

CHIFFRES CLES

- 1 220 219 hectares, soit 14% de la surface régionale
- 1 150 000 habitants, soit 19% de la population néo-aquitaine en 2020
- 18% des surfaces urbanisées dans la région entre 2010 et 2020 (7600 hectares)

CARACTERISTIQUES ET ENJEUX

Les espaces littoraux et rétro-littoraux sont des territoires attractifs et dynamiques en termes de démographie et d'emploi et sont confrontés à des enjeux d'adaptation au changement climatique spécifiques liés au recul du trait de côte. Ils couvrent 14% de la surface régionale, et presque un cinquième de la population néo-aquitaine, avec un taux de croissance intimement lié au tropisme côtier.

Ces territoires font preuve d'efforts de densification puisqu'ils ont accueilli 40% de la croissance démographique régionale entre 2010 et 2020, tout en ne représentant "que" 18% des espaces urbanisés à l'échelle de la Région sur la même période. Ils enregistrent cependant un rythme de consommation d'espaces légèrement supérieur à la moyenne régionale (0,6% contre 0,5%).

Ils sont caractérisés par une plus forte présence d'espaces urbanisés et anthropisés que le reste des territoires, ce qui révèle des enjeux en matière de préservation des milieux naturels, d'autant plus eu égard à leur vulnérabilité accrue par le changement climatique et la nécessité d'adaptation et d'atténuation. Les espaces littoraux et rétro-littoraux concentrent également de nombreuses zones à enjeux de préservation de la biodiversité. En outre, ils sont marqués par une pression immobilière importante accentuée par la raréfaction des gisements fonciers et un faible taux de vacance des logements (5%).

MODELE DE DEVELOPPEMENT SOUHAITABLE

Améliorer la soutenabilité sociale, économique et environnementale du développement urbain sur les secteurs littoraux

La recherche de l'équilibre entre les projets de développement et la limitation de la pression sur les espaces naturels, agricoles et forestiers est le pilier principal de ce profil. Plusieurs leviers d'actions pourront être mobilisés : la densification résidentielle des zones non soumises aux aléas, le développement de la mixité fonctionnelle, l'identification du potentiel de renouvellement urbain et sa promotion. Il sera nécessaire de faire preuve d'une grande pédagogie vis-à-vis des habitants afin de limiter les conflits d'usages et permettre l'acceptabilité des changements. L'intensification de l'utilisation des transports collectifs et le développement des mobilités actives sont aussi des points clés de cette recherche de soutenabilité.

Face au coût élevé du logement et à la pression touristique, il s'agira de diversifier les offres de logement pour répondre aux besoins variés des habitants, des touristes et des saisonniers. Des innovations dans les formes de bâtiments, les modalités de portage et de mise à disposition du foncier sont à imaginer afin de promouvoir la réversibilité, faciliter l'implantation d'infrastructures et limiter les coûts d'installation. Enfin, il semble opportun d'éviter une mono spécialisation du littoral sur la seule activité touristique. La capacité de développement économique doit alors être garantie pour consolider le fonctionnement des zones littorales et limiter les mobilités pendulaires vers des pôles structurants extérieurs.

Renforcer la résilience pour s'adapter aux effets du changement climatique

L'adaptation des zones côtières aux aléas littoraux et aux effets du changement climatique constitue une priorité d'aménagement du territoire et nécessite une démarche proactive d'anticipation. Les espaces naturels littoraux ont un fort potentiel d'amortissement des effets du changement climatique et doivent ainsi être préservés. La renaturation de certains espaces urbains menacés peut constituer un potentiel de désartificialisation et de compensation des extensions urbaines n'ayant pu être évitées. Les stratégies de relocalisation des installations et des constructions sont à définir, à planifier et à phaser dans les secteurs non soumis aux évolutions du trait de côte en cohérence avec les perspectives de soutenabilité du développement suscitées. Enfin, alors que le bâti est amené à s'intensifier dans les enveloppes urbaines des territoires littoraux, il conviendra d'y accroître la place du végétal pour des espaces résilients aux effets du changement climatique et un cadre de vie agréable.

