leur arrivée, les nouvelles informations, ce qui met automatiquement à jour l'application.

Une prochaine mise-à-jour conséquente est à venir car le périmètre de recensement va être élargi à l'ensemble du territoire du SCOT.

De surcroît, Bordeaux Métropole a fait part à l'agence, de son envie de pouvoir intégrer ses propres données à l'application afin d'avoir un seul outil rassemblant l'ensemble des informations et données disponibles, pour permettre une utilisation plus efficace.

## Un outil de connaissance spatiale

L'Atlas recense toutes les ZAE implantées sur le territoire de la métropole. Il permet aussi d'avoir accès à diverses informations concernant ces dernières et que l'utilisateur peut

visualiser en ajoutant des couches d'informations en fonction de ce qu'il souhaite observer.

- On retrouve alors le périmètre des ZAE ainsi que des regroupements de ZAE afin de simplifier la lecture et d'avoir des informations centralisées par groupement comme le nombre d'emplois.
- Un travail a été mené afin de caractériser la vocation des ZAE après observation de la typomorphologie des sites.
- Le répertoire SIRENE a aussi été intégré à l'application et permet de géolocaliser les entreprises, de connaître leur secteur d'activité ainsi que le nombre d'emploi en leur sein, à l'échelle de la NAF176.
- Le PLU, lui aussi, a été mis à disposition afin de confronter la vision économique avec la planification établie.
- L'agence a fait le choix de faire apparaître les lignes et arrêts des transports en commun pour contextualiser la cartographie.
- Enfin, pour permettre une analyse plus fine des données, les unités foncières sont visibles. Une fenêtre contextuelle permet de connaître la domanialité de l'unité foncière (UF), sa surface, l'emprise bâtie et le coefficient d'emprise au sol, ce qui permet d'avoir une idée de la densité bâtie. De plus, cet outil permet aux utilisateurs d'identifier rapidement les UF non bâties, et grâce à d'autres filtres, comme celui des niveaux de contraintes exercés sur une UF, ils peuvent rapidement identifier les UF non bâties et libres de toute contrainte. L'atlas permet donc d'identifier les UF mobilisables pour de nouvelles implantations.

Cet outil est majoritairement destiné aux techniciens de Bordeaux Métropole, d'Invest in Bordeaux et à ceux des communes qui la composent. Il a été pensé pour offrir de la connaissance sur le foncier et les entreprises et de l'affiner afin de voir ce qui se passe sur le territoire, de croiser les différentes approches pour obtenir des diagnostics précis qui serviront à alimenter des documents de planification.

L'analyse foncière montre qu'à l'échelle métropolitaine, il reste très peu de disponibilité foncière au sein des ZAE. Ainsi, il est nécessaire de mettre en place des mesures fortes et de lever des contraintes afin d'optimiser le foncier dans les ZAE.

## Une approche complémentaire à approfondir

Bien que pour le moment, les partenaires de l'agence soient plus demandeurs d'aide concernant la consommation foncière passée en vue de construire des objectifs pour le SCOT et les PLU, l'A'urba a réalisé une approche exploratoire sur l'occupation des sols au sein des ZAE.

La méthodologie mise en place, en croisant différentes couches de données sur l'occupation des sols, des niveaux de contraintes et des observations, a permis de caractériser les espaces qui composent les zones. Il en résulte que 45% des surfaces au sein des ZAE ne sont pas artificialisées.

Ce travail préliminaire permet d'ouvrir, en

interne, les discussions concernant la requalification des zones d'activités économiques. Il permet aussi d'ouvrir les questionnements sur la manière de mobiliser les gisements fonciers qui peuvent être considérés comme une ressource pour l'implantation de nouvelles activités mais aussi comme une source potentielle de renaturation.

**L'Agence d'Urbanisme Bordeaux Aquitaine** (A'urba), dont Bordeaux Métropole est un des principaux partenaires, œuvre à comprendre de quelles manières les territoires interagissent entre eux afin de mieux accompagner la transformation métropolitaine. C'est pour cela que l'agence ne cesse de s'adapter aux évolutions et intègre des sujets émergents ou encore peu traités jusqu'ici, tels que des sujets relevant de l'économie ou des transitions, afin de les intégrer dans l'élaboration de politiques territoriales et urbaines. De plus, l'A'urba créée en 1969, a d'autres missions dont la création et l'animation d'observatoire. C'est pour toutes ces raisons que l'agence a créé *l'Atlas des zones d'activités économiques Bordeaux Métropole*, un observatoire qui recense les zones d'activités économiques implantées au sein du territoire métropolitain.

### Pour en savoir plus :

- [https://carto.aurba.org/Fichiers\\_web/Atlas\\_ZA/210020\\_Mode\\_emploi\\_Atlas\\_ZAE\\_VF.pdf](https://carto.aurba.org/Fichiers_web/Atlas_ZA/210020_Mode_emploi_Atlas_ZAE_VF.pdf)
- [https://carto.aurba.org/Fichiers\\_web/Atlas\\_ZA/210020\\_methodo\\_atlasZAE\\_VF.pdf](https://carto.aurba.org/Fichiers_web/Atlas_ZA/210020_methodo_atlasZAE_VF.pdf)
- L'Atlas :  
<https://carto.aurba.org/arcgis/apps/webappviewer/index.html?id=1ee20e51ac1f4c2080c59bb2c60fc356>

### Abréviations :

- **A'urba** : Agence d'Urbanisme Bordeaux Métropole
- **ZAN** : zéro artificialisation nette
- **SIG** : Système d'information géographique
- **ZAE** : zones d'activités économiques
- **UF** : Unité foncière

**Remerciements** à : Emmanuelle GAILLARD; chargée d'études en économie territoriale et Lionel BRETIN ; chargé d'études de l'agence d'urbanisme Bordeaux Aquitaine