

SCoT

de l'aire
métropolitaine
bordelaise



Rapport de présentation

Présentation générale du dossier

Articulation du SCoT avec les autres documents
d'urbanisme et d'environnement

Diagnostic territorial et enjeux

Évaluation environnementale du projet de SCoT

Explication des choix retenus

6

Analyse de la consommation des espaces

Résumé non technique

Rapport de synthèse des modifications

SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise

approuvé le 13 février 2014

modifié le 2 décembre 2016, 30 avril 2021, 7 avril 2023, 12 mai 2023

a'urba.

agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

Ambarès-et-Lagrave
Ambès
Arcins
Arsac
Artigues-près-Bordeaux
Ayguemorte-les-Graves
Bassens
Baron
Baurech
Beautiran
Bègles
Beychac-et-Caillau
Blanquefort
Blésignac
Bonnetan
Bordeaux
Bouliac
Bruges
Cabanac-et-Villagrains
Cadajac
Camarsac
Cambes
Camblanes-et-Meynac
Canéjan
Cantenac
Capian
Carbon-Blanc
Cardan
Carignan-de-Bordeaux
Castres-Gironde
Cénac
Cenon
Cestas
Créon
Croignon
Cursan
Cussac-Fort-Médoc
Eysines
Fargues-Saint-Hilaire
Floirac
Gradignan
Haux
Isle-Saint-Georges
La Brède
Labarde
Lamarque
Langoiran
Latresne
La Sauve
Le Bouscat
Le Haillan
Le Pian-Médoc
Le Pout
Le Taillan-Médoc
Le Tourne
Léognan
Lestiac-sur-Garonne
Lignan-de-Bordeaux
Lormont
Loupes
Ludon-Médoc
Macau
Madirac
Margaux
Martignas-sur-Jalle
Martillac
Mérignac
Montussan
Paillet
Parempuyre
Pessac
Pompignac
Quinsac
Rions
Sadirac
Saint-Aubin-de-Médoc
Saint-Caprais-de-Bordeaux
Saint-Genès-de-Lombaud
Saint-Jean-d'Ilac
Saint-Léon
Saint-Loubès
Saint-Louis-de-Montferrand
Saint-Médard-d'Eyrans
Saint-Médard-en-Jalles
Saint-Morillon
Saint-Selve
Saint-Sulpice-et-Cameyrac
Saint-Vincent-de-Paul
Sainte-Eulalie
Sallebœuf
Saucats
Soussans
Tabanac
Talence
Tresses
Villenave-d'Ornon
Villenave-de-Rions
Yvrac

Article L.141-3 du Code de l'urbanisme

Le rapport de présentation [...] présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du schéma et justifie les objectifs chiffrés de limitation de cette consommation compris dans le document d'orientation et d'objectifs.

Sommaire

Préambule

1 Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des 10 dernières années..... 7

Préalable méthodologique.....	8
L'évolution de l'occupation des sols entre 1996 et 2010	9
Des consommations foncières en baisse depuis 1999.....	13

2 Justification des objectifs chiffrés de limitation de la consommation 15

Les objectifs de limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans le SCoT.....	16
La définition d'une enveloppe urbaine, cadre préalable au projet (E1/E2).....	17
Des objectifs chiffrés de rationalisation du foncier (E5/E6).....	19
Des mesures complémentaires pour conditionner le développement urbain	21

Préambule

Un contexte national nouveau

En France, entre 1992 et 2004, alors que la croissance démographique a été de 5,5 %, la surface artificialisée a augmenté de 16 %. Ainsi, les conclusions du Grenelle de l'environnement ont acté le chiffre de 60 000 ha par an nouvellement urbanisés en France, ce qui correspond à la surface d'un département moyen tous les dix ans.

Après s'être progressivement écartée du modèle historique de la ville compacte mixte (habitat-activité) et polycentrique (centres historiques, faubourgs et agglomérations de la périphérie), la France, comme beaucoup d'autres pays européens, a connu une urbanisation plus diffuse, quasi généralisée, rendue possible par la facilité de la circulation automobile.

Face à ce constat, tout le monde s'accorde aujourd'hui à reconnaître que cette consommation d'espace est excessive et mal maîtrisée, et prend conscience des enjeux autour de cette problématique : la préservation des espaces naturels et forestiers (biodiversité, qualité de vie, etc.), le besoin d'espaces agricoles (augmentation de la demande alimentaire en général et de productions alimentaires de proximité en particulier, intérêt croissant pour les agrocarburants...), la banalisation de certains paysages périurbains, la gestion de l'eau et l'aggravation de l'imperméabilisation des sols, en particulier dans les secteurs soumis aux risques d'inondations ou nécessaires à l'alimentation des nappes phréatiques, la consommation énergétique, l'augmentation de son coût pour les ménages et les émissions de GES dues à l'explosion des déplacements quotidiens individuels, devenus souvent indispensables, etc.

Face à ces différents constats, les lois dites « Grenelle » ont acté l'engagement de « lutter contre la régression des surfaces agricoles et naturelles », de « lutter contre l'étalement urbain et la déperdition d'énergie » et d'« assurer une gestion économe des ressources et de l'espace ».

Rappel des obligations légales pour le SCoT en termes de consommation des sols

Faire une analyse de la consommation des sols des 10 dernières années

Article L.141-3 du Code de l'urbanisme

« Le rapport de présentation présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du schéma. »

Définir des objectifs chiffrés de limitation de la consommation des sols

Article L.141-3 du Code de l'urbanisme

« Le rapport de présentation [...] justifie les objectifs chiffrés de limitation de cette consommation compris dans le document d'orientation et d'objectifs. »

Article L.141-6 du Code de l'urbanisme

« Le document d'orientation et d'objectifs arrête, par secteur géographique, des objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain et décrit, pour chacun d'eux, les enjeux qui lui sont propres. »

Suivre et évaluer le SCoT

Article L.143-28 du Code de l'urbanisme

« Six ans au plus après la délibération portant approbation du schéma de cohérence territoriale, la dernière délibération portant révision complète de ce schéma, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'établissement public prévu à l'article L. 143-16 procède à une analyse des résultats de l'application du schéma, notamment en matière d'environnement, de transports et de déplacements, de maîtrise de la consommation de l'espace et d'implantations commerciales et délibère sur son maintien en vigueur ou sur sa révision partielle ou complète.

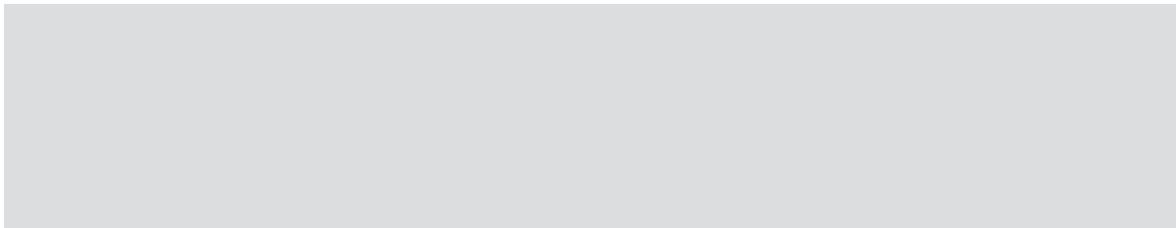
Cette analyse est communiquée au public et à l'autorité administrative compétente en matière d'environnement, mentionnée à l'article L. 104-6.