Accentuer les solidarités et les coopérations entre secteurs littoraux et retro-littoraux

Les secteurs retro-littoraux n'ont pas vocation à constituer des espaces de relégation eût égard aux tensions immobilières et touristiques des zones côtières. Ils gagneront à suivre le modèle de développement soutenable et résilient des secteurs littoraux, en bénéficiant de l'ingénierie de ces derniers. Le rétro-littoral prend part à l'organisation des territoires côtiers et son rôle sera accentué dans une logique de consolidation de l'armature territoriale afin de garantir un accès aux services et aux équipements à la population. Et ce en prenant appui sur son maillage de gros bourgs et de petites villes.

Ces territoires peuvent contribuer à la préservation et à la valorisation de la ressource agricole et à la promotion de stratégies alimentaires locales. La préservation et la restauration des milieux, des zones tampon et zones humides notamment y constituent un enjeu de résilience de l'ensemble de l'espace régional. Ils doivent aussi pouvoir bénéficier de l'attractivité touristique des secteurs littoraux en développant une offre complémentaire et durable.

TERRITOIRES A ENJEUX DE SOUTENABILITE(S)

Aire métropolitaine

Sobriété foncière
renforcée

CHIFFRES CLES

- 168637 hectares, soit 2% de la surface régionale
- 1 million d'habitants, soit 17% de la population régionale
- 7% des surfaces urbanisées dans la région entre 2010 et 2020 (3000 hectares)

CARACTERISTIQUES ET ENJEUX

Ce profil singulier est composé de territoires de l'aire métropolitaine bordelaise, première agglomération de Nouvelle-Aquitaine. Schématiquement, elle est constituée d'un cœur d'agglomération très dense, rayonnant sur des couronnes périurbaines disposant de centralités attractives ou de polarités économiques majeures, de plus en plus diffuses avec la distance et laissant place à des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Ce territoire a une dynamique et une attractivité économique, résidentielle et touristique majeure grâce à Bordeaux, mais aussi aux territoires périurbains qui, avec leurs aménités, captent une partie de cette croissance. L'aire métropolitaine a enregistré un rythme d'urbanisation de 0,66% (contre 0,5% à l'échelle régionale), dont 60% a une vocation résidentielle ou mixte. Cette consommation représente 7% de la consommation régionale entre 2010 et 2020, ce qui témoigne d'une réelle dynamique de densification et de recherche de sobriété foncière au regard du poids de l'aire métropolitaine dans la croissance démographique de la région. Cela ne doit pas masquer les problématiques générées par ce fort développement : saturation des réseaux, pollutions et nuisances, tension immobilière, etc. En parallèle, les centres-bourgs des agglomérations périphériques sont parfois marqués par un manque de dynamisme.

En outre, ce profil est marqué par d'importants enjeux de préservations des espaces naturels, agricoles et forestiers et de renaturation urbaine. Les espaces urbanisés comptent pour 28% de ce territoire (contre 26% en 2010). L'étalement urbain et les différents phénomènes de croissance menacent la qualité de vie dans l'aire métropolitaine et sa capacité à s'adapter au changement climatique. Il est ainsi nécessaire de tendre vers un équilibre régional et de répartir le développement.

MODELE DE DEVELOPPEMENT SOUHAITABLE

Préserver la qualité de vie en maîtrisant le développement tout en soutenant les capacités d'accueil de la métropole et de son aire d'influence

Le modèle de développement urbain de l'aire métropolitaine bordelaise doit répondre aux besoins des habitants et permettre de maintenir un cadre de vie agréable tout en favorisant un développement plus équilibré sur l'ensemble de la Nouvelle-Aquitaine. Il s'agira de répondre aux problématiques de tension foncière et immobilière, de difficultés d'accès au logement et d'étalement urbain. Pour répondre à ces enjeux, il sera utile de s'appuyer sur la densification alliant qualité d'usage et végétalisation accrue, en combinant des procédés « légers » et des opérations de renouvellement urbain. Cela doit aller de pair avec une augmentation et une diversification de l'offre de logements sociaux, l'identification des gisements et la mobilisation de ces derniers. La restructuration de zones d'activité économique et commerciale pour une plus grande mixité fonctionnelle sera également structurante.

