

Modification du SCoT bioclimatique de l'aire métropolitaine bordelaise

Retour sur

.....

le séminaire #2

du SCoT bioclimatique de l'aire métropolitaine bordelaise

Atténuer les vulnérabilités par des solidarités territoriales

Aérocampus de Latresne

04|06|2024

2

Documents de concertation

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
7. le séminaire Atténuer les vulnérabilités par des solidarités territoriales

Séminaire #2

Atténuer les vulnérabilités par des solidarités territoriales

L'exercice d'application du ZAN, Zéro artificialisation nette, sur nos territoires nous invite à trouver les meilleurs outils pour répondre aux enjeux majeurs en termes de préservation de l'environnement et de la biodiversité mais aussi d'enjeux sociétaux : production de logements, implantation de l'emploi, pour conduire à une meilleure fluidité dans les mobilités et à un meilleur usage de la ressource foncière pour la préserver au mieux. Pour résoudre cette difficile équation, il est nécessaire d'avoir des outils, de chercher des solutions, d'être éclairé pour appréhender ce qui se passe sur les territoires.

C'est pourquoi, dans la suite du premier séminaire des partenaires du SCoT bioclimatique et dans le cadre de la concertation élargie avec les partenaires, le Sysdau a organisé le 4 juin, avec l'appui de l'agence d'urbanisme Bordeaux Aquitaine, un deuxième Séminaire sous le titre « Atténuer les vulnérabilités par des solidarités territoriales ».

Afin de travailler sur les enjeux de restructuration du SCoT et sur les outils de mise en œuvre permettant d'en traduire les orientations politiques, trois ateliers étaient organisés autour des thématiques centrales :

- > Ressources et solidarités territoriales
- > Régénération économique et équilibres territoriaux
- > Développement résidentiel, nature en ville et diversités territoriales

Ce séminaire a permis à plus de 50 participants, élus des territoires, partenaires institutionnels et techniques et acteurs de la société civile, d'échanger sur les nouvelles dispositions du SCoT bioclimatique, illustrées d'exemples de réalisations et/ou de projets : résidentiels, économiques, agricoles, de renaturation, etc ...

Programme

9h : Accueil des participants

9h30 : Session d'introduction

> **Christine Bost**, présidente du Sysdau



> **Sylvia Labèque**, directrice du Sysdau



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



9h45 : Expression du projet politique, présentation des principales dispositions du SCoT bioclimatique de l'aire métropolitaine bordelaise

11h : Les trois ateliers

- 1. Ressources et solidarités territoriales**
- 2. Régénération économique et équilibres territoriaux**
- 3. Développement résidentiel, nature en ville et diversités territoriales**

12h : Clôture des ateliers

12h15 : Plénière de clôture, synthèse des travaux avec un rapporteur pour chaque atelier

13h : Cocktail déjeunatoire de clôture

Session d'introduction



Christine Bost,
présidente du Sysdau



Dans la suite du premier séminaire du SCoT bioclimatique proposé le 10 octobre 2023 sur le thème des centralités et polarités de demain, ce deuxième séminaire s'inscrit dans le cadre de la concertation élargie avec les partenaires du Sysdau.

L'objectif de ce séminaire est **d'échanger sur les nouvelles dispositions du SCoT bioclimatique**, qui seront illustrées d'exemples de réalisations et/ou de projets : résidentiels, économiques, agricoles, de renaturation, etc ...

Avec l'appui du directeur général de l'agence d'urbanisme A'urba et son équipe, ce temps d'échanges vous est proposé, avec les élus des territoires, les partenaires institutionnels (DDTM, chambres consulaires, organisme publics-), les partenaires techniques (bureaux d'études, architectes, paysagistes, aménageurs, promoteurs,) et les acteurs de la société civile (universités, entreprises, associations, étudiants).

Depuis le dernier séminaire, de nouvelles étapes ont dues être prises en compte : l'arrêt de la modification du SRADDET Nouvelle Aquitaine en avril 2024, les précisions apportées par la mise en application des décrets de la loi ZAN de novembre 2023 et d'avril 2024, la publication de la liste des projets d'envergure nationale et européenne, etc.

Sous le titre « Atténuer les vulnérabilités par des solidarités territoriales » ce deuxième séminaire propose de travailler sur les enjeux de restructuration du SCoT et sur les outils de mise en œuvre permettant de traduire les orientations politiques autour de quatre thématiques :

- > **ressources et solidarités territoriales**
- > **régénération économique et équilibres territoriaux**
- > **développement résidentiel, nature en ville et diversités territoriales**
- > **renaturation et résiliences territoriales**

Pour conserver **l'attractivité et la qualité de vie de l'aire métropolitaine bordelaise**, les élus du Sysdau souhaitent que l'organisation des territoires métropolitains évolue vers **plus d'équilibre et un renouvellement de la fabrique des territoires limitrophes**.

Ils souhaitent également que la stratégie aire-métropolitaine du ZAN s'articule autour de deux principes forts : **préserver et restaurer une majorité d'ENAF au sein des enveloppes urbaines et des cœurs de biodiversité et intensifier la production urbaine dans les secteurs déjà urbanisés**. Ces deux piliers fondent la territorialisation infra-SCoT des objectifs de consommation foncière à 2031 dans un premier temps, et à l'horizon 2040/2050, dans un deuxième. Ce mouvement de reconquête naturelle impacte directement la localisation des sites de développement urbain et conduit à l'obligation d'aménager différemment. En ce sens, cet exercice d'application du ZAN sur nos territoires nous invite à :

> **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, implantation de l'emploi sur les territoires et ce qui est au cœur de ce séminaire 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, relevant de l'aménagement économique de façon à maintenir les territoires attractifs et désirables. 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 difficile 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.

C'est bien en comptant sur votre participation active, votre force de proposition et votre capacité d'innovation que nous réussirons à relever ce défi majeur.





**Guillaume Garrigues,
Conseiller Municipal de Talence**



Ce SCoT, dans son essence même, **doit inscrire la solidarité entre les territoires, la co construction, les synergies entre les territoires**, et, nous sommes sur un chemin de crête avec 2 objectifs qui peuvent présenter parfois des divergences :

1er objectif : le développement économique de nos territoires, toutes les intercommunalités, toutes les communes du territoire du SCoT

2ème objectif : la préservation de nos ressources, la sobriété, la pérennisation de notre cadre de vie

Ces 2 objectifs nous placent sur un chemin de crête sur lequel on avance avec efficacité au sein du SCoT avec l'ensemble des élus.

M. Lionel Faye et moi-même avons présidé une commission consacrée à l'eau. Trois exemples dans ce SCoT alimentent ce travail majeur et témoignent de notre volontarisme :

> **L'ambition foncière**

Nous avons un **objectif de performance** qui est de diviser par 2 notre espace artificialisé par rapport à la décennie précédente. Cet objectif doit être atteint tout en préservant notre tissu, la qualité de déplacement, tout en permettant à chacune et à chacun de se loger mais en gardant à l'esprit qu'il faut consommer moins d'espace et surtout mieux consommer l'espace. On a aussi souhaité intégrer des **objectifs qualitatifs** dans le SCoT : si on veut artificialiser moins tout en construisant, tout en permettant aux entreprises de s'installer, il faut, en contrepartie, construire différemment, il faut aussi désimpermeabiliser, désartificialiser à certains endroits pour pouvoir artificialiser ailleurs dans une logique de cohérence, de stratégie et d'adéquation avec nos infrastructures de transports et surtout en permettant à tous les territoires de pouvoir se développer. **Tous les territoires doivent pouvoir bénéficier de droits à artificialiser mais en gardant à l'idée que cette artificialisation doit se faire de manière sobre.**

> **La prise en compte de l'eau**

Notre territoire est confronté à un double enjeu d'abord **une raréfaction de la** ressource en eau. Le printemps a été, certes, très pluvieux, mais malheureusement l'artificialisation, l'imperméabilisation des sols font que nos nappes se rechargent moins à quantité d'eau équivalente. On constate aussi, que, face au réchauffement

climatique, on a beaucoup de pluie l'hiver et moins de pluie l'été, c'est donc un problème à prendre en compte. En tant qu'administrateur de la régie de l'eau de Bordeaux Métropole, sachez que l'on stocke l'eau pas plus de 48h. Évidemment, on est confronté à des **difficultés en période estivale**. Ce problème de la raréfaction de la ressource en eau nous impose de **construire différemment** notre territoire **pour non plus intégrer l'eau comme un ennemi mais vivre avec l'eau et permettre à cette ressource de s'infiltrer un maximum pour préserver nos nappes**. En effet, les nappes qui sont sur le territoire de notre métropole sont confrontées à une pression beaucoup plus importante que sur le reste de la Gironde ce qui impose des prélèvements dans les nappes profondes non renouvelables. **Intégrer l'eau, permettre son infiltration et être plus sobre dans notre consommation sont 3 éléments essentiels.**

> La protection de nos territoires face aux risques liés à l'eau

L'eau est un risque et elle le sera encore plus demain avec des problématiques majeures d'inondations, de montée du niveau de la mer qui vont impacter directement notre territoire puisque nous sommes au niveau de la mer (la Garonne et la Dordogne sont au niveau de la mer). Nous devons donc **adapter notre stratégie d'urbanisme et d'aménagement du territoire** face à ce risque fluvio-maritime et aussi aux pluies intenses, de plus en plus fortes qui nous imposent de savoir mieux gérer à l'échelle de la parcelle la pluviométrie et l'écoulement de l'eau.

La question de l'énergie

Notre SCoT consomme beaucoup plus d'énergie qu'il en produit. Il faut parvenir à **produire davantage d'énergies renouvelables sur notre territoire notamment par le développement de parcs solaires**. Ces parcs solaires posent des difficultés puisqu'il s'agit d'artificialiser les sols. Les problématiques soulevées sont notamment la protection de la biodiversité, la protection des espaces verts.

Il faut aussi tout **parvenir à intégrer le solaire sur le bâti existant**. On est accompagné par un dispositif législatif qui impose des équipements de parkings en parc solaire ; il faut donc que, dans notre SCoT, nous travaillions à une **meilleure insertion des énergies renouvelables sans qu'elles ne viennent affecter nos sols, notre biodiversité**. Cela implique que nos **infrastructures soient adaptées**. La solution ne passe pas uniquement par le solaire, il existe aussi la **géothermie** (de nombreux projets géothermiques existent sur le territoire métropolitain notamment sur la commune de Talence). On a du potentiel en géothermie et il faut le développer mais ça ne suffira pas, **il faudra aussi développer notre autonomie énergétique**.





**André Delpont,
Conseiller Municipal
Tabanac**



Il y a 2 grands sujets :

- > Les sites d'accueil (si on veut des activités économiques, il faut pouvoir les accueillir)
- > Comment accueillir ces activités économiques (quels éléments de qualité peut-on introduire)

Sur les sites d'accueil, il y a les grands sites des 3 opérations d'intérêt métropolitain qui représente le point fort de départ de nos réalisations à venir.

Vient ensuite, **le confortement de l'excellence de sites historiques :**

- > **le marché d'intérêt national de Brienne (MIN)** pour lequel il existe des projets de redéveloppement prêts à aboutir,
- > **le Grand Port Maritime de Bordeaux**

Dans l'idée de la diversité, on peut imaginer 2 autres échelles :

- > **Des sites qui ont pu se développer de manière spontanée**, qu'il conviendrait peut-être de mieux structurer pour avoir une meilleure mixité dans les activités économiques, habitat, services... c'est ce qu'on appelle les portes économiques de la métropole (le long de la rocade, correspond aux grandes sorties de la rocade)
- > Au-delà des limites politiques et administratives de la métropole : on doit essayer de **développer à travers les territoires de l'aire métropolitaine les Opérations d'Intérêt Territorial (OIT)**. Cela consiste à identifier des sites qui sont bien desservis, des lieux dans lesquels les usagers peuvent se rendre en transports en commun ou à vélo en particulier. Aujourd'hui, il n'existe pas d'offre économique sur ces sites mais on pourrait s'inspirer de ce qui se fait la région parisienne : sur les stations de notre futur RER, on pourrait développer des pôles d'emploi dans des centres-bourgs bien desservis.

Un travail important doit être fait sur :

- **la qualité des sites** qui sont offerts pour l'accueil d'entreprises en régénérant les emprises économiques existantes
- **l'énergie-climat** : comment sur chacun des sites économiques quel qu'ils soient on peut travailler sur ce sujet
- **l'offre d'un cadre qualitatif aux salariés**





Lionel Faye,
Président de la
Communauté de communes
de l'Entre-deux-mers

« Développement résidentiel, nature en ville et diversités territoriales

Aujourd'hui, nous sommes confrontés à des impératifs qui s'imposent à nous. Il faut alors que nous puissions réagir face à ces éléments pour pouvoir avancer. Par rapport à toutes les problématiques rencontrées aujourd'hui et celles que nous rencontrerons demain, il faut s'engager vers un new-deal. Il faut changer notre façon de voir ce qu'on avait jusqu'à maintenant comme principes d'aménagement pour aller vers autre chose dans un territoire fortement contraint (raréfaction de la ressource en eau et arrivée de nouveaux habitants chaque année notamment au niveau de l'aire métropolitaine bordelaise).

Comment faire pour, à la fois, respecter les impératifs qui nous sont proposés avec le ZAN et développer intelligemment ce territoire ?

On doit, aujourd'hui et dans les prochaines années, composer avec le ZAN. Nous devons faire en sorte que ce principe soit **le plus acceptable et le plus accepté par nos populations**. Ces nouveaux principes d'aménagement impliquent de travailler sur plusieurs axes :

> **intensifier l'offre urbaine et revoir notre façon de construire la ville et de reconstruire la ville dans la ville, afin d'accueillir davantage d'habitants dans des zones définies** en évitant de prendre en périphérie sur des espaces qui sont plutôt consacrés à l'environnement et à la nature. Il y a quelques années, on disait que tous les 10 ans, sur le territoire français, il y avait l'équivalent d'un département français qui disparaissait en raison de l'urbanisation. Ce principe était posé et je ne peux pas vous dire si cela correspondait à la réalité.

> **proposer de nouvelles formes d'habitat** qui permettront à la fois de vivre dans des conditions confortables et en même temps économiser les sols. Quand on se déplace sur le territoire français on voit bien que les métropoles ont tendance à s'étaler énormément, par conséquent, il faut y mettre un frein si on veut préserver quelques espaces pour nos générations futures.

La présidente, Christine Bost, le disait précédemment dans son propos introductif, il existe une réelle volonté politique de la métropole d'essayer de faire en sorte que la vie économique ne soit plus déployée qu'à l'intérieur de la métropole mais qu'elle puisse se développer sur les territoires alentours, cela permet une bonne gestion des territoires et permet de faire un aménagement maîtrisé du territoire

> **structurer l'aire métropolitaine multipolaire, accessible et connectée et favorable aux mobilités décarbonées.**

Aujourd'hui, l'un des plus gros enjeux à mener pour les années à venir est la mobilité. Quand j'ai commencé ma carrière politique et que je recevais des habitants de mon territoire, ils me disaient : « Monsieur Le Maire, il faudrait que vous puissiez m'obtenir une place en crèche », 30 ans après les questions ont changé et portent essentiellement sur la mobilité. Il faut donc, aujourd'hui, répondre intelligemment à ces besoins en termes de mobilité. **Il faut envisager la création d'un modèle différent** qui favorisera les transports en commun et tout ce qui permettra d'aller vers une mobilité décarbonée. Encourager les habitants à l'utilisation des transports en commun avec une offre satisfaisante. Exemple : Quinsac – Cité Administrative de Bordeaux environ 1h10 en voiture et en transports en commun ça reste très compliqué.

Pour avoir une mobilité décarbonée et efficace, il faut aussi qu'on ait des voies dédiées de sorte que les usagers qui prennent les transports en commun gagnent du temps par rapport à la voiture.

> **sauvegarder et valoriser notre socle naturel** : conserver cet environnement qui fait notre qualité de vie et qui est aussi un acte d'engagement pour les générations futures. Il faut être conscient qu'on a beaucoup fait ces dernières années, il faut donc, aujourd'hui, rester raisonnable et qu'on parvienne à protéger intelligemment tous ces espaces, les ENAF en particulier. Pour les protéger au mieux, il faut être attentif au développement de nos zones urbaines pour éviter qu'elles ne débordent pas trop sur ces espaces naturels, agricoles et forestiers.

Il faut saluer le travail collaboratif réalisé par le Sysdau. Chacun peut donner son avis et les règles pratiques et politiques s'appliquent ensuite. Les sujets sont abordés avec prudence mais l'avancement est réel et devrait permettre de rendre une feuille de route très prochainement.

Résilience territoriale

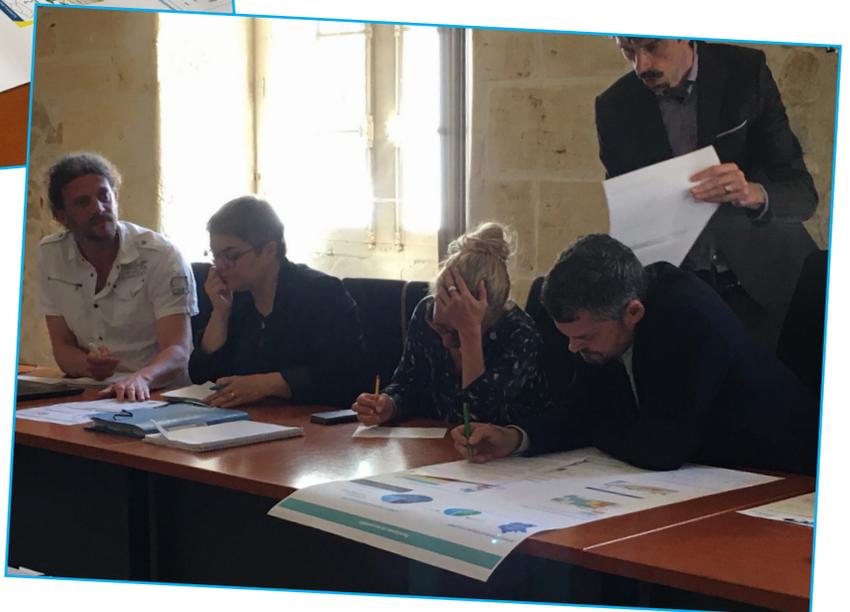
Ce pôle de renaturation est le **socle de notre projet territorial** qui permet de :

- > protéger la **biodiversité**,
- > préserver la **ressource en eau**, thème central à tous les niveaux (territoire facilement inondable, cela en fait donc un sujet préoccupant),
- > protéger les **5000 ha de nature** au sein des enveloppes urbaines (total 125 000 ha de nature)
- > **renforcer le rôle du fleuve**,
- > protéger l'ensemble des **cours d'eau** qui traversent notre territoire et qui sont autant de **corridors écologiques et qui doivent impérativement être protégés**,
- > **protéger et valoriser nos territoires agricoles et viticoles** : aujourd'hui, notre territoire traverse une crise viticole gravissime mais il faut rester optimiste. Certains espaces agricoles pourront être utilisés pour développer une agriculture de proximité intéressante pour nos habitants
- > **développer et valoriser la nature en ville**. Aujourd'hui, si on veut encourager les gens à vivre en ville, il faut qu'il y ait des espaces de liberté au cœur de cette ville. Dans les décisions qui sont prises en termes d'urbanisme, on le voit aussi à Bordeaux Métropole avec tous les grands projets qui existent, effectivement on compte sur la hauteur mais la contrepartie est d'installer aussi des espaces d'aménagements à l'intérieur de ces villes qui permettent des espaces de liberté et de régénération par rapport à la population.



Atelier #1

Ressources et solidarités territoriales



Atelier pratique

**L'atelier a été proposé en deux parties :
une partie sur l'eau et l'autre sur l'énergie.**

Concernant la première session, après une rapide présentation des enjeux sur l'eau, quatre extraits de D2O de SCoT existants étaient proposés aux participants, sans leur dire de quels SCoT chacun était extrait. Une discussion a ensuite eu lieu entre tous les participants pour faire ressortir les points forts et les points faibles de chacun de ces D2O, afin de déterminer les éléments à retrouver ou non dans le nouveau D2O du SCoT bioclimatique de l'aire métropolitaine bordelaise.

Concernant la seconde session, sur l'énergie, après un rappel des enjeux spécifiques à l'aire métropolitaine, une présentation rapide a été faite du travail en cours axé sur l'amélioration des connaissances des potentiels des ENR, sur le soutien au développement des équipements et sur le renforcement des infrastructures. Un temps personnel était ensuite consacré aux questions sur la classification des enjeux par priorité, sur les éléments facilitateurs pour y parvenir, sur les outils réglementaires à solliciter. Dans la dernière phase, il s'agissait, de manière collégiale, de partager les réflexions des participants pour déterminer ensemble les points importants à inscrire dans les nouvelles orientations du SCoT.

1. VOLET EAU

Concernant le volet Eau, il s'agit de réfléchir à des exemples d'écritures de D2O pour traiter la question de la ressource en eau potable.

2 groupes sont constitués et auront pour mission d'évaluer, de juger, de commenter les différentes écritures proposées à titre d'exemple dans cet atelier

Recueil des éléments, pertinents et importants, retenus et qui pourraient être réutilisés dans le cadre de la modification du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise

Accès à une **ressource en eau de très grande qualité** qui a plusieurs dizaines de milliers d'années

Surexploitation de certaines nappes notamment sur le territoire de l'aire métropolitaine bordelaise qui nous amène aujourd'hui à trouver des solutions alternatives et à avoir une réflexion globale pour, demain, **réussir à approvisionner le territoire en eau potable pour l'ensemble de la population.**

Pour rappel, les conclusions apportées par M. Bruno De Grissac (Directeur du SMEGREG) lors de la commission Eau étaient :

- > **les services d'eau potable étaient sous tension**, avec des performances parfois insuffisantes sur certains territoires,
- > **assez peu de ressources mobilisables** sur le territoire du SCoT ce qui implique la nécessité d'avoir une **solidarité territoriale** aux alentours de l'aire métropolitaine bordelaise pour assurer l'approvisionnement,
- > **dérèglement climatique** qui commence à être visible et qui va **influencer la demande et la disponibilité** de certaines ressources dont la ressource en eau potable,
- > **la mise en place de ressources de substitution** (pas encore à l'œuvre mais en cours à l'horizon 2029 mais qui viennent réparer une surexploitation et ne viennent pas répondre à l'accueil nouveau de population
- > chercher des **ressources nouvelles** à plus grande échelle
- > **organiser l'accès à la ressource et un partage équitable à des coûts acceptables pour tous** et à une échelle qui dépasse largement l'échelle de l'aire métropolitaine bordelaise

>>> Comment le SCoT peut répondre à ce défi, à ces enjeux, sachant que d'un point de vue règlementaire et juridique, le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) des nappes profondes permet de gérer et de mettre en œuvre un document qui assure la pérennité et la protection de cette ressource. Il existe un rapport de compatibilité, d'un point de vue juridique, entre les dispositions qui sont inscrites dans le SAGE nappes profondes et le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise, charge ensuite au SCoT d'inscrire et d'avoir un degré de prescriptions, de recommandations, selon ses propres volontés pour assurer la pérennité de la ressource

Pierre Ducout, maire de Cestas

« Il faut toujours parler **DES** ressources. Dans le SAGE, il existe plusieurs types de ressources, il y a 5 secteurs et pratiquement 4 nappes différentes : la nappe du miocène qui n'est pas encore trop exploitée, la nappe de l'oligocène qui est à l'équilibre et la nappe de l'éocène qui est surexploitée. Il faut accepter cette **diversité géographique** et cette **diversité des nappes**. Il faut regarder la problématique à la bonne échelle : concernant l'eau potable, le SAGE correspond pratiquement à l'ensemble de la Gironde qui s'inscrit dans le cadre du schéma directeur Adour Garonne (volonté de la loi de 1992). Le schéma initial, établi entre 1972 et 1975, disait qu'on serait obligé d'utiliser l'eau de la Garonne, or, pour le moment, on parvient encore à utiliser des **nappes profondes de qualité**, ce qui représente un intérêt majeur pour l'aire métropolitaine comme pour l'ensemble de la Gironde. Dans ce contexte d'évolution démographique et de changement climatique, nous devons continuer à travailler sur les économies d'eau et trouver des ressources de substitution. »

>>> Voir comment la prise en compte des mesures du SAGE se retrouve dans les documents d'urbanisme

« Il faut également faire le lien avec la responsabilité de l'État par rapport à la police de l'eau. Les autorisations de prélèvements avaient été modifiées pour ajuster au bon niveau. Il y a parfois eu des blocages de l'urbanisation, dans certaines communes, à cause de manquement sur le traitement de l'eau ou d'une insuffisance de stations d'épuration. »

Exemple 1 – Sud Gironde – Langon

Approche quantitative uniquement – Où est le qualitatif ?

Notion de prescription

Association des partenaires de l'eau

Phasage géographique et temporel

Exemple 2 – Vallée de la Drôme

Approche qualitative

Rédaction trop floue, le vocabulaire oriente la prescription.

Mélanie Tichané, Maire de Saucats

« Vous êtes très pédagogues mais j'anime des débats publics sur un autre sujet, et la réalité de l'administré est loin de ce qui se dit ici. Concernant la question de la prescription, j'habite dans une commune rurale qui a parfois des difficultés d'accès à la ressource. La problématique est la suivante : **que va-t-il se passer dans 15 ou 20 ans quand on va devoir ouvrir nos communes à un développement différent ?**

Aujourd'hui, il est compliqué pour beaucoup de ménages de pouvoir accéder à un logement sur le territoire de l'aire métropolitaine bordelaise, alors que font les gens ? Ils s'éloignent, et s'ils s'éloignent, il faut trouver de la disponibilité et de la ressource immédiate.

Nous aurions certainement dû avoir ce débat il y a 15 ans pour ne pas être aujourd'hui enfermés dans des schémas et cela est valable pour tout : l'eau, l'énergie, la construction, l'artificialisation. »

Sandrine Maury, Chargée urbanisme et aménagement du territoire chez Communauté de Communes du Créonnais

*« Il faut aussi aborder la **qualité des infrastructures**. Dans le Créonnais, l'État a gelé de nouvelles constructions parce que nos syndicats avaient des équipements défectueux qui généraient des pertes importantes. Il y a effectivement une règle à appliquer mais que les syndicats n'appliquent pas spécialement. »*

Julie Roussarie, Responsable de projet Département de la Gironde

*« L'objectif est d'éviter de se retrouver dans ce genre de situation et d'être plus contraints. Il faut anticiper ces situations en obligeant à avoir cette réflexion (moyen ou long terme) très en amont de l'élaboration des documents d'urbanisme et d'associer les acteurs de l'eau du territoire pour s'assurer de cette **adéquation entre le projet de développement du territoire et la disponibilité de la ressource en eau mais aussi des capacités techniques des installations**. Le syndicat d'eau potable doit en parallèle réfléchir à ses équipements, établir son programme pluriannuel d'investissement, s'assurer de l'entretien patrimonial... pour éviter le gel de certains permis de construire. »*

Exemple 3 – SCoT du Grand Douaisis

Mathieu Durand, Chargé de mission stratégie et gouvernance eau Bordeaux Métropole

« Cet exemple confirme l'intégration des structures des partenaires des services de l'eau. Est-ce que des documents peuvent être annexés au SCoT ? »

Frédéric Brigant, Sysdau

« C'est effectivement un point à étudier. On parlait précédemment de prescriptions, de recommandations : parfois, des écritures peuvent permettre d'ouvrir le champ des possibles comme cela avait été le cas pour la viticulture dans le SCoT en vigueur. »

**Camille Legand, Cheffe de projet milieux aquatiques - Service GEMAPI
Bordeaux métropole**

« Il y a un lien à faire entre l'objectif démographique et la capacité des systèmes d'assainissement. Nous devons avoir la ressource à consommer, mais il faut aussi être en mesure de la traiter et d'avoir des milieux capables d'absorber la pollution rejetée. »

Exemple 4 – SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise

Vincent Vignon, Directeur Développement SER

« C'est un exemple intéressant car il présente un panel de dispositions pour économiser l'eau »

Mathieu Durand, Chargé de mission stratégie et gouvernance eau Bordeaux Métropole

« L'objectif chiffré ici de prélèvements n'est pas ambitieux : 80 m³ / an / habitant, c'est déjà ce que nous avons actuellement. Pour le SMEGREG, on est autour de 80 m³ / an / habitant en moyenne sur le département. En fait, il n'y a pas d'objectif d'économie d'eau supplémentaire. »

Julie Roussarie, Responsable de projet Département de la Gironde

*« Le SMEGREG a un règlement appelé le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) qui s'impose aux documents d'urbanisme. Certains territoires dépassent déjà leurs autorisations de prélèvements alors qu'elles ont été révisées l'année dernière en prenant en compte les nouveaux objectifs démographiques, notamment sur l'agglomération bordelaise et l'est du département, où l'on a des services d'eau potable qui sont en dépassement d'autorisation de prélèvements et sont mis en demeure par les services de l'État. Sur ces territoires, il y a potentiellement des permis de construire qui sont gelés. Il y a une réflexion importante actuellement sur le SCoT du Grand libournais concernant la mise en place d'une **gouvernance de l'eau à l'échelle du territoire.** »*

Frédéric Brigant, Sysdau

*« La question du lien entre autorisation d'urbanisme et consommation d'eau a été mise en exergue avec le Surfpark de Canéjan, mais c'est valable dans de nombreuses situations. A partir du moment où le bâtiment est connecté, il n'y a rien dans un permis de construire sur la question du contrôle de la consommation d'eau. On ne peut que « faire confiance » ou « penser que », d'où parfois un **décalage entre l'autorisation d'urbanisme et ce qui se fait sur le terrain.** »*

2. VOLET ENERGIE

Frédéric Brigant, Sysdau

« C'est une ambition technique et/ou politique qui mérite réflexion : **pourrait-on envisager un SCoT Territoire à Énergies POSitives (TEPOS) ?** Pour ce faire, des solidarités pourraient être mise en place entre les territoires.

Principes qui seront inscrits dans le SCoT :

> Connaissances

Augmenter les connaissances : on doit réduire les consommations, augmenter LES productions d'ENR. On parle donc **d'augmenter un mix énergétique** comme la géothermie, la biomasse. Augmenter la connaissance en termes de réseaux de chaleur. La Métropole lance des travaux conséquents et va réussir à produire une quantité importante d'énergie mais cette connaissance n'existe pas forcément sur les autres territoires (voir si déploiement possible sur les autres territoires).

Concernant la biomasse ou la méthanisation : elle engendre de la production donc une consommation des sols (lien avec le paysage, l'alimentaire). Un sujet complexe qui mérite réflexion.

> Équipements

Le SCoT autorise et identifie la construction des équipements nécessaires.

Question sur les zones d'accélération des énergies renouvelables (ZA-EnR)

Produire plus d'EnR mais où ?

Les équipements solaires ont vocation à être sur des espaces préférentiellement artificialisés. Au vu des enjeux et de la production nécessaire, il pourrait être envisagé **d'autres types d'occupation du sol pour l'énergie photovoltaïque comme les centrales solaires et/ou l'agrivoltaïsme.**

Pour ce qui concerne les centrales solaires au sol, le cadrage est fait par l'État. On pourrait cependant ajouter dans le SCoT, **la notion de rupture avec le concept un sol / une occupation, en lien avec la loi ZAN.** Si on décide de faire de l'agrivoltaïsme, on ne dit pas « on fait un sol pour faire des électrons » : ce sol sert à produire de l'électricité et à renforcer l'économie mais il **doit aussi s'inscrire dans un projet plus large et inclure la question de l'eau, de la biodiversité, puisqu'introduire des centrales solaires au sol peut venir perturber le fonctionnement actuel du système axé essentiellement sur de l'agriculture intensive.** Le SCoT sera donc vigilant sur cette question d'un projet solaire à la condition qu'il intègre la **multifonctionnalité des sols** et, dans ce cas, il pourra être

entendu comme étant d'intérêt général et d'intérêt supérieur et pas seulement une seule fonction.»

Mélanie Tichané, Maire de Saucats

« Certains projets d'agrivoltaïsme ayant vu le jour il y a quelques années ont été présentés comme très prometteurs alors que le résultat n'est aujourd'hui pas à la hauteur. Est-ce que le SCoT peut garantir **que le pluralisme agricole sera respecté ?**

Aujourd'hui, on se plaint qu'il n'y a plus assez de cultures mais si on permet à des champs, aujourd'hui agricoles, de devenir des champs de panneaux solaires, qu'est-ce qu'il va advenir des autres cultures ? Est-ce que les choses ont aujourd'hui évolué pour permettre que ces projets soient correctement réalisés ?

Au niveau local, cela peut permettre de réaliser des économies d'énergies mais est-on certain, aujourd'hui, que l'énergie qui sera produite sur nos sols sera pour la production française ? Quand on produit du panneau solaire à l'instant T, ce n'est pas forcément pour l'industrie ou la production française. **Production et sacrifices d'accord, mais à quel prix et pour qui ?** »

Vincent Vignon, Directeur Développement SER

« Ces questions sont extrêmement importantes et intéressantes et doivent être posées au démarrage. C'est très bien de faire un même atelier pour l'eau et l'énergie car c'est bien le même fonctionnement, à l'exception du fait que l'eau est plus physique et palpable que l'électron et que l'eau est une ressource plus locale que l'énergie, dont les limites sont planétaires. Ces approches territoriales de SCoT sont intéressantes et **on voit vraiment une évolution dans les discours des collectivités, depuis 20 ans.**

Quand on entend parler de limites planétaires dans les propos introductifs d'une démarche territoriale, comme celle d'aujourd'hui, on suit la bonne direction.

Aujourd'hui, on sait qu'on a besoin de 3 France pour assurer les besoins d'une France. On a donc des problématiques insulaires et on vit aux dépens des générations futures et d'autres pays dans le monde. Quand on décline ce phénomène au niveau d'un territoire, on doit diminuer notre externalité, mais le citoyen lambda regarde sa maison et son voisinage proche, les 2 kilomètres aux alentours de chez lui et éventuellement son trajet domicile-travail. Il y a donc pour nous des enjeux de communication et de pédagogie.

D'ici à 2050, il faudra tendre vers des objectifs d'autonomie et de décarbonation.

La pédagogie à tous les niveaux, des collectivités aux élus, en passant par les animateurs des territoires ou les citoyens, est extrêmement importante parce que cela fait des décennies qu'on n'interroge pas la population sur la question de l'énergie. »

L'agrivoltaïsme existe depuis la loi APER 2023, il n'y a donc aucune autorisation d'urbanisme portant l'intitulé agrivoltaïsme qui n'ait été délivrée aujourd'hui. **Mais la majorité des objectifs de développement du renouvelable sont atteints grâce à l'agrivoltaïsme**, on ne peut donc pas collectivement et publiquement dire que c'est une mauvaise solution. Madame Tichané fait référence à des centrales solaires pour lesquelles il a été jugé plus économe en termes d'entretien, de mettre 3 moutons plutôt que de tondre la pelouse avec des rotfiles thermiques. C'est la réalité aujourd'hui.

La loi APER porte tous les éléments législatifs et réglementaires pour s'assurer que les obligations en termes d'agrivoltaïsme soient respectées. En cas de non-conformité, la loi prévoit un pouvoir de contrôle et un pouvoir de démantèlement exercé par l'Autorité administrative préfectorale (les services de la DDTM). Un arrêté de contrôle est également en cours de rédaction. Tout le dispositif et le corpus réglementaire et législatif existe, avec des sanctions qui sont appliquées. »

Frédéric Brigant, Sysdau

« Sur la question de l'encadrement de l'agrivoltaïsme, le SCoT peut donner un cadrage global. L'agrivoltaïsme ne peut pas se faire partout. L'idée n'est pas d'en couvrir le paysage. **Le SCoT pourrait indiquer qu'1 % de la Surface Agricole Utilisée (SAU) pourrait bénéficier de l'agrivoltaïsme.** »

Julie Roussarie, Responsable de projet Département de la Gironde

« La première question à se poser quand on parle d'eau et d'énergie est : **quel est le devenir des terres agricoles ?** L'agriculture fait face à des difficultés structurelles et économiques. **Ce n'est pas parce que la terre est nourricière aujourd'hui qu'elle le sera encore demain si on ne fait rien.** Il faut prévoir de l'accompagnement pour ce secteur agricole en grande difficulté. »

Mélanie Tichané, Maire de Saucats

« On cherche des zones en friche dont la diversité n'est plus là, on essaie de trouver des agriculteurs pour lesquels les sols ne sont plus utilisés aujourd'hui mais c'est difficile. »

Frédéric Brigant, Sysdau

« Ce chiffre de 1% de la SAU montre que tout ne va pas être transformé en agrivoltaïsme. La notion de multifonctionnalité est importante et mériterait en effet d'être inscrite dans le SCoT. »

> Infrastructures

2 éléments importants :

- **les réseaux thermiques (ou de chaleur)**

- **les réseaux électriques** : on parle beaucoup de production mais il faut aussi parler des postes sources. Un débat entre les élus et Enedis ou RTE va être nécessaire sur la capacité à développer de nouveaux sites de postes sources. On a des sujets similaires dans le secteur gazier / hydrogène même si le réseau de gaz est beaucoup plus fort.

On a aussi les **réseaux de ravitaillement** (site de recharge pour véhicule), et on doit évoquer aussi **la résilience ou la résistance au changement climatique** : est-ce que ces équipements vont résister à la grêle, aux inondations... ? Il faut veiller aux installations et faire en sorte que le système soit résistant.

Mélanie Tichané, Maire de Saucats

« Il y a de belles performances notamment au niveau européen en termes de développement de panneaux solaires et d'infrastructures en général. »

Vincent Vignon, Directeur Développement SER

« C'est bien à l'échelle du territoire qu'il faut se poser la question des réseaux mais évidemment, il y a des documents supra qui existent. Pour rappel, le SRADDET fixe ses objectifs à l'échelle de la région et du SRADDET découle le schéma raccordement au réseau des énergies renouvelables (S3REN). Dans le cadre des schémas décennaux des réseaux d'ENEDIS et RTE, il faut s'interroger sur comment faire évoluer les réseaux à l'échelle nationale, régionale, et locale pour faire face aux besoins de consommations et de productions. Le SCoT doit prendre en compte ces schémas supra. »

Laurent Thierry, Directeur général adjoint Bordeaux Métropole Énergies

*« Une **approche multi énergies** est essentielle. Il faut accompagner cette transition énergétique dans le temps, et cette **notion de temporalité** doit être inscrite dans le SCoT. On est dans une urgence climatique mais ces schémas prennent du temps, à développer, à construire, à exploiter, il faut donc faire avec ce paradoxe.*

***Le mix énergétique**, c'est beaucoup plus d'électricité, plus d'énergie décarbonée (biogaz, chaleur, froid, EnR). Certains de ces modes sont aujourd'hui mûres et leurs modèles économiques fonctionnent bien, donc on peut agir plus vite. A contrario, certains modèles sont moins mûres en termes de technologies et de prix. Sur certains sujets, on peut faire de **la massification** : solarisation de surfaces artificialisées, agrivoltaïsme, création de nouveaux réseaux de chaleur quand il y a des consommations et quand c'est possible. **La notion de densité** permet aussi de favoriser des opérations urbaines,*

on peut mixer ou favoriser des opérations qui intégreraient des réseaux de chaleur, thermiques.

Comment concilier l'aménagement du territoire et la production d'énergie ? Il faut faire en sorte que tous ces usages puissent cohabiter par rapport à l'évolution du territoire. Cela permet de donner une trajectoire à tous les acteurs (opérateurs, élus, citoyens, opérateurs énergétiques privés) pour évoluer sereinement. »

Camille Legand, Cheffe de projet milieux aquatiques - Service GEMAPI Bordeaux métropole

« Il est fait ici une comparaison entre la ressource en eau et la ressource énergétique. On parle d'adéquation entre ce qui est disponible et consommation, on parle de réduction de consommation en eau, d'économies d'eau mais on ne dit rien sur la ressource énergétique. On augmente nos besoins en énergie sans jamais se poser de limites. Les territoires doivent s'interroger sur l'impact sur le milieu, sur le vivant. Malgré toutes les économies d'énergies qui pourraient être faites sur les territoires, la demande va croître continuellement. »

Julie Roussarie, Responsable de projet Département de la Gironde

« Le sujet de la ressource en eau est porté par tous les acteurs et à tous les niveaux mais qu'est ce qui est fait en termes d'économies d'énergies et de sensibilisation du grand public ? »

Vincent Vignon, Directeur Développement SER

*« Il y bien deux volets : **la rénovation énergétique et la décarbonation du mix énergétique local**. La décarbonation du mix énergétique ne peut se faire que s'il y a rénovation énergétique. Les constructions neuves ne font pas débat, puisque les réglementations tendent de plus en plus vers des bâtiments économes. En revanche, sur le patrimoine bâti, qu'il soit maison individuelle, copropriétés, entreprises, collectivités, le chantier est colossal et doit tenir compte d'une certaine temporalité. Dans les prévisions, il y a **un transfert de flux de tout ce qui est production et consommation d'énergies carbonées (pétrole, gaz, charbon) vers de l'énergie décarbonée**. Dans ce transfert de flux, il faut bien produire de l'énergie décarbonée et donc venir s'appuyer sur des ressources. »*

Mathieu Durand, Chargé de mission stratégie et gouvernance eau Bordeaux Métropole

*« C'est, au mieux, valable à l'échelle locale. A l'échelle globale, on n'a jamais substitué d'énergies fossiles par des **énergies renouvelables**. Cela a été valable pour toutes les **évolutions et transitions énergétiques** (nucléaire, biocarburant). Dans une approche globale décarbonée, comment substituer les EnR ? **Comment faire sans pétrole ou sans énergie fossile d'une façon générale ?** »*

Vincent Vignon, Directeur Développement SER

« Le sujet de l'eau est une compétence publique et collective alors que l'énergie n'est pas un sujet public. **On peut se demander si l'énergie ne devrait pas être publique mais aujourd'hui, nous devons faire avec les règles qui existent** : concernant l'énergie, c'est RTE qui gère par équilibre offre / demande et qui régule la consommation d'un côté et la production de l'autre, avec un objet virtuel qui est l'électron, contrairement à la molécule eau, qui peut effectivement être produite à un endroit et consommée à l'autre bout de l'Europe. La politique énergétique en France depuis les années 70, c'est d'être producteur d'électricité parce que c'est une source de revenu, donc on peut refermer nos frontières, mais il ne faut pas confondre autonomie et indépendance, parce qu'on parle beaucoup de solaire mais l'hiver et la nuit, il n'y a pas de soleil, alors comment réguler tout ça ? On peut agir sur la consommation mais le chapeau de toutes ces discussions est bien la production.

Mélanie Tichané, Maire de Saucats

On peut aussi parler d'usine de stockage, il en existe une sur Saucats. Il faut impérativement étudier ces modes de stockage. Sur ma commune, j'ai un océan de panneaux solaires, un océan de stockage de batteries et quand un incendie se déclare sur un container, on vous dit « circulez, y'a rien à voir »...

Vincent Vignon, Directeur Développement SER

Comment susciter l'adhésion par la pédagogie ? En France, depuis 10 ans, on consomme de moins en moins d'électricité. Bientôt, l'électricité, ce sera 30 % de la consommation énergétique, donc le combat est plutôt à mener sur les 70% restants, dont 1/3 est constitué par les transports. Concernant la question du transport : est ce qu'on électrifie ou est ce qu'on s'interroge sur le besoin de mobilité ? **Un document d'orientation doit fixer des objectifs et des moyens. La notion de temporalité est aussi très importante.** C'est primordial d'avoir des prescriptions et un cadre mais on doit aussi pouvoir avoir une certaine souplesse et ne pas exclure d'office des façons de faire encore peu connues aujourd'hui. L'agrivoltaïsme est à la fois un objet agricole et un objet d'intérêt collectif.

Julie Roussarie, Cheffe de projet Aménag'eau Département

Concernant la solarisation des surfaces artificialisées, existe-t-il déjà dans le SCoT une orientation qui va dans ce sens ? **Plutôt que de consommer des espaces naturels agricoles et forestiers, on pourrait aller vers des surfaces artificialisées.**

Mélanie Tichané, Maire de Saucats

Il y a actuellement un manque d'accompagnement sur les faisabilités techniques et sur les possibilités financières.

Cécile Nassiet, a-urba

*Peut-être faudrait-il **définir dans le SCoT les potentialités à l'échelle de chacune des EPCI** ? Il faut associer les bons interlocuteurs pour aider les collectivités à mener à bien un projet.*

Laurent Thierry, Directeur général adjoint Bordeaux Métropole Énergies

*L'énergie est un sujet réglementaire assez précis, avec obligation de solarisation des toitures, des parkings, obligation de rénovation énergétique d'un certain nombre de locaux... **mais on doit aussi décider de ce qu'on veut apporter en plus à notre territoire et de la trajectoire qu'on veut lui donner.***

Restitution de synthèse de l'atelier

Rapporteur : Cécile Nassiet

Cet atelier consistait à travailler sur différents exemples de rédaction de prescriptions et de recommandations tirées de plusieurs SCoT au niveau national afin d'en relever les points positifs à développer.

Ce qui a été retenu :

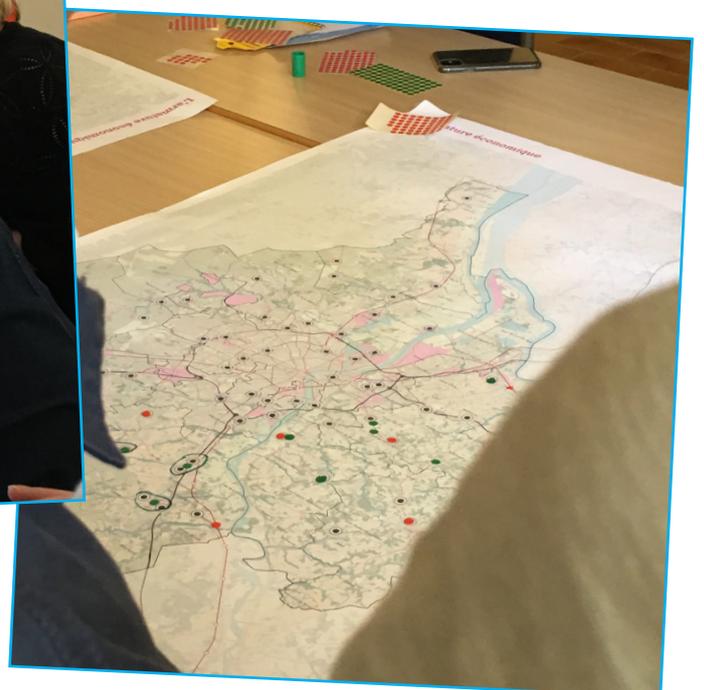
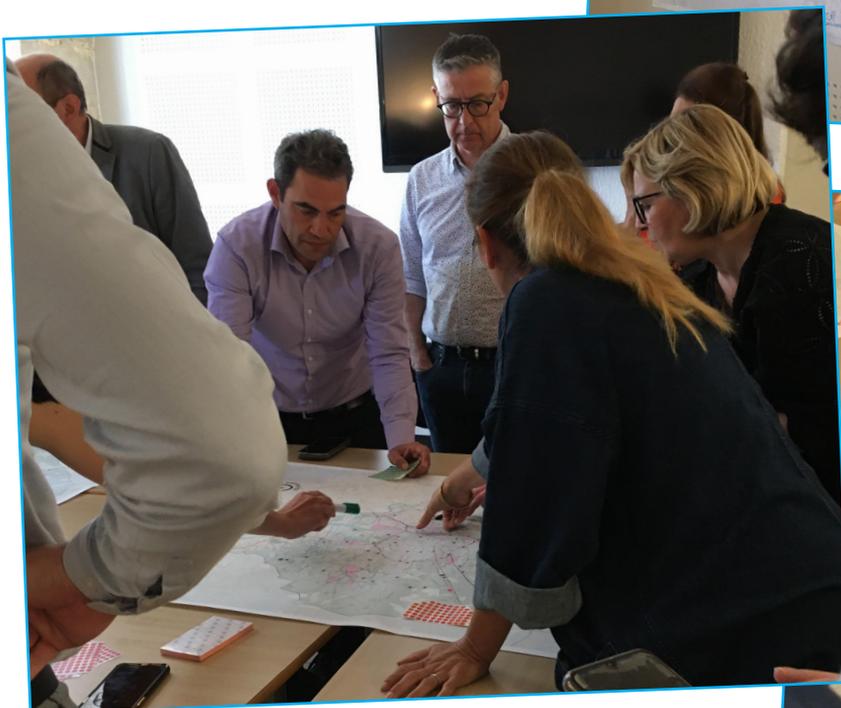
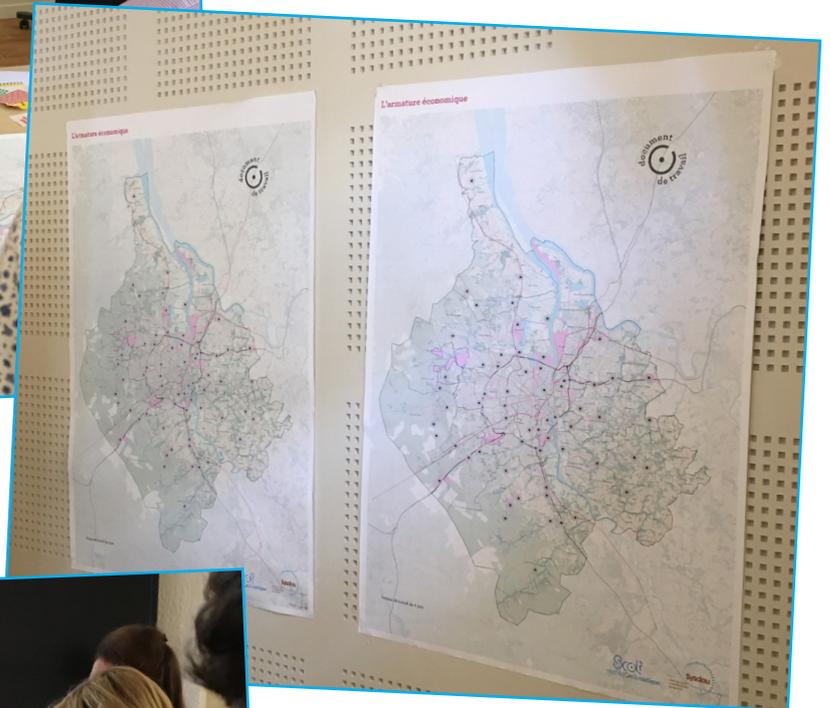
En premier lieu, c'est qu'effectivement il fallait des prescriptions assez fortes et écrites de manière claire, en sortant des simples recommandations, la nécessité, aussi, d'avoir un phasage spatial et temporel dans les documents d'urbanisme à l'échelle du SCoT mais aussi dans les PLU et PLUi. Ce qui est important, c'est d'associer tous les acteurs de l'eau à l'échelle locale, notamment lors de l'élaboration des documents d'urbanisme de rang inférieur (les PLU et les PLUi), puisque finalement ce sont eux qui ont la connaissance du territoire à la fois des équipements et de la disponibilité de la ressource en eau. Et, pourquoi ne pas réfléchir à la mise en place d'une gouvernance de l'eau à l'échelle du SCoT (ce qui a déjà été fait concernant la viticulture) ?

Au niveau prescriptif, ce qui nous est apparu essentiel est de prévoir le développement urbain en adéquation avec la disponibilité de la ressource en eau et la capacité des équipements à la fois pour l'approvisionnement en eau potable, mais aussi pour l'assainissement collectif, puisque c'est nécessaire de prendre aussi en compte la capacité des stations d'épuration et surtout les impacts sur le milieu récepteur.

En parallèle des prescriptions ou des recommandations : souligner l'importance de faire des économies d'eau par la promotion, encourager les économies d'eau ainsi que la recherche et le développement de ressources alternatives au réseau d'eau potable pour des usages non sanitaires (arrosage des espaces verts, par exemple, les usages industriels etc.)

Atelier #2

Régénération économique et équilibres territoriaux



Atelier pratique sur des cartographies

De grandes cartes représentant l'armature économique, sur lesquelles apparaissent des zones économiques existantes ou des points d'appuis monofonctionnels sur lesquels de l'industrie pourrait être accueillie, ainsi que des grands sites économiques secondaires, étaient distribuées aux participants de l'atelier, qui pouvaient écrire dessus, annoter, placer des points... Cet exercice a permis de recueillir la connaissance des territoires et différentes questions ont été retenues.

- > Quels seraient les points d'équilibre de la métropole en dehors de Bordeaux métropole, c'est-à-dire les sites que l'on veut faire monter et que l'on souhaite affirmer comme des polarités à l'échelle de la métropole bordelaise ?
- > Travailler sur les notions d'équilibre – polarités secondaires – en dehors de Bordeaux métropole, les points d'ancrages de développement – on a des sites d'intérêt, à l'échelle de la métropole, qui méritent d'être renforcés parce qu'ils bénéficient de bonnes conditions : bonne desserte, existence de surfaces à densifier, vocation monofonctionnelle va permettre de les « faire monter en puissance » pour un rééquilibrage des territoires.
- > Travailler sur les portes métropolitaines : les centres bourgs (terminologie à préciser), bien desservis, qui accepteront de la mixité fonctionnelle (petite fabrication, tertiaire, accueil de sièges ou de start-up).
- > Quels sont les sites qui peuvent être considérés comme des polarités « secondaires » pour le rééquilibrage du territoire ?

Les conditions de mise en œuvre de l'armature économique

Dans les orientations du D2O :

- > favoriser l'accueil d'activités économiques dans les grands sites dédiés. Dans ces grands sites dédiés, il y a le socle métropolitain avec les 2 OIM et l'autre OIM rive droite émergeant puis l'OIN (socle productif de la métropole bordelaise affiché comme des pôles d'excellences)
 - > proposer un nouveau concept « Opérations d'Intérêt Territorial » (OIT) où on a des sites qui doivent servir de point d'appui au développement dans l'ensemble des territoires. Ces OIT doivent être des sites porteurs d'équilibre pour compléter l'armature économique métropolitaine. Ce sont des sites qui seront particulièrement stratégiques pour le développement économique (idée d'excellence, d'ancrage d'un développement dans les territoires)
 - > intensification ou extension de l'existant pour accueillir de nouvelles entreprises. Ces zones d'intensification, contrairement à d'autres, ont vocation à rester monofonctionnelles
 - > optimiser le foncier économique dans les zones d'activités existantes (principe de régénération) avec des vocations qui doivent être affinées (curseur sur la mixité, dans certaines d'entre elles, à proposer). On est sur des zones d'activités vieillissantes avec un enjeu de requalification. Ces sites devront intégrer cette logique de transition écologique
 - > programmer des portes métropolitaines avec des grands sites de renouvellement urbain et économique qui doivent être identifiés ; la diversification des fonctions (mixité fonctionnelle à trouver) ; ces portes économiques devront être à l'interface de plusieurs territoires
- >>> Travailler sur les OIT et les sites d'activités existants et sur leurs conditions - Que faire sur les OIT et sur les sites de régénération ?

Emmanuelle Gaillard, a-urba

Il s'agit de conserver des zones qui sont des zones d'activités à 100 %. À l'échelle métropolitaine, il y a sans doute un curseur à placer par rapport à cette mixité fonctionnelle qu'on ne peut pas rechercher dans l'ensemble des zones économiques. En effet, la fonction économique de certaines zones mérite d'être pérennisée parce que c'est là qu'on va accueillir des activités avec des nuisances importantes pour la population, il s'agit donc d'un socle où nous allons accepter et affirmer cette vocation économique « pure ». Dans d'autres zones, notamment dans les portes économiques métropolitaines, nous allons apporter de la mixité fonctionnelle au sens de l'habitat avec des fonctions beaucoup plus tertiaires.

André Delpont, Maire adjoint de Tabanac

*Ces opérations d'intérêt territorial ont une importance indéniable. L'idée est de s'appuyer sur des endroits urbains dans lesquels il est possible de développer le tertiaire et les petites activités artisanales. Il ne faudrait pas marier ces sites avec de l'industrie. **Quand on veut des sites qualitatifs de travail, il faut qu'il y ait des services, des commerces, et surtout du transport en commun.** La notion de desserte par les transports en commun est importante, soit par les lignes de bus en cours de développement soit par les stations de RER. Le problème dans cette zone « hors métropole centrale » est la mobilité. Pour qu'un site soit agréable, il faut y implanter aussi des commerces mélangés à de l'habitat, **et non créer des zones d'activités comme celles connues dans le passé, loin de tout et dédiées à l'industrie.** Le développement du tertiaire et de la petite fabrication est intéressant pour ces zones, il faut avoir un peu de flexibilité dans l'accueil de ces activités.*

Alain Zabulon, Président de la CDC du Créonnais

L'exemple caractéristique est celui d'Hermès à Saint-Vincent-de-Paul. Son avantage est le recrutement de personnel qualifié qui peut trouver, sur le bassin de vie, des logements accessibles en termes de prix. La difficulté de la zone de la haute Gironde est qu'il y a eu une très faible consommation de foncier dans le passé. Aujourd'hui, nous avons donc encore moins de droit à bâtir. Une population relativement importante va donc prendre la route pour aller travailler sur la métropole. Il faut essayer de voir, par rapport au tissu des habitants et à leur catégorie socio-professionnelle, quels types d'activités pourraient être proposés sur ces zones, qui conviendraient à la fois à des populations de la rive droite de Bordeaux et à la fois à celles du blayais. L'industrie va être un secteur compliqué sur les territoires périphériques alors que sur ces zones-là, l'implantation peut être facilitée dans une logique de réindustrialisation.

Emmanuelle Gaillard, a-urba

*Nous avons une **armature économique avec les OIM et les OIN, qui sont à conforter à l'échelle de la métropole.** Nous avons ensuite une multitude de zones d'activités dans les territoires. Certaines présentent des enjeux de régénération parce que ce sont des sites d'activités particulièrement dégradés aujourd'hui et certaines ont un potentiel que l'on veut faire monter en puissance, ce sont les OIT. L'idée, c'est de hiérarchiser les pôles dans les territoires qui sont les plus stratégiques et qui ont une fonction à l'échelle de la métropole.*

André Delpont, Maire adjoint de Tabanac

*L'idée n'est pas de réinventer les zones industrielles. On pourrait envisager, par exemple sur la commune de Créon **qui bénéficie d'une bonne desserte, notamment avec le bus express vers le centre de Bordeaux, d'avoir une opération tertiaire ou des petits***

locaux de fabrication. Il faudrait voir, dans cette petite unité urbaine qui a notamment un poids démographique non négligeable, comment on peut développer des opérations de petites fabrications ou tertiaires qui ne présentent pas de problème d'environnement compliqué mais qui permettent de fixer des emplois à cet endroit-là. Il y a un autre exemple concret où il serait intéressant de faire du développement économique, c'est autour de la gare de Beautiran. Cette gare bénéficie d'une très bonne desserte (ligne de La Réole, Langon etc...) On pourrait imaginer à cet endroit un pôle des concentrations tertiaires de Bordeaux (espaces de coworking ou installation de petites entreprises tertiaires).

Alain Zabulon, Président de la CDC du Créonnais

L'objectif politique et technique est parfaitement compréhensible mais on sait actuellement quelle va être la différence avec une zone d'activités économique classique identifiée comme telle.

Sylvia Labèque, Sysdau

Il est **nécessaire d'apporter un complément par rapport à ce qui existe aujourd'hui, dans le SCoT en vigueur**, du point de vue de cet équilibre territorial et ce qui est envisagé dans le SCoT bioclimatique. Dans le SCoT en vigueur, on avait défini des pôles d'équilibre territorial pour retrouver sur l'ensemble des territoires un ancrage économique. Cette disposition s'est avérée insuffisante. En effet, lorsque le bilan du SCoT a été établi, **il a été constaté que cet équilibre économique territorial ne s'était pas produit.** Le débat existe sur la mono fonctionnalité même si notre position s'oriente plutôt vers la multifonctionnalité économique afin de s'adapter au mieux aux besoins des territoires. **Dans l'armature économique, on a besoin d'identification de sites importants, bien repérés, pour donner cette lisibilité à l'économie et faciliter l'installation d'entreprises.** Aujourd'hui, dans le SCoT en vigueur, il existe des zones d'activités économique mais tout est diffus, à l'inverse de ce qu'à fait Bordeaux métropole en identifiant des sites structurés et clairs. Cette dilution est inefficace du point de vue de l'installation et de l'attrait d'entreprises, elle ne répond pas aux besoins en termes de priorités d'accessibilité, de transports en mobilité décarbonée... **Il ne faut pas prédéterminer mais voir quels sont les meilleurs endroits, au regard de la disponibilité et de l'optimisation du foncier, pour déterminer des secteurs économiques significatifs en vue d'obtenir une armature équilibrée.**

André Delpont, Maire adjoint de Tabanac

Pour revenir sur l'exemple de Créon : ce qui intéressant dans le développement de cette commune, c'est que les zones de logements sont attachées à l'urbanisation existante et quand on s'en éloigne, on retrouve des espaces de nature. **Il faudrait idéalement faire la même chose concernant l'emploi.** Par rapport au nouveau lotissement qui se développe autour de Créon, **est-ce qu'on ne pourrait pas avoir des lotissements économiques qui restent à distance à pied du centre, tout à fait accessibles et qui ne nécessitent pas de prendre la voiture systématiquement ?**

Emmanuelle Gaillard, a-urba

L'armature économique proposée dans le D2O propose d'identifier le concept de portes économiques métropolitaines avec ce qui est évoqué ici. Il y a une logique de connexion entre les territoires

André Delpont

Les portes économiques seraient situées principalement dans la métropole et autour de la rocade alors que les OIT seraient plutôt situées dans les territoires extérieurs à la « métropole centrale ».

Emmanuelle Gaillard, a-urba

On n'est pas forcément sur ce concept. Un travail doit être réalisé sur la spécialisation mais ces portes économiques peuvent tout à fait se situer en dehors de la métropole.

Jean-Yves Meunier, Bordeaux métropole

Les portes économiques métropolitaines sont un concept qui n'est pas encore stabilisé. Il faut essayer de corriger les effets de franges aux endroits où il existe des limites administratives qui ont créé un développement peu maîtrisé. On ne peut pas imaginer des sites à thèmes en dehors des 3 grands sites métropolitains. En revanche, on peut imaginer des sites d'accueil diversifiés qui permettront d'attirer des petites entreprises et / ou des petits sites tertiaires dans des endroits adaptés parce que facilement accessibles.

Alain Zabulon, Président de la CDC du Créonnais

Il y a des zones qui ont des thématiques comme le nucléaire dans le Blayais. Sur la zone Saint-Émilion, Libourne ,jusqu'à Vayres c'est l'industrie vitivinicole, alors faut-il continuer avec cette spécialisation ou lui trouver une diversification ? On peut partir de cette thématique pour dire que soit on insiste parce qu'il existe un potentiel, soit on essaie de diversifier mais toujours avec la même typologie de salariés. On peut y parvenir en faisant des zones d'activités économiques complémentaires.

Thomas André, Communauté de communes de Montesquieu

*Le point de départ est l'objectif de rééquilibrage économique au niveau de la concentration métropolitaine sur le territoire. **Deux axes de travail sont à démêler, les uns avec une logique de proximité, disséminés dans les territoires avec des petits locaux d'activités ou du serviciel et puis une logique de polarisation et d'équilibre.** Si on est dans une logique d'équilibrage, il faut assumer le fait que dans les territoires périphériques de la métropole, il y a des zones avec une certaine ambition en termes d'attractivité, une certaine taille, et, peut-*

être, se détacher d'une simple logique de sous-traitance, de back-office mais avoir l'ambition d'accueillir des sièges, des filières spécialisées, d'avoir une stratégie d'attractivité économique, que ça ne soit pas simplement des services support aux entreprises dans la métropole mais que les territoires économiques périphériques accueillent ces entreprises parce qu'ils ont leurs facteurs d'attractivité propre via des pôles économiques qualitatifs, serviciels, bien desservis en mobilité.

Il y a cette notion de niveau d'ambition, cette stratégie d'attractivité économique pour ces OIT, qui doit ensuite se traduire dans des choix d'aménagement. Est-ce qu'on va arriver à 50 OIT à l'échelle du SCoT, ou 5 ou 10 ? Ce n'est pas le même niveau d'ambition ni le même niveau de priorisation, donc les échanges qui ont lieu aujourd'hui, sur la définition, doivent renvoyer à ces choix de conception et de stratégie partagées entre les différents territoires qui portent chacun leur stratégie économique.

Un exemple possible d'OIT est la technopole Bordeaux-Montesquieu qui a un héritage, une histoire de collectif public qui s'est construit sur 20 ou 30 ans, avec une spécialisation intelligente en termes économique sur des filières de Recherche & Développement, de technologies etc..., une mono fonctionnalité, des problématiques de mobilité qui sont en cours de résolution : stratégie de rabattement vers la gare de Beautiran...

Il y a donc bien une question d'ambition économique parce que lorsque vous allez vous adresser à des entreprises qui connaissent des problèmes d'attractivité, et Invest In Bordeaux connaît bien ce sujet, il est nécessaire d'avoir une carte économique parfaitement lisible.

Emmanuelle Gaillard, a-urba

La question du foncier est effectivement très importante. Quand est évoqué le sujet des OIT ou même des portes économiques, on s'interroge :

Parle-t-on de consommer de l'espace qui, aujourd'hui, n'est pas artificialisé ?

Est-ce qu'on parle de régénérer des zones d'activités existantes ?

Est-ce qu'on va lisser davantage avec l'habitat qui existe sur certains centres bourg et est-ce qu'on va aller mettre de l'activité économique dans ces quartiers-là ?

En termes d'action au niveau du SCoT et des outils que le SCoT peut apporter et qui vont, ensuite, être traduits dans les PLU, que faire ?

Quels impacts peuvent avoir le SCoT et les PLU dans cette stratégie ?

Il faut se concentrer sur les outils mis à disposition pour avoir une réelle efficacité dans l'orientation recherchée sur les territoires.

François Cougoule, a-urba

Sur cette question du foncier sur les OIT, l'exercice de spécialisation montre qu'on est plutôt sur des espaces périphériques. Il est plutôt question d'occuper du foncier déjà artificialisé.

On a de grands espaces en périphérie de la métropole qui sont sous-occupés ou en état d'obsolescence avancé. En effet, de grandes superficies logistiques et monofonctionnelles existent à Arzac, Cestas, Martillac, Beychac-et-Caillau... Sur ces territoires de franges de l'aire métropolitaine, plusieurs endroits demandent une diversification.

Alain Zabulon, Président de la CDC du Créonnais

Je suis en désaccord avec ce qui vient d'être dit : dans certains territoires périphériques, il n'y a pas de foncier déjà artificialisé, disponible, où il n'y a plus qu'à signer le permis de construire. Pour pouvoir accueillir la manufacture Hermès à Loupes, en zone naturelle, il a fallu mettre en œuvre, avec l'aide du Sysdau, une procédure spécifique qu'on appelle « révision de projet » pour mettre en conformité le SCoT et le PLUi, tout un processus juridique pour pouvoir permettre l'accueil de cette entreprise au cœur d'un territoire encore largement rural.

Il faut bien comprendre que le développement économique dans nos territoires ruraux passera nécessairement par la consommation, raisonnable et raisonnée, dans le respect du ZAN, d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers dans les enveloppes urbaines.

Nous avons besoin d'accueillir des entreprises sur notre territoire. Pour le Créonnais, 80 % de la population active se lève le matin pour aller travailler vers les zones d'activités économiques de Bordeaux métropole et se retrouve sur la rocade à 8h du matin. L'idée est de pouvoir offrir de l'emploi à la population, qui croît plus vite que les emplois. Nous accueillons des familles, des salariés, des personnes de toutes catégories qui vont travailler ailleurs, l'objectif est donc de commencer à inverser la tendance mais en matière de foncier, le territoire du Créonnais est entièrement composé d'ENAF.

André Delpont, Maire adjoint de Tabanac

*Plutôt que de parler d'OIT ou de portes économiques, **partons de l'existant.** Aujourd'hui, effectivement, il existe des sites industriels sous exploités et des sites économiques qualitatifs qui marchent très bien. En revanche, que peut-on faire là où ces sites n'existent pas et où il y a besoin d'emplois ? Prenons les sites déjà urbanisés. Il y a des centres bourgs qui existent, où il y a déjà de la vie, de l'habitat et la présence de quelques commerces, la question est comment fait-on pour y intégrer de l'emploi ? On peut y mettre en place des activités tertiaires : tertiaire généré par le territoire local, délocalisation d'une entreprise qui était sur la métropole, site de télétravail en accord avec les employeurs du cœur de la métropole.*

Comment identifier ces sites ? soit parce qu'il y a un centre bourg dynamique existant, soit parce qu'il y a une très bonne desserte en transports en commun.

*Et comment imaginer des pôles de développement économique de la grande périphérie de la métropole ? Pour revenir sur ce qui a été dit précédemment sur les sites à thèmes (Le Bassin, Saint-Émilion, Libourne), ce sont des territoires hors SCoT. **Aujourd'hui, le travail a lieu sur les territoires du SCoT, on doit pouvoir générer des modèles qui serviront ailleurs.** Cette question de délocaliser les emplois qui sont en cœur de métropole se pose sur tout le territoire girondin finalement. Comment identifier des centres bourgs bien desservis où l'on peut enlever de l'habitat pour y mettre des activités économiques ?*

Serge Tournerie, élu métropolitain

Il faut partir de la situation actuelle, c'est-à-dire des zones d'habitat. Il y a, par exemple, 20 000 personnes qui viennent du Bassin d'Arcacho. Mios n'offre aucun emploi alors que sa population a doublé en 10 ans, c'est peut-être sur ce point qu'il faut s'interroger.

Retour d'expérience sur le sujet du tertiaire : l'Observatoire de l'Immobilier de Bordeaux Métropole (OIEB) indique que 90 à 95 % du marché des bureaux se trouve sur la métropole bordelaise. On a une polarisation faite par l'EPA (Établissements Publics d'Aménagement), et depuis le Covid, on constate un recentrage, un resserrement de la demande des entreprises pour s'implanter sur le secteur de tour de la gare du fait de l'accessibilité. Même les zones de l'OIM Bordeaux Aéroport où il existe une masse importante de bureaux, on rencontre des difficultés à commercialiser (stock de bureaux qui augmente et qui dépasse le roulement classique) et parce que la demande des entreprises post Covid n'est pas forcément d'augmenter le télétravail mais plutôt de développer l'accessibilité en matière de bureaux. La demande est très polarisée au niveau de Bordeaux.

Concernant la spécialisation des zones économiques :

> au niveau de la métropole, on porte l'intérêt de la spécialisation parce que dès qu'on ouvre trop à la mixité, on a une concurrence qui se fait au niveau des prix (valeurs foncières et immobilières des locaux d'activité).

> le 2ème aspect à aborder est celui des nuisances : on le fait pour certaines activités (exemple Quai de Brazza : activités productives et habitat mixés) mais d'autres activités nécessitent d'être un peu plus en retrait (nuisance sonore liées à des livraisons par exemple).

Alain Zabulon, Président de la CDC du Créonnais

90% à 95% du marché de bureaux se trouve sur la métropole : il y a donc une « carte à jouer » sur les territoires périphériques pour accueillir du tertiaire. Dans le Créonnais, le type de développement économique souhaité n'est pas du tout celui qui peut exister ailleurs. Le territoire du Créonnais n'est pas demandeur d'avoir des grandes zones logistiques avec des camions qui viennent abîmer les routes communales et départementales et qui génèrent des coûts supplémentaires etc... On est plutôt demandeur d'activités de type artisanat, tertiaire, commerce et autres. Le marché de l'immobilier de bureau dans le Créonnais est beaucoup plus abordable que sur Bordeaux métropole, notamment pour les petites entreprises. Le Créonnais peut être intéressant pour des salariés parce que la commune de Créon a une bonne desserte (4 lignes de bus) ce qui constitue un sérieux atout. Faire un peu de trajet mais avoir un cadre plus agréable et en étant à rebours des flux pendulaires qui sont de l'Est vers l'Ouest. La notion de spécialisation des zones d'activités économiques n'est pas pertinente pour nos territoires ruraux.

Emmanuelle Gaillard, a-urba

On parle de spécialisation parce que dans le cadre du PLU, on a une action spécifique qui dit « on limite les bureaux et les commerces en zones d'activités pour laisser place à de l'activité productive » parce qu'on a des difficultés d'intégration avec de l'habitat. On parle de spécialisation par type de grandes fonctions qu'on retrouve dans les documents d'urbanisme sur lesquelles on a une action bien définie.

Laure Dumas, CCI Bordeaux

*On parle du prérequis en termes de planification et de développement économique mais le problème des entreprises aujourd'hui, est celui **du manque de ressources humaines**. Vous présentez une zone d'activités, avec d'excellents critères, à un dirigeant, il souhaitera s'installer tout de suite mais le premier problème rencontré sera le recrutement. L'attractivité d'un site, c'est l'attractivité de la ressource, la connexion en éco mobilité, une qualité de vie qui constitue une attractivité pour la famille.*

Le sujet de la logistique n'a pas été intégré dans le périmètre de cette modification. Il est important de souligner l'existence, dans le SCoT, d'un document d'aménagement commercial éco-logistique dans le SCoT.

Exemple de la plateforme colissimo, initialement implantée à Bègles, et, depuis l'année dernière, installée à Cadaujac, dans un ancien bâtiment désaffecté du commerce Lidl.

Il s'agit de la reconversion d'un site commercial en site logistique. Il faut donc avoir aussi cette réflexion puisque le commerce se développe beaucoup sur notre territoire, avec en parallèle un accroissement conséquent de la population. On voit aussi à certains endroits des friches commerciales qui apparaissent ; cette question de la reconversion de l'existant a donc son importance pour répondre à des besoins nouveaux et croissants.

Travailler sur la requalification de bâtiments existants, friches au sens large, il ne s'agit pas uniquement de la friche industrielle. Il peut s'agir de friches commerciales, d'anciennes écoles, des sites délaissés comme des scieries par exemple (les scieries inexploitées ou en friches sont nombreuses en Gironde)

Exemple d'incompatibilité : la scierie à Cabanac-et-Villagrains incompatible avec un entrepôt logistique et les flux qu'il peut engendrer. Quand on évoque le fait de renouveler la ville sur la ville au niveau économique, on parle de friche...et sur la métropole il n'y en a pas hormis le site de Ford de Blanquefort qui est en reconversion. Il faut changer de braquet pour faire de l'aménagement économique et reconquérir les zones d'activités existantes.

On a des zones qui sont sous densément urbanisées (cela passe par des acquisitions financières) ; ils sont là les espaces de développement économique. Sur la métropole, l'objectif est d'avoir une politique forte de requalification de ces zones et les réserves foncières existent.

André Delpont, Maire adjoint de Tabanac

Il faudrait peut-être une liste de ces sites à régénérer hors périmètre de la métropole. Pour les centres bourgs, on a les moyens d'agir en milieu urbain ou à proximité.

Emmanuelle Gaillard, a-urba

*C'est l'exercice proposé dans cet atelier : les zones d'activités ont été fléchées sur les cartographies présentées aujourd'hui. Au regard de vos connaissances du territoire, **l'idée de cet atelier est d'identifier et de hiérarchiser ces OIT** ou sites à faire progresser (le terme pourra être modifié) là où cette régénération et cette requalification et les possibilités de densification sont particulièrement importantes.*

Alain Zabulon, Président de la CDC du Créonnais

*Il faut bien définir le terme hiérarchisation. Tous ces éléments vont se retrouver dans le SCoT qui est un document juridiquement opposable et avec lequel les PLU et PLUi doivent être compatibles. Il ne faudrait pas indiquer dans le SCoT un développement qui consiste à dire qu'on va prioritairement faire des OIT, quelque soit l'appellation, dans les zones déjà artificialisées au détriment des autres. Dans certains territoires ruraux, il n'existe pas de friche. Il ne faudrait pas, qu'au titre du contrôle de légalité, on nous dise "votre PLU propose des zones d'activités économiques dans des espaces agricoles naturels et forestiers, au sein des enveloppes urbaines, alors qu'il faut d'abord aller chercher des friches qui existent". Comme il n'y a pas de friche sur le territoire créonnais, nous serons dans l'incapacité de pouvoir accueillir de l'activité économique. **D'accord pour l'identification sur une cartographie mais attention à la hiérarchisation** : il ne faudrait pas que l'aspect juridique vienne l'emporter sur le besoin de développement économique de territoire où il n'existe pas de friche.*

Emmanuelle Gaillard, a-urba

*On va donc **préférer le terme identification** au terme hiérarchisation.*

André Delpont, Maire adjoint de Tabanac

Il faudrait avoir 2 types de priorités :

- > les sites à reconvertir*
- > les sites de centres bourgs avec une bonne desserte*

François Cougoule, a-urba

*Ce qui manque ici c'est l'ambition : à un moment donné, la métropole devait faire 1 million d'habitants, maintenant c'est 1 million d'arbres mais le nombre d'emplois n'a pas été chiffré. **Compte tenu de la croissance démographique qui est plus importante que le nombre d'emplois, on devrait indiquer ce chiffrage.***

André Delpont, Maire adjoint de Tabanac

La question porte sur les 20 000 nouveaux habitants qui arrivent chaque année en Gironde.

Alain Zabulon, Président de la CDC du Créonnais

*Il y a un réel **besoin d'équilibrage**. La métropole est un lieu qui accueille la moitié de la population de la Gironde sur 7 % de la superficie du département. Il faut rééquilibrer dans les territoires voisins, c'est pourquoi nous avons saisi l'opportunité offerte par Le Président de l'époque, M. Alain Anziani, qui était venu à Créon pour tenir le discours suivant « prenez votre part de développement, on ne veut pas que tout soit concentré sur la métropole ». Une convention de coopération avait d'ailleurs été signée entre les 5 Communautés de Communes de l'Entre-Deux-Mers et la métropole pour avoir cet objectif de rééquilibrer le territoire.*

Laure Dumas, CCI Bordeaux

***Pourquoi cartographier à tout prix ?** On pourrait définir des OIT avec un certain nombre de critères sans pour autant les cartographier. Sans étude foncière en amont, on peut rencontrer des difficultés dans l'application du PLU avec notamment une priorisation de zones qui ne sont pas effectives au niveau de la libération du foncier.*

Thomas André, DGA Aménagement / Développement / Transition CDC Montesquieu

J'ai une question sur l'Opération d'Intérêt Territorial en comparaison avec l'Opération d'Intérêt Métropolitain. Il s'agit là d'une catégorie de stratégie d'aménagement dans le SCoT mais au niveau métropolitain, c'est un concept qui a une vocation opérationnelle et juridique, il prescrit un certain nombre d'outils, de capacité à faire ... Comment l'OIT donnera plus de "capacités de faire" aux territoires ? Quel effet sur les territoires extra métropole comme capacité à porter des projets d'aménagement économique ?

André Delpont, Maire adjoint de Tabanac

Si on décide de faire des Opérations d'Intérêt Territorial, qui va les porter et avec quels moyens ?

Emmanuelle Gaillard, a-urba

*L'orientation donnée dans le cadre de la modification du SCoT est le **rééquilibrage entre les territoires et la métropole**. Par conséquent, en termes de rédaction, il faut faire une distinction entre la métropole et les territoires parce que la recherche n'est pas la même.*

Alain Zabulon, Président de la CDC du Créonnais

*C'est la raison pour laquelle **la notion de hiérarchisation doit être maniée avec d'infinies précautions parce qu'après elle est juridiquement opposable**. Dans le SCoT actuel, si on avait écrit qu'il fallait prioritairement installer des entreprises dans les friches industrielles existantes, la commune de Loupes n'aurait jamais pu accueillir la manufacture Hermès. C'est contraire aux préconisations du SCoT.*

Emmanuelle Gaillard, a-urba

*Enfin, **on est plus sur la recherche de grandes vocations que de hiérarchisations**.*

Alain Zabulon, Président de la CDC du Créonnais

Il y a une vocation pour les territoires ruraux, un certain modèle de développement, tout comme il y a une vocation de la métropole bordelaise avec une autre forme de développement, différente et spécifique.

Restitution de synthèse de l'atelier

Rapporteur : Emmanuelle Gaillard

Les conditions du développement résidentiel ont été abordées dans cet atelier. On a essayé d'identifier les conditions nécessaires à ce développement qui sont : desserte en transports en commun et la connexion des territoires entre eux pour justement permettre un rapprochement entre les trajets domicile-travail ou du moins un accès facilité.

Ont ensuite été évoquées les conditions de développement pour les territoires où il y avait une disjonction marquée entre la croissance de la population et la croissance de l'emploi. Finalement, en faisant attention, dans ces territoires où la croissance démographique est particulièrement forte et, en revanche, la croissance de l'emploi ne suit pas forcément. En matière de condition de développement, c'est un indicateur qui peut être un critère pour le développement

Comment couvrir ces besoins ?

> la régénération des sites économiques est un préalable dans le contexte de sobriété foncière d'aujourd'hui. On a évoqué des zones d'activités qui étaient particulièrement dégradées notamment le long des axes autoroutiers et en particulier celui de l'A89. La régénération de ces sites est devenue un impératif dans le cadre de sobriété foncière et aussi dans le cadre d'une meilleure gestion des ressources en eau et la transition écologique.

> la mixité fonctionnelle. Elle ne doit pas être de mise partout, en effet, un curseur doit être positionné. Certaines zones supporteront mieux que d'autres la mixité fonctionnelle. Il faut en faire un outil tout en laissant la capacité à d'autres activités de se développer dans des zones moins contraintes.

> l'intensification. Certains sites doivent servir de points d'appui du développement d'équilibre, en dehors du territoire métropolitain, et qu'il faudra développer.

> la spécialisation des territoires. Doit-on spécialiser ? thématiser ? Les OIM par exemple, à l'échelle de Bordeaux Métropole, sont thématisées avec notamment sur l'OIM aéroport une volonté de concentrer les acteurs de la filière AST en se disant que les logiques de proximité seront à l'œuvre dans ces territoires ; puis, en dehors de ces OIM, que fait-on ?

L'industrie a été mentionnée comme une carte à jouer. On est dans un contexte national qui invite à penser à la réindustrialisation des territoires.

La logistique a aussi été évoquée avec ces grands entrepôts. Une des solutions envisagées est de porter la logistique en l'intégrant dans les projets, faire en

sorte que cette logistique, avec toutes les pistes et les innovations autour de la logistique urbaine ou verticale.

L'exemple d'une friche commerciale a été cité : cette friche a été le support du développement d'une plateforme logistique (Colissimo dans la CDC de Montesquieu).

D'un point de vue économique, se pose la question de la planification. Mais est-ce vraiment le sujet ? On serait tenté de répondre que oui mais il faut tenir compte des logiques de développement économique avec la nécessité de garantir une métropole attractive avec des cadres de vies et des conditions de développement et des conditions d'accueil des salariés satisfaisantes.

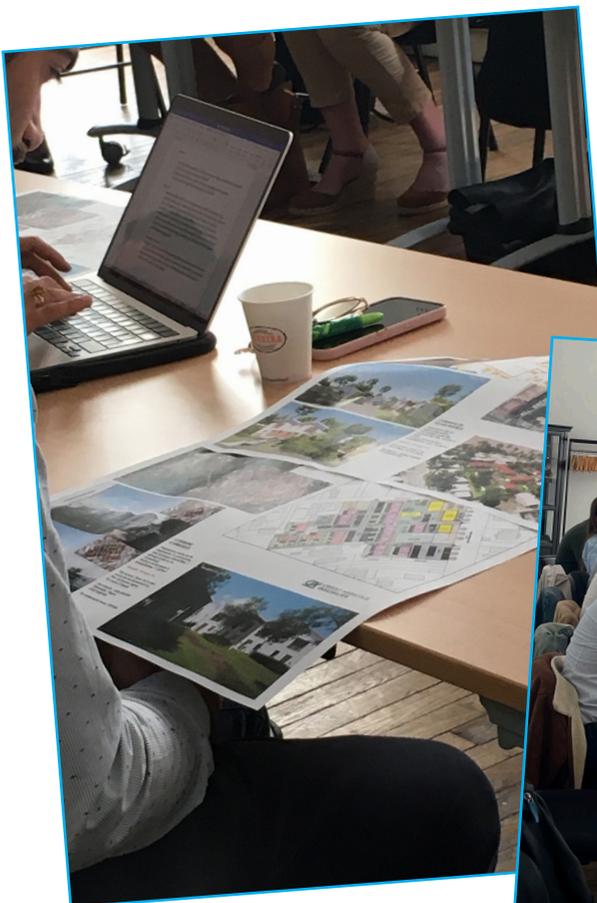
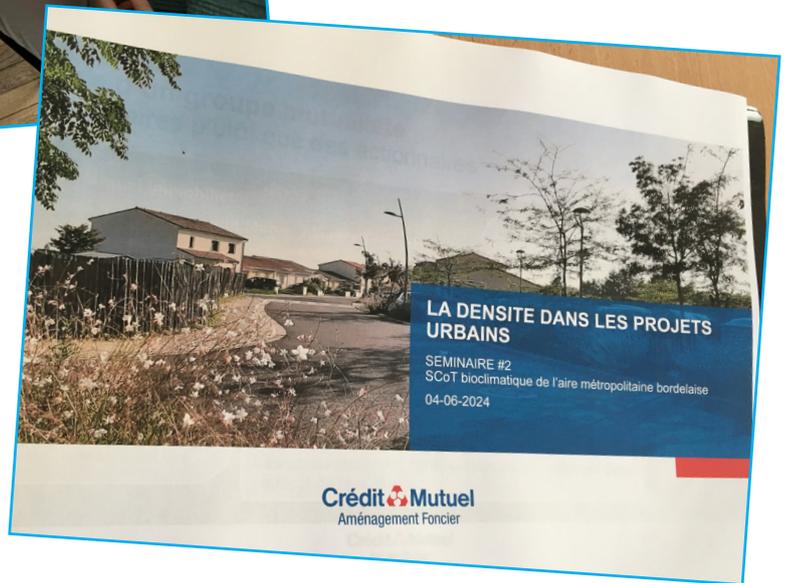
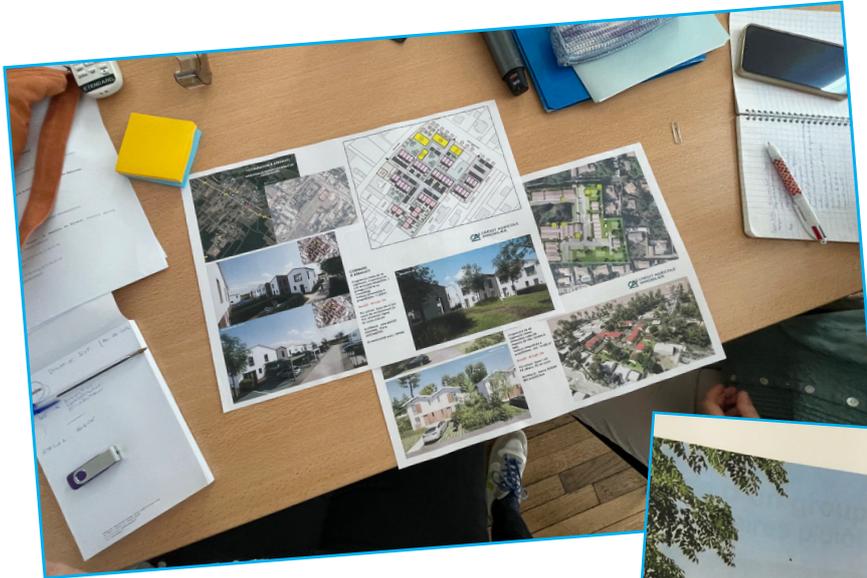
Si on faisait ces OIT, ces points d'appui, en dehors de la métropole, quels outils pourraient être mis en œuvre ? À l'échelle de la métropole, il a été rappelé qu'il existe des moyens financiers et humains mais faire une OIM nécessitent un véritable investissement.

On avait initialement proposé aux participants de travailler sur la hiérarchisation en se demandant s'il fallait « faire monter » certains sites. Cette notion de hiérarchisation doit être remise en question. En effet, du point de vue de l'écriture règlementaire cela pourrait vouloir dire qu'on obère cette capacité de développement en dehors de ces sites de hiérarchisation (recadrage nécessaire).

À l'échelle du SCoT, il semble important de ne pas aller trop loin dans la spatialisation ; est-ce qu'une traduction spatiale fine de ces territoires, de ces points d'appui et de développement est nécessaire finalement dans le cadre du SCoT ? On a travaillé aussi le concept de centre bourg, concept qui reste à stabiliser. La volonté d'accueillir des activités tertiaires ou des petites unités de production qualitatives existe dans ces sites centres-bourgs (faire des points d'appui du développement dans les tissus constitués avec également de la mixité fonctionnelle [logement / tertiaire / accueil de startups]). Il est important de rappeler que ces sites de centres-bourgs sont particulièrement desservis et accessibles en transports en commun. Nécessité de revoir l'appellation centre-bourg ... est ce que les centres bourgs sont des portes métropolitaines et inversement ? Doit-on les mettre autour de la rocade ? Est-ce qu'on en fait des outils pour corriger des effets franges ? Est-ce qu'on en fait des outils de revitalisation, de renouvellement ? ...

Atelier #3

Développement résidentiel, nature en ville et diversités territoriales



Atelier pratique - échanges autour d'opérations immobilières

Stella Manning, urbaniste spécialiste habitat à l'a-urba, a montré et expliqué les densités de plusieurs SCoT de France, puis différents promoteurs immobiliers ont présenté des opérations immobilières. L'objectif était d'échanger autour de ces opérations entre élus, partenaires, opérateurs, de voir ce qui pouvait être bloquant ou favorisant, de donner à voir, de mettre en exergue les interrogations, les points à clarifier, définir.

Les points principaux qui sont ressortis de l'atelier sont les suivants :

- > Quelle définition de la dent creuse ?
- > Quel calcul de la densité ? Avec quelle méthode ?
- > Comment inscrire des espaces de respiration ? pour quel usage ? avec quel entretien ? quelles appropriations ?
- > Comment retravailler les transitions entre tissu existant et nouvelles opérations ?
- > Comment préserver des espaces communs ?
- > Quels outils mettre en place ? Quel cadre ?
- > Comment travailler ensemble le plus en amont possible ?

Présentation de différents SCoT par Stella Manning

Synthèse

> SCoT de Corrèze - La Xaintrie (Argentat sur Dordogne)

- la densité ne s'applique qu'aux opérations induisant une consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF)
- déclinaison par commune (30 communes constitue ce SCoT) > 2 villes centres qui sont Argentat et Saint-Privat (15 logements à l'hectare) et toutes les autres communes 10 logement à l'hectare
- 15 logements à l'hectare

> SCoT du Sybarval – Bassin d'Arcachon

- densité moyenne par commune
- 17 communes
- du Val de l'Eyre jusqu'au Barp : 10 à 30 logements à l'hectare
- sur la Cobas : entre 35 et 65 logements à l'hectare. 65 à Arcachon, 35 au Teich
- sur la Coban : entre 20 et 35 logements à l'hectare

Application à l'ensemble des opérations en densification comme en extension

D'autres SCoT, comme celui de l'aire métropolitaine bordelaise, s'appuient sur une armature territoriale, avec des states de communes.

> Par exemple, le SCoT du Sud Gironde, année 2020, 182 communes :

- les communes rurales,
- les pôles de proximité,
- les pôles relais,
- le pôle.

Là, les densités sont exprimées par strates de communes : de 8,5 logements à l'hectare pour les communes rurales jusqu'à 18 logements à l'hectare pour le pôle.

> **SCoT du Pays de Rennes**

Les densités inscrites sont aussi sur les secteurs d'urbanisation nouvelle et indiquées par strates de communes (pôles de proximité, pôles structurants, le cœur de métropole...)

- de 20/25 à 40/45 logements à l'hectare

Ce qui diffère c'est la notion indiquée dans le D2O « favoriser la densité autour du réseau de transports en communs. Autour des pôles d'échanges, à une distance minimale de quelques centaines de mètres permettant le déplacement à pied ou à vélo, les densités doivent être renforcées.

2 strates de pôles d'échanges :

- ceux de l'armature urbaine : on doit passer de 30 à 45 logements à l'hectare

- ceux du cœur de métropole : 60 logements à l'hectare

> **SCoT de l'agglomération toulousaine**

À la différence des autres SCoT présentés précédemment qui s'appuient sur des prescriptions, le SCoT de l'agglomération toulousaine s'appuie sur des recommandations. Densité : de 10 à 15 logements à l'hectare à 70 logements à l'hectare en cœur d'agglomération (en intensification comme en extension)

Certaines collectivités, comme le SCoT du Grand Libournais croisent, les strates de communes (géographie prioritaire) et le périmètre aggloméré ou en extension avec des densités relativement basses puisqu'on ne va pas au-delà de 30 logements à l'hectare dans le périmètre aggloméré de la centralité principale. Chaque strate de communes a 2 niveaux de densité qui nous amène à un registre plus prescriptif.

> **SCoT de Périgueux – Vallée de l'Isle en Périgord**

Le dessin de la géographie est précis. Il croise les 3 composantes de l'armature territoriale qui sont le cœur d'agglomération, la vallée et le rural, à 4 figures de qualité urbaine : le centre, l'enveloppe urbaine, le continuum (le linéaire) et la campagne habitée. Chaque sous territoire a un niveau de densité prescrit qui va de 6 logements à l'hectare pour la campagne habitée et à 80 logements à l'hectare pour le centre de l'agglomération.

Plusieurs manières existent donc pour écrire la densité dans un SCoT.

Pour ce qui nous concerne, on va s'appuyer sur la géographie préférentielle de l'habitat avec des niveaux de densité qui peuvent aller jusqu'à 80 logements à l'hectare dans les centres.

Présentations d'opérations d'aménagements Synthèse

José Branco - Crédit Agricole Immobilier

Arbanats / Gujan-Mestras (dent creuse)

2 opérations qui reposent sur des principes d'aménagements de quartiers résidentiels avec des densités qui entrent dans le cadre de l'exercice présenté aujourd'hui.

Opération n°1



Questions et interventions

Question

Sur la partie nature : est-ce que les espaces de nature, les espaces verts sont compris dans les lots ou ils deviendront, à terme, de futurs espaces publics ?

José Branco

Sur les espaces publics oui. Les carrés jaunes représentent les zones de services. On va plutôt orienter cela vers des espaces publics de nature. Il y a aussi la création d'un parvis qui constitue une première surface à aménager dans l'attente d'aménager le carrefour pour

faciliter la traversée des usagers notamment. Tout le reste constitue de l'espace vert privatif.

Question

Y'a-t-il eu un permis d'aménager déposé ?

José Branco

L'idée serait de passer sur un permis valant division et de sortir les éléments de patrimoine pour les commercialiser à part.

Question

Comment se passe le partenariat avec l'EPF NA ? Quel rôle joue-t-il ?

José Branco

Le CA immobilier consulte les propriétaires privés au niveau des prix (opération déficitaire d'emblée). On est sur un territoire où pour faire de la qualité, l'équation économique est vite compliquée. Le prix de vente des maisons s'élève à moins de 300 000 €. On a proposé à la commune de signer une convention avec l'EPF NA, une rencontre a été organisée et l'EPF a pris le relais.

Question

Vous vous servez de l'EPF pour faire baisser le prix global de l'opération ?

José Branco

On utilise des leviers d'action publique pour sortir ce type d'opérations car aujourd'hui, il n'existe pas de péréquation possible avec d'autres types de programmes. On est dans un contexte assez délicat, en milieu rural, avec une envie de faire... La difficulté de cette commune est qu'il n'y a jamais vraiment eu de réflexion sur la stratégie de reconquête de son centre bourg. Cette commune a plutôt créé des évolutions du PLU ouvert à l'urbanisation sur des petites poches en AU. Concernant le vignoble, beaucoup de vignes sont parties sur des petits lotissements en périphérie du noyau historique. L'idée première était de négocier avec les services de l'État, pour fermer 2 ou 3 zones en AU et en contrepartie, soutenir cette opération. On réfléchit également sur un foncier qui est aujourd'hui une friche agricole aux abords de la gare, pour y faire un quartier mixte, résidentiel et qui accueille de l'emploi. La mutualisation du stationnement est essentielle dans ce type d'opération, et dans ce cas précis, elle se fait entre commerces et équipements publics. On a l'exemple d'une petite parcelle qui est une ancienne station-service datant des années 60, fermée depuis longtemps, on ne sait pas trop ce qu'on pourrait en faire. En termes d'équilibre c'est très difficile. L'idée était donc d'avoir une poche de stationnement et de foisonner en travaillant sur les rythmes d'occupation.

Édouard Lefelle

Précédemment, il avait été question de s'accorder sur des définitions et le vocabulaire à utiliser, concrètement qu'est-ce qu'une dent creuse ? Vous avez conventionné à la commune avec EPF mais aucune convention n'a été faite avec l'intercommunalité ? Opportunité ou négociation ?

José Branco

On a pour philosophie au Crédit Agricole d'éviter les zones d'extensions urbaines. On intervient plutôt sur des stratégies de recyclage. On est très attaché à ne pas aller « grignoter » sur des espaces sensibles. Quand on nous demande de construire, on essaie toujours de valoriser l'existant. Dans le cas précis, il y a eu un vrai débat avec les élus sur le devenir de cette parcelle de vigne : est-ce judicieux de la conserver ou pas ? On a envisagé plusieurs scénarios et sans l'espace qui correspond à la vigne, le projet ne peut pas voir le jour. On est donc face à 2 enjeux : on garde la vigne et on revoit la stratégie centre bourg ou on décide de s'orienter sur des vignobles de plus grandes superficies et les reliquats sont recyclés, c'est la 2ème option qui a été débattue et ce sont les élus qui ont tranché. Aujourd'hui, on est dans une phase d'approche et de négociation à l'amiable. Pour que l'EPF intervienne, il faut la validation des élus et franchir l'ensemble des étapes. Dans un premier temps, il faut faire preuve de beaucoup de pédagogies et organiser différentes rencontres. On est dans une période où les valeurs foncières sont en inflation. Le plus compliqué est de convaincre les vendeurs qu'on peut trouver un terrain d'entente, l'avantage avec l'EPF est le paiement cash. Si un vendeur a la capacité d'accepter une remise sur le prix, souvent vous pouvez encaisser la somme en 3 mois alors qu'avec un opérateur on est sur un cycle de 18 mois voire 24 mois.

Catherine Delaloy

Il faudrait que l'on arrive à définir la dent creuse et comment on calcule la densité. Quand on est sur des opérations multifonctionnelles avec des équipements, des services... comment doit-on calculer la densité ? Est-ce qu'on se limite au nombre de logements sur la partie de l'opération qui porte du logement ? On ramène toujours à un nombre de logements à l'hectare, ça me semble un peu réducteur, parce que dans ce cas précis, on parle de la création d'une polarité, d'une centralité et il n'y a donc pas uniquement du logement.

José Branco

C'est le périmètre d'action foncière. Il y a plusieurs scénarios : on démolit de l'existant ou pas, on recycle ou pas, on a fait le choix de valoriser et de transformer. Dans le cadre d'une opération, on ne peut pas être à la fois sur du neuf et sur de la réhabilitation. Il faut pouvoir passer des relais. On le fait avec notre réseau COR Habitat qui se charge de la transaction, qui prend lien aussi avec des investisseurs, des commerçants, des preneurs, et c'est aussi un

travail quotidien avec les élus. Dans ce cas précis, j'ai pris le parti de considérer que l'aire de résidence était la base pour le calcul de la densité.

Benoist Aulanier

La question qui nous occupe dans cet atelier est la densification. L'opération d'Arbanats est un bel exemple car il s'agit d'une zone rurale et d'un autre SCoT (Sud Gironde). La question est de savoir comment cet apport d'habitants cadre avec les objectifs de production de logements dans une zone rurale comme celle-ci. Le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise oblige l'opérateur à planter une haie arborée entre la vigne restante et le logement. Est-ce que c'est une obligation qui s'impose à vous ? Avez-vous pensé à de la production d'électricité par panneaux solaires ?

José Branco

Toutes ces questions seront abordées sur la prochaine phase de l'opération. À ce stade, on est à la phase faisabilité.

Opération n°2



Au sein d'un cœur de territoire construit, un environnement très vert, un espace en partie

boisé, 75 % des surfaces agricoles est préservé dans cette opération. C'est une opération mixte avec du petit collectif en entrée de quartier, des maisons de ville, une partie sociale sous forme d'un collectif.

Présentation d'une version provisoire : 4 terrains à bâtir.

La commande politique était de sortir 600 m² de terrains à bâtir.

Quand cette opération a été montée, il y a 2 ans et demi, c'était des parcelles à 360 000 €. Aujourd'hui, le marché s'est complètement effondré. On a retravaillé cette opération avec plus de densité et, là aussi, l'EPF NA est intervenu pour nous aider à convaincre les élus que, finalement, il était nécessaire de faire muter ces 3 parcelles vers d'autres types de produits et abandonner cette vision obsolète des grands terrains à bâtir qui n'ont pas forcément de sens notamment avec la loi ZAN d'aujourd'hui.

Cette opération vit une étape importante puisqu'on retravaille sur un nouveau scénario et on questionne ces terrains à bâtir. L'un (le plus petit 450 m²) va être conservé pour répondre à la volonté de l'un des propriétaires (terrain familial). Les 3 autres terrains vont être transformés par nécessité économique et aussi par raison.

Questions et interventions

Hugo Molinier

C'est un projet différent de celui d'Arbanats qui était axé sur la reconquête du centre-ville. Là, on est dans des espaces de respiration qui sont à l'intérieur des quartiers, il en existe d'ailleurs plein sur notre territoire, alors que faire de ces espaces (des arrières de jardin, des surfaces boisées à 90 %). Se dire qu'on va essayer d'urbaniser tous ces espaces, cela pose question notamment sur le territoire du Sysdau au sein des enveloppes urbaines.

Remarque

Il est important de rappeler qu'un travail va être réalisé sur les espaces un peu sanctuarisés dans les cœurs de bourgs constitués et qui sont identifiés comme trame verte intra urbaine et sanctuarisés. Il y a un vrai enjeu de qualité des espaces à préserver.

José Branco

C'est une hypothèse d'aménagement qui respecte les règles de cohérence.

Luana Giunta

Questionnement sur l'insertion de la trame urbaine ? Comment travailler sur l'appropriation par les habitants ? et comment aménager ces espaces ?

Marina Thon Hon - Quand les arbres auront des feuilles

2 opérations qui reposent sur des principes d'aménagements de quartiers résidentiels avec des densités qui entrent dans le cadre de l'exercice présenté aujourd'hui.

Opération n°1

Espace // Plate // Infra // SCOT technique // DSR // Plate // densité et nature en ville

Relier le quartier au territoire

- ✓ Continuités écologiques / TVB/Noire/ Brune/ Blanche
- ✓ Régulation paysagère des EP
- ✓ Îlots de fraîcheur - quartier - parcelle
- ✓ Parc urbain diversifié
- ✓ Jardin d'usage résidentiel

Opération n°2

Espace // Plate // Infra // SCOT technique // DSR // Plate // densité et nature en ville

Cultiver la trame du quartier, à la parcelle

- ✓ Approche paysagère amont / faisabilité / adaptation / préservation = ERC des espèces protégées, ici le lotier = clairières urbaines
- ✓ Préservation des arbres existants / Zone de protection racinaires / chantier
- ✓ Reconstitution / structuration paysagère = TVB = fraîcheur
- ✓ Palette végétale locale
- ✓ Réduction imperméabilisation / sols / parking souterrain

Opération n°3

Opération n°3 - Fiche - Séminaire ECOT (technique) #2 - 04/05/2024 - Atelier « densité et nature en ville »

Un jardin à l'échelle de l'îlot urbain



MAADP - Rue de la République - ZAC BIRKO - Lorient & Coeur - QUADP Paysagiste concepteurs - Renard & Rave - Atelier Labadie / 2021

- ✓ Une composition très encadrée - Continuité des venelles / Retraits / Jardins de coeurs d'îlots
- ✓ REX d'un des derniers îlots à réaliser: des jardins résidentiels peu utilisés ?
- ✓ Le jardin au plus près, sans chemin et « sans artifice », totalement déminéralisé / IFU
- ✓ Jardin nourricier et de biodiversité à contempler ou explorer
- ✓ Jardin sur dalle / technicité / Fosses traversantes

Opération n°4

Opération n°4 - Fiche - Séminaire ECOT (technique) #2 - 04/05/2024 - Atelier « densité et nature en ville »

Le bâtiment végétal en ville



- ✓ 5 m de large / 15 m de haut
- ✓ IFU / Biodiversité / trame végétale des berges et quartier d'échoppes
- ✓ Transparence hydraulique
- ✓ Jardin d'intimité - anti vis-à-vis
- ✓ Jardin hors sol / technicité / logement vs équipement
- ✓ L'enjeu de l'eau

On parle de densification mais on oublie que dans nos communes, dans nos villages, la densification existait déjà auparavant. Il suffit de voir la manière dont les villages étaient construits, les gens vivaient les uns à côté des autres. À l'avenir, si l'on veut encourager les gens à changer l'histoire et abandonner le pavillon tel qu'ils le connaissent aujourd'hui, il faut leur

donner l'envie d'avoir envie. Il faut encourager les projets dans lesquels l'aspect paysager est valorisé. Il faut savoir ce que l'on attend des espaces qui vont être partagés par l'ensemble des habitants avant d'envisager une éventuelle construction. L'aspect paysager doit donc d'abord être étudié de manière très fine avant d'aborder, par la suite, l'aspect architectural, afin que les habitants s'épanouissent dans ces habitations et prennent conscience qu'on peut parfaitement vivre dans ces espaces d'une façon différente, certes, mais en étant heureux et intégrés. Auparavant, les lotissements construits bénéficiaient d'espaces communs. La volonté a été de supprimer ces espaces communs de façon à pouvoir se les approprier et en faire des espaces individuels. C'est, effectivement, à nous à lutter pour que ces espaces qui nécessitent de l'entretien et génèrent des dépenses pour les ASL, continuent à être des espaces communs, quitte à les reprendre au niveau de la commune.

Il faut commencer par aborder en premier lieu l'aspect paysager, l'aspect esthétique, l'aspect « intimité » dans les modes de construction, ce qui est souvent reproché sont les problèmes d'intimité, les rapports avec le voisinage.

Hugo Moliner

La question de l'exigence des documents présentés, pour établir un projet, est importante. Aujourd'hui, il n'existe pas de plans en masse comme celui sur notre territoire.

Aujourd'hui, au niveau des CUB voire au niveau des préprojets, on ne peut pas décider parce que nous n'avons pas un niveau de détail suffisant. La question à se poser c'est « comment on arrive à descendre à tous les niveaux pour atteindre un niveau de détail qui permet de dire « on va faire quelque chose de qualitatif, on peut juger de l'existant, juger comment protéger et comment « mettre en scène » ces éléments avec précision.

Les terrains sont de plus en plus rares pour ce type d'opérations et la question de « comment on les consomme ? » est fondamentale (plus importante que le nombre ou le type de logements à intégrer).

Remarque

La réflexion conjointe menée avec la direction de l'aménagement et la direction de l'urbanisme, le plus en amont possible (SCoT, PLU), [en tenant compte du travail réalisé sur les enjeux écologiques, les espaces de nature à préserver] doit permettre de dire : sur un territoire comme celui du Taillan, on a des espaces qui restent boisés, des espaces construits qui vivent, des espaces en mutation et des opportunités à construire alors comment dessiner un cadre pour éviter de dégrader ce territoire et ces espaces de nature.

Il y a donc tout le travail qui a été engagé dans le cadre du PLU et il y a aussi l'existence d'autres outils comme les Obligations Réelles Environnementales (ORE) qui permet à un moment donné aux propriétaires de préserver des espaces à enjeux écologiques et à enjeux

paysagers et donc d'obliger le futur acquéreur (privé, promoteur, bailleur...) de retenir cet espace de nature.

Double travail à faire à l'échelle du SCoT ainsi qu'à l'échelle du PLU pour permettre au promoteur de projet dès son arrivée d'avoir un cadre prédestiné et de travailler uniquement sur ce cadre-là.

Hugo Molinier

Aujourd'hui, on a des difficultés à faire des OAP qui soient à un certain niveau de précision.

Luana Giunta

On entre pleinement dans la complexité à construire des documents d'urbanisme et autres ; est-ce qu'on se saisit ou non de l'outil OAP ?

Il faut un outil facile d'utilisation qui permette de figer le projet en question. Il faut aussi réussir à concilier les différentes politiques portées sur le territoire (notamment sur le logement). L'espace vert devient aussi un espace d'acceptabilité. Cela permet aussi d'aborder la question de la qualité paysagère et de faire naître de nouvelles politiques telles que la question de l'alimentation, avoir un espace de production à proximité.

Comment réussir à articuler et à mobiliser un espace pour un usage plutôt qu'un autre ? et comment l'intégrer dans la politique de construction de la ville ?

Alexandre Tastet - L'Archipel de Résilience

Les projets présentés aujourd'hui représentent globalement la transformation d'un espace enherbé, ensauvagé ou très peu utilisé par l'humain, en tant que riverain / citoyen, en un espace fonctionnel. Avec le végétal, on peut trouver énormément de fonctions à associer à un espace végétalisé.

Parc de Pontaulic, Léognan
Forêt comestible 800m²



Parcelle vierge, Automne 2021



Entretien, été 2023



Rue Réaumur, Pessac (1M d'arbres)
Couloir forestier gourmand, 700m²



Parcelle vierge, 2022



Après entretien, Mai 2024

Allée des vignes, Taillan-Médoc (1M d'arbres)
Promenade gourmande, 2400m²



Parcelle vierge, 2022

Été 2023 & printemps 2024



Allée des vignes, Taillan-Médoc (1M d'arbres)
Promenade gourmande, 2400m²



Parcelle vierge, 2022

Été 2023 & printemps 2024



Tania Couty

Sur le territoire, on a une différence fondamentale si on se situe à Bordeaux ou à Saint-Caprais. En effet, à Saint-Caprais, les habitants ont un pavillon avec un jardin. À Bordeaux, on trouve peu de jardin et les espaces partagés peuvent avoir du sens. Alors qu'à Saint-Caprais, il est très difficile d'amener les gens vers des espaces partagés parce qu'ils ont leurs propres terrains.

Les ilots de fraîcheur ou espaces de respiration : quelle surface par rapport au bâti ?

7 ou 8 lotissements sur la commune de Saint-Caprais avec des espaces verts relativement importants >>> la question s'est posée de les urbaniser et nous avons fait le choix de ne pas le faire.

En termes d'occupation de l'espace : éco pâturage (moutons) - Arbres fruitiers

L'éco pâturage demande un gros travail de terrain et de communication mais aussi d'entretien. Il faut des associations et du personnel d'une manière générale pour faire vivre ces espaces et les entretenir.

Remarque

Exemple sur la commune de Pessac : une riveraine ne comprenait pas que, sur un espace public, on puisse demander aux riverains de venir entretenir la parcelle, c'est pourtant l'une des premières personnes à pouvoir jouir de cet espace. La difficulté est de trouver un travail collaboratif où tout le monde se sentirait concerné par ces espaces-là.

Typologie d'actions pouvant être accueillies dans ces espaces : beaucoup de gens qui ont pourtant des jardins, viennent dans ces espaces justement pour l'aspect collaboratif mais ça ne représente pas la majorité des habitants.

Remarque

En termes de surface et de synergie : l'intérêt est quand l'espace paysager peut répondre aux fonctionnalités et entrer en résonance avec des lotissements et autres.

Alexandre Tastet

Observations d'ordre général :

- > on a évoqué le sujet de la dent creuse, en renouvellement urbain et en secteur aggloméré ; attention particulière à avoir, notamment hors Bordeaux Métropole, où le travail s'effectue davantage sur de petits fonciers. Il faut avoir la taille, le volume, pour pouvoir sortir des opérations (surtout quand on va sur de la densité donc du collectif - 30, 40 ou 50 logements, ne pas descendre en dessous de ce seuil).

- > sur la notion de densité : on a évoqué beaucoup de densité sur un ratio logement etc... Attention particulière quant à la méthode de calcul de la densité. Hors Bordeaux Métropole, on constate un déficit sur des petites typologies. En effet, on est essentiellement sur de la grande maison, maison de ville T4, T5. Ce qui permet d'établir un constat : si on fait des petites typologies mais avec 25/30 logements, on se rend compte qu'on peut avoir des opérations qui sont, au final, très peu denses. La notion de dialogue est à mettre en avant, la notion de coopération, du faire ensemble (habitants, collectivités, opérateurs), pour trouver le bon curseur entre la préservation des espaces naturels et la densité à retrouver sur nos secteurs agglomérés.

- > le changement de paradigme sur la notion d'« espaces verts » : on a fait des lotissements avec un pourcentage d'espaces verts qui s'est révélé être un échec en termes de nature, d'usage, d'entretien ; en effet, aujourd'hui, on réfléchit sur de la micro-forêts qui demande très peu ou pas d'entretien à terme et qui sont vraiment intéressants notamment au regard de la biodiversité. Alors entre la recommandation et la prescription... mais peut-être que l'on peut prendre le pas sur la prescription sur « comment appréhender la conception de ces espaces qui peuvent devenir non pas des espaces verts d'ornements mais de vrais espaces de nature. Il faut aussi souligner la notion du participatif. Ce n'est peut-être pas à l'opérateur de déterminer le mobilier et les usages qui pourront se développer sur des espaces communs. On trouve beaucoup de modèle Association Syndicale Libre (ASL) quand on n'est pas en ZAC notamment sur le péri urbain. C'est donc un sujet très important quand on fait du permis d'aménager du lotissement

SAINT-ANDRE-DE-CUBZAC | ZAC de Bois Milon, tranche 1






- Ville moyenne périurbaine en croissance démographique
- Densité : **32 logements/ha**

Programmation :

- **280 logements** (45% social) : 87 terrains à bâtir + 165 collectifs + 28 maisons individuelles groupées
- **1 groupe scolaire** : 9 classes soit 210 écoliers de primaire et maternelle
- **Espaces public** : place de quartier, aire de jeux (MOA Ville), noues
- Projet réalisé et livré en 2019

24/07/2024
Crédit Mutuel
Aménagement Foncier
17

SAUCATS | Concession centre-bourg




- Renouvellement urbain; 3 250 habitants
- Densité : **50 logements/ha**

Programmation :

- **52 logements** (10% social) : intégralité en collectif
- **Commerces et services** : conservation des commerces existants + restaurant
- **2 places, micro-forêt, noues plantées,**
- **Requalification des axes de mobilités**
- Traité de concession signé en 2023

24/07/2024
Crédit Mutuel
Aménagement Foncier
18

LA LANDE-DE-FRONSAC | Lotissement



- Extension dans une commune rurale
- Densité : 23 logements/ha

Programmation :

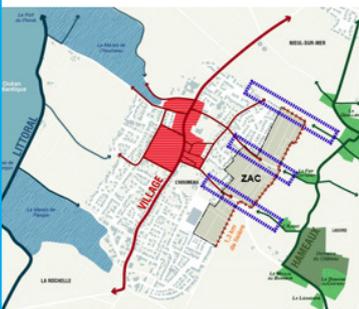
- 22 logements (20% social) :
17 terrains à bâtir + 5 maisons individuelles groupées en social
 - 1 crèche
- Permis d'aménager obtenu, en cours de commercialisation

24/07/2024

Crédit Mutuel
Aménagement Foncier

19

L'HOUMEAU (17) | ZAC EcoQuartier



- Extension du centre bourg-historique
- Densité : 24 logements/ha

Programmation :

- 450 logements répartis en : 184 terrains individuels + 160 Maisons Individuelles Groupées + 106 logements collectifs
 - Surfaces dédiées à un équipement public : 5000 m²
- Tranche 1 en cours d'achèvement, lancement prochain des travaux Tranche 2



24/07/2024

Crédit Mutuel
Aménagement Foncier

20

Sur le mode d'intervention : il avait été évoqué précédemment la question de savoir ce que l'on faisait avec les certificats d'urbanisme, nos moyens tels que le PLU, l'OAP.

Quand il existe réellement un secteur de projets qui fait consensus au niveau de la collectivité et de ses élus, on doit mettre en place un vrai cadre de dialogue, un contrat finalement, entre la collectivité et un opérateur qui permet de dialoguer sereinement sur comment placer les bons curseurs et comment faire les bons choix pour assurer la sortie du projet dans de bonnes conditions parce qu'il existe encore une partie importante du développement résidentiel qui se fait dans le diffus. Quand on a des opérations d'intérêts territoriaux qui vont marquer durablement le visage d'un territoire, la collectivité doit mettre les moyens. Certaines collectivités ont des règlements d'interventions. Il faut doter les collectivités de moyens de façon qu'elles puissent assurer la bonne sortie d'une opération.

C'est le cas sur l'opération Saucats Centre-bourg : on est dans le cas d'une concession d'aménagement sur un modèle hybride qui allie aménagement et promotion.

Phase d'éco-conception / de dialogue avec la collectivité pour réussir à faire sortir un projet qui représente une densité intéressante en nombre de logements. Ce n'est pas tout à fait représentatif de la densité parce qu'on est sur de la petite typologie, soit 50 logements à l'hectare alors quand on fait le comparatif avec une typologie T4 ou T5, on est peut-être plus sur 25 logements à l'hectare.

Concernant les règles d'urbanisme : on se rend compte que les règles d'urbanisme qui avaient été pensées au départ ne sont pas du tout compatibles avec le projet qui va sortir (perte de temps, perte financière parce qu'il y a une modification simplifiée du document d'urbanisme à mettre en place).

>>> Donner des marges de manœuvre à la collectivité, aux documents d'urbanisme, quand il existe un secteur de projet et ne pas trop figer les choses en amont.

Mme Jarillon – Agence Métaphore

2 exemples présentés :

- > opération La canopée à Bayonne dans la ZAC du Séqué
- > opération La Pinède à La Teste



La densité visée pour ces 2 opérations est de 30 logements à l’hectare. Cette densité doit permettre de promouvoir à la fois une mixité dans les programmes de logements c’est-à-dire à la fois permettre des produits d’habitat individuel certes, denses, mais de l’habitat et associer à de l’habitat collectif de grande qualité.

Intérêt de ces 2 exemples d’opérations : montrer qu’à 30 logements / ha, on peut travailler avec une emprise au sol de 20 % et ainsi pouvoir conserver des espaces collectifs donc partagés, de grande qualité (trame boisée préexistante et préservée et avec une certaine qualité d’aménagement puisque dans les 2 cas on était sur des réalisations en ossature bois qui permettent aussi de donner une identité architecturale relativement contemporaine).

Ces 2 exemples démontrent que l’on peut réussir cette approche de la densité dans une modalité urbaine et architecturale respectée.

Restitution de synthèse de l'atelier

Rapporteur : Alexandre Tastet

Le sujet de la densité vis-à-vis de l'habitat a été abordé dans cet atelier au travers d'exemples des opérateurs et des partenaires présents aujourd'hui.

La première étape a été de s'accorder sur la sémantique. Quand on parle densité, comment la mesure-t-on ? Est-ce qu'il s'agit du nombre d'habitation à l'hectare ou est-ce qu'il s'agit du m² constructible à l'hectare ?

> enjeu à définir

Il s'agit ensuite de rédiger les objectifs de densité en fonction des différents espaces. Pour ce faire, un certain nombre d'outils et de données en entrée sont nécessaires mais d'autres outils manquent à l'appel.

Un exemple d'outil existant : les OAP qui permettent de définir des orientations pour les années à venir.

Il y a aussi des éléments « encombrants » par exemple : des plans de détails paysagers avec des arbres remarquables, à conserver impérativement, même avec la transformation future de nos espaces.

On peut également rencontrer des difficultés entre un espace qui va avoir des fonctions territoriales et des fonctions de quartiers.

Un enjeu d'acceptabilité : densifier c'est accepter de vivre différemment. Il est nécessaire de réaliser un travail en amont avant d'engager des constructions et des réaménagements. Ce travail implique, de manière transverse, la partie publique, la partie privée, les riverains, la manière que l'on a d'aborder les usages de l'espace...

Plus le travail et les projections auront été faits en amont, plus les projets, qui seront proposés dans ces mêmes espaces, auront du sens et pourront répondre aux enjeux de densité. L'idée est de travailler l'aspect paysager avant l'aspect architectural pour « donner envie ».

Le multi usage des espaces communs : parkings mutualisés, espaces verts multi fonctionnels (pas uniquement de l'ornement).

Participants

Les élus du territoire

> Bordeaux Métropole

Mme Christine Bost, Présidente Bordeaux Métropole, Maire d'Eysines, Présidente du Sysdau
Mme Claudine Bichet, Vice-Présidente de Bordeaux Métropole, Adjointe au Maire de Bordeaux
M. Guillaume Garrigues, Conseiller municipal de Talence, Conseiller métropolitain
M. Maxime Ghesquière, Conseiller municipal de Bordeaux, Conseiller métropolitain
M. Michel Labardin, Conseiller métropolitain, Maire de Gradignan
M. Jérôme Pescina, Maire de Martignas-sur-Jalle, Conseiller métropolitain
M. Serge Tournerie, Conseiller municipal d'Eysines, Conseiller métropolitain
Mme Isabelle Rami, Conseillère municipale de Talence
Mme Laure Curvale, Conseillère métropolitaine, Conseillère municipale de Pessac

> Médoc Estuaire

Mme Karine Palin, Vice-Présidente de la CDC Médoc Estuaire, Maire de Soussans
Mme Chrystel Colmont, Vice-Présidente de la CDC Médoc Estuaire, Maire de Macau
M. Didier Mau, Président de la CDC Médoc Estuaire, Maire du Pian-Médoc

> Jalle Eau Bourde

M. Dominique Beyrand, Conseiller communautaire de la CDC Jalle Eau Bourde, Maire adjoint de Saint-Jean-d'Illac
M. Pierre Ducout, Président de la CDC Jalle Eau Bourde, Maire de Cestas
Mme Aurore Bouter, Conseillère communautaire de la CDC Jalle Eau bourde, Maire adjointe de Canéjan
M. Édouard Quintano, Vice-Président de la CDC Jalle Eau Bourde, Maire de Saint-Jean-d'Illac
Mme Corinne Hanras, Conseillère communautaire de la CDC Jalle Eau bourde, Adjointe au maire de Canéjan

> Créonnais

M. Alain Zabulon, Président de la CDC du Créonnais, accompagné de Mme Sandrine Maury, chargée de l'urbanisme et de l'aménagement et de Mme Pascale Berthelot, Directrice Générale des Services,
M. Pierre Gachet, Conseiller communautaire de la CDC du Créonnais, Maire de Créon
M. Bernard Pages, Vice-Président de la CDC du Créonnais, Maire de Madirac
M. Frédéric Lataste, Vice-Président de la CDC du Créonnais, Maire de Capian

> Côteaux Bordelais

M. Bertrand Gautier, Vice-Président de la CDC des Côteaux Bordelais, Maire de Fargues-Saint-Hilaire
Mme Céline Deligny-Estover, Vice-Présidente de la CDC des Côteaux Bordelais, Maire de Pompignac
Mme Nathalie Maviel-Faber, Vice-Présidente de la CDC des Côteaux Bordelais, Maire de Salleboeuf
M. Thierry Genetay, Vice-Président de la CDC des Côteaux Bordelais, Maire de Carignan de Bordeaux
M. Benjamin Martin, Chargé de mission transitions écologiques

> Rives de la Laurence

M. Frédéric Dupic, Président de la CDC des Rives de la Laurence, Maire de Montussan

Mme Emmanuelle Favre, Vice-Présidente de la CDC des Rives de la Laurence, Mairie de Saint-Loubès

M. Pierre Cotsas, Vice-Président de la CDC des Rives de la Laurence, Maire de Saint-Sulpice et Cameyrac

M. Olivier Lafeuillade, Vice-Président de la CDC des Rives de la Laurence, Maire d'Yvrac

M. Hubert Laporte, Vice-Président de la CDC des Rives de la Laurence, Maire de Sainte-Eulalie

> Montesquieu

M. Benoist Aulanier, Vice-Président de la CDC de Montesquieu, Conseiller municipal Mairie de Léognan

M. Laurent Barban, Vice-Président de la CDC de Montesquieu, Maire de Léognan

Mme Corinne Martinez, Vice-Présidente de la CDC Montesquieu, Conseillère départementale de la Gironde

M. Jean-Georges Clair, Maire de Cabanac et Villagrains

Mme Mélanie Tichané, Maire de Saucats, accompagné de M. Bruno Clément, Vice-président de la CDC

Montesquieu et adjoint au Maire de Saucats

> Portes de l'Entre-Deux-Mers

M. Lionel Faye, Président de la CDC des Portes de l'Entre-Deux-Mers, Maire de Quinsac

M. André Delpont, Maire adjoint de Tabanac

M. Ronan Fleho, Vice-Président des la CDC des Portes de l'Entre-Deux-Mers, Maire de Latresne

M. Jean-François Boras, Vice-Président de la CDC des Portes de l'Entre-Deux-Mers, Maire de Langoiran

Mme Micheau-Heraud Marie-Line, 1ère adjointe au Maire de Camblanes-et-Meynac

M. Pascal Modet, Vice-Président de la CDC des Portes de l'Entre-Deux-Mers, Maire de Baurech

Mme Rose Pedreira Afonso, Vice-Présidente de la CDC des Portes de l'Entre-Deux-Mers, Maire de Cambes

Mme Catherine Veyssy, Vice-Présidente de la CDC des Portes de l'Entre-Deux-Mers, Maire de Cénac

Mme Marie-Claude Agullana, Vice-Présidente de la CDC des Portes de l'Entre-Deux-Mers, Maire du Tourne

M. Pierre Buisseret, Vice-Présidente de la CDC des Portes de l'Entre-Deux-Mers, Maire de Lignan de Bordeaux

Mme Tania Couty, Vice-Présidente de la CDC des Portes de l'Entre-Deux-Mers, Maire de Saint-Caprais de Bordeaux

Les techniciens du territoire

M. Thomas André - DGA Aménagement /Développement/Transition - CDC Montesquieu

Mme Charlène Bailleul - Directrice générale des services de la Mairie de Saint-Jean-d'Illac

Mme Manon Mallet - Cheffe de projet « Petites villes de demain » de la Mairie de Créon

M. Vincent Marco - Chargé du développement économique de la CDC Médoc Estuaire

M. Hugo Molinier - Chef de projet Plan Paysages de la CDC des Portes de l'Entre-Deux-Mers

M. Mickaël Ristic - Directeur général des services de la CDC des Côteaux Bordelais

M. Alexandre Terrade - Responsable du pôle Aménagement de la CDC de Montesquieu

M. Romain Viault - Chef de projet urbain GIP GPV Rive droite

M. Maxime Ducasse - Directeur général des services de la Mairie de Tresses

M. Stéphane Caze, Adjoint au Directeur Général en charge de l'Aménagement
Mme Nathalie Bouchain, Directrice de l'urbanisme
Mme Christine Volpilhac, Responsable du service planification urbaine
Mme Anne-Laure Moniot, Cheffe du service architecture et patrimoine urbain en projet
Mme Séverine Lo Ré, Ingénieure territoriale / Développement / Urbanisme / Aménagement
Mme Céline Deffo, Architecte DPLG
Mme Maylis Rousset, Service planification urbaine
M. Antonio Alvarez, Directeur de la Multimodalité
Mme Chantal Bécot, Responsable mission économie de proximité
Mme Cécile Couraudon, Directrice du développement économique
Mme Florence Carayol, Cheffe de projet Service foncier et immobilier économique
M. Stéphane Loussouarn, Responsable service offre foncière et immobilière
Mme Valérie Charle, Directrice du foncier
Mme Marina Mialhe, Directrice adjointe du foncier
M. Grégoire Ferrer, Responsable des études prospectives et opérationnelles
M. Édouard Lefelle, Chargé de mission prospective et stratégie foncière
M. Florent Coignac, Directeur Animations des transitions
Mme Audrey Dugal, Directrice de l'action climatique et transition énergétique, représentée par M. Mathieu Durand, Chargé de mission stratégie et gouvernance eau
M. Nicolas Noël, Chargé de mission PCAET - Pôle Action Climatique et Transition Énergétique
Mme Camille Legand, Cheffe de projet milieux aquatiques Service GEMAPI
M. David Kanfer, Directeur de la nature, représenté par M. Axel Crepey, Responsable du service « expertise nature, vulnérabilité et aménagement durable »
Mme Karine Léon Gautier, Directrice de l'habitat
M. Jean-Yves Meunier, Directeur Territoires d'avenir, territoire en coopération
M. Damien Léonard, Conseiller Technique Bordeaux Métropole

Les partenaires professionnels

Chambre des métiers : Mme Solène Coulonnier, Chargée de mission à la Direction Régionale de la Stratégie Commerciale et de la Communication

Chambre de commerce et d'industrie de Bordeaux Gironde : Mme Laure DUMAS, Secrétaire Générale

EPF NA : M. Sylvain Brillet, Directeur général, ou M. Grégoire Gilger, Directeur territorial de Gironde

Invest In Bordeaux : M. William Ballue, Directeur général représenté par Mme Sophie Domingo, Chef de projet-Ressources en Immobilier d'entreprise

Aquitanis : M. Simon Tazi, Chef de projet Aménagement

Gironde Habitat : Mme Sigrid Monnier, Directrice générale

Clairsiennaise : M. Jean-Baptiste Desanlis, Directeur Général

Domofrance : Mme Marie Huguet, Directrice Aménagement et Renouvellement Urbain

Unam : M. Jérôme Banderier, Président de la Chambre Aquitaine de l'Union Nationale

308 : M. Paul Rolland, Président

Agence Architectes paysagistes : Mme Marion Vaconsin, Dirigeante Agence Paysage

Frugalité heureuse et créative : M. Gauthier Claramunt, Cogérant

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

Archipel de résilience : M. Alexandre Tastet, Dirigeant

Bureau d'étude Relief urbain : Mme Myriam Rachdi, Co-dirigeante

Agence Métaphore : Mme Agnès Jarillon, Urbaniste et Mme Éloïse Sottou, Apprentie Urbaniste

Vélo Cité : M. Benoit Gilliot, Coordinateur, représenté par Mme Mathilde Morgat, co-coordinatrice

Crédit Agricole Immobilier : M. José Branco, Responsable Développement

ALTAE : M. Simon de Marchi, Directeur de programme et M. Yannick Richard, Responsable du Développement

Haut de Garonne Développement : M. Enguerran Lavie, Directeur (rive droite)

Crédit Mutuel Aménagement Foncier : M. Matthieu de Kerdrel, Directeur général, Mme Élisabeth Mery, Chargée d'affaires

Bleu Mercure : M. Alexandre Cieux, Directeur associé Sud-Ouest

Groupe Duval : M. Franck Busson, Directeur Pôle Montage et Développement

Entreprise Merck Martillac : Mme Laure Valogne, Directrice

Agence Trouillot Hermel Paysagistes : M. Dany Hermel, Paysagiste Cogérant

Bordeaux Métropole Energies : M. Philippe Denis, Directeur général représenté par M. Laurent Thierry, Directeur général adjoint

SER : M. Vincent Vignon, Directeur Développement, accompagné de Mme Jeanne Rooy, Cheffe de projet

Agence de l'eau Adour-Garonne : Mme Caroline Astre, Chargée d'intervention ressources en eau et milieux aquatiques

CLELONI : Mme Catherine Delaloy, Conseil en aménagement, urbanisme et environnement

Les partenaires institutionnels

DDTM : Mme Hélène Vignhal, Responsable de l'unité Aménagement Médoc, Mme Anne-Laure Masson, Responsable de l'unité métropole, M. Frédéric Kozimor, Responsable accompagnement territorial

Chambre de commerce et d'industrie : M. Laurent Putz, Responsable Département Développement des territoires, représenté par M. Nicolas Hockard, Conseiller territorial sur la zone Bordeaux Métropole

Grand Port Maritime de Bordeaux : M. Philippe Renier, Directeur des accès et de l'aménagement, M. Fabrice Saugeon, Chef du Pôle Foncier agro environnemental

Département de la Gironde : Mme Julie Roussarie, Cheffe de projet Aménag'Eau accompagnée de Mme Sarah Sabathier, Directrice adjointe, cheffe du SAPUPH

Les partenaires universitaires

Université Bordeaux : M. Frédéric Gaschet, Enseignant-chercheur

ENSAP : M. Adrien Gonzalez, Architecte-Enseignant

ESPI : Mme Laura Brown, Enseignante-chercheuse en architecture et urbanisme

Université Montaigne : Mme Sandrine Vaucelle - Enseignante-chercheuse en géographie

IATU : Mme Emmanuelle Bonneau, Urbaniste-Paysagiste & Enseignante-chercheuse et M. Jean-Michel Roux, Professeur en Urbanisme et Aménagement

L'équipe de l'A-urba

M. Simon du Moulin, Directeur général

Mme Valérie Diaz, Urbaniste spécialiste Mobilité

M. François Cougoule, Urbaniste-géographe

Mme Emmanuelle Gaillard, Urbaniste spécialiste Économie

Mme Stella Manning, Urbaniste spécialiste habitat et population

Mme Cécile Nassiet, Urbaniste spécialiste Environnement

M. Valentin Ryckebush, Urbaniste spécialiste Environnement

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