A défaut d'une telle délibération, le schéma de cohérence territoriale est caduc. »

Une prise en compte particulière de la thématique dans la démarche d'élaboration du projet

La problématique de la consommation des sols est devenue ces dernières années une préoccupation nationale majeure. Celle-ci s'impose d'autant plus sur le territoire de l'aire métropolitaine que ce dernier est réputé pour sa faible densité et son socle parfois fragile. Dans ce contexte, une commission thématique dédiée a été constituée afin de partager à la fois les analyses réalisées et les outils mis en place.

1 **Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des 10 dernières années**



Préalable méthodologique

Au vu de la qualité et de la disponibilité des données, les analyses se sont faites en deux temps et selon deux méthodes distinctes :

- une première analyse a été réalisée à partir de l'évolution de l'occupation des sols, analyse qui a la vertu d'être spatialisée à l'échelle du Sysdau sous la forme d'une tache urbaine ;
- une deuxième analyse sur la base des données parcellaires est venue compléter la démarche pour affiner la lecture des évolutions sans toutefois permettre de la spatialiser sur le territoire (données statistiques à la commune).

Une mesure spatiale : l'évolution de l'occupation des sols à l'échelle du Sysdau

L'analyse de l'occupation du sol s'est basée sur les données GEOSAT produites par le bureau d'études du même nom pour le compte du Sysdau et de l'a-urba. Le territoire a ainsi été cartographié par photo-interprétation à partir des photos aériennes de 1996 et 2010. Pour un rendu souhaité au 1/10 000 et une compatibilité avec le travail réalisé précédemment, la vectorisation s'est effectuée au 1/5 000, ce qui s'avère relativement précis.

La nomenclature de cette occupation des sols se présente en 18 postes regroupés en 5 typologies d'espace :

- **Les espaces d'urbanisation**
Zones urbaines denses / Zones urbaines / Zones d'activités / Campings principaux / Aéroports – aérodromes / Réseau autoroutier
- **Les espaces naturels**
Jachères - friches - landes / Zones boisées / Jeunes peuplements forestiers
- **Les espaces agricoles**
Vignes - vergers / Autres cultures
- **Les éléments de structure et d'identification**
Retenues d'eau / Réseau hydrographique / Sable / Sol nu / Domaine maritime / Sédiments
- **Autres** : Zones non photo-interprétées

Il s'agit, en l'état actuel des connaissances, des données les plus récentes et les plus fiables en la matière sur le territoire. Parfaitement comparables, car réalisées dans les mêmes conditions en 1996, elles permettent de formaliser une tache urbaine en 2010, de réaliser une analyse diachronique d'une certaine précision de l'occupation du sol entre 1996 et 2010, et donc de mesurer finement sur cette même durée (14 ans) la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Par ailleurs, ces données sont aussi parfaitement reproductibles dans la mesure où elles sont produites selon les mêmes modalités formalisées dans une note méthodologique.

Une mesure statistique : l'évolution de la consommation foncière par le développement urbain

Dans un premier temps, pour les besoins du diagnostic, la base de données Sitadel sur les déclarations d'ouverture de chantier (DOC) de la DREAL a été exploitée et traitée pour la période 1999-2008. Ces données, non spatialisées, permettent de mesurer la superficie des parcelles bâties, mais pas la consommation ou l'artificialisation de l'espace tel que demandé par les lois Grenelle. Ces données permettent également d'appréhender les modalités d'utilisation de l'espace (type de constructions, surface moyenne par logement, emprise au sol des bâtiments...). Compte tenu du fort pourcentage de résidences secondaires, le ratio surface urbanisée/nombre de logements est préféré au ratio surface urbanisée/habitant.

Dans un deuxième temps, dans un souci de suivi et d'évaluation du SCoT, les exploitations de la base de données MAJIC II, réalisée par la DDTM dans le cadre des travaux du SCoT, ont été également mobilisées pour préciser elles-aussi l'analyse des données précédentes. Complémentaires aux données précédentes, elles ont aussi l'intérêt de fournir des indicateurs pérennes utiles pour le suivi du SCoT.

Par contre n'ont pas été reprises les informations relatives aux espaces naturels, agricoles et forestiers qui ne semblaient pas, en l'état actuel des choses, utilisables, ces renseignements d'ordre fiscal ne pouvant être a priori transposés directement en occupation du sol réelle.

L'évolution de l'occupation des sols entre 1996 et 2010

Des espaces naturels, agricoles et forestiers qui couvrent en 2010 les trois quarts du territoire

Les espaces non urbanisés représentaient en 2010 près de 128 500 ha (source : GEOSAT), soit environ 76 % de la superficie du territoire du SCoT.

Les espaces forestiers : 48 % du territoire

L'espace forestier constitue le premier mode d'occupation du sol du territoire en superficie avec 81 500 ha en 2010, soit environ 48 % de la superficie du territoire du Sysdau. Ce massif étant composé majoritairement de pins maritimes exploités sur des cycles sylvicoles de 40 à 50 ans et par coupes rases, une approche spécifique de l'évaluation du couvert forestier est nécessaire. Les parcelles à vocation sylvicole, après coupes rases et durant les premières années après le semis ou la plantation (identifiées en « jachères-friches-landes » dans les modes d'occupation du sol), ont été prises en compte avec les postes « zones boisées » et « jeunes peuplements forestiers » pour calculer la surface forestière.

La forêt de production s'étend sur la partie occidentale du territoire, majoritairement privée. Elle constitue le socle de « nature ordinaire » du territoire et la principale ressource foncière pour le développement urbain de ce secteur. L'absence de statut de protection particulier et la grande vulnérabilité de la filière économique sylvicole aux tempêtes de 1999 et 2009 la rendent particulièrement sensible aux risques de changement d'usage des sols : en direction de l'agriculture, de l'urbanisation ou encore des projets de centrales photovoltaïques au sol. Ainsi, depuis une dizaine d'années, les surfaces autorisées au défrichement sont en forte hausse (moins de 50 ha en 1997, environ 750 ha en 2007). Dans le département de la Gironde, les demandes liées à l'urbanisme sont majoritaires. À noter que les forêts communales, dont les communes assurent elles-mêmes l'exploitation (y puisant une ressource financière non négligeable), ne sont pas moins concernées par ce risque, en raison du manque à gagner financier généré par les pertes des tempêtes de 1999 et 2009.

Les espaces agricoles : 22 % du territoire

Les espaces agricoles représentent environ 38 200 ha, soit environ 22 % du territoire du Sysdau. Ces espaces, principalement composés de vignes, vergers et prairies, sont concentrés le long des palus de la Garonne et de la Dordogne, mais aussi dispersés dans les vallées de l'Entre-deux-Mers et au sud du territoire du SCoT.

Sur le plateau sableux landais, les espaces agricoles, moins nombreux, sont plutôt composés par les grandes cultures de maïs et de légumes : ces surfaces déclarées PAC semblent présenter une stabilité dans le temps, voire un certain développement. Avec la régression de l'élevage amorcée depuis les années 1960, la surface de prairies a fortement régressé. Des espaces prairiaux (caractère bocager) demeurent cependant dans les espaces endigués et de façon plus éparse à proximité des bourgs sous forme d'espaces relictuels et imbriqués dans le tissu urbain. Ces espaces, qui n'ont à ce jour fait l'objet d'aucun inventaire précis et exhaustif, présentent une vulnérabilité particulière en raison de l'évolution des pratiques agricoles et de la pression urbaine croissante.

Une croissance urbaine mieux maîtrisée ces dernières années à l'échelle de l'aire métropolitaine

En 2001, le Schéma directeur mettait en évidence qu'en 23 ans (de 1973 à 1996) l'espace utilisé pour les différentes fonctions urbaines (habitat, équipements, activités, infrastructures) avait doublé en superficie pour un gain de population de seulement 20 %. Aujourd'hui, le constat est beaucoup plus modéré. En effet, depuis 1996, contrairement au précédent constat, l'aire métropolitaine s'est étendue tout en gagnant proportionnellement en population nouvelle. Ainsi, entre 1996 et 2010, l'espace utilisé pour les différentes fonctions urbaines a évolué de 11 % (+ 4 000 ha) pour une évolution de population estimée à 12 % (+ 92 500 hab.).

Même si le propos peut être nuancé du fait que les dernières observations s'étendent sur une période courte et que les méthodes d'évaluation restent différentes, il n'en reste pas moins qu'elles démontrent en partie le changement de contexte dans lequel nous nous trouvons en matière de consommation des sols.

Évolution des espaces d'urbanisation entre 1996 et 2010



Un certain équilibre entre croissance urbaine et évolution démographique depuis 1996

Une consommation récente des sols qui a permis le maintien de la densité de population

Durant 14 ans, entre 1996 et 2010, la consommation des sols s'est faite au rythme de 285 ha/an. Rapportée à la croissance démographique observée sur le territoire, ce niveau de consommation a permis, à l'échelle de l'aire métropolitaine bordelaise, le maintien de la densité de population observée en 1996, soit 21,5 hab./ha.

Consommation d'espace et évolution de la population entre 1996 et 2010

	Surface urbanisée	Population	Densité
1996	37 100 ha	799 000 hab.	21,3 hab./ha
2010	41 100 ha	891 500 hab.	21,5 hab./ha
1996-2010	+ 4 000 ha	+ 91 500 hab.	
	+ 11 %	+ 12 %	
	+ 285 ha/an	+ 6 600 hab./an	

Sur la période observée, la principale source d'espaces consommés, c'est les espaces naturels, qui représentent 85 % de la consommation, et plus spécifiquement les jachères, friches et landes. Les espaces agricoles représentent pour leur part seulement 14 % de la consommation, les vignes et vergers restant plus préservés.

Mode d'occupation en 1996 des espaces consommés entre 1996 et 2010

Espaces agricoles	590 ha	14 %
Autres cultures	500 ha	
Zones urbaines	90 ha	
Espaces naturels	3 430 ha	85 %
Jachères - friches - landes	2 130 ha	
Zones boisées	1 240 ha	
Jeunes peuplements forestiers	60 ha	
Autres	50 ha	1 %

Une part significative de la consommation d'espace consacrée au développement économique

Sur la période observée, un tiers de la consommation des sols s'est faite au bénéfice du développement économique, soit plus de 1 300 ha, et notamment sur le territoire de Bordeaux Métropole (850 ha, soit 65 %).

Néanmoins, la consommation des sols s'est principalement faite au bénéfice des espaces urbains mixtes, qui représentent plus de 65 % de la consommation d'espace globale.

Mode d'occupation en 2010 des espaces consommés entre 1996 et 2010

Zones urbaines	2 720 ha	67 %
Zones urbaines denses	150 ha	
Zones urbaines	2 570 ha	
Zones économiques	1 350 ha	33 %
Zones d'activités	1 300 ha	
Aéroports-aérodromes	50 ha	

Une consommation d'espace par habitant disparate selon les territoires

Des disparités en termes de consommation d'espace peuvent être observées entre les différents territoires qui composent le SCoT, en particulier entre Bordeaux Métropole et les territoires périphériques :

Consommation d'espace et évolution de la population entre 1996 et 2010 par territoire

	Surface urbanisée entre 1996 et 2010	Évolution de la population entre 1996 et 2010	Densité
Médoc	200 ha	3 900 hab.	510 m ² /hab.
Landes et Graves	1 100 ha	8 300 hab.	1 330 m ² /hab.
Entre-deux-Mers	970 ha	15 300 hab.	640 m ² /hab.
Bordeaux Métropole	1 800 ha	65 000 hab.	280 m ² /hab.
	+ 4 070 ha	+ 92 500 hab.	440 m ² /hab.

Ces disparités peuvent trouver une première forme d'explication dans la structure foncière des territoires et leurs occupations. Par exemple, les espaces du Médoc sont beaucoup plus contraints du fait de la prégnance de la viticulture et de la présence d'importantes zones inondables par rapport aux espaces forestiers du plateau landais de l'ouest de l'aire métropolitaine. De la même façon, les structures parcellaires de l'Entre-deux-Mers sont beaucoup plus découpées et imbriquées que sur l'ouest du territoire, où les parcelles sont beaucoup plus étendues.

Des consommations foncières en baisse depuis 1999

Des consommations foncières inférieures aux hypothèses du Schéma directeur de 2001

Au-delà de l'évolution de la tache urbaine, qui permet une approche globale, l'exploitation des données sur la construction neuve de logements et leur comparaison avec les hypothèses avancées dans le Schéma directeur 2001 (**D1 et D2**) apportent une lecture plus fine et permettent de mieux appréhender l'évolution de la consommation foncière.

Ainsi, depuis 1999, les consommations foncières dans l'ensemble des secteurs sont largement inférieures à l'hypothèse D1, qui reprenait les tendances 1990-1997. Elles marquent ainsi une baisse significative de la consommation des sols et une augmentation des densités. Par rapport à l'hypothèse D2, présentée dans le Schéma directeur de 2001 comme une hypothèse plus volontariste, les secteurs, notamment centraux, n'ont pas tous atteint les objectifs, contrairement aux territoires périphériques, dont les consommations foncières s'avèrent nettement inférieures à celles de l'hypothèse avancée.

Par ailleurs, à l'image de l'évolution de la tache urbaine, apparaît clairement la disparité Bordeaux Métropole/hors Bordeaux Métropole quant à la superficie moyenne de terrain consommée par logement neuf sur la période 1999-2007. Par contre, entre les territoires périphériques, les superficies restent tout à fait comparables.

Évolution de la consommation foncière dans la construction neuve à l'échelle des secteurs depuis 1999 au regard des hypothèses du Schéma directeur de 2001

Secteurs du Schéma directeur de 2001	Consommation foncière Sitadel 1999-2007*	Consommation foncière 2000-2009**	Hypothèse D1*** du Schéma directeur 2001	Hypothèse D2*** du Schéma directeur 2001
Bordeaux	112 m ² /logt	97 m ² /logt	131 m ² /logt	64 m ² /logt
Nord-ouest CUB	422 m ² /logt	396 m ² /logt	536 m ² /logt	333 m ² /logt
Sud-ouest CUB	341 m ² /logt	327 m ² /logt	366 m ² /logt	173 m ² /logt
Rive droite CUB	478 m ² /logt	429 m ² /logt	593 m ² /logt	483 m ² /logt
Entre-deux-Mers	1 089 m ² /logt	936 m ² /logt	1 850 m ² /logt	1 460 m ² /logt
Landes et Graves	987 m ² /logt	933 m ² /logt	1 467 m ² /logt	1 219 m ² /logt
Médoc	1 094 m ² /logt	889 m ² /logt	1 546 m ² /logt	1 260 m ² /logt

Sources : * Déclarations d'ouverture de chantier entre 1999 et 2007 issues du fichier Sitadel de la DRE. - ** Données Magic II (DDTM). - *** Hypothèse D1 : hypothèse de densité prolongeant les densités observées sur la base des permis entre 1990 et 1997 (source : SICLONE). - Hypothèse D2 : hypothèse de densité s'appuyant sur un principe de densification selon des exemples de formes urbaines réalisés dans l'agglomération.

Une baisse visible des consommations foncières dans l'ensemble des territoires

Dans l'ensemble des secteurs de l'aire métropolitaine bordelaise, tous modes de construction confondus, on constate une réelle accentuation de la baisse des consommations foncières sur les dernières années étudiées. Ce constat s'explique en partie par les changements observés des modes de construction, en particulier en faveur des logements collectifs dans les secteurs centraux et péri-centraux et des logements individuels groupés dans les secteurs périphériques, moins consommateurs d'espace.

Néanmoins, on peut relativiser le lien de cause à effet entre les ambitions portées par les politiques publiques et les résultats obtenus. En effet, au-delà des volontés affichées aujourd'hui, motivées par une réelle prise de conscience sur le sujet, l'évolution du prix du foncier et la mise en place de dispositions fiscales type de Robien ou Scellier ont néanmoins contribué à cette diminution observée.

Évolution de la consommation foncière dans la construction neuve à l'échelle des secteurs entre 1999 et 2003 et entre 2003 et 2007

Secteurs du Schéma directeur de 2001	Consommation foncière 1999-2003	Consommation foncière 2003-2007	Évolution
Bordeaux	120 m ² /logt	103 m ² /logt	- 17 m ² /logt
Nord-ouest CUB	499 m ² /logt	349 m ² /logt	- 149 m ² /logt
Sud-ouest CUB	354 m ² /logt	319 m ² /logt	- 34 m ² /logt
Rive droite CUB	583 m ² /logt	387 m ² /logt	- 197 m ² /logt
Entre-deux-Mers	1 285 m ² /logt	924 m ² /logt	- 360 m ² /logt
Landes et Graves	1 049 m ² /logt	909 m ² /logt	- 140 m ² /logt
Médoc	1 148 m ² /logt	1 045 m ² /logt	- 104 m ² /logt

Source : déclarations d'ouverture de chantier entre 1999 et 2007 issues du fichier Sitadel de la DRE

Des consommations liées aux formes urbaines réalisées

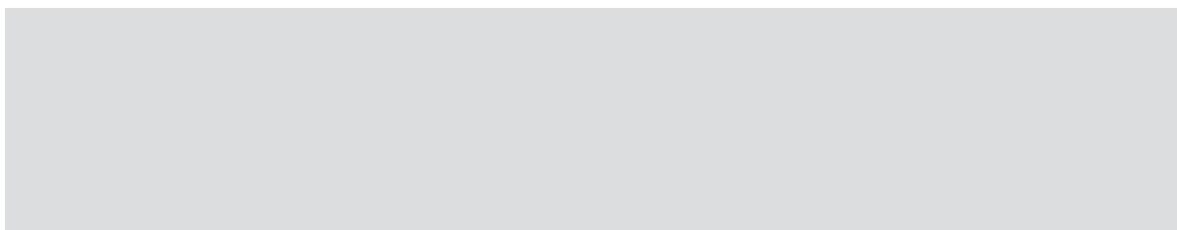
De nombreuses communes ont lancé des projets de valorisation de leurs quartiers anciens. Ces projets s'accompagnent souvent d'opérations en accroche des noyaux historiques, privilégiant une certaine densité, une recherche de mixité sociale et générationnelle et une offre complémentaire de commerces et services de proximité, contribuant ainsi à conforter l'identité et à remodeler la physionomie des centres-villes ou des centres-bourgs. Néanmoins, malgré une volonté affichée de recentrage dans les PLU, le bilan reste plus mitigé s'agissant de l'urbanisation périphérique. Le développement de l'habitat, sous forme d'espaces monofonctionnels, a encore dominé ces dernières années avec des densités assez faibles, ne favorisant guère la continuité et la qualité des espaces publics et conduisant parfois à un bouleversement radical de la trame végétale existante. Depuis quelques années, le coût du foncier a souvent incité les opérateurs à réduire la superficie des lots et à produire plutôt des maisons mitoyennes, mais dans certains cas sans réelle plus-value quant au traitement paysager.

Consommation foncière dans la construction neuve par typologie à l'échelle des territoires entre 1999 et 2008 et part des constructions individuelles pures dans la production générale de constructions neuves

Secteurs du Schéma directeur de 2001	Consommation moyenne 1999-2008	Individuel « pur »	Individuel groupé	Mixte	Collectif	Part de la construction en individuel « pur »
CUB	343 m ²	984 m ²	416 m ²	191 m ²	128 m ²	18 %
Entre-deux-Mers	1 082 m ²	1 558 m ²	553 m ²	224 m ²	244 m ²	59 %
Landes et Graves	997 m ²	1 403 m ²	525 m ²	413 m ²	296 m ²	57 %
Médoc	1 103 m ²	1 317 m ²	595 m ²	268 m ²	219 m ²	63 %

Source : déclarations d'ouverture de chantier entre 1999 et 2008 issues du fichier Sitadel de la DRE

2 Justification des objectifs chiffrés de limitation de la consommation



Les objectifs de limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans le SCoT

Les objectifs fondateurs du projet

Un parti d'aménagement qui intègre et anticipe les défis environnementaux

Dans ses principes fondateurs (« Faire métropole »), le PADD associe des perspectives démographiques ambitieuses à un parti d'aménagement qui intègre et anticipe les défis environnementaux. Ce parti repose sur trois orientations principales, qui sont :

- la protection préalable des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- la construction d'un nouveau modèle de mobilité au bénéfice de la performance économique et sociale ;
- un modèle de développement urbain maîtrisé et équilibré à l'échelle métropolitaine permettant de limiter l'étalement urbain à l'échelle de l'aire métropolitaine bordelaise, de réduire les distances en assurant l'articulation urbanisme/transports et de faire de la sobriété foncière et énergétique un modèle de développement.

Quand il précise ses principes (« Faire métropole autrement »), le PADD met la sobriété foncière au cœur du projet avec l'objectif de réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers en rationalisant le développement urbain.

Quatre grands principes retenus dans le projet

Le projet a retenu quatre grands principes :

- préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers en contenant le développement urbain à 2030 dans une enveloppe urbaine définie ;
- privilégier le renouvellement urbain à l'extension urbaine ;
- privilégier le développement de l'urbanisation en lien avec la desserte en transport collectif et en continuité des tissus existants ;
- promouvoir des formes urbaines plus économes en foncier.

Une combinaison de prescriptions et de recommandations déployées dans le D2O

Dans le but de réduire la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, plusieurs mesures ont été mises en place dans le D2O. Complémentaires et de natures diverses, elles sont déployées dans trois des objectifs du D2O :

- E - Réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers
- S - Promouvoir un développement urbain raisonné
- T - Assurer une production de logements diversifiée et ambitieuse

Ces mesures, qui composent le dispositif, s'articulent autour de trois grands principes :

- contenir l'urbanisation dans une enveloppe urbaine prédéfinie ;
- renforcer, au sein de l'enveloppe urbaine, la polarisation du développement urbain autour d'une géographie préférentielle résultant de l'armature urbaine développée dans le projet global ;
- rationaliser, au sein de l'enveloppe urbaine, l'occupation des sols des espaces occupés afin notamment de promouvoir des formes urbaines plus économes.

Des objectifs chiffrés fixés à deux échelles

En déclinant ainsi les mesures, l'enveloppe urbaine pose un premier cadre au projet dans lequel il peut se développer en respectant dans un second temps les principes de polarisation, de rationalisation et de densification des sols définis par ailleurs. Ainsi, de la même façon, les objectifs chiffrés de limitation de la consommation d'espace à horizon 2030 ont été définis à deux échelles :

- dans les enveloppes urbaines du SCoT, sur la base de l'analyse de l'occupation des sols entre 1996 et 2010 ;
- dans la base des données statistiques de la consommation foncière.

La définition d'une enveloppe urbaine, cadre préalable au projet (E1/E2)

L'évolution de l'occupation des sols établie par GEOSAT entre 1996 et 2010 permet aujourd'hui de disposer d'une tache urbaine récente (2010), ainsi que d'une analyse des tendances observées en termes de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers relativement fiable sur une période suffisamment longue pour être pertinente (14 ans).

À partir de cette situation, il s'agit de projeter une enveloppe urbaine à 2030 de manière à s'inscrire dans un objectif de réduction de la consommation des sols au regard de la tendance observée entre 1996 et 2010.

La définition d'un scénario « médian »

Pour ce faire, un scénario établi au fil de l'eau en termes de consommation d'espace tout en tenant compte des objectifs démographiques a été mis en place à partir duquel ont été fixés les objectifs de réduction.

Compte tenu des évolutions observées dans les rythmes de consommation d'espace entre 1996 et 2010 et des possibilités offertes par le précédent Schéma directeur, deux hypothèses ont été envisagées pour établir les projections de la tache urbaine à 2030 et établir ainsi un scénario dit « médian » :

- une hypothèse « basse » obtenue par extrapolation du rythme observé sur la période 1996-2010 ;
- une hypothèse « haute » qui correspond au maintien des capacités offertes par le Schéma directeur de 2001.

D'un côté, l'hypothèse « basse » représente une enveloppe nécessaire de 14 000 ha. En effet, sachant que les hypothèses démographiques du projet sont de tendre vers 1,2 million d'habitants à horizon 2030, ce qui correspond à une population de l'ordre de 300 000 habitants entre 2010 et 2030, et partant de la surface consommée par habitant supplémentaire observée entre 1996 et 2010, soit 450 m²/hab., la consommation d'espace nécessaire estimée est d'environ 14 000 ha, soit une tache urbaine projetée d'environ 55 000 ha.

1996-2010		2010-2030	
Population*	Tache urbaine	Population projetée	Tache urbaine projetée au fil de l'eau
+ 92 500 hab.	+ 4 000 ha	+ 300 000 hab.	+ 14 000 ha

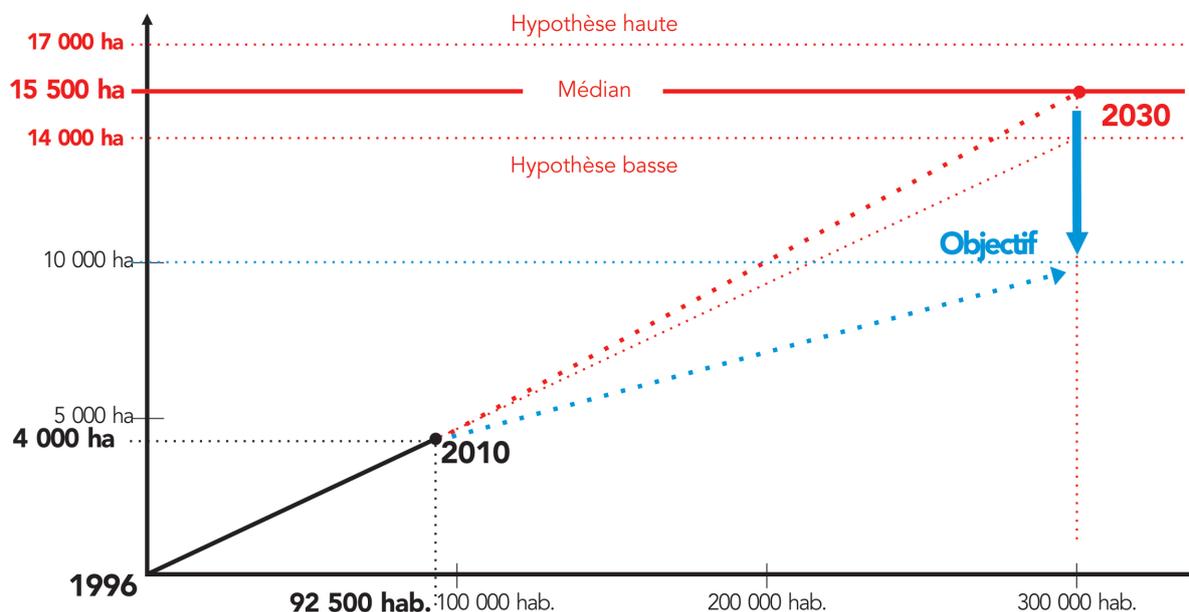
* Extrapolée à partir des données INSEE.

De l'autre côté, l'hypothèse « haute » s'appuie sur la quantification des espaces potentiellement disponibles au regard du Schéma directeur de 2001, c'est-à-dire les espaces multifonctionnels inscrits dans la carte de destination générale des sols qui n'étaient pas consommés en 2010. Ces surfaces sont de l'ordre de 17 000 ha, dessinant une enveloppe de 58 000 ha environ.

Sur ces bases, l'hypothèse moyenne a été retenue pour établir le scénario « médian ». C'est donc cette enveloppe globale de 15 500 ha qui doit permettre de fixer les objectifs chiffrés de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers à l'échelle du SCoT.

Un objectif de réduction fixé à 40 % à l'échelle du SCoT

L'objectif est ici d'infléchir la tendance observée en termes de consommation des sols en tendant vers un objectif nettement inférieur à 15 500 ha, objectif qui devra trouver sa traduction sous la forme d'une enveloppe urbaine à 2030 réduite. Ainsi, le choix s'est porté de limiter l'enveloppe supplémentaire à 10 000 ha, soit une réduction de 40 % par rapport au scénario défini.



Une juste mesure trouvée

Sur cette base, l'enveloppe urbaine à 2030 a été définie en cherchant une juste mesure entre une enveloppe du Schéma directeur de 2001 largement dimensionnée, en particulier dans les bassins de vie, et une enveloppe urbaine des documents d'urbanisme locaux plus ajustée à l'échelle globale, mais ponctuellement insuffisante.

Les ajustements ont ainsi été réalisés « au cas par cas » et en concertation avec les communes en tenant compte à la fois des dynamiques à l'œuvre dans les territoires, des besoins nécessaires au développement économique, des projets des communes et des documents d'urbanisme locaux en vigueur.

Ainsi, par comparaison avec le scénario « médian » permettant d'atteindre les objectifs démographiques, qui correspond à une enveloppe urbaine projetée de 56 500 ha environ en 2030, le dessin de l'enveloppe urbaine permet de garantir une réduction d'environ 5 600 ha de la consommation d'espace en s'appuyant sur une représentation spatiale.

1996-2010		2010-2030 Médian		2010-2030 SCoT	
Population*	Tache urbaine	Population projetée	Tache urbaine projetée au fil de l'eau	Population projetée	Enveloppe urbaine SCoT
+ 92 500 hab.	+ 4 000 ha	+ 307 000 hab.	+ 15 500 ha	+ 300 000 hab.	+ 9 800 ha

Il est important de noter que dans cette enveloppe fixée sont inclus les secteurs de constructions isolées pour lesquels le développement est fortement limité : « Les secteurs de constructions isolées [...] ne sont pas destinés à accueillir du développement urbain. À ce titre, dans les secteurs déjà occupés, la gestion du tissu existant doit se faire de façon limitée, dans un objectif de structuration urbaine (comme par exemple le comblement de dents creuses dans un hameau et l'organisation d'ensembles d'habitations isolées) ou pour faciliter la sédentarisation par des conditions d'accueil décentes, et ce au regard des contraintes d'assainissement et des enjeux environnementaux. »

Une qualité de restitution qui conditionne son efficacité

L'enveloppe urbaine est restituée au 1/50000 et fait l'objet d'un atlas dédié, ce qui en fait un outil relativement efficace, même s'il s'apprécie dans un rapport de compatibilité.

Des objectifs chiffrés de rationalisation du foncier (E5/E6)

Des mesures différenciées entre espaces mixtes et espaces économiques

Dans la définition des enveloppes urbaines, la stratégie adoptée a été de distinguer les espaces mixtes des espaces économiques. En effet, afin de ne pas obérer les futures opportunités, le choix s'est fait de contraindre plus faiblement le développement économique, ce qui a conduit à avoir des enveloppes dédiées au développement économique plus largement dimensionnées que les espaces mixtes, tout en mobilisant des outils spécifiques non chiffrés (cf. « Des mesures complémentaires pour conditionner le développement urbain »).

Des objectifs chiffrés pour un développement résidentiel plus économe en foncier

En complément des enveloppes urbaines qui fixent le cadre, des objectifs moyens de répartition entre habitat individuel et habitat collectif (calculés en nombre de logements, y compris les maisons de ville) ont été fixés :

	Part entre habitat individuel et habitat collectif en 2008*	Objectifs moyens fixés par territoire
Cœur d'agglomération (dont hypercentre)	35 % ind. / 65 % coll.	25 % ind. / 75 % coll.
Couronne de centralités	80 % ind. / 20 % coll.	70 % ind. / 30 % coll.
Bassins de vie (dont centralités relais)	85 % ind. / 15 % coll.	75% ind. / 25 % coll.

* Parts relatives du nombre de maisons et d'appartements dans les surfaces artificialisées par du logement uniquement (maisons/appartements/mixte) observées entre 2000 et 2009 (source : Majic II / DDTM33 MOST)

De façon concomitante, des objectifs de réduction de la consommation moyenne du foncier pour les futurs logements ont été définis en fonction des types de logements : logement individuel / logement individuel et collectif. Ces objectifs ont été fixés sur la base des analyses des données MAJIC II entre 2000 et 2009, en s'attachant au caractère vraisemblable des objectifs en fonction des territoires :

Objectifs par logement (individuel et collectif)	Consommation foncière 2000-2009*	Objectif moyen fixé par territoire	
Cœur d'agglomération (dont hypercentre)	230 m ² /logt	150 m ² /logt	- 35 %
Couronne de centralités	740 m ² /logt	540 m ² /logt	- 27%
Bassins de vie (dont centralités relais)	900 m ² /logt	700 m ² /logt	- 22%

* Nombre moyen de m² d'espace artificialisé par logement, pour les espaces artificialisés uniquement par du logement (maisons/appartements/mixte) observé entre 2000 - 2009 (source Majic II / DDTM33 MOST)

Objectifs par logement individuel (uniquement)	Consommation foncière 2000-2009*	Objectif moyen fixé par territoire	
Cœur d'agglomération (dont hypercentre)	550 m ² /logt	450 m ² /logt	- 20 %
Couronne de centralités	950 m ² /logt	750 m ² /logt	- 20%
Bassins de vie (dont centralités relais)	1 100 m ² /logt	900 m ² /logt	- 20%

* Nombre moyen de m² d'espace artificialisé par maison individuelle, pour les espaces artificialisés uniquement par de la maison individuelle observé entre 2000-2009 (source : Majic II / DDTM33 MOST)

Ces objectifs fixés à l'échelle de chaque grand territoire ont également été déclinés par EPCI :

Objectifs par logement (individuel et collectif)	Consommation foncière 2000-2009 *	Objectif moyen fixé par intercommunalité	Objectif moyen fixé par territoire		
			Cœur d'agglomération (dont hypercentre)	Couronne de centralités	Bassins de vie (dont centralités relais)
CdC Médoc-Estuaire	850 m ² /logt	700 m ² /logt	—	—	700 m ² /logt
CdC Saint-Loubès	940 m ² /logt	550 à 700 m ² /logt	—	540 m ² /logt	700 m ² /logt
CdC Coteaux Bordelais	940 m ² /logt	550 à 700 m ² /logt	—	540 m ² /logt	700 m ² /logt
CdC Créonnais	870 m ² /logt	700 m ² /logt	—	—	700 m ² /logt
CdC Vallon de l'Artolie	860 m ² /logt	700 m ² /logt	—	—	700 m ² /logt
CdC Portes d'Entre-deux-Mers	1 030 m ² /logt	550 à 700 m ² /logt	—	540 m ² /logt	700 m ² /logt
CdC Jalle-Eau-Bourde	820 m ² /logt	550 à 700 m ² /logt	—	540 m ² /logt	700 m ² /logt
CdC Montesquieu	1 000 m ² /logt	550 à 700 m ² /logt	—	540 m ² /logt	700 m ² /logt
Bordeaux Métropole	310 m ² /logt	150 à 300 m ² /logt	150 m ² /logt	540 m ² /logt	700 m ² /logt

* Nombre moyen de m² d'espace artificialisé par logement, pour les espaces artificialisés uniquement par du logement (maisons/appartements/mixte) observé entre 2000 et 2009 (source : Majic II / DDTM33 MOST)

Objectifs par logement individuel (uniquement - hors mixité)	Consommation foncière 2000-2009 *	Objectif moyen fixé par intercommunalité	Objectif moyen fixé par territoire		
			Cœur d'agglomération (dont hypercentre)	Couronne de centralités	Bassins de vie (dont centralités relais)
CdC Médoc-Estuaire	950 m ² /logt	900 m ² /logt	—	—	900 m ² /logt
CdC Saint-Loubès	1 010 m ² /logt	750 à 900 m ² /logt	—	750 m ² /logt	900 m ² /logt
CdC Coteaux Bordelais	1 050 m ² /logt	750 à 900 m ² /logt	—	750 m ² /logt	900 m ² /logt
CdC Créonnais	1 080 m ² /logt	900 m ² /logt	—	—	900 m ² /logt
CdC Vallon de l'Artolie	1 000 m ² /logt	900 m ² /logt	—	—	900 m ² /logt
CdC Portes d'Entre-deux-Mers	1 240 m ² /logt	750 à 900 m ² /logt	—	750 m ² /logt	900 m ² /logt
CdC Jalle-Eau-Bourde	1 090 m ² /logt	750 à 900 m ² /logt	—	750 m ² /logt	900 m ² /logt
CdC Montesquieu	1 100 m ² /logt	750 à 900 m ² /logt	—	750 m ² /logt	900 m ² /logt
Bordeaux Métropole	600 m ² /logt	450 à 600 m ² /logt	450 m ² /logt	750 m ² /logt	900 m ² /logt

* Nombre moyen de m² d'espace artificialisé par logement, pour les espaces artificialisés uniquement par du logement (maisons/appartements/mixte) observé entre 2000 et 2009 (source : Majic II / DDTM33 MOST)

CdC : Communauté de communes

Ces différents objectifs, appuyés sur des principes clairement énoncés, sont fixés à l'échelle de chaque grand territoire et sont donc donnés à titre indicatif pour pouvoir être adaptés aux différents contextes territoriaux rencontrés.

Des mesures complémentaires pour conditionner le développement urbain

Des principes non chiffrés mais fondateurs

En complément des enveloppes urbaines et des objectifs chiffrés de rationalisation des sols, plusieurs principes sont énoncés qui complètent fortement le dispositif.

« Ainsi, d'une façon générale, toutes les mesures en faveur d'une consommation plus raisonnée des espaces non bâtis à des fins multifonctionnelles (habitat, activités, équipements) doivent être encouragées. »

Rationaliser l'utilisation des sols (E4)

- Fournir des efforts en termes de densification et de renouvellement dans le tissu urbain.
- Renforcer les tissus existants par l'urbanisation des terrains disponibles (« dents creuses ») et le renouvellement urbain, moins consommateur de foncier.
- Trouver des équilibres entre renouvellement urbain et extension urbaine à l'échelle de chaque territoire tout en prenant en compte les spécificités et les contextes locaux.
- Collectivités incitées à développer les outils techniques, financiers et fonciers à mettre en œuvre afin de limiter l'extension urbaine et de favoriser la densification et le renouvellement du tissu existant.

À noter que les chiffres quant à l'équilibre « Extension urbaine / Renouvellement urbain » sont donnés à titre indicatif. Bien évidemment, ces chiffres ne sont pas applicables stricto sensu étant donné que rien ne peut garantir à cette échelle leur application, sauf à tester tous les cas de figure. Les particularités et contraintes propres à chaque commune ne pouvant être analysées dans le cadre du SCoT, ces chiffres sont donc donnés à titre indicatif dans le but d'inciter les communes qui le peuvent à inverser les tendances observées, notamment dans les territoires où le renouvellement urbain reste limité.

Donner les conditions d'un développement résidentiel économe en foncier (E5)

- Soumettre le développement de l'habitat et de l'économie à la double exigence d'utilisation plus rationnelle et plus intensive des espaces.
- Faire prioritairement les extensions urbaines en continuité des tissus existants dans la mesure où l'occupation nouvelle n'est pas incompatible.
- Proscrire le mitage de l'espace agricole afin de limiter la dispersion de l'habitat et de l'activité sur le territoire agricole, et limiter l'extension des secteurs de constructions isolées.

Intensifier l'offre urbaine dans les espaces prioritaires de développement (S1)

- Intensifier l'offre urbaine dans le cœur d'agglomération en lien avec l'offre de transport collectif
- Construire des lieux d'intensification dans les centralités principales
- Faire des nœuds d'interconnexion de nouveaux lieux de centralité

Promouvoir une évolution des formes urbaines plus compactes et innovantes répondant aux exigences en matière de qualité urbaine et aux souhaits des ménages (S2)

- Promouvoir une certaine compacité et une innovation dans les formes urbaines produites afin de limiter la consommation foncière, de produire un logement économiquement plus abordable (permettant donc une diversification de la population accueillie), tout en offrant un cadre de vie de qualité.
- Favoriser les formes d'habitat collectif, d'habitat individuel groupé et d'habitat intermédiaire.

Promouvoir la densification des centres-villes, centres-bourgs et nœuds d'interconnexion (S2)

- Porter un effort particulier en termes d'accueil des populations sur les centres-villes, centres-bourgs et nœuds d'interconnexion
- Les identifier dans les PLU comme des lieux privilégiés de développement urbain, dans lesquels sont localisés en priorité les nouveaux programmes d'habitat et sont favorisées

les opérations de renouvellement urbain, de diversification de l'offre de logements, de densification de l'habitat et de mixité fonctionnelle.

- Rechercher des capacités de développement urbain à leurs abords dans la mesure du possible selon un objectif de mixité fonctionnelle et densité, afin de créer de véritables quartiers offrant une large gamme de services et équipements aux populations.

Privilégier un développement en continuité des tissus existants (S2)

- Une restructuration des espaces déjà urbanisés ou la réhabilitation du parc ancien à valeur patrimoniale privilégiée aux extensions urbaines.
- Des extensions devant s'envisager de manière progressive, raisonnée et maîtrisée et en continuité des tissus existants.

Des mesures concrètes structurantes

Au-delà de l'enveloppe urbaine, qui fixe un premier cadre, plusieurs prescriptions ou recommandations complémentaires sont fixées dans le D2O pour réduire et optimiser la consommation d'espace au sein de ces enveloppes urbaines :

Établir des conditions particulières d'un développement économique plus économe en foncier (E6)

À défaut de fixer des objectifs chiffrés qui pourraient s'avérer contre-productifs, voire très bloquants face à des projets opportuns, l'ouverture à l'urbanisation des espaces économiques a été subordonnée à une analyse intégrée de l'état d'occupation des sols.

« Les sites économiques existants doivent être optimisés afin de limiter la création de friches ou de parcelles sous-occupées. À ce titre, les documents d'urbanisme locaux doivent favoriser leur densification et encourager une réduction de leur imperméabilisation.

En conséquence, les zones économiques monofonctionnelles existantes doivent faire l'objet d'une analyse, intégrée aux documents d'urbanisme, relative à l'occupation du sol, en identifiant en particulier leur potentiel de restructuration. Sur cette base, toute extension peut être conditionnée au taux d'occupation du sol de la zone existante pour éviter une sous-exploitation du foncier trop importante. Dans ce cas, un ratio tenant compte des espaces non occupés (friches, délaissés ou lots non occupés) peut être mis en place en s'adaptant à la taille des sites économiques concernés. Néanmoins, des adaptations peuvent être admises au titre de la prévention du risque technologique. »

L'accent est également mis sur l'importance d'une politique volontariste en matière de foncier économique (**N4**) visant à assurer de façon générale une gestion durable et cohérente des espaces économiques et à organiser l'ouverture des nouveaux sites économiques.

« Afin de garantir une gestion durable et économe (en termes de consommation de l'espace) et d'anticiper les besoins futurs, une stratégie pour le foncier économique à l'échelle du territoire, mais également des intercommunalités et communes, est fortement recommandée.

Hors sites d'activités répondant à l'offre de proximité des bassins de vie, l'ouverture du foncier économique doit se trouver en continuité des sites économiques existants ou à minima au sein des espaces d'urbanisation prévus au SCoT. Pour l'industrie, en particulier, cette continuité s'appréciera également au regard de la prévention des risques. »

« Plusieurs niveaux de foncier à vocation économique sont distingués :

- *Les réserves foncières à court / moyen terme dont l'ouverture à l'urbanisation est à organiser [...].*
- *Les réserves foncières à long terme qui constituent le potentiel foncier pouvant répondre aux besoins et opportunités économiques futurs et qui ne sont pas destinées à ce titre à être ouvertes à l'urbanisation à moyen terme.*

Leur ouverture est soumise à plusieurs conditions, distinguées suivant les cas :

- *dans le cas d'extension de sites d'activités, leur ouverture à l'urbanisation ne peut se faire que si le foncier existant ou de court / moyen terme ne présente plus de potentiel d'accueil, conformément aux dispositions du point « Optimiser les sites économiques et limiter la création de friches » ;*
- *dans le cas de création de sites d'activités, leur ouverture est soumise à la mise en place*

d'un projet économique et d'aménagement, encadrant le développement de la zone. Ce travail, peut être réalisé à l'échelle intercommunale ou communale, et doit être intégré dans les documents d'urbanisme locaux sous forme d'orientation d'aménagement et de programmation. »

La desserte préalable des espaces de développement par un mode de transport collectif ou un service de mobilité (S2)

« Pour toute ouverture à l'urbanisation, la desserte proche par un mode de transport collectif efficace en termes de fréquence et de cadencement doit être actée à un horizon temporel raisonnable ou bien assurée par un service de mobilité optimisé, entendu comme la mise à disposition d'un mode de transport alternatif à la voiture « solo » (véhicule en libre service, covoiturage organisé, autopartage, navette, transport à la demande, etc.) par un opérateur acteur public ou privé. »

La réalisation d'une étude de capacité à l'échelle de la commune dans le cadre des travaux du PLU (S2)

L'ouverture à l'urbanisation de secteurs importants est subordonnée à la réalisation préalable d'une étude de capacité à l'échelle de la commune dans le cadre des travaux du PLU :

« Toute création d'extension urbaine importante située en dehors des lieux prioritaires de développement identifiés ou des centres-bourgs et centres-ville existants doit être justifiée par une étude globale de capacité réalisée à l'échelle de la commune dans le cadre des travaux préalables à la révision ou à la mise en place d'un PLU. »

La possibilité de mettre en place des densités minimales (S2)

« Afin de limiter la consommation foncière, produire un logement économiquement plus abordable (permettant donc une diversification de la population accueillie), tout en offrant un cadre de vie de qualité, les PLU doivent permettre le développement, tant sur les secteurs d'intensification que d'extension, une certaine compacité et une innovation dans les formes urbaines produites. Seront notamment favorisées les formes d'habitat collectif, d'habitat individuel groupé et d'habitat intermédiaire.

Les PLU peuvent fixer des densités minimales sur les secteurs de projet situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés, de manière à mieux maîtriser le développement urbain. Ces dernières doivent alors être adaptées aux contextes territoriaux et renforcées dans les lieux privilégiés d'implantation des nouveaux programmes d'habitat. Sont entendus comme secteurs de projet à la fois les sites d'extension urbaine et les secteurs de renouvellement urbain portant des ambitions de développement importantes et/ou un projet d'aménagement structurant à l'échelle d'une commune ou d'un quartier.

Dans ce cas, les orientations d'aménagement et de programmation inscrites dans les PLU, qui fixent les conditions d'aménagement et d'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs, doivent préciser les niveaux de densité par zone.

Au besoin, les PLU peuvent prévoir des dispositifs de compensation entre les différents secteurs permettant d'atteindre une densité moyenne minimale brute. »



Agence d'urbanisme Bordeaux Métropole Aquitaine
Hangar G2 - Bassin à flot n°1 BP 71 - F-33041 Bordeaux Cedex
tél.: 33 (0)5 56 99 86 33 | fax : 33 (0)5 56 99 89 22
www.aurba.org