Structurer une aire métropolitaine multipolaire, accessible, connectée et favorable aux mobilités décarbonées

Il est suggéré d'appuyer le développement métropolitain sur un réseau de centralités de services et d'emploi bien connectés aux couronnes périurbaines par les transports collectifs et sur le maillage de centres villes et centres-bourgs dans une logique de proximité. L'articulation forte habitat-services-emplois-transports permettra de limiter les déplacements et leur durée, de renforcer l'usage de mobilités douces, de réduire la congestion métropolitaine et les émissions des gaz à effet de serre. Le renforcement de l'offre de mobilité via l'offre de transport régionale telle que le RER Métropolitain et le réseau urbain de Bordeaux Métropole sera facilité par l'intensification urbaine autour des arrêts structurants. Par ailleurs, il sera utile de conforter le maillage piéton et cyclable dans et entre l'agglomération bordelaise, les couronnes périurbaines et les centres-bourgs environnants.

Sauvegarder et valoriser la place des espaces naturels, agricoles et forestiers aux limites de l'agglomération et au sein même de son tissu urbain

Les espaces forestiers, agricoles et les zones humides fournissent des services écosystémiques majeurs ainsi qu'une protection contre les aléas climatiques, mais subissent une pression considérable due à l'urbanisation. Il est crucial de les maintenir dans un bon état de conservation et/ou de les restaurer. Afin d'alléger la tension foncière sur ces milieux, des ceintures vertes et/ou agricoles et des zones de protection naturelles inconstructibles pourraient être confortées et de nouvelles mises en place. En complément, la végétalisation des tissus urbains, notamment verticale, doit être recherchée. Cette dernière est l'opportunité de diminuer la pollution atmosphérique et de garantir aux habitants de l'aire métropolitaine des villes et bourgs agréables et supportables en cas de fortes chaleurs. Ces mesures permettront d'assurer la résilience de l'aire métropolitaine aux aléas climatiques.

CHIFFRES CLES

- 1 220 219 hectares, soit 13% de la surface régionale
- 1 400 000 habitants, soit 23% de la population néo-aquitaine en 2020,
- 15% des surfaces urbanisées dans la région entre 2010 et 2020 (6300 hectares)

CARACTERISTIQUES ET ENJEUX

Derrière Bordeaux, un groupe de cinq grandes agglomérations se détache en Nouvelle-Aquitaine : La Rochelle, Poitiers, Limoges, Pau et Bayonne. Au centre d'aires urbaines d'envergure, elles ont une responsabilité majeure en matière d'équilibre territorial. Leur offre de services "supérieurs" (universités, centres hospitaliers, etc.) couvre des espaces de vie bien plus larges que leurs périmètres tout en assurant des services de « proximité », pour les nombreux habitants de leurs territoires.

Ce profil comprend de vastes bassins de vie diversifiés, qui, au-delà de leurs agglomérations centrales, peuvent comporter des petites villes relais, des couronnes périurbaines et des bourgs plus ruraux, voire des villes moyennes. Le taux de croissance annuel moyen de la population (+0,5%/an) cache des disparités importantes entre les territoires des grandes agglomérations du littoral et celles de l'intérieur en stagnation ou en croissance mesurée. Les surfaces consommées, urbanisées, ont progressé de 0,55% par an sur la période 2010-2020, un rythme relativement similaire dans les cinq territoires concernés, et équivalent à la moyenne régionale.

L'urbanisation à vocation résidentielle ou mixte est surreprésentée dans ces territoires avec 68% du total des surfaces consommées, contre 55% au niveau régional. Enfin, ces agglomérations représentent une part de la consommation d'espaces régionale inférieure à ce que leur poids démographique laissait présager. Ce constat ne doit cependant pas masquer les fortes problématiques liées à l'étalement urbain dans leurs territoires : fragmentation des milieux naturels et agricoles, dynamique de périurbanisation, dévitalisation de certains cœurs d'agglomération.

MODELE DE DEVELOPPEMENT SOUHAITABLE

Soutenir le développement économique et conforter les fonctions métropolitaines des grandes agglomérations pour un système urbain régional plus équilibré

Il convient de maintenir leurs capacités à porter des projets de création/extension/renouvellement de grands équipements (hôpitaux, universités, espaces culturels, technopôles, etc.), et des équipements de proximité. Il est nécessaire de soutenir la création d'emplois et le développement d'entreprises, notamment industrielles, en s'appuyant sur les richesses et les spécificités des territoires. Il s'agira donc d'anticiper et de programmer des capacités foncières pour le bon épanouissement de ces projets, tout en veillant à l'optimisation de leur utilisation (réinvestissement prioritaires des friches, mixité fonctionnelle, formes urbaines, mutualisation des services, optimisation des espaces de stationnement, etc.). Le confortement des 5 grandes agglomérations permettra de rééquilibrer le système urbain régional en affirmant l'importance et l'attractivité de ces territoires.

Organiser une urbanisation cohérente des agglomérations et de leur aire d'attraction

Le renforcement des pôles centraux et des bourgs relais doit être recherché afin de freiner la dynamique de périurbanisation qui dévitalise les cœurs d'agglomération et génère, trop souvent, une urbanisation diffuse dans les secteurs ruraux. Mettre un coup d'arrêt au développement des zones commerciales de périphérie et porter des politiques de lutte contre la vacance des logements contribuera à la revitalisation des cœurs d'agglomération. En conséquence, cela participera à un développement démographique et économique plus raisonné dans les communes périurbaines et/ou rurales, appuyé sur les centres-bourgs, dans une logique de proximité aux services. L'intensification des fonctions urbaines et le développement des nouvelles opérations d'aménagement à proximité des pôles d'échanges multimodaux et autres arrêts de transports collectifs structurants seront aussi à privilégier.

Garantir une offre d'accueil des habitants diversifiée tout en préservant le cadre de vie et les ressources

Pour répondre à la demande hétérogène des populations il convient de diversifier les formes de logements, leurs tailles et leurs statuts. Les réflexions sur les nouvelles formes d'habitat, d'habiter et l'innovation foncière sont des leviers d'action indispensables pour répondre à l'accueil des habitants tout en préservant les espaces non urbanisés et leurs aménités. Il s'agit d'une part de bien identifier et mobiliser le foncier disponible au sein de l'enveloppe urbaine et d'autre part, de privilégier le renouvellement urbain et la densification verticale raisonnée dans les agglomérations, et ce combiné à une densification horizontale en dentelle (construction de maisons individuelles en division parcellaire...). Il paraît en tout cas essentiel de révolutionner la manière de produire de l'habitat individuel. Par ailleurs, il convient de renforcer durablement la protection des corridors écologiques et des espaces naturels aux franges du tissu urbain. Enfin, pour que les agglomérations restent vivables en toute circonstance, et pour s'adapter aux risques climatiques, il est également indispensable de sauvegarder voire de recréer les espaces de nature nécessaires au rafraîchissement du tissu urbain et à l'infiltration des eaux.

CHIFFRES CLES

- 2767685 hectares, soit 33% de la surface régionale
- 1 850 000 habitants, soit 31% de la population néo-aquitaine en 2020
- 36% des surfaces urbanisées dans la région entre 2010 et 2020 (15000 hectares)

CARACTERISTIQUES ET ENJEUX

Dans « l'arrière-pays » de la région, globalement moins densément peuplé et moins dynamique que la moyenne régionale, on peut distinguer, deux grands ensembles au regard des tendances démographiques et économiques :

- Les territoires en croissance mesurée qui gagnent des habitants ou des emplois : 26 territoires, où vivent 1,8 millions d'habitants, connaissent un taux de croissance annuel moyen de la population de 0,32% par an, inférieur à la moyenne régionale (0,49% par an).
- Les territoires en déprise qui perdent des habitants et perdent de l'emploi (cf profil revitalisation)

Malgré ces dynamiques démographiques et économiques modérées ou décroissantes, ces profils ont contribué à la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers de la Nouvelle-Aquitaine (plus de 27 000 hectares urbanisés), soit presque les 2/3 de la consommation foncière régionale de la période 2010-2020.

- 15 000 hectares pour les territoires en croissance modérée (augmentation des surfaces urbanisées de +0,61% par an)
- 12 000 hectares pour les territoires en décroissance (cf profil revitalisation)

Ces territoires de l'arrière-pays apparaissent globalement plus « extensifs » dans leur développement que les territoires littoraux et que ceux de certaines grandes agglomérations. La dynamique de périurbanisation ; la surproduction de logements dans les périphéries des villes corrélée à une augmentation du nombre de logements vacants ; la persistance d'un modèle d'urbanisme pavillonnaire optimisant peu l'espace, pourraient en être les causes principales. La consommation foncière, de manière secondaire, est aussi liée à d'autres motifs, comme la construction de bâtiments agricoles.

MODELE DE DEVELOPPEMENT SOUHAITABLE

Conforter les territoires en croissance mesurée : répondre aux besoins des habitants et entreprises actuels et futurs

Il s'agit de répondre aux besoins des habitants et entreprises en permettant à ces territoires d'être confortés dans leur attractivité, leur capacité à créer des emplois, à développer des services et équipements tout en préservant l'environnement et en prévenant les conflits d'usage. Parce que l'étalement urbain peut fragiliser les centralités au lieu de les dynamiser, il convient de mobiliser en priorité les gisements existants au sein des enveloppes urbaines. Toutefois, parce que leur mobilisation peut rencontrer certaines limites (techniques, financières...) à court et moyen terme, des extensions urbaines pourront être envisagées, de manière secondaire et sous réserve d'un effort substantiel concernant l'évolution des formes urbaines, les densités et les localisations en épaissement des tissus urbains des villes et bourgs structurants. L'utilisation du foncier mérite d'être équilibrée entre une offre de logements diversifiés, des activités agricoles, des activités économiques et des infrastructures de désenclavement. Le développement commercial périurbain devra être strictement circonscrit aux zones d'activités commerciales existantes. Afin d'éviter le profil de « territoire dortoir », les activités économiques – notamment industrielles - devront bénéficier de capacités foncières suffisantes, ce qui implique des efforts de sobriété à renforcer sur l'habitat. Les complémentarités interterritoriales de services, de commerces et d'équipements devront être recherchées pour éviter la concurrence et leur affaiblissement potentiel.

Consolider l'armature territoriale à toutes échelles, pour renforcer les solidarités ville-campagne et garantir la proximité aux services :

Trop souvent, les villes moyennes, petites villes et gros bourgs assurant l'accès aux services ont accueilli moins d'habitants que le reste de leur territoire. Il convient donc de freiner fortement la dynamique de périurbanisation pour maintenir voire augmenter leur poids. Parvenir à un modèle polycentrique, maillé et cohérent, améliorera la proximité des habitants aux emplois et services et limitera les déplacements obligatoires. Ce principe de proximité implique, à l'échelle locale, d'en finir avec le mitage et la dispersion, au bénéfice d'une plus grande concentration d'habitants dans les centres-bourgs. C'est l'opportunité de dynamiser ces derniers et de faciliter la mise en place de services. Cet appui du développement sur un maillage d'enveloppes urbanisées cohérentes, bien délimitées et resserrées, permettra aussi de limiter les atteintes aux continuités écologiques et de faciliter l'activité agricole en évitant le morcellement des terres et en limitant le linéaire entre espaces urbains et espaces agricoles.

Diversifier les formes urbaines et réinventer l'urbanisme pavillonnaire pour allier qualité de vie et transition écologique

L'évolution des formes urbaines résidentielles et la diversification des types (petit collectif, habitat intermédiaire...), tailles, statuts (logement social...) des logements sont indispensables. Selon les tissus, l'innovation pourra se faire de manière « verticale raisonnée » ou « horizontale maîtrisée ». La transformation du modèle pavillonnaire, particulièrement consommateur d'espaces, est un point clé dans l'atteinte de la sobriété foncière. Il sera important de concilier l'impératif d'économie de foncier et les aspirations des habitants, la qualité architecturale, la capacité d'infiltration de l'eau dans les sols, etc. Le seul ajustement des formes de parcelles et des modes d'implantation au sol peut permettre des gains substantiels d'espaces tout en assurant une bonne insertion et qualité de vie. Parallèlement, le même constat peut être fait sur les zones d'activité économique : des réflexions sont à conduire pour allier transition écologique, développement économique et qualité de vie des salariés.

CHIFFRES CLES

- 3707124 hectares soit 44% de la surface régionale
- 1 150 000 habitants, soit 19% de la population néo-aquitaine en 2020
- 29% des surfaces urbanisées dans la région entre 2010 et 2020 (12000 hectares)

CARACTERISTIQUES ET ENJEUX

Dans l'arrière-pays de la région, globalement moins densément peuplé et moins dynamique, en termes d'accueil d'habitants, que la moyenne régionale, on peut distinguer, deux grands ensembles au regard des dynamiques démographiques et économiques :

- Celui des territoires en croissance mesurée qui gagnent des habitants ou des emplois (*cf profil confortements*)
- Celui des territoires en déprise qui perdent des habitants et perdent de l'emploi : 25 territoires, où vivent 1,2 millions d'habitants, connaissent un taux de croissance annuel moyen de la population négatif de -0,24% par an. Cette perte d'habitants fragilise l'offre en services, commerces et équipements du territoire, et peut également générer des difficultés de recrutement pour un certain nombre d'industries qui y prospèrent.

Malgré ces tendances démographiques et économiques décroissantes, ces deux profils ont contribué à presque 2/3 de la consommation régionale des espaces agricoles, naturels entre 2010 et 2020 :

- 15 000 hectares pour les territoires en croissance modérée (*cf profil confortements*)
- 12 000 hectares pour les territoires en décroissance (augmentation des surfaces urbanisées de +0,51% par an)

Ces territoires de l'arrière-pays apparaissent globalement plus « extensifs » dans leur développement que les territoires littoraux et que ceux de certaines grandes agglomérations. La dynamique de périurbanisation ; la surproduction de logements dans les périphéries des villes corrélée à une augmentation du nombre de logements vacants ; la persistance d'un modèle d'urbanisme pavillonnaire optimisant peu l'espace, pourrait en être les causes principales. La consommation foncière est aussi liée aux bâtiments agricoles qui représentent 22% du foncier consommé dans les territoires en déprise, et jusqu'à 50-60% dans les plus ruraux d'entre eux.

MODELE DE DEVELOPPEMENT SOUHAITABLE

Revitaliser les territoires en déprise : répondre aux besoins des habitants et entreprises actuels et futurs

Il convient de revitaliser les territoires en déprise en assurant les conditions de leur rebond démographique et économique et leur capacité à fournir les services aux populations en place, tout en améliorant la qualité de vie pour tous. Parce que l'étalement urbain peut fragiliser les centralités au lieu de les dynamiser, il convient de mobiliser en priorité les gisements existants au sein des enveloppes urbaines. Toutefois, parce que leur mobilisation peut rencontrer certaines limites (techniques, financières...) à court et moyen terme, des extensions urbaines pourront être envisagées pour faciliter ce rebond sous réserve d'un effort substantiel concernant l'évolution des formes urbaines, les densités et les localisations en épaissement des tissus urbains des villes et bourgs structurants. L'utilisation du foncier mérite d'être équilibrée entre une offre de logements diversifiés, des activités agricoles, des activités économiques notamment industrielles et des infrastructures de désenclavement. Le développement commercial périurbain devra être strictement circonscrit aux zones d'activités commerciales existantes. Les activités économiques – notamment industrielles – devront bénéficier de capacités foncières suffisantes, d'où des efforts de sobriété renforcée sur l'habitat. Les complémentarités interterritoriales de services, de commerces et d'équipements devront être recherchées.

Consolider l'armature territoriale à toutes échelles, pour renforcer les solidarités ville-campagne et garantir la proximité aux services

Trop souvent, les villes moyennes, petites villes et gros bourgs assurant l'accès aux services ont perdu des habitants plus rapidement que le reste de leur territoire. Il convient donc de freiner fortement la dynamique de périurbanisation pour maintenir voire augmenter leur poids. Parvenir à un modèle polycentrique, maillé et cohérent, améliorera la proximité des habitants aux emplois et services et limitera les déplacements obligatoires. Ce principe de proximité implique, à l'échelle locale, d'en finir avec le mitage et la dispersion, au bénéfice d'une plus grande concentration d'habitants dans les bourgs-centres. C'est l'opportunité de dynamiser ces derniers et de faciliter la mise en place de services. Cet appui du développement sur un maillage d'enveloppes urbanisées cohérentes, bien délimitées et resserrées, permettra aussi de limiter les atteintes aux continