

Modification du SCoT bioclimatique de l'aire métropolitaine bordelaise

Retour sur

.....

le séminaire #1

du SCoT bioclimatique de l'aire métropolitaine bordelaise

Centralités et polarités de demain

Aérocampus de Latresne

10|10|2023

1

Documents d'étapes « Retour sur »

1. le séminaire Centralités et polarités de demain
2. la commission Économie résiliente | Desserrer l'activité économique : mythes et réalités
3. la commission Viticole Entre-deux-mers | Accompagner l'évolution des espaces viticoles
4. la commission Renaturation | Préserver et restaurer les espaces du vivant
5. la commission Mobilités & centralités des quotidiens | Adapter la géographie prioritaire aux objectifs bioclimatiques
6. la commission Energie | Intégrer les objectifs bioclimatiques dans la gestion des ressources

Séminaire #1

Centralités et polarités de demain

Dans le cadre de la modification du SCoT bioclimatique de l'aire métropolitaine bordelaise, le Sysdau organisait, avec l'appui de l'agence d'urbanisme Bordeaux Aquitaine, un séminaire « Centralités et polarités de demain » sur le site de l'Aérocampus Aquitaine, le 10 octobre 2023.

Ce séminaire, qui a réuni 60 élus, techniciens et professionnels, avait pour objectif de faire évoluer les références communes sur la question des développements résidentiels ou économiques et de travailler à la formulation d'enjeux, de pistes d'actions pour alimenter la réécriture du D2O, Document d'orientation et d'objectifs du futur SCoT bioclimatique de l'aire métropolitaine bordelaise.

Organisé en quatre grands moments, il a démarré avec :

> **une session d'introduction** autour de Christine Bost, Présidente du Sysdau, de Sylvia Labèque, Directrice du Sysdau, et de Simon du Moulin de Labarthète, directeur de l'a-urba, suivie

> **d'une session de pitches**, autour de professionnels et d'experts :

- > Les formes urbaines innovantes : faire mieux avec moins ! par Clara Barretto de l'a'urba,
- > La ville archipel, SCoT du Pays de Rennes, par André Crocq, Président du SCoT du Pays de Rennes
- > L'armature du SCoT de la grande agglomération toulousaine, par Léna Neuville, Urbaniste à l'AUAT, puis

> **d'une session de trois ateliers** participatifs proposés aux participants :

- > **Atelier 1** : Densifier, intensifier, combler, jusqu'où ?
- > **Atelier 2** : Desserrer l'activité économique, mythes et réalités...
- > **Atelier 3** : Préserver les ENAF de demain au sein des enveloppes urbaines, où et pour quoi ?

Enfin,

> **une plénière de clôture** a permis de synthétiser les travaux de cet après-midi riche et de dégager des pistes de réflexion qui viendront alimenter le D2O du SCoT bioclimatique de l'aire métropolitaine bordelaise.

Programme

15h30 : Accueil des participants

16h00 à 16h30 : Session d'introduction

Cadrage des réflexions : Faire des contraintes de nouvelles opportunités de développement

> **Christine Bost**, présidente du Sysdau



> **Sylvia Labèque**, directrice du Sysdau



> **Simon du Moulin de Labarthète**, directeur de l'a-urba



16h30 à 17h15 : Les pitches



Les formes urbaines innovantes : Faire mieux avec moins !

Clara Barretto, Urbaniste spatialiste, a'urba



La ville archipel, SCoT du pays de Rennes

André Crocq, Président du SCoT du Pays de Rennes [capsule vidéo]



L'armature du SCoT de la grande agglomération toulousaine

Léna Neuville, Urbaniste, AUAT [capsule vidéo]

17h30 à 19h00 : Session d'ateliers

- > **Atelier 1** : Densifier, intensifier, combler, jusqu'où ?
- > **Atelier 2** : Desserrer l'activité économique, mythes et réalités...
- > **Atelier 3** : Préserver les espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) de demain au sein des enveloppes urbaines, où et pour quoi ?

19h00 à 19h30 : Synthèse des ateliers et plénière de clôture

Session d'introduction



Christine Bost,
présidente du Sysdau



Ce premier séminaire est proposé pour travailler sur **les enjeux de restructuration du SCoT**. Ces derniers mois, un travail important a été mené avec l'ensemble des intercommunalités pour évaluer de façon précise les attendus, les enjeux, les objectifs pour chacun des territoires, et ce, dans le cadre de l'intégration en particulier du ZAN et de la loi Climat et résilience.

Le ZAN, évoqué ces derniers temps plutôt défavorablement nous oblige à le rendre populaire dans le sens positif du terme et au regard des objectifs que porte cette loi ZAN et nous invite à dépasser ces contraintes nouvelles qui s'imposent à nous pour les retourner et les transformer en actions positives :

> **Trouver les meilleurs outils pour répondre** aux **enjeux majeurs en termes de préservation de l'environnement, préservation de la biodiversité mais aussi des enjeux sociétaux** (production de logements en particulier de logements locatifs sociaux), **implantation de l'emploi sur les territoires** et ce qui est au cœur de notre séminaire, c'est la question de **l'aménagement du territoire, du rééquilibrage, d'une meilleure répartition des logements, des emplois** pour conduire à une **meilleure fluidité dans les mobilités** mais aussi conduire à **un meilleur usage de la ressource foncière** et une réelle préservation de cette ressource foncière.

> **Créer une boîte à outils et travailler** sur **l'innovation en termes de formes urbaines**, pas uniquement celles liées aux logements, mais plus largement celles relevant de l'aménagement économique de façon à **maintenir les territoires attractifs et désirables**.

Notons et reconnaissons certaines erreurs dans le passé à ne pas reproduire : des erreurs esthétiques mais aussi des erreurs en termes de consommation foncière à l'échelle nationale, régionale, moins à l'échelle du Sysdau car à la lecture des chiffres de consommation foncière moyenne : le territoire de l'aire métropolitaine semble être moins mauvais élève et moins gourmand du point de vue des consommations pour la production de logements, pour la création d'emplois, que sur certains autres territoires. Pour autant, si l'on affine le raisonnement, les moyennes masquent des situations différenciées, dans certains cas plus consommatrices que d'autres, liées aux spécificités des territoires, à leur histoire et à leur positionnement par rapport à la métropole.

Côté Bordeaux métropole, se confirme la conscience du **nécessaire redéploiement à la fois de l'habitat et du développement économique** sans sacrifier la qualité de nos territoires.

Tous ces sujets sont à l'ordre du jour et invitent à s'interroger pour résoudre cette équation, ce qui nécessite d'essayer et d'avoir des outils, d'obtenir des solutions et d'être éclairé pour appréhender ce qui se passe sur les autres territoires.





Sylvia Labèque,
directrice du Sysdau



Ce séminaire, dans un format inédit qui associe une très belle représentation de tous les acteurs locaux qui sont impliqués dans cette aventure autour de cette notion de centralités et polarités de demain, en fait, regroupe 3 questions ou priorités.

> **Le ZAN est une proposition politique du bloc local**

Avant tout, il me semble que le ZAN n'est pas une question de chiffres ou d'analyses quantitatives et d'évaluations arithmétiques. **Le ZAN** est avant tout une **proposition politique du bloc local et une vraie démarche collective sur un projet de renouvellement**. Comme l'a très bien souligné madame la Présidente Christine Bost, cela renvoie à la notion de desserrement de la métropole.

Au-delà des chiffres du ZAN, la méthode retenue au niveau de l'évolution du SCoT, est d'abord une **approche véritablement territoriale et qualitative** pour partir des besoins et des capacités des territoires.

Le ZAN est l'affaire de tous et c'est la raison pour laquelle sont réunis les élus et les techniciens des territoires, les partenaires institutionnels, les aménageurs, les opérateurs, les associations, des architectes, des paysagistes, des urbanistes, des universitaires, des étudiants.

Après deux ans de débats politiques, institutionnels, régionaux dans le cadre du STRADDET, locaux, parlementaires, professionnels jusqu'à cette dernière loi, soi-disant facilitatrice, aujourd'hui, nous sommes au pied du mur. Nous devons donc trouver collectivement les bonnes voies de réussite car au-delà de l'agenda de la **sobriété foncière**, nous devons aussi intégrer l'agenda de la **transition écologique**, celui de la **réindustrialisation**, celui de **l'indépendance énergétique** et nous ne serons jamais trop nombreux pour répondre et pour traiter de tous ces paradoxes, il est donc important que vous y soyez associés.

Cette nouvelle proposition politique devrait nous permettre **d'ouvrir une nouvelle et réelle politique de renouvellement urbain** et associer à cette nouvelle **politique une réelle démarche de renouvellement des espaces ENAF** et ce, dans un seul et même but, celui de terminer définitivement, si possible, l'extension de **l'urbanisation extensible** qui s'est beaucoup déployée sur les espaces péri-urbains ; c'est bien cette urbanisation extensible qui est visée.

Au regard des analyses réalisées avec l'agence d'urbanisme, le virage semble être bien pris sur l'ensemble des territoires du point de vue de la réduction de consommation des ENAF. Des efforts ont véritablement été réalisés et il faut noter une trajectoire descendante dans cette consommation foncière.

Pour autant, en regardant un peu plus en détail les résultats, en termes de rendement foncier, on peut considérer que les chiffres ne sont pas bons. Sur l'ensemble des territoires, en dehors du coeur de la métropole bordelaise, les chiffres de consommation s'établissent à un hectare pour produire 10 à 13 logements maximum, les plus importants sont portés à 16 logements pour un hectare. Sur les territoires de la couronne métropolitaine qui se revendiquent pourtant aux portes de la métropole, les rendements fonciers ne sont donc pas bons. Cela renvoie véritablement à une organisation différente et à des formes urbaines différentes. Bien évidemment ce constat se pose sur le résidentiel mais également sur les sites économiques, en s'interrogeant en particulier sur des ratios de rendement du nombre d'emploi à l'hectare tout en tenant compte d'activités particulières comme la logistique. Ce sont vraiment sur ces axes de travail que des progrès sont à faire. Ce sont donc bien les **formes d'urbanisations** qui sont questionnées ici.

Ce mouvement de **reconquête naturelle**, très important, s'appuie sur la **préservation et la restauration d'une grande partie des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF)**, particulièrement du point de vue des fonctionnalités écologiques, hydrologiques, géomorphologiques, agronomiques, de tous ces sols vivants et dans leurs devenir y compris dans un projet d'urbanisation. L'un des points positifs dans l'application du ZAN est de porter un regard différent dans ce mouvement de reconquête naturelle. L'opposition sol urbain / sol vivant devient aujourd'hui beaucoup plus ténue par la prise en compte des services rendus par les sols non bâtis des villes, les sols urbains vivants, qui permettent l'infiltration des eaux, la contribution au rétablissement de la biodiversité, la captation carbone, la capacité alimentaire et d'autres bienfaits sociaux très importants liés à la santé et au bien-être.

Considérer désormais qu'acquérir des sols vivants au prix des terrains constructibles au regard de ces services rendus apportés par ces sols vivants, et dans certains cas pour **garantir la nature en ville** et acquérir des espaces construits pour les remettre en nature, oblige à porter un regard différent sur cette articulation entre les sols vivants et les sols urbains.

> La complexité de la notion de desserrement territorial de la métropole

Concernant la notion de **desserrement territorial de la métropole**, la nécessaire poursuite de la production de logements, de locaux d'activités, d'équipements et d'infrastructures, notamment énergétiques, tout en diminuant jusqu'à l'équilibre l'artificialisation des sols, doit se faire prioritairement sur des espaces déjà urbanisés en redonnant à ces espaces des fonctionnalités écologiques et pas uniquement bâties, donc dans une **approche globale**.

Il ne s'agit pas simplement de **refaire la ville sur la ville** mais il faut s'interroger également sur comment **refaire le village sur le village**. Aujourd'hui de nombreux espaces sont devenus, par des extensions notamment, des espaces hybrides que l'on retrouve le long d'infrastructures routières ou autour des ronds-points qui ne sont pas véritablement des centralités mais qui participent tout de même à la perte de vitalité des villages et des cœurs de bourgs. Le ZAN va nous obliger à **élargir cette notion de renouvellement urbain** de manière un peu plus accentuée et percutante. C'est là que **l'approche centralités / polarités de demain** prend tout son sens, et c'est la raison pour laquelle ce séminaire est ciblé sur cette approche-là. La **territorialisation du ZAN**, qui prendra la forme de la géographie prioritaire du SCoT autour des centralités et des polarités, va s'appuyer sur deux piliers, le premier : **préserver et restaurer les sols vivants** au sein des enveloppes urbaines ; le second : **prioriser le développement sur les secteurs déjà urbanisés**. La territorialisation qui relève d'une politique globale à l'échelle intercommunale voire intracommunautaire ne peut pas être déclinée à l'échelle de la commune, c'est pourquoi ces travaux sur les polarités et les centralités sont la constitution d'une véritable **géographie prioritaire du SCoT** qui va nous permettre d'apporter, je l'espère, des réponses concrètes.

> Une approche territoriale et qualitative

Nous avons déjà beaucoup travaillé avec l'ensemble des territoires sur cette approche physique, géographique, identitaire des territoires pour qualifier, ce qu'on a appelé, les **facteurs limitants** (du point de vue des risques comme le retrait-complément d'argile, les risques inondations, érosions, incendies, remontées des nappes, des eaux pluviales et la question des bassins versants) et les **facteurs facilitants** qui vont orienter la géographie prioritaire et cette armature de centralités et de polarités autour des mobilités que ce soient les transports collectifs, les mobilités actives et tous les services qui sont nécessaires et, également, tout ce qui relève des ressources, notamment les sites de production ENR, les espaces de nature et les ressources de nature comme autant de capacités aux territoires à apporter des réponses.

Sur le fondement des travaux engagés avec chaque territoire, nous poursuivons sur cette base la construction de vrais projets de territoires, véritablement renouvelés, et dans une approche qui rassemble tous les acteurs de la production urbaine et naturelle parce qu'aujourd'hui on ne peut pas distinguer ce qui relèvera de **l'offre urbaine** et ce qui relèvera de **l'offre de nature** puisque ces deux composantes seront complètement liées, non plus dans l'opposition des sols urbains d'un côté et de l'autre côté des sols naturels, mais véritablement pris ensemble, et c'est en ce sens qu'on pourra travailler sur des **nouvelles compositions avec des formes urbaines renouvelées** plus intéressantes du point de vue des équilibres de nos territoires.





Simon du Moulin de Labarthète,

directeur de l'a-urba



À partir de plusieurs contributions et éclairages de l'a-urba et d'autres territoires de SCoT, ces ateliers participatifs vous sont proposés pour échanger sur les thèmes évoqués par Christine Bost et Sylvia Labèque autour des nouvelles polarités et de la protection de la nature, et également ceux de la transformation de la géographie de notre territoire et des grandes transitions en cours.

Mantra de l'urbanisme pendant longtemps, la notion de faire la ville sur la ville, serait-elle aujourd'hui obsolète ? Les deux mécanismes de densification au cœur des agglomérations pour limiter l'étalement urbain ont fonctionné de manière complètement séparée : en effet, dans le même temps, les centres urbains se sont réellement densifiés mais cela n'a pas empêché les agglomérations de s'étaler.

L'attention doit alors aujourd'hui être portée sur **tous les types de centralités**, pas uniquement sur la centralité métropolitaine mais bien sur l'ensemble du territoire de l'aire métropolitaine.

Le bilan du SCoT, révèle dans un contexte de forte croissance démographique à l'échelle girondine et à l'échelle du Sysdau, un recentrage de la population à l'échelle du cœur métropolitain mais pas autant qu'envisagé en 2014 lors de l'écriture du SCoT. Sur la question économique, finalement, des effets de desserrements ont été assez limités avec un **fort effet de polarisation sur le centre de la métropole** et puis un **mouvement de croissance démographique important sur la couronne autour du cœur métropolitain**.

Aujourd'hui, réfléchir sur les centralités c'est évoquer la question du ZAN qui doit dépasser l'équation purement arithmétique, autour de la question de savoir comment on agit autrement sur le foncier, sur l'utilisation des bâtiments, des zones résidentielles, des zones d'activités, sur l'imbrication entre les deux, la distance entre les deux, la manière dont elles fonctionnent, la manière dont on peut apporter des nouvelles fonctions lorsque c'est possible dans l'environnement des zones d'activités, la manière dont on peut apporter du développement économique dans des secteurs résidentiels.

Réfléchir sur les polarités c'est aussi **réfléchir sur la manière dont on vient nourrir les grandes transitions en cours et la transition environnementale**, avec un territoire qui connaît de nombreux projets de mobilité à venir, tel le RER métropolitain structurant le territoire du Sysdau, la question de la ZFE, et également du point de vue environnemental, la question de la renaturation, de la place de l'eau, de la désimperméabilisation des sols.

Ces polarités sont aussi au service de la transition économique avec des **nouvelles activités autour des emplois verts, l'économie sociale et solidaire** qui se développe également, **des complémentarités** de plus en plus importantes entre les territoires. Des **sujets de coopérations** sont de plus en plus nombreux : des coopérations qui existent aujourd'hui entre Bordeaux Métropole et certains EPCI et puis, des projets de coopération en cours et à venir entre les EPCI sans nécessairement la présence de Bordeaux Métropole.

Les nouveaux regards à porter sur le SCoT passent aussi par les **grandes entités du vivant** : la forêt, le fleuve.... La question de la nature, longtemps considérée comme des espaces de récréations, des espaces verts, doit être aujourd'hui observée comme un élément du métabolisme de nos territoires.

Les polarités viennent également interroger la transition énergétique, dans un contexte de difficultés d'approvisionnement en énergie, sur la question des alternatives connues ou disponibles sur les territoires.

Si la situation de l'aire métropolitaine bordelaise est commune par rapport à d'autres situations de SCoT, pour autant, les réponses ne sont pas toujours les mêmes sur les territoires.





Centralités et polarités de demain, quelles définitions ?

François Cougoule

Urbaniste-géographe, a-urba



En introduction des trois ateliers, la réflexion sur les centralités interpelle sur la grille de lecture, le prisme de lecture à partager pour mieux définir ce qu'est une centralité, qui d'un territoire à l'autre, peut être perçue différemment.

Une centralité se lit au travers de son fonctionnement, dans sa **dimension fonctionnelle**.

Une centralité c'est le **lieu où on va travailler, où on fait ses achats, où on étudie...** on doit donc faire une analyse d'un point de vue comptable, on analyse aussi les temporalités donc tous les services, les équipements, offerts sur une centralité.

C'est aussi le **lieu de la rencontre**, dans sa dimension **sociale**.

Là où les gens vont pouvoir se rencontrer, ce qui se traduit dans la politique d'aménagement du territoire par un travail sur les espaces publics, la question des revêtements, des micro-aménagements sur le mobilier urbain, la végétalisation des points d'eau, tout ce qui va permettre aux gens de passer du temps sur les espaces publics qui font la centralité.

Elle porte également une **dimension symbolique**.

Ces centralités s'inscrivent dans l'histoire et dans la géographie du territoire et à ce titre nécessite une réflexion sur la **valorisation des patrimoines**, des patrimoines bâtis, monuments historiques, architecture vernaculaire et tout ce qui forge l'identité d'un terroir mais aussi sa géographie, la géographie des lieux, les cours d'eaux, les rivières, les côteaux, les grands espaces boisés qui participent aussi à cette dimension de l'identité locale et qui permettent aux habitants de ces territoires de **se sentir partie prenante de ces espaces**.



Les pitches

Les formes urbaines innovantes : faire mieux avec moins !



Clara Barretto,
Urbaniste spatialiste, a'urba

« En 2022, l'agence d'urbanisme a réalisé, à la demande du Sysdau, un **cadre de référence**, à destination des élus et des techniciens des territoires, proposant une mise en perspective de réalisations, pour faire la lumière à la fois sur les bonnes pratiques en matière de développement urbain, résidentiel et à vocation d'activité économique, dans un contexte où les enjeux de sobriété foncière et environnementaux sont conséquents.

Porter un regard sur des projets exemplaires

Il s'agit de porter un regard sur des projets/opérations exemplaires et pour cela poser un **cadre de lecture de projet** et définir ce que l'on entend par exemplaire :

- > relevant les bonnes pratiques en matière de développement urbain et pour accompagner à la fois des projets de lieux de vie mais aussi de travail, plus soutenables
- > mettant aussi en lumière les pratiques d'aménagement et de construction plus solidaires et écologiques.

La démarche s'établit à plusieurs échelles, à la fois sur la lecture des territoires et, aussi, orientée sur les usagers, appelés ici les **parties prenantes**, à savoir, les habitants et les travailleurs des territoires.

Il s'agit de **sortir d'une appréciation essentiellement subjective des projets dans une logique « j'aime / je n'aime pas » et d'objectiver les projets et de les appréhender aussi sous la dimension financière**, avec la contrainte d'un prix de sortie cohérent avec la réalité du marché.

Consommer moins & consommer mieux

Consommer moins et consommer mieux, c'est comment, malgré la contrainte imposée, continuer à faire des projets et considérer à la fois, les objectifs à atteindre et les contraintes assez fortes d'un point de vue environnemental, donc **consommer moins c'est être dans un système de contraintes avec plus d'exigences**. Ce qui suppose de concevoir davantage, d'être plus exigeant au niveau de la conception et aussi de construire autrement, c'est à dire embarquer toute la chaîne des acteurs de la production, les artisans, le monde de la construction, autour de nouvelles façons de produire mais aussi de mettre en œuvre des projets. Et tout cela, pour mieux consommer, limiter l'artificialisation des sols, contenir notre développement urbain, préserver les patrimoines paysagers naturels et proposer une offre programmatique adaptée aux territoires.

Développer des projets de qualité

- > **sortir des lieux communs** (sortir du « on a de la place, on peut s'étaler »)
- > **s'interroger sur la pertinence d'un projet** (« je sais ce dont les gens ont besoin », une posture d'expert, de sachant, que les techniciens et les élus adoptent parfois en visant les perspectives d'accueil un peu idéalisées sur leur propre territoire et qui vont parfois à l'encontre des réalités socio-démographiques
- > **sortir du « ce n'est pas grave, des solutions existent »** pour se situer dans les limites de la consommation foncière compensée en reportant les impacts d'une opération sur l'environnement.
- > **s'adapter aux réalités et aux contraintes des territoires** : de nombreux territoires sont en déficit d'ingénierie localement et en faible capacité pour mobiliser des fonciers et mettre en place des stratégies, il faut donc pouvoir mesurer les capacités d'accompagnement de ces territoires pour faire des projets. Au regard des contraintes d'alimentation en eau potable, des contraintes qui pèsent sur les sols, celles liées à la préservation et la protection de l'environnement donc évaluer les risques et également développer, c'est prendre en compte les infrastructures des territoires ce sont des problématiques à en prendre compte pour répondre aux attentes des habitants).

Distinguer les processus de projet

Une offre d'habitat et d'activités plus ambitieuse sur les territoires, c'est proposer une nouvelle alternative à l'extension urbaine, se positionner dans la transformation, la requalification, le complément des dents creuses, recycler, densifier, renouveler. En seconde intention, c'est proposer de nouveaux modèles d'habiter en termes d'implantation de nouveaux programmes, et d'intention programmatique de performance y compris dans ses logiques de mise en œuvre.

S'inscrire dans une logique de bénéfice

La grille de lecture proposée repose sur des **enjeux transverses**, des enjeux environnementaux, des enjeux territoriaux, des situations spécifiques, dans une **logique de bénéfice, bénéfice pour le territoire et pour les usagers, au regard des besoins essentiels des habitants et des acteurs économiques** :

- # enjeux territoriaux.** implantation / inscription de l'opération / offre correspondant aux attentes / prise en compte vulnérabilités et risques / renforcement du collectif dans une logique de solidarité et de services rendus / expérimentation et innovation
- # enjeux environnementaux.** valeur verte du projet / impact minimum / logiques de sobriété / construire autrement / santé / salubrité de la conception / dimension soutenable / mobilisation des filières locales de réemploi et de recyclage /

besoins essentiels des habitants. bien-être / tranquillité / confort / intimité / sécurité / valorisation du patrimoine

besoins essentiels des acteurs économiques. intégration / efficacité / compacité / bien-être / accessibilité.

Du point de vue des enjeux territoriaux, il s'agit toujours de s'inscrire dans une **logique de bénéfice, bénéfice pour le territoire et pour les usagers**. Interroger la pertinence de l'inscription de l'opération, pour ce qui est des enjeux territoriaux, est fondamental. Mobiliser ces indicateurs en reliant les opérations, l'implantation, une offre qui corresponde aux attentes des usagers, renforcer le collectif, c'est-à-dire comment une opération permet **la pro dynamisation d'un territoire** dans une logique de solidarité, de services rendus. Comment l'opération prend en compte les composantes territoriales, les vulnérabilités, comment elle s'inscrit (les marges de recul, les lisières, la distance aux activités et parfois les cohabitations difficiles), et des expérimentations qui sont indispensables à la mise en oeuvre de programmes qui sont parfois atypiques.

Du point de vue des enjeux environnementaux, il s'agit également d'affirmer **la valeur verte du projet**. Les enjeux environnementaux étant très importants, aujourd'hui, une opération doit avoir un impact minimum, essayer de s'inscrire dans des **logiques de sobriété** mais aussi, être **plus ambitieux du point de vue de la végétalisation** par exemple, aller mobiliser toutes les filières locales de l'emploi, du recyclage, pour construire autrement, des questions de santé aussi (programme d'aménagement), la question de la salubrité, et la dimension soutenable, aussi bien dans le coût de l'opération, sa gestion, mais aussi le cycle de vie de l'opération.

Du point de vue des situations spécifiques aux attentes des acteurs, il s'agit d'adapter l'offre aux attentes des acteurs. Comment une opération répond aux besoins des habitants à la fois des opérations de logements : cadre, espaces verts, offre de mobilité, indicateurs de tranquillité, recherche d'intimité, la sécurité, la valorisation du patrimoine, les questions de confort.

Pour ce qui est des activités économiques : au delà des indicateurs de bien-être, d'autres indicateurs sont mobilisés. La question de l'intégration, la compacité, les nouvelles formes, des esthétiques qui s'intègrent mieux aux territoires, l'accessibilité et l'efficacité pour pouvoir aussi envisager l'évolutivité de ces zones.

Pour les programmes mixtes : certains indicateurs comme le bien-être ou la valorisation du patrimoine sont mobilisés mais il existe aussi d'autres indicateurs que sont, par exemple, la cohabitation, l'organisation, la gestion temporelle des espaces, l'hybridation, l'accès aux services.



Ce que l'on doit retenir de ces projets :

Les conditions de réussite d'un projet :

- > une ingénierie accompagnée et sensibilisée
- > une stratégie de développement territorial établie

Les éléments convergents :

- > des contraintes urbaines, financières et techniques fortes
- > des défis à relever (« bien faire avec moins », « développer sans s'étaler », « vivre autrement »)

Les postures exemplaires :

- > travailler avec l'existant (« transformer sans dénaturer »)
- > s'inscrire dans des logiques d'aménagement bénéficiant au territoire et à ses habitants (pour exemple : les hameaux légers permettant à une population jeune et dynamique de s'implanter sur des territoires où ils accèdent difficilement au marché immobilier conventionnel et faire profiter des petites communes d'un renouveau)
- > composer les cohabitations (intergénérationnelle, mixité fonctionnelle, atténuation des nuisances, imbrication de formes et typologies)

Aujourd'hui dans nos villes abîmées, l'enjeu est de ne plus continuer à s'étendre sur leurs bords illimités, mais de réussir à renouveler les tissus urbains sur eux-mêmes. Ces renouvellements passent d'abord par la compréhension de ce qui existe et par la conviction que tout lieu et toute forme urbaine peuvent être requalifiés et devenir des tissus habités vivants, stimulants et réjouissants. L'avenir de l'architecture est probablement à la réparation, à la consolidation, à l'extension par greffes contemporaines, mais également à la démolition parcimonieuse lorsqu'elle est nécessaire pour ouvrir de nouveaux passages, respecter les jeux d'intimités, enrichir les parcours.

Tact Architecte

Exemples locaux et nationaux d'innovations en matière de développement résidentiel et de développement économique

> La fonderie de Bernos-Beaulac – Gironde

Réinvestir le bâti existant – faire revivre le patrimoine local

RÉINVESTIR LE BÂTI EXISTANT - Faire revivre le patrimoine local.

LA FONDERIE de BERNOS-BEAULAC

Bernos-Beaulac est une commune située à une dizaine de kilomètres au sud de Bazas. Tout proche du cœur de bourg et situé dans un cadre champêtre, le projet s'inscrit dans une bâtisse datant du XIX^e qui accueillait les logements des ouvriers de l'ancienne fonderie locale. Le terrain est bordé au nord par le chemin de l'abreuvoir qui longe un vaste espace public paysagé; côté bâtisse un espace tampon marqué par des plantations arbustives forme un écran de verdure. Au sud, il est délimité par un espace boisé qui s'étend jusqu'aux berges de la rivière de la Ciron; à l'arrière, le terrain en herbe descend en pente douce. Le bâti en pierre s'étire pratiquement sur toute la longueur du terrain.

Laissés à l'abandon depuis des années, le foncier et la bâtisse ont été cédés au bailleur social Gironde Habitat qui a porté le projet de revalorisation de l'ensemble : réhabilitation et extension de la construction existante afin de réaliser six logements - maisons en duplex - (1 T2, 2 T3, 3 T4) avec jardins privatifs.



a'urba
agence d'urbanisme
Bordeaux Aquitaine
Habiter et travailler autrement - avril 2023

DESCRIPTION D'ENSEMBLE

Lieu : Bernos-Beaulac
Nombre d'habitants de la commune : 1 135 (source INSEE : 2020)
Année : 2017
Maître d'ouvrage : Gironde Habitat
Maître d'œuvre : Dominique Lambert architecte
Nombre de logements : 6 logements individuels localisés sociaux
Surface de plancher : 491 m²
Coût m² : 1 390 €/m², soit un total de 682 700 € HT
Opération subventionnée : Département 150 000 € (6 prêts locatifs aidés d'intégration -PLAI- en acquisition - amélioration), Gironde Habitat 121 734 € fonds propres + 531 074 € prêts, Région 40 000 € et État 24 000 €.
Prix acquisition foncier : 1 € symbolique (pour le bailleur)

BIEN-ÊTRE

- Un cadre de vie champêtre bénéficiant d'aménagements paysagers récents.
- Des logements lumineux avec de nombreuses ouvertures.
- Des espaces extérieurs privatifs pour chaque logement délimités par des clôtures grillagées et plantées.
- Deux annexes indépendantes en plus : à l'avant un local vélos et poubelles, à l'arrière un abri de jardin/cellier extérieur.

TRANQUILLITÉ

- Les accès principaux aux logements se font depuis le chemin de l'abreuvoir. Un chemin piéton communal permet d'accéder à l'arrière des jardins par un portillon.

CONFORT

- Réfection de la toiture, isolation intérieure et matériaux respirants (chaux naturelle).



VALORISATION DU PATRIMOINE BÂTI

- Sur la façade nord, les ouvertures d'origine ont été conservées et ponctuellement agrandies avec des menuiseries bois et volets battants. La façade sud qui bénéficiait de très peu d'ouvertures a fait l'objet de nouveaux percements afin d'intégrer des baies vitrées côté jardin.
- Les murs de façade ont été ravalés dans le respect de l'architecture des lieux : réalisation d'enduits à la chaux naturelle colorés ocre clair, et des encadrements de fenêtre au badigeon blanc cassé.

> L'éco-lotissement Ogleen Ar Vourch – Bretagne

Extension maîtrisée d'un bourg – lotissement durable et responsable

EXTENSION MAÎTRISÉE D'UN BOURG - Un lotissement durable et responsable

ÉCO-LOTISSEMENT OGLEEN AR VOURCH

L'éco-lotissement Ogleen Ar Vourch est situé en extension du bourg de Silfiac, une commune rurale du centre Bretagne. En voie de désertification jusqu'en 1995, différents projets ont été menés par la commune pour une redynamisation du bourg basés sur l'éco-tourisme vert et soutenus par une politique volontariste d'aménagement foncier engagée en matière d'agriculture, d'amélioration de la qualité de vie des habitants et de mise en valeur du patrimoine environnemental.

Le projet d'éco-lotissement est le fruit d'une sensibilisation de l'équipe municipale et de groupes de réflexion (1/3 d'habitants de Silfiac, 1/3 de personnes-ressources extérieures, 1/3 d'élus) ayant travaillé sur différents thèmes (l'énergie, l'eau, les jardins familiaux, l'accueil de nouveaux habitants). Ils ont ainsi défini les actions et les aménagements à mettre en œuvre pour que l'opération atteigne des objectifs vertueux. Un cahier des charges précis, plus incitatif que contraignant, a été élaboré pour assurer le respect des principes de développement durable.



a'urba
agence d'urbanisme
Bordeaux Aquitaine
Habiter et travailler autrement - avril 2023

DESCRIPTION D'ENSEMBLE

Lieu : Silfiac (56 480)
Nombre d'habitants : 478 (source INSEE : 2020)
Année : 2006
Maître d'ouvrage : Commune de Silfiac
Maître d'œuvre : Bernard Menguy
Taille de la parcelle : 20 600 m²
Nombre de logements : 15 lots (571-745 m²) + jardin partagé
Coût m² : 12 € HT/m² le prix de vente (inclus : cuve de récupération d'eaux pluviales installée, aire de stationnement stabilisée, branchement au réseau d'eaux usées)
Opération subventionnée : dispositif Eco-FAUR (100 000 € + fond de concours à hauteur de 50 %)
Prix acquisition foncier : 16 000 €

BIEN-ÊTRE

- Chaque maison dispose d'un jardin de 500 m² environ, préplanté avec des arbres fruitiers (pommiers, poiriers). Les limites séparatives sont également plantées.

TRANQUILLITÉ

- Des sentes piétonnes permettent de cheminer en sécurité jusqu'au cœur de bourg.
- Les parkings sont situés aux abords du lotissement pour y réduire la circulation des voitures.

CONFORT

- Les propriétaires ont été encouragés à développer des habitats HQE; des matériaux d'isolation performants et respirants ont été utilisés.



VALORISATION DU PATRIMOINE BÂTI

- Un cahier de prescriptions architecturales et paysagères a été élaboré par la commune et son architecte-conseil fixant le cadre des réalisations individuelles et prohibant le style néo-régionaliste local ainsi que l'utilisation de certains matériaux conventionnels (béton, menuiseries ou bardage en PVC...).

> Hameau léger du Placis – Côtes d’Armor

Développement réversible et participatif – des formes d’habiter temporaires et frugales

DÉVELOPPEMENT RÉVERSIBLE & PARTICIPATIF - Des formes d'habiter temporaires et frugales

HAMEAU LÉGER DU PLACIS

Saint-André-Des-Eaux est une petite commune des Côtes-d'Armor, située à dix kilomètres au sud de Dinan. La commune qui possède une parcelle constructible de 4700 m² en centre bourg comprenant une longère à rénover, envisageait l'aménagement d'un lotissement conventionnel. Ce projet mettait en péril les atouts paysagers du site qui comprend des talus avec de beaux chênes.

À partir de 2020, la nouvelle municipalité réfléchit à un projet plus intégré à l'environnement, ayant pour ambition d'offrir d'autres manières d'habiter et de répondre aux besoins locaux d'accueil de nouveaux habitants. En 2021, grâce à la volonté municipale et à un collectif de jeunes ménages souhaitant s'investir dans la vie du bourg, le hameau léger voit le jour. Le projet comprend à la fois l'implantation d'habitats à faible empreinte écologique et la reprise du dernier commerce local, un café, ce qui permet aux nouvelles familles de s'intégrer de manière pérenne dans la vie communale.



DESCRIPTION D'ENSEMBLE

Lieu : Saint-André-Des-Eaux (22360)
 Nombre d'habitants : 387 (source INSEE : 2020)
 Année : 2021
 Maître d'ouvrage : Commune de Saint-André-Des-Eaux
 Maître d'œuvre : Groupement d'habitants
 Taille de la parcelle : 4700 m²
 Nombre de logements : 8 habitats légers et un bâtiment commun
 Surface de plancher : variable selon les habitations
 Coût m² : entre 10000 et 60000 € selon les logements
 Opération subventionnée : 70 % pour les travaux du café (montant total 250000 €)
 Prix acquisition foncier : bail emphytéotique de 80 ans, loyer de 5000 €/an pour l'ensemble + 150000 € pour les aménagements (salle commune, parking, abris vélos.)

BIEN-ÊTRE

- Répartition des emplacements en fonction des besoins de chaque ménage : taille, orientation (ensoleillement/ombre), espaces verts, intimité.

TRANQUILLITÉ

- Des emplacements plus ou moins exposés et ouverts au collectif selon les attentes de chacun.
- Une intimité créée par la composition paysagère et les plantations qui délimitent les espaces.

CONFORT

- Habitats HQE ; utilisation de matériaux d'isolation performants.

BIEN CHEZ SOI

Apporter des réponses aux **BESOINS ESSENTIELS** DES HABITANTS

VALORISATION DU PATRIMOINE BÂTI

- Une charte paysagère et architecturale a été écrite par le collectif de résidents, définissant un cadre commun d'intentions, réalisations, protections : organisations spatiales, recommandations architecturales, préservations et entretien des espaces plantés.
- Consultation de l'ABF pour avis sur les projets : la construction du bâtiment commun respecte les codes de l'habitat vernaculaire.



Habiter et travailler autrement - avril 2023

> Habitat participatif à Romainville – Ile de France

Densification d'une parcelle en autopromotion

DENSIFICATION D'UNE PARCELLE EN AUTOPROMOTION - Imaginer sa manière de cohabiter.

HABITAT PARTICIPATIF À ROMAINVILLE

Au cœur d'un tissu résidentiel pavillonnaire au calme, à Romainville (commune proche de Paris), six familles ont trouvé le lieu pour concevoir et réaliser leur projet résidentiel commun : des espaces de vie individualisés, des espaces d'usages collectifs (jardins/ buanderie/atelier), un espace partagé (une pièce en plus) et un garage à vélos. La densification de la parcelle en drapeau a permis d'intégrer six logements dans deux bâtiments séparés par un jardin. Depuis la rue, le premier bâtiment se distingue par une architecture contemporaine à la couleur vert amande ; il abrite au rez-de-chaussée le garage vélos et une buanderie ainsi que deux appartements aux étages. Viennent ensuite un jardin collectif et quatre maisons en bande avec leurs jardins desservis par une allée plantée. Un escalier adossé à ce deuxième corps de bâtiment permet d'accéder à un jardin suspendu partagé. Cette réalisation illustre un compromis réussi entre des contraintes économiques et écologiques qui poussent des ménages à penser leurs cadres de vie différemment : pouvoir accéder à un cadre de vie résidentiel individuel de qualité, concrétiser une forme d'engagement de rationalité (compacité/densité/sobriété), et faire vivre au quotidien la notion de partage (des espaces communs conviviaux et utiles).



DESCRIPTION D'ENSEMBLE

Lieu : Romainville
 Nombre d'habitants : 31469 (source INSEE : 2020)
 Année : 2020
 Maître d'ouvrage : Les habitants constitués en SCIA
 Maître d'œuvre : Atelier de l'Ourcq
 Taille de la parcelle : 772 m²
 Nombre de logements : 6 logements (2 appartements et 4 maisons) + 1 espace partagé
 Surface de plancher : SHAB privative 573 m² + SHAB collective 68 m²
 Coût : 1,07 M€ HT, 4000 €/m²

BIEN-ÊTRE

- Les logements bénéficient de grandes baies vitrées (luminosité/vues dégagées).
- Chaque logement dispose de balcons et/ou espaces extérieurs privatifs (jardinetts/terrasses).
- Les volumes intérieurs sont généreux (hauteurs sous plafond).

TRANQUILLITÉ

- Au sein des appartements, les pièces de nuit donnent sur la rue alors que les pièces de jour s'ouvrent sur le jardin partagé, avec un filtre de loggias.
- Les maisons sont en duplex inversé : pièces de vie à l'étage afin de bénéficier de vues dégagées et de lumière ; les chambres situées au RDC sont moins ensoleillées, mais s'ouvrent sur des jardinetts intimes.

BIEN CHEZ SOI

Apporter des réponses aux **BESOINS ESSENTIELS** DES HABITANTS

VALORISATION DU PATRIMOINE BÂTI

- Le bâtiment sur rue, avec sa toiture à deux pentes, reprend le gabarit des pavillons alentour.
- La teinte choisie (vert amande) s'harmonise avec celles des constructions voisines et reprend le blanc conventionnel pour les encadrements de fenêtre et les modénatures.
- Les bâtiments sont compacts et bien intégrés dans l'environnement du tissu pavillonnaire.



Habiter et travailler autrement - avril 2023

> Tepatoutseul à Mainvilliers – Chartres

Habitat participatif autopromotion pour personnes âgées

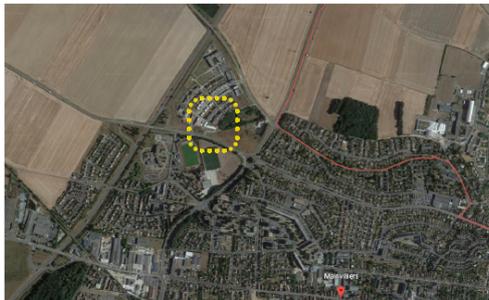
HABITAT PARTICIPATIF AUTOPROMOTION POUR PERSONNES AGÉES - Vieillir ensemble

TEPATOUTSEUL

L'opération est située au sein de la ZAC de Boisville à Mainvilliers, une commune à l'ouest de l'agglomération de Chartres.
Le groupe (quatre familles retraitées) s'est constitué à partir d'une formation au CAUE de l'Eure pilotée par l'association l'Echo-Habitants.
Le projet développe des logements avec espaces à mutualiser (maison commune, jardin...) selon des valeurs partagées : bien vieillir dans la solidarité, l'écoute et le respect mutuels, l'entraide, l'accueil, l'ouverture aux autres et la tolérance, l'humour.
Il s'agit de préserver à la fois le maximum d'autonomie en fin de vie, les besoins de solitude et le rythme de chacun. Des espaces et des équipements sont mutualisés au sein du projet : une salle collective, une maison d'accueil, une buanderie, un cellier-cave, un garage, un atelier et un abri de jardin.

DESCRIPTION D'ENSEMBLE

Lieu : Mainvilliers (28 300)
Nombre d'habitants : 11 186 (source INSEE : 2020)
Année : 2017
Maître d'ouvrage : Tepastoutseul SCIA
Maître d'œuvre : OSTINATO/B.A.BO
Taille de la parcelle : 1 779 m²
Nombre de logements : 4 maisons + 1 logement commun + espaces mutualisés
Surface de plancher : 410 m² (dont 60 m² pour la maison commune)
Coût : 950 000 € HT, 2 700 €/m²
Opération subventionnée : Prêt à taux zéro CARISAT (caisse de retraite) à 50 % du prix de revient + 5 % de subventions complémentaires
Prix acquisition foncier : Terrain offert par l'aménageur de la ZAC



a'urba
agence d'urbanisme
Bordeaux Aquitaine
Habiter et travailler autrement - avril 2023

BIEN-ÊTRE

- Des logements de taille confortable pour des personnes seules ou en couple (72 m²) et aux normes PMR.
- Chaque logement bénéficie d'un jardin privatif.

CONFORT

- Des maisons individuelles de plain-pied en bande, ce qui permet un meilleur confort thermique.
- De larges ouvertures au sud permettent un bon ensoleillement et la luminosité des logements.

TRANQUILLITÉ

- Une opération en limite de la ZAC, proche d'un espace boisé, et en retrait de l'axe de circulation passant qui borde le nouveau quartier.



> Immeuble Azurea - Nice

mixité fonctionnelle verticale – travailler et habiter dans un même bâtiment

HABITAT PARTICIPATIF AUTOPROMOTION POUR PERSONNES AGÉES - Vieillir ensemble

TEPATOUTSEUL

L'opération est située au sein de la ZAC de Boisville à Mainvilliers, une commune à l'ouest de l'agglomération de Chartres.
Le groupe (quatre familles retraitées) s'est constitué à partir d'une formation au CAUE de l'Eure pilotée par l'association l'Echo-Habitants.
Le projet développe des logements avec espaces à mutualiser (maison commune, jardin...) selon des valeurs partagées : bien vieillir dans la solidarité, l'écoute et le respect mutuels, l'entraide, l'accueil, l'ouverture aux autres et la tolérance, l'humour.
Il s'agit de préserver à la fois le maximum d'autonomie en fin de vie, les besoins de solitude et le rythme de chacun. Des espaces et des équipements sont mutualisés au sein du projet : une salle collective, une maison d'accueil, une buanderie, un cellier-cave, un garage, un atelier et un abri de jardin.

DESCRIPTION D'ENSEMBLE

Lieu : Mainvilliers (28 300)
Nombre d'habitants : 11 186 (source INSEE : 2020)
Année : 2017
Maître d'ouvrage : Tepastoutseul SCIA
Maître d'œuvre : OSTINATO/B.A.BO
Taille de la parcelle : 1 779 m²
Nombre de logements : 4 maisons + 1 logement commun + espaces mutualisés
Surface de plancher : 410 m² (dont 60 m² pour la maison commune)
Coût : 950 000 € HT, 2 700 €/m²
Opération subventionnée : Prêt à taux zéro CARISAT (caisse de retraite) à 50 % du prix de revient + 5 % de subventions complémentaires
Prix acquisition foncier : Terrain offert par l'aménageur de la ZAC



a'urba
agence d'urbanisme
Bordeaux Aquitaine
Habiter et travailler autrement - avril 2023

BIEN-ÊTRE

- Des logements de taille confortable pour des personnes seules ou en couple (72 m²) et aux normes PMR.
- Chaque logement bénéficie d'un jardin privatif.

CONFORT

- Des maisons individuelles de plain-pied en bande, ce qui permet un meilleur confort thermique.
- De larges ouvertures au sud permettent un bon ensoleillement et la luminosité des logements.

TRANQUILLITÉ

- Une opération en limite de la ZAC, proche d'un espace boisé, et en retrait de l'axe de circulation passant qui borde le nouveau quartier.



> Factory 336 - Genève

Mutualisation d'infrastructures et de services - espaces de travail flexibles et évolutifs

MIXITÉ FONCTIONNELLE VERTICALE - Travailler et habiter dans un même bâtiment.

IMMEUBLE AZUREA

L'immeuble Azurea a été construit sur la route de Canta Galet, un ancien site industriel situé à 1 km de la promenade des Anglais et à presque trois kilomètres de la Vieille Ville et de l'aéroport de Nice. Plusieurs bâtiments industriels et artisanaux, témoins de ce passé, sont encore présents autour et à proximité du nouveau bâtiment.

Le bâtiment comporte six niveaux. Les trois premiers sont dédiés aux locaux d'artisanat et les logements se développent sur les trois niveaux supérieurs, surmontés de combles habités.

Les places de stationnement dédiées aux artisans sont aménagées dans chacun des niveaux destinés à l'activité. Celles des logements sont regroupées dans le premier niveau destiné à l'habitation. L'accès à l'ensemble des parkings s'effectue par une même rampe à double sens.

Les espaces destinés à l'artisanat, aux niveaux inférieurs, assurent la continuité fonctionnelle avec l'existant, favorisant l'insertion du projet dans le paysage urbain.

L'architecture de la toiture permet également de rappeler l'histoire industrielle du site, tout en proposant une écriture contemporaine.



a'urba
agence d'urbanisme
Bordeaux Aquitaine
Habiter et travailler autrement - avril 2023

DESCRIPTION D'ENSEMBLE

Lieu : Nice
Année : 2019
Maître d'ouvrage : Riviera Réalisation (promotion privée)
Maître d'œuvre : Atelier LM
Taille de la parcelle : 2 882 m²
Programme : 1 400 m² de logements et 2200 m² de locaux d'artisanat
Surface de plancher : 3600 m² (1 400 m² logement + 2 200 m² artisanat)
Montant travaux : 4 M€ HT, 1111,11 €/m²
Opération subventionnée : -
Prix acquisition foncier : 1 301 427 €

COHABITATION

- La mixité fonctionnelle permet au quartier de vivre à différents moments de la journée, tout en optimisant les usages : les artisans en partie basse bénéficient d'un immeuble de qualité et les occupants des logements, en partie haute, d'une très bonne qualité d'usage.

HYBRIDATION

- Les locaux artisanaux présentent la capacité de devenir à terme des logements.



BIEN-ÊTRE

- Les logements, en retrait et en hauteur par rapport à la rue, bénéficient de grandes terrasses et/ou de grands jardins et d'un très bon ensoleillement, de la proximité à la végétation de la colline et des vues sur la mer.

> Soprema à Pellouailles - Les-Vignes - Maine et Loire

Bâtiments d'activités durables - efficacité énergétique et environnementale

BÂTIMENTS D'ACTIVITÉ DURABLES - Efficacité énergétique et environnementale

SOPREMA

Le site de la société Soprema à Pellouailles-Les-Vignes (Maine-et-Loire) est composé d'un bâtiment industriel et d'un bâtiment tertiaire construits, côte à côte, sur une parcelle à proximité du centre-bourg.

Des matériaux de construction et des procédés constructifs durables ont été employés : bardage bois à claire-voie, récupération d'eaux pluviales, panneaux photovoltaïques, étanchéité à l'air performante (0,20 m³/h. m²), isolation renforcée des locaux, murs végétaux, toitures végétalisées, toiture à face supérieure blanche réfléchissante, places de stationnement avec dalles alvéolaires végétalisées, espaces libres végétalisés.

Les bâtiments sont compacts et les espaces de circulation en enrobé ont été limités au strict minimum. La surface des espaces verts en pleine terre représente un pourcentage élevé de la superficie des espaces libres de la parcelle.



a'urba
agence d'urbanisme
Bordeaux Aquitaine
Habiter et travailler autrement - avril 2023

DESCRIPTION D'ENSEMBLE

Lieu : Pellouailles-les-Vignes
Année : 2020
Maître d'ouvrage : SCI Les terres du Khatanga - SOPREMA
Maître d'œuvre : 3A Architecte REDOIS-SURGET
Taille de la parcelle :
Programme : 1 bâtiment industriel (production) + 1 bâtiment tertiaire (administration)



IMPACT MINIMUM

- Choix des matériaux et des procédés constructifs répondant à la volonté de réduire l'impact environnemental des constructions.
- Utilisation des grandes surfaces de toiture pour l'installation de panneaux photovoltaïques destinés à l'autoproduction énergétique.

CONSTRUIRE AUTREMENT

- L'approche environnementale globale effectuée dans la conception de ce projet constitue un modèle reproductible dans la conception des bâtiments d'activité.



LOGIQUES D'IMPLANTATION

- Implantation à proximité du centre-bourg et de la route d'accès principal au bourg.

OFFRE CORRESPONDANT AUX ATTENTES

- Regroupement d'un bâtiment de production et d'un bâtiment d'administration sur un même site permettant l'optimisation de l'utilisation du foncier.

> Campus # community - Mérignac Gironde

Bâtiment tertiaire à faible impact environnemental

BÂTIMENT TERTIAIRE À FAIBLE IMPACT ENVIRONNEMENTAL - L'inspiration biophilique

CAMPUS # COMMUNITY

Le campus COMMUNITY à Mérignac (Gironde) propose un environnement de travail de qualité, tourné vers le bien-être des employés, avec de nombreux espaces collaboratifs et de vastes espaces végétalisés, le tout dans une démarche de développement durable. Le bâtiment a été conçu pour « être corps avec la nature et son environnement ». S'inspirant des principes biophiliques, les maîtres d'ouvrage et les architectes concepteurs ont eu à cœur de faire vivre la flore et la faune environnantes à l'intérieur même du bâti pour préserver la biodiversité locale et offrir aux occupants un réel bien-être au travail : une toiture végétalisée de 2500 m² et plus de 5500 m² d'espaces verts en pleine terre. La toiture végétalisée accueille des estances locales de formes et de tailles diverses, nourricières pour la faune (principe de « brown roof »).

Afin de réduire l'impact environnemental et de favoriser l'économie circulaire de l'opération, des matériaux issus du réemploi ont été privilégiés lors de la construction.

DESCRIPTION D'ENSEMBLE

Lieu : Parc Inroble - MÉRIGNAC
 Année : 2022
 Maître d'ouvrage : GROUPAMA IMMOBILIER
 Maître d'œuvre : HUBERTI GODET Architectes
 Taille de la parcelle :
 Programme : Construction d'un bâtiment tertiaire
 Surface de plancher : 15 000 m²
 Montant travaux : 31 000 000 €



a'urba
agence d'urbanisme
Bordeaux-Métropole
Habiter et travailler autrement - avril 2023

IMPACT MINIMUM

- Intégration de la végétation à tous les niveaux du bâtiment (poutres, façades, espaces en pleine terre, etc.) ;
- Préservation de la faune locale par des aménagements appropriés ;
- Mise en place de dispositifs d'économie d'eau et d'énergie ;
- Signature d'une charte de chantier à faible impact environnemental par l'ensemble des acteurs.

CONSTRUIRE AUTREMENT

- Utilisation de matériaux issus du réemploi ;
- Appel aux filières locales par l'utilisation des ardoises de la forêt des Landes dans la fabrication des meubles installés dans le bâtiment.



> Silva à Eysines – Gironde

Parc d'activités paysager – transition douce entre activités et habitation

PARC D'ACTIVITÉS PAYSAGER - Transition douce entre activités et habitation

SILVA

Le projet SILVA du groupe REALITES a été développé sur le site Aimé Césaire à Eysines (Gironde). Il a été lauréat de l'Appel à Manifestation d'Intérêt AIRE lancé en 2018 par Bordeaux Métropole et son aménageur LA FAB.

Il s'agit de la construction d'un site comptant 6500 m² de locaux d'activités dédiés à l'artisanat et aux services, comprenant des locaux, des bureaux, des services de type crèche et restauration collective.

Ce projet favorise l'implantation d'entreprises de la sphère productive (PME, PMI, artisanat, services aux entreprises, etc.) tout en renouvelant l'immobilier d'entreprises. Le projet se décline en 4 bâtiments conçus à partir de matériaux biosourcés abritant 18 cellules modulables de dimensions variant de 13 m² à 320 m².

Le végétal se déploie dans le projet par le développement de façades végétalisées, la conservation et la plantation d'arbres. Malgré les gabarits imposés par le type « locaux d'activités », le projet compose avec la présence des végétaux et avec une densité perçue qui permet une transition douce entre le secteur d'activités et la zone résidentielle voisine.

DESCRIPTION D'ENSEMBLE

Lieu : Eysines
 Année : 2021
 Maître d'ouvrage : Réalités Immobilier
 Maître d'œuvre : DUNCAN LEWIS Architecte
 Taille de la parcelle :
 Programme : Aménagement d'un parc d'activités
 Surface de plancher : 6 500 m²



a'urba
agence d'urbanisme
Bordeaux-Métropole
Habiter et travailler autrement - avril 2023

IMPACT MINIMUM

- Intégration de la végétation à tous les niveaux du projet permettant une bonne articulation avec le paysage environnant ;
- Espaces de circulation des véhicules à l'intérieur de l'opération réduits au strict minimum.

CONSTRUIRE AUTREMENT

- Pour la construction des bâtiments, l'utilisation de matériaux biosourcés a été privilégiée.



23

La ville archipel de Rennes



André Crocq,

Président du SCoT du Pays de Rennes

« Le SCoT du Pays de Rennes en quelques mots clés

Le territoire de l'aire urbaine compte près de 770 000 habitants représentant les $\frac{3}{4}$ de la population du département d'Ile et Vilaine et le SCoT du Pays de Rennes représente 555 000 habitants dont 460 000 sur la métropole de Rennes et ce sont 43 communes (Pays de Rennes), sur un total global 76 communes. Le document, comme de nombreux SCoT en France, est actuellement en cours d'adaptation. Partant d'un Schéma Directeur d'Aménagement Urbain (SDAU), transformé en premier SCoT en 2007, le SCoT a été révisé en 2015, et le SCoT sera révisé une 2ème fois après les échéances électorales plutôt autour de 2027. De manière concomitante et en parallèle, une modification simplifiée est engagée pour les questions de sobriété foncière, pour que les élus prennent connaissance, notamment dans le cadre des prochaines échéances électorales, des choix de PLU en matière de sobriété foncière à l'échelle du Pays de Rennes.

La question de la structure territoriale du SCoT du Pays de Rennes et du principe de la ville archipel

Ce modèle de ville archipel a été d'abord proposé au milieu des années 70' notamment par les services de l'État à partir d'un schéma de développement qui fixait une conurbation Nord-Est en direction de Paris / Sud-Ouest en direction du Sud de la Bretagne et de Nantes. À l'époque, les élus s'étaient questionnés sur ces choix là et s'interrogeaient pour éviter cet étalement urbain et de quartiers dits de banlieues, principes qui furent traduits dans le schéma d'aménagement de l'agglomération à la base du SDAU en ville archipel.

L'organisation de cette ville archipel comme nappe de fond territoriale

Ce concept de ville archipel, du point de vue des résultats, fait qu'aujourd'hui, sur au moins 80 % des linéaires de la rocade, sur le tour du cœur de métropole, s'établit l'équilibre d'un côté la ville et de l'autre les champs, la ville n'a pas débordé sur sa campagne et est restée la ville, incluant même quelques communes dans la grande ville, 4 communes sont dans le noyau urbain, dans le noyau de la rocade et cette ceinture verte qui caractérise l'aménagement du territoire de Rennes Pour aller plus loin, la création de pôles d'équilibre déjà inscrite dans le SCoT de 2007, a permis de créer une armature territoriale confortée dans le SCoT de 2015 avec un système de droits et devoirs partagés notamment en matière de sobriété foncière au sens notamment du PLH.

De nombreux maires le voient encore comme des droits adaptés, dans une bonne articulation, pour être plus précis, avec le programme Habitat, selon l'idée que plus on produit de logements, plus on peut développer des services, des commerces et des emplois plus on doit être fort. Il y a d'autres éléments issus de l'accord politique autour de ces droits et devoirs partagés mais les fondements demeurent ceux-là.



L'armature du SCoT de la grande agglomération toulousaine



Léna Neuville,
Urbaniste, AUAT



La révision du SCoT de la grande agglomération toulousaine a été engagée en 2018. Le territoire comprend 5 EPCI, un peu plus d'un million d'habitants, 114 communes. Il connaît une très forte croissance démographique et d'actifs, supérieure à l'augmentation du nombre d'habitants, principalement liée à la sphère productive de l'industrie aéronautique et spatiale et générant de très fortes concentrations d'emplois sur le nord-ouest et le cœur d'agglomération. Constatant cette très forte croissance démographique et économique sur le territoire et de ses impacts sur la gestion du territoire, les élus ont porté l'ambition de :

- > préserver tous les facteurs de qualité et de durabilité du cadre de vie,
- > prendre en compte les spécificités notamment des espaces péri-urbains voire ruraux sur les liens entre les mobilités et la cohérence urbanisme.

Le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) et le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) sont structurés en 4 objectifs stratégiques très clairs, qui sous tendent l'ambition politique des élus de continuer à accueillir sur le territoire, à condition de mettre en œuvre les 4 objectifs suivants :

- > préserver les ressources vitales à la sérénité du territoire,
- > organiser le fonctionnement du territoire selon une armature territoriale de polarisation,
- > aménager le cadre de vie de qualité,
- > prévoir les transitions et les modalités de rayonnement de la grande agglomération toulousaine.

Derrière ces ambitions et ces grands objectifs, les trajectoires chiffrées dessinent une perspective d'accueil sur les 20 prochaines années d'environ 11 000 habitants / an. Cela se traduit par la production de 9 300 logements / an en moyenne et dans l'équation du ZAN de baisser pour la première période décennale la consommation de 50 % et sur la 2ème période de 75 %.

Du point de vue de l'armature territoriale

Un très grand nombre de petites communes n'ont pas et n'auront pas de desserte forte en transports collectifs en raison de faible capacité d'investissement et d'impossibilité d'offrir des transports collectifs en tout lieu. D'autre part, des communes plus peuplées ont une bonne desserte en transports collectifs et/ou sont concernées par le projet de la 3ème ligne de métro et ses connexions avec le réseau existant.

Pour porter la stratégie nationale bas carbone, considérant que l'électrification du parc automobile et le report modal de la voiture vers les transports collectifs ne suffiraient pas à atteindre les objectifs de réduction d'émission de gaz à effet de serre par le transport, il ressort que la cohérence urbanisme / mobilité est essentielle pour réussir cette équation.

Les petites communes aujourd'hui concentrent 18% de la population de la grande agglomération mais elles ont accueilli plus d'un quart des nouveaux habitants sur les 10 dernières années et sont responsables de la moitié de la consommation foncière. Le modèle d'urbanisation lié au développement de ces petites communes n'est plus viable, plus soutenable.

Les élus veulent mettre le fonctionnement du quotidien au cœur du système, pour articuler les échelles vécues, échelle du bassin de vie, échelle de la grande agglomération, celle des déplacements exceptionnels ou des déplacements domicile / travail.

A partir d'un état des lieux statistique en croisant les indicateurs de démographie, d'emplois, de niveau d'équipements, du nombre d'équipements et de desserte en transports collectifs, existante et programmée, une armature statistique a été établie, puis croisée avec une géographie du territoire vécue en lien avec le projet de territoire de chacune des intercommunalités.

À partir de ces éléments, l'armature des centralités de demain et s'organise à partir de 4 strates :

- > **La strate des grands pôles urbains** renforce leur poids démographique
- > **La strate des pôles urbains** renforce leur poids démographique en soutien des grands pôles urbains
- > **La strate des communes relais** renforce leur poids démographique et jouent aussi un rôle pivot dans les mobilités puisqu'elles articulent à la fois l'échelle du bassin de vie à la grande échelle et sont censées apporter des solutions de mobilités à ces 2 échelles
- > **La strate des 80 communes de proximité** doit pouvoir continuer à se développer mais dans une moindre mesure que ce qu'elles ont connu jusqu'à présent

Le SCoT **donne la priorité aux centralités urbaines**, et ce, quelle que soit la strate de l'armature, sans pour autant les définir et les identifier, en revanche le SCoT en donne une définition générique, afin que chacun des territoires s'en saisisse pour identifier ses propres centralités urbaines.

Cette armature plus morphologique repose sur **cette reconnaissance du fonctionnement bassin de vie** notamment qui permet d'organiser les mobilités, selon les centralités urbaines, les entrées d'agglomérations, les secteurs « Économie stratégique », les coupures d'urbanisation.

La mobilisation de l'échelon communal ou intercommunal est très importante dans le cadre du SCoT pour traduire ces orientations dans les PLU ou les PLU intercommunaux, dans des programmes locaux d'habitat, dans les programmes de développement économique des EPCI. Cette approche plus pragmatique de la mise en œuvre du SCoT laisse plus de marge de manœuvre aux stratégies intercommunales dans les PLU et PLU intercommunaux.

L'armature est au centre du SCoT et guide de nombreuses orientations qui y sont rattachées, par exemple l'accueil démographique est fléché par strate puis recoupé par EPCI. La consommation foncière, les enveloppes de consommation foncière maximale sont aussi détaillées par strate et par EPCI. Du point de vue des orientations sur la cohérence urbanisme / mobilité et aussi en matière d'urbanisme commercial qui participe au rayonnement de la commune, des seuils maximums de vente sont fixés.

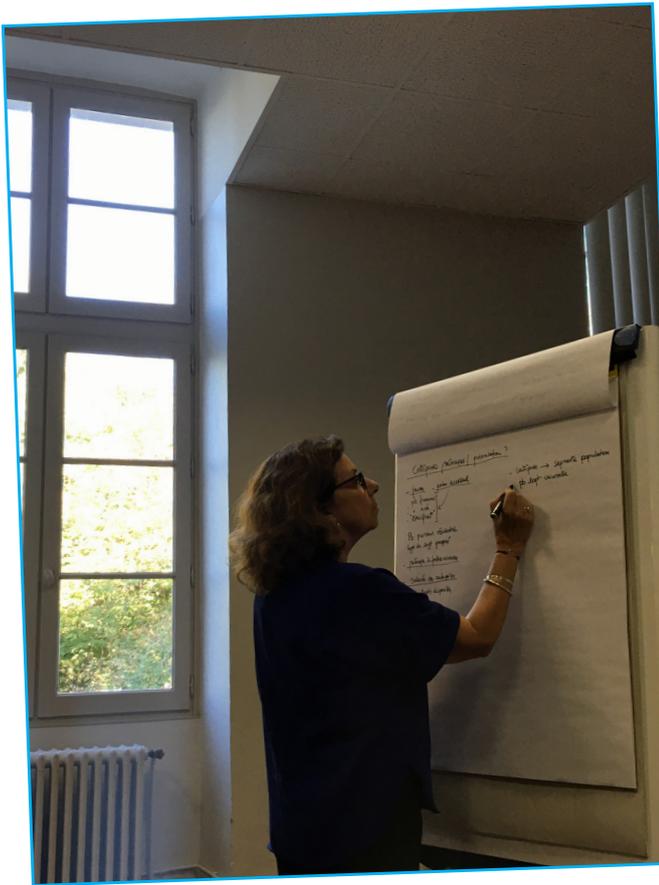
Du point de vue du desserrement économique

La concentration des emplois interroge les élus qui partagent la volonté politique avec l'ensemble des EPCI du SCoT de prévoir les conditions du desserrement économique. L'armature économique dans le projet d'aménagement stratégique se traduit par deux grandes priorités autour du savoir économique et des secteurs stratégiques :

> **conforter dans leur vocation les grands secteurs stratégiques de l'industrie aéronautique et spatiale** comme l'entrée Nord, qui sont pour l'agglomération de grands moteurs économiques, et en parallèle de la vie de la révision du SCoT, il allait être mis en place une commission prospective économique qui prend le temps de poser les bases à la fois de connaissances des territoires et leurs stratégies économiques à l'échelle de chacun des EPCI et de construire des pistes communes pour une future stratégie économique partagée.

> **orienter les secteurs stratégiques de rééquilibrage territorial à structurer** et c'est notamment une forme de réponse au souhait de desserrement économique porté par les élus du territoire.





Aérocampus de Latresne - Atelier 1 - 10 octobre 2023

Les ateliers

Atelier 1

Densifier, intensifier, combler, jusqu'où ?

Les objectifs de l'atelier « Densifier, intensifier, combler, jusqu'où ? »

L'aire métropolitaine est un territoire où les comportements de mobilité sont très clivés. On a très schématiquement, un cœur et une couronne : une couronne qui commence à l'intérieur de la métropole (approximativement autour de la rocade), très motorisée, très utilisatrice de la voiture, relativement dépendante à certains territoires de la métropole notamment pour l'accès à l'emploi, avec des distances de déplacements relativement longues (parce qu'on a souvent une juxtaposition de tissus monofonctionnels qui font que l'urbanisation est plus rampante).

Ces analyses vont permettre de tirer quelques fils pour commencer à se questionner sur cette géographie prioritaire renouvelée avec des grands principes à affiner et c'est d'ailleurs ce que va amener la territorialisation du ZAN pour le SCoT.

Concernant le cœur de la métropole : on observe des conditions optimales en termes de mobilité, de réseaux et de comportements qui pourraient inciter à faire du développement partout (réseaux de transports collectifs, réseaux de mobilités douces)

Plusieurs questions se posent :

- > Objectifs d'accueil et de production de logements, un développement, pour qui ?
- > Qui vient se loger dans nos territoires ? Des personnes extérieures au département, les fameux parisiens et autres ? S'agit-il du desserrement de la métropole bordelaise ?
- > Avons-nous un devoir d'accueil ? Comment répondre aux besoins ?
- > Nos territoires, aujourd'hui, offrent-ils la possibilité de trajectoire résidentielle fluide, choisie, et sans contrainte ?

À l'inverse, et c'est ce qui a déjà été abordé lors de la commission économique et au cours de l'atelier du 10 octobre notamment, c'est aussi l'opportunité pour la couronne d'une nouvelle vision du développement et l'intérêt de poursuivre et d'accentuer l'apport d'activités et d'emplois pour un rééquilibrage emploi / habitat. On a déjà présenté des schémas qui montrent qu'un écart s'est creusé, s'est accentué même, dans certains territoires où les dynamiques démographiques et les dynamiques d'emplois décrochent.

La question des mobilités peut être aussi une des clés de lecture pour commencer à s'interroger sur les priorités de développement.

On a sans doute un intérêt à affirmer la ou les multi-centralité(s), à condition de les définir au préalable (identifier, structurer, intensifier, densifier, les centres-villes, les centres-bourg) mais aussi des lieux de centralités existants ou des lieux porteurs de dynamique qu'on n'a peut-être pas encore imaginé dans la symbolique comme des centralités.

> Multi-centralité + multifonctionnalités (apport d'emplois, de commerces, de services, de la population...)

On a observé la faible utilisation des modes actifs dans ces territoires de couronne et on sait que la multifonctionnalité peut constituer un levier important pour faire évoluer les mobilités. Pour toujours tisser le lien entre urbanisme et mobilité, on pourra aussi se questionner sur l'aménagement des pôles de transports en commun (autour du train avec le projet de RER / car express / bus express...)

Cette part modale qui paraît un peu marginale ou décevante parfois nous permet quand même de dire qu'il y a des volumes très importants (nombre de déplacements en transports en commun qui a augmenté, entre 2009 et 2021, de 28 % pour les habitants de Bordeaux Métropole et de 31 % sur le reste du territoire - si on cumule, en effet, le 1 % de cœur modal à la hausse démographique et à l'évolution de la mobilité, on a quand même des tendances intéressantes.

Restitution de l'atelier « Densifier, intensifier, combler, jusqu'où ? »

Elements de cadrage

- > Agglomération attractive dans un département attractif mais où l'immobilier est cher
- > 13 000 à 15 000 nouveaux habitants / an accueillis sur le territoire du SCoT, soit 8000 ménages = 8000 résidences principales
- > Objectifs de production de logements du SCoT = 9 000 logements / an
- > Une trentaine de communes ont des obligations en termes de production de logements sociaux (18 000 logements nécessaires pour répondre aux obligations, sachant qu'il y a des besoins aussi dans des communes qui n'ont pas d'obligation réglementaire
- > Aujourd'hui, plus de 45 000 demandeurs HLM sur l'aire métropolitaine pour 8 000 attributions / an
- > En France, 1/3 de la croissance du nombre de ménages (et donc de la demande potentielle de logement) est lié uniquement à la décohabitation
- > 2 500 hectares d'ENAF consommés au sein de l'aire métropolitaine depuis 2010, 70 % de ces ENAF ont été consommés pour l'habitat en moyenne avec en moyenne 10 à 15 logements créés par hectare (hors bordeaux Métropole)

Plus précisément, depuis 2010, l'aire métropolitaine bordelaise a artificialisé 2 500 hectares d'Espaces Agricoles Naturels et Forestiers (ENAF) dont 1 800 hectares ont été orientés vers l'habitat.

Pour ce qui concerne Bordeaux étropole, 1 hectare de foncier naturel consommé a permis la construction de 130 logements. Cela n'indique pas une densité de 130 logements à l'hectare car de nombreux logements ont déjà été produits sur des sols déjà artificialisés ; en revanche, dans les intercommunalités périphériques de Bordeaux Métropole 1 hectare de foncier a réellement vu la création d'une moyenne de 15 logements.

Qui ne peut pas se loger au sein de nos territoires et quels habitants doivent être accueillis ?

Qui ne peut pas se loger au sein de nos territoires ?

les familles modestes
les personnes modestes
les nouveaux arrivants
les saisonniers
les personnes handicapées
les primo-accédants
les étudiants
les candidats à la location
les personnes âgées
les jeunes
les séniors
les actifs

Quels habitants doivent être accueillis sur nos territoires ?

les séniors
les familles
les jeunes actifs
Les habitants déjà là
les populations marginales
les nouveaux ménages
les gens du voyage
les étudiants
les femmes
les salariés

Dans un contexte d'urgence climatique, une réflexion doit être menée sur les limites à franchir afin de répondre efficacement aux besoins en termes d'habitat. Ces limites sont directement liées à nos **modes de faire et de production actuels**, à **notre organisation territoriale** et à **notre consommation foncière actuelle**.

La priorité de la politique publique locale doit **garantir la mixité sociale** et permettre de **faciliter les parcours résidentiels**. La nécessité d'adapter les logements au spectre plus large des ménages est fondamentale. Uniformiser sur telle ou telle catégorie ne ferait qu'entretenir une inadéquation entre le besoin et l'offre proposée.

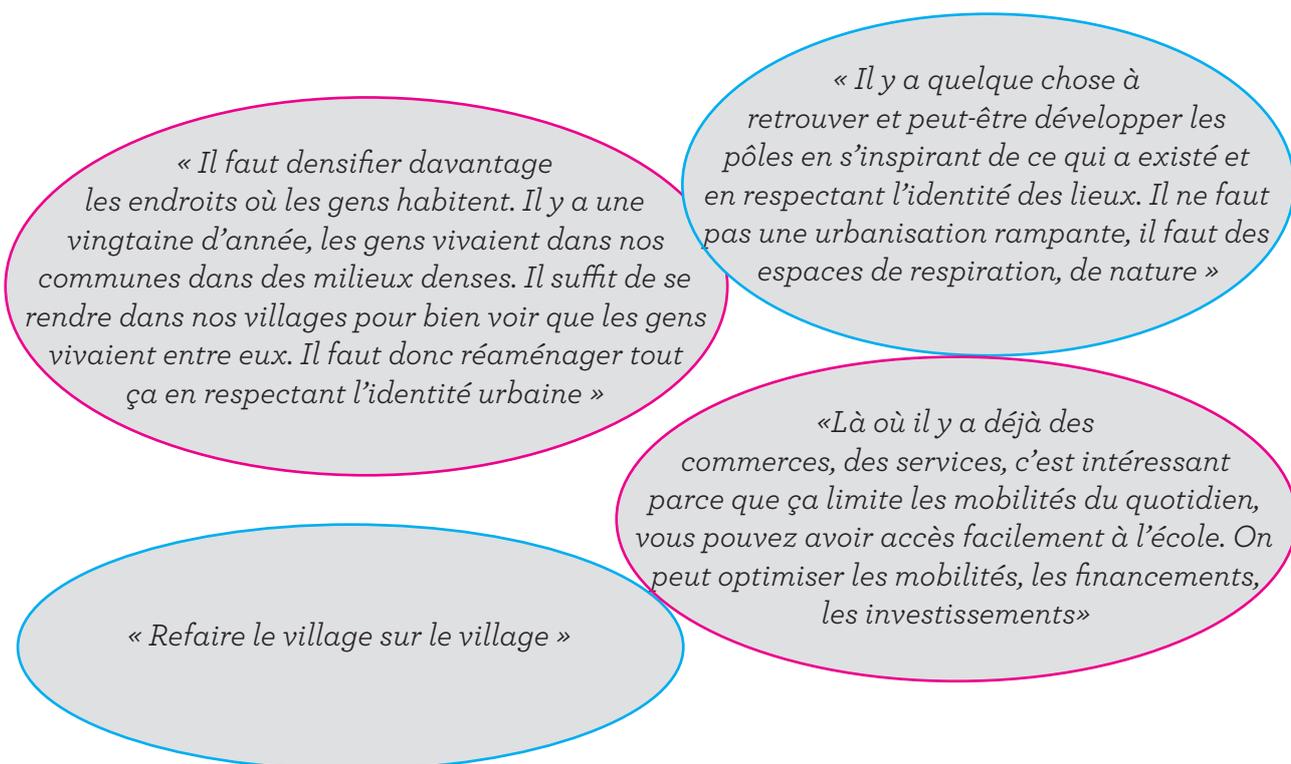
Où organiser la géographie prioritaire ?

Pour concilier sobriété foncière, transition énergétique, maintien de la biodiversité, des continuités vertes et bleues, il faudra investir ou réinvestir le foncier « invisible » parfois appelé foncier « résiduel » : les dents creuses, les friches, le foncier sous-exploité, le bâti vacant ou sous-occupé qui représente un gisement important dans les centres anciens, et par renforcement / création de polarités et autour des réseaux de transports collectifs et au sein de certains secteurs pavillonnaires, en particulier ceux proches des centres / centralités.

Ce gisement foncier, le plus souvent desservi et équipé, va être déterminant face aux objectifs croisés de cette sobriété foncière et de la recherche d'un nouveau cadre de vie qui réponde à la fois aux besoins et aux attentes des habitants et des usagers.

> Dans les centres anciens, et par renforcement/création de polarités

Les participants se sont accordés sur (verbatim des participants) :



> **Autour des réseaux de transports collectifs**

Les participants se sont accordés sur (verbatim des participants) :

« Le lien avec la mobilité est très important. Il y a un projet de RER métropolitain et il faut accueillir les populations en lien avec ce projet . On a beaucoup construit autour du tram ces 15 dernières années, maintenant, il faut élargir autour des gares, il y a des secteurs de projet qui peuvent sortir »

« et autour des bus et car express. Le premier car express Créon-Bordeaux a quand même changé les choses »

« La question de la mobilité va être très impactante compte tenu du coût d'un véhicule individuel, du carburant ... Les gens ont besoin de se rapprocher des services de transports »

> **Au sein de certains secteurs pavillonnaires, en particulier ceux proches des centres/centralités**

Les participants se sont accordés sur :

Verbatim des participants :

« Il y a un vrai gisement foncier sur des parcelles qui se situent à moins de 15 minutes à pied des centres, et c'est là où il y aurait intérêt à densifier »

Comment densifier les quartiers périphériques en accroche des centralités ? Quel futur peut-on imaginer dans les centralités et les quartiers plus lâches ? Comment revisiter les modèles actuels qui reposent trop souvent sur une approche binaire logement collectif ou logement pavillonnaire ?

Les participants se sont accordés sur :

> La fin du modèle individuel lâche

Verbatim des participants :

«Les gens se projettent sur le modèle pavillonnaire parce que c'est tout ce qu'ils connaissent et aussi parce que c'est tout ce qu'on offre aujourd'hui ; sinon c'est du collectif avec un certain nombre de choses qui déplaît et donc un modèle que les gens rejettent»

«Un des défauts du modèle de la maison individuelle, c'est sa mono-typologie. Ce modèle ne permet pas de répondre à l'éventail des besoins qui s'expriment en termes de logement»

«Aujourd'hui, ce modèle de la maison individuelle, développé dans les années 70 est obsolète»

> Un modèle à réinventer

Verbatim des participants :

« Rien ne serait pire que d'exporter les modèles complètement urbains à la campagne parce qu'on aura sans doute les mêmes effets négatifs»

« S'inspirer de ce qu'étaient les villages ; repartir de ces modèles un peu plus denses, avec un peu plus d'étages, un peu plus de hauteur, pas la maison au milieu de la parcelle mais plutôt aligné avec le jardin à l'arrière »

« On pourrait repartir sur un modèle où on se réapproprie les codes de l'existant en les modernisant sur certains aspects.»
«L'importance du vivre ensemble»

« On a cherché à conserver ce modèle de la maison individuelle parce qu'on se rendait bien compte qu'il était fortement consommateur d'espace. On l'a finalement adapté en gardant la même structure mais en réduisant la taille des parcelles ; on s'est rendu compte que ça ne fonctionnait pas très bien non plus »

> Confort du logement

Verbatim des participants :

« Si je ne veux pas de collectif c'est peut-être parce que je ne veux pas avoir le bruit de mes voisins ; parce que je veux quand même un espace extérieur dont je peux profiter sans vis-à-vis, avec un peu d'intimité »

> Cadre de vie

Verbatim des participants :

« Derrière le débat sur les formes urbaines et architecturales, il y a une question essentielle de nature politique, c'est l'acceptabilité sociale d'un peu plus de densité »

*« La question de l'espace public »
« La place de la voiture »*

« Je pense que la densité peut être réussie lorsqu'il y a une compensation notamment avec la création d'espaces collectifs, publics, récréatifs ou conservant des îlots de fraîcheur »

« Souvent quand on pense densification, on pense constructions hautes, compactes, denses, mais il faudrait plutôt penser aménagement »

> La charge foncière

Aujourd'hui, on sait qu'il est plus facile d'aller construire dans des ENAF que dans des dents creuses où c'est bien plus complexe. Avec la compression des espaces disponibles, on aura moins d'écart sur les charges foncières.

L'importance de l'action publique : accompagnement des habitants, des opérations, acculturation, stratégie foncière... On avait en introduction de ce séminaire, la présentation d'un élu de Rennes où ils ont une politique foncière depuis longtemps, notamment basée sur des acquisitions.

Verbatim des participants :

« Le problème c'est la valeur du foncier et comment on arrive à compenser son augmentation qui se répercute sur les prix de sortie des logements »

Lorsqu'on reprend le contenu des échanges de l'atelier du 10 octobre, le constat est qu'il y a beaucoup de nuances sur ces questions de morphologie des paysages bâtis, de transition. Ce n'est pas tant la question de la maison individuelle qui était visée, les participants ont plutôt insisté sur le fait d'avoir droit à un extérieur. Comment organiser mieux les choses pour consommer moins d'espace... Il faut juste essayer de grouper, imbriquer un peu plus, avec toujours cette préoccupation des comforts des logements (intimité, vis-à-vis) et plus largement d'espaces naturels et d'équilibre.



Aérocampus de Latresne - Atelier 2 - 10 octobre 2023

Atelier 2

Desserrer l'activité économique, mythes et réalités...

Deux principes ont évolué par rapport au SCoT actuel :

> **Le desserrement de l'activité économique** au service du développement des territoires dans la volonté de rééquilibrer ou du moins de laisser une place au développement des emplois et des services des territoires périphériques qui représente un enjeu très important et induit moins de métropolisation.

> **Le fléchage des territoires** pour un type d'activité précis doit laisser place à **plus de souplesse**. Dans le SCoT actuel, sont mentionnés des emplacements, notamment sur l'ouest de l'agglomération, dont l'implantation est privilégiée aux industries et aux entreprises à haute valeur ajoutée. Le document de planification du SCoT ne doit pas nécessairement flécher aussi précisément le type d'activités souhaitables à accueillir mais doit plutôt fixer l'armature. Pour rappel : le SCoT n'est pas un schéma de développement économique, il oriente l'armature économique.

Un paradoxe à résoudre :

Afin de concilier à la fois la volonté de fixer un cadre commun pour l'aire métropolitaine, et en même temps avoir la possibilité de choisir quelle entreprise accueillir sur son territoire, des pistes ont été évoquées et notamment celles des **territoires de projet comme outil de conciliation**. L'idée est de cibler des territoires de projets pour faire un écosystème qui va fournir aux entreprises les conditions favorables à leur implantation.

Que doit offrir un écosystème ?

> une desserte en transports en commun, la présence de gare RER, un accès indispensable à un bassin d'emploi et à une certaine qualité de vie, un cadre de vie attractif, exemplarité en termes de consommation d'ENAF.

Où peuvent se localiser ces écosystèmes ?

> **positionner au sein des centralités affirmées ou en devenir**, autour des gares RER notamment dont l'enjeu est la mixité fonctionnelle habitat / services / petites unités de production / espaces de nature. Par exemple, néo artisanat, petites unités de fabrication qui peuvent s'insérer dans des tissus urbains.

> **investir les friches et requalifier les ZAE existantes** la requalification des friches dans la mesure où elles existent et la densification dans les tissus mixtes sont-elles suffisantes pour garantir le développement économique des territoires

> **ouvrir à l'urbanisation, via la consommation d'ENAF, de nouveaux sites et extensions de zones d'activités existantes**, dans ce cas, il est nécessaire de fixer les conditions exemplaires d'aménagement pour légitimer la consommation des ENAF.

Les pistes évoquées :

- > **observer pour faire projet** : l'enjeu est ici de connaître le foncier économique pour détecter les potentialités de densification, repérer les friches pour objectiver ce potentiel et refaire les zones d'activités sur elles-mêmes.
- > **adapter les PLU** pour intégrer plus de souplesse dans le type d'activités qu'il est souhaitable d'accueillir afin que la densification de ces espaces soit permise
- > **revoir le modèle des zones d'activités** : savoir sous quelles conditions les politiques publiques, les politiques des collectivités locales pourraient agir sur ces zones d'activités pour déclencher du projet sur les sites à enjeux.



Aérocampus de Latresne - Atelier 3 - 10 octobre 2023

Atelier 3

Préserver les ENAF de demain au sein des enveloppes urbaines, où et pour quoi ?



Les objectifs de l'atelier « Préserver les ENAF de demain au sein des enveloppes urbaines, où et pour quoi »

Le cadre géographique est posé à savoir les espaces naturels, agricoles et forestiers présents au sein des enveloppes urbaines.

En termes d'objectifs, il s'agit de dégager les premières pistes de réflexions et orientations pour la réécriture du SCoT en intégrant la loi Climat et résilience avec des prescriptions et des recommandations à partir des approches suivantes :

- > l'identification des ENAF existants au sein des enveloppes urbaines et de leurs typologies
- > la qualification et la hiérarchisation des critères permettant de prioriser certains ENAF pour la préservation
- > la définition des critères qui permettraient de préserver davantage certains espaces plutôt que d'autres
- > l'évaluation de la consommation effective, sur la dernière période 2011-2021, au sein de ces ENAF
- > la sélection de marqueurs évaluant le niveau de pression d'urbanisation

L'atelier était divisé en 4 séquences :

> Qualifier les différents types d'espaces naturels, agricoles et forestiers existants au sein des enveloppes urbaines

Il en ressort une très grande richesse de typologies d'ENAF au sein des enveloppes urbaines : grands parcs, parcs de châteaux, espaces verts publics, espaces privés, friches, espaces viticoles, vergers, grandes cultures, pâtures, espaces forestiers, petits bois ou bosquets, prairies, fonds de jardins privés ou abords de cours d'eau). Toutes ces typologies se retrouvent au sein des enveloppes urbaines du SCoT.



> Hiérarchiser les différentes fonctions des ENAF selon les typologies

A partir de l'identification des fonctions associées à chacun des espaces listés et préalablement qualifiés : la gestion de l'eau, la fonction de réservoir de biodiversité, de stockage de carbone, d'amélioration du cadre de vie, de maintien d'aménités, la résilience, la question des fonctions vis-à-vis de la valeur du tissu urbain, de l'identité du territoire, la question de la préservation des risques vis-à-vis de certains espaces puis de la hiérarchisation de ces fonctions il en ressort les critères de préservation des ENAF suivants :

1. La préservation de la qualité des eaux et des sols
2. La préservation de la biodiversité et des continuités écologiques
3. La préservation vis-à-vis du risque inondation
4. L'adaptation au changement climatique qui regroupe 2 autres fonctions comme la préservation d'îlots de fraîcheur, l'amélioration de la qualité de l'air
5. La production alimentaire
6. La mise en valeur paysagère.

> Evaluer sur la période précédente 2011-2021 la consommation des ENAF présents au sein des enveloppes urbaines

La consommation d'ENAF entre 2011 et 2021 est de 3 000 hectares

A partir d'une cartographie représentant à la fois les ENAF consommés sur la période 2011/2021 et les ENAF restant au sein des enveloppes urbaines. Il en ressort que sur la surface totale des enveloppes urbaines du SCoT de 46 000 hectares, 7 500 hectares d'ENAF ne sont pas préservés ou protégés.

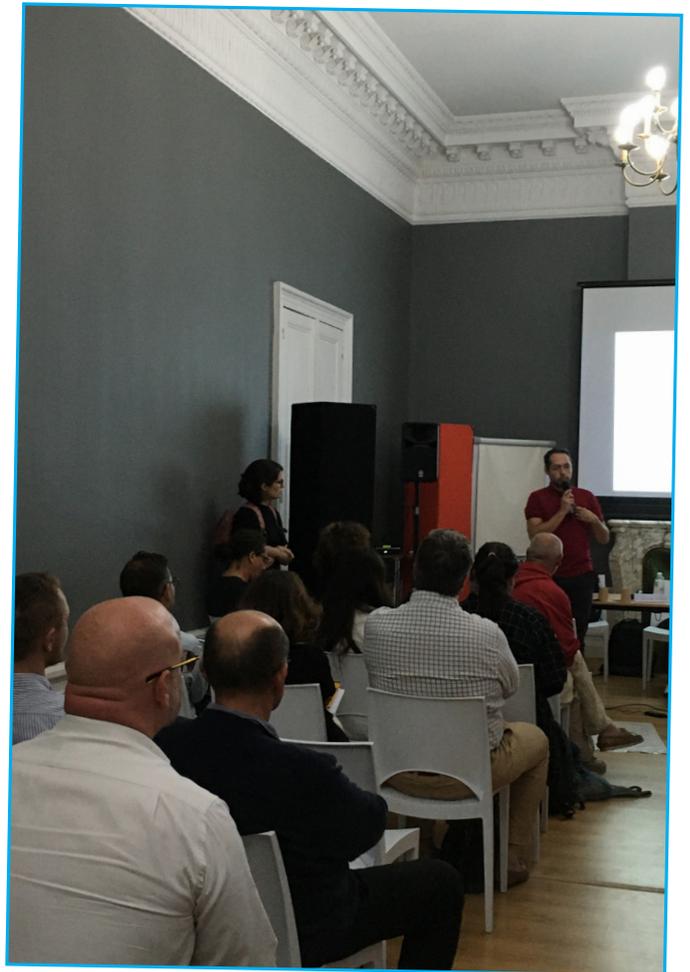
> Définir des critères de priorisation de préservation de certains ENAF

Au regard du nombre important d'ENAF non protégés au sein des enveloppes urbaines, à hauteur de 7 500 hectares, l'enjeu est d'identifier les meilleurs ENAF pouvoir les préserver et ainsi accompagner correctement cette trajectoire du ZAN.

La priorisation des 8 critères de préservation des ENAF s'établit selon :

1. leur participation à la fonctionnalité de continuités écologiques du point de vue du respect de la trame verte et bleue (continuités identifiées dans le cadre du SCoT, tous les ENAF à proximité ou sur cette trame verte et bleue doivent être préservés en priorité)
2. leur rôle dans le maintien de coupures d'urbanisation permettant la re concentration de la tâche urbaine et le maintien ou la création de discontinuités entre les territoires
3. les aménités environnementales qu'ils offrent dans les tissus urbains, du point de vue du cadre de vie, d'espaces de respiration ou de ressourcement, d'espaces de nature au sein des espaces bâtis
4. leur attractivité pour le territoire
5. leur accessibilité (s'interroger sur la préservation d'espaces qui peuvent être facilement accessibles pour les habitants et les administrés d'un territoire)
6. leur caractère irréversible Le maintien d'un équilibre entre développement démographique et cadre de vie
7. une réflexion participative du point de vue de la participation préalable auprès des habitants pour savoir quels types d'espaces ils souhaiteraient préserver
8. leur situation géographique potentiellement stratégique et de leur place dans l'histoire du territoire

Conclusion : ces 8 critères retenus constituent une base de travail intéressante mais d'autres critères pourraient être ajoutés, comme la question de la fonctionnalité des sols du territoire de l'aire métropolitaine.



Synthèse des ateliers

Atelier 1 : Densifier, intensifier, combler jusqu'où ?

Attractivité de la métropole : 13 000 à 15 000 nouveaux habitants / an accueillis dans l'agglomération soit 8 000 ménages

Une agglomération très attractive mais où l'immobilier est cher

Objectifs de production de logements du SCoT : 9 000 logements / an

Plus de 45 000 demandeurs HLM sur l'aire métropolitaine pour 8 000 attributions / an

En France, 1/3 de la croissance du nombre de ménages est lié uniquement à la décohabitation

Obligations de logements sociaux : 18 000 logements sont nécessaires pour répondre aux obligations

2 500 hectares d'ENAF consommés au sein de l'aire métropolitaine bordelaise depuis 2010, 70 % pour l'habitat avec en moyenne 10 à 15 logements créés par hectare (hors Bordeaux Métropole)

Garantir la mixité et permettre ou faciliter les parcours résidentiels

Où ?

Dans les centres anciens, et par renforcement / créations de polarités

Autour des réseaux de transports collectifs

Au sein de certains secteurs pavillonnaires, notamment ceux proches des centres / centralités

Comment ?

La fin du modèle individuel lâche

Un modèle à ré-inventer

Avec un habitat de qualité : la contrepartie pour plus de densité et d'acceptabilité par :

- le confort du logement
- le cadre de vie
- La charge foncière
- l'importance de l'action publique (accompagnement, acculturation, stratégie foncière ...)

Atelier 2 : Desserrer l'activité économique, mythes et réalités

Deux principes ont évolué par rapport au SCoT actuel ?

Desserrement de l'activité économique au service du développement des territoires

> Volonté de rééquilibrer ou du moins de laisser une place au développement des emplois et des services des territoires périphériques

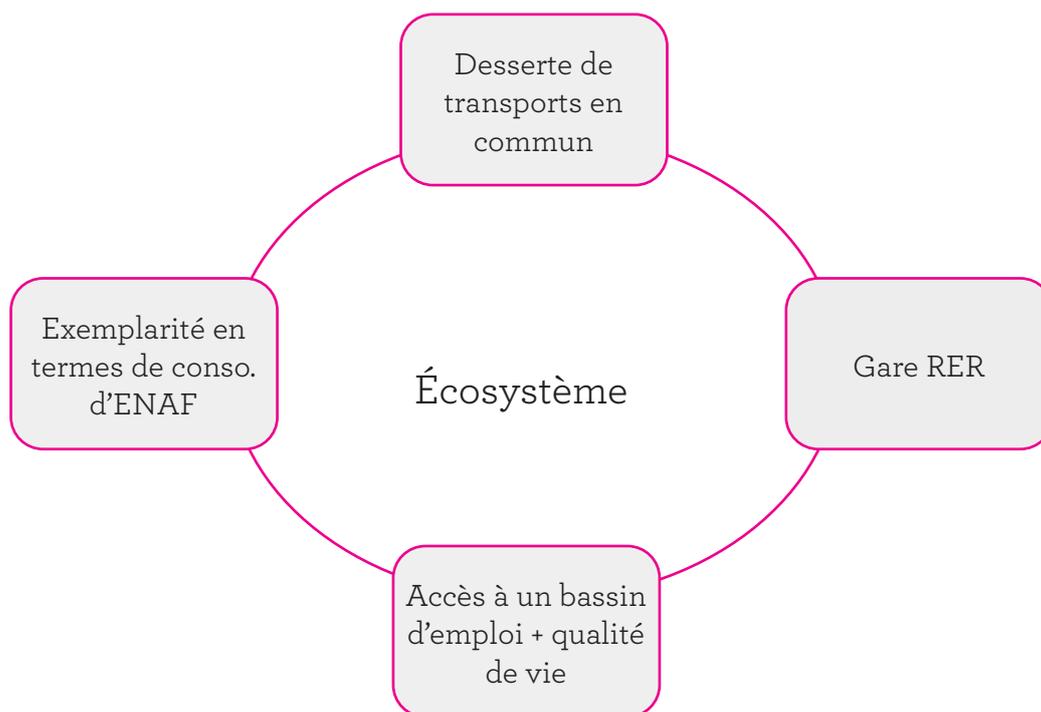
Fléchage des territoires pour un type d'activité

> Volonté de donner plus de souplesse. Le document de planification du SCoT doit l'armature économique

Les territoires de projet doivent permettre de concilier à la fois la volonté de fixer un cadre commun pour l'aire métropolitaine mais aussi d'avoir la possibilité de choisir l'entreprise à accueillir sur son territoire

> Cibler des **territoires de projets** pour faire un écosystème qui va fournir aux entreprises les conditions favorables à leur implantation

Que doit offrir un écosystème ?



Où peuvent se localiser ces écosystèmes ?

- > Positionner au sein des centralités affirmées ou en devenir
- > Investir les friches et requalifier les ZAE existantes
- > Ouvrir à l'urbanisation, via la consommation d'ENAF, de nouveaux sites et extensions de zones d'activités existantes

Les pistes évoquées

- > Observer pour faire projet
- > Adapter les PLU
- > Revoir le modèle des zones d'activités

Atelier 3 : Préserver les ENAF de demain au sein des enveloppes urbaines, où et pour quoi ?

Objectif : dégager les premières pistes de réflexions et orientations pour la réécriture du SCoT en intégrant la loi Climat et Résilience avec des prescriptions et des recommandations à partir des approches suivantes :

Qualifier les différents types d'ENAF existants au sein des enveloppes urbaines



Grands parcs, parcs de châteaux, espaces verts publics, espaces privés, friches, espaces viticoles, vergers, grandes cultures, pâtures, espaces forestiers, petit bois ou bosquets, prairies, fond de jardins privés, abords de cours d'eau.

Hiérarchiser les différentes fonctions des ENAF selon les typologies



Préservation de la qualité des eaux et des sols ; préservation de la biodiversité et des continuités écologiques ; préservation vis-à-vis du risque inondation ; adaptation au changement climatique qui regroupe 2 autres fonctions comme la préservation d'îlots de fraîcheur, l'amélioration de la qualité de l'air ; la production alimentaire ; la mise en valeur paysagère

Évaluer sur la période précédente 2011-2021, la consommation des ENAF présentes au sein des enveloppes urbaines



Entre 2011 et 2021, la consommation d'ENAF est de 3000 hectares. Sur la surface totale des enveloppes urbaines du SCoT, soit 46 000 ha, 7 500 hectares d'ENAF ne sont pas préservés ou protégés

Définir les critères de priorisation de préservation de certains ENAF



L'enjeu est d'identifier les meilleurs ENAF, pouvoir les préserver et ainsi accompagner correctement la trajectoire ZAN

La priorisation des 8 critères de préservation des ENAF s'établit selon :

1. leur participation à la fonctionnalité de continuités écologiques du point de vue du respect de la trame verte et bleue
2. leur rôle dans le maintien de coupures d'urbanisation permettant la concentration de la tâche urbaine et le maintien ou la création de discontinuités entre les territoires
3. les aménités environnementales qu'ils offrent dans les tissus urbains, du point de vue du cadre de vie, d'espaces de respiration ou de ressourcement, d'espaces de nature au sein des espaces bâtis
4. leur attractivité pour le territoire
5. leur accessibilité
6. leur caractère irréversible Le maintien d'un équilibre entre développement démographique et cadre de vie
7. une réflexion participative du point de vue de la participation préalable auprès des habitants pour savoir quels types d'espaces ils souhaiteraient préserver
8. leur situation géographique potentiellement stratégique et de leur place dans l'histoire du territoire

Les participants

Nelson Albre Ambrosini, Étudiant, Master 2 GTDD
Benoist Aulanier, Vice-Président de la CDC Montesquieu, Conseiller municipal de la Mairie de Léognan
Jérôme Banderier, Président, UNAM
Adrien Bender, Responsable Urbanisme, Mairie de Léognan
Jean-François Boras, Vice-président de la CDC des Portes de l'Entre-deux-Mers, Maire de Langoiran,
Christine Bost, Présidente du Sysdau, Maire d'Eysines
Nathalie Bouchain, Directrice de l'urbanisme, Bordeaux métropole
José Branco, Responsable Développement CA Immobilier
Franck Busson, Directeur du Pôle Montage/Développement, Groupe Duval
Florence Carayol, Direction du développement économique de Bordeaux Métropole
Alexandre Cieux, Directeur associé Sud-Ouest, Bleu Mercure
Bruno Clément, Vice-Président de la CDC Montesquieu, Maire de Saucats
Solène Coulonnier, Chargée de mission, Chambre des métiers
Séline Daumal, Master 2 GTDD
Simon De Marchi, Directeur de programme, ALTAE
André Delpont, Maire Adjoint de Tabanac
Sophie Domingo, Chef de Projet, Invest In Bordeaux
Emmanuelle Favre, Vice-présidente de la CDC des Rives de la Laurence, Maire de Saint-Loubès
Lionel Faye, Président de la CDC des Portes de l'Entre-deux-Mers, Maire de Quinsac
Pierre Gachet, Maire de Créon, Conseiller Communautaire de la CDC du Créonnais
Bertrand Gautier, Vice-président de la CDC des Coteaux Bordelais, Maire de Fargues-Saint-Hilaire
Grégoire Gilger, Directeur territorial Gironde, EPF NA
Benoist Gilliot, Coordinateur, Vélo Cité
Adrien Gonzalez, Architecte-Enseignant, ENSAP
Dany Hermel, Dirigeant de l'Agence Trouillot Hermel Paysagistes
Marie Huguet, Directrice aménagement et renouvellement urbain, Domofrance
Agnès Jarillon, Urbaniste, Agence Métaphore
Olivier Lafeuillade, Vice-président de la CDC des Rives de la Laurence, Maire adjoint d'Yvrac,
Enguerran Lavie, Directeur rive droite, Haut de Garonne développement
Manon Mallet, CDC du Créonnais
Vincent Marco, CDC Médoc-Estuaire
Elisa Méry, Conseillère vente, CIC Aménagement foncier
Marie-Line Micheau-Heraud, 1ère adjointe au Maire de Camblanes et Meynac
Marc Mirguet, Urbaniste, Agence Métaphore
Hugo Molinier, CDC des Portes de l'Entre-deux-Mers
Sigrid Monnier, Directrice générale, Gironde Habitat
Bernard Pagès, Vice-président de la CDC du Créonnais, Maire de Madirac
Yoan Poulain, Conseiller Vente, CIC Aménagement foncier
Paul Rolland, Président, 308
Béatriz Santiago Barros, Étudiante, Master 2 GTDD

Prune Stanisière, Étudiante, Master 2 GTDD

Alexandre Tastet, Dirigeant, Archipel de résilience

Simon Tazi, Chef de projet à la Direction de l'Aménagement Urbain, Aquitanis

Marina Thon Hon, Cogérante, Quand les arbres auront des feuilles

Marion Vaconsin, Dirigeante, Agence Architectes paysagistes

Laure Valognes, Directrice, Entreprise Merck Martillac

Sandrine Vaucelle, Enseignante-Chercheuse géographe, Université Bordeaux Montaigne

Christine Volpihac, Planification urbaine, Bordeaux Métropole

Alain Zabulon, Président de la CDC du Créonnais

pour aller + loin

 <https://www.sysdau.fr/modification-du-scot>

Documents à consulter :

Séminaire #1 Centralités et polarités de demain

10 octobre 2023

- > Etude a-urba « Habiter et travailler autrement »
- > Capsules vidéos : « La ville archipel », André Crocq, président du SCoT du Pays de Rennes et « L'armature du SCoT de la grande agglomération toulousaine », Léna Neuville, urbaniste à l'aua/T

Commission Économie résiliente | Desserrer l'activité économique, mythes et réalités

16 octobre 2023

- > Diaporama Sysdau « Desserrer l'activité économique : mythes et réalités »
- > Diaporama a-urba - Retour sur l'atelier du Séminaire « Centralités et polarités de demain »
- > Diaporama Commission du 27 septembre 2022
- > Etude a-urba « Habiter et travailler autrement »
- > Atlas des sites économiques - Sysdau

Commission Viticole Entre-deux-mers | Accompagner l'évolution des espaces viticoles - 26 octobre 2023

- > Diaporama Sysdau « Accompagner l'évolution des espaces viticoles »

Commission Renaturation | Préserver et restaurer les espaces du vivant

9 novembre 2023

- > Diaporama Sysdau « Préserver et restaurer les espaces du vivant »
- > Diaporama a-urba - Retour sur l'atelier du Séminaire « Centralités et polarités de demain »
- > Diaporama Commission « Configuration d'une plateforme des sites de renaturation » du 20 septembre 2022

Commission Mobilités & centralités des quotidiens | Adapter la géographie prioritaire aux objectifs bioclimatiques - 17 novembre 2023

- > Diaporama Sysdau « Adapter la géographie prioritaire aux objectifs bioclimatiques »
- > Diaporama a-urba « Les pratiques de déplacement des girondins »
- > Diaporama Commission du 14 novembre 2022
- > Etude a-urba « Habiter et travailler autrement »

Commission Energétique et climatique | Ancrer la transition énergétique et climatique dans la planification et l'aménagement - 27 novembre 2023

- > Diaporama Sysdau « Ancrer la transition énergétique et climatique dans la planification et l'aménagement »
- > Diaporama Commission du 7 décembre 2022

Commission Eaux | L'eau comme ressource, l'eau comme risque - 5 avril 2024

- > Diaporama Sysdau « L'eau comme ressource, l'eau comme risque »
- > Diaporama Smegreg
- > Diaporama a-urba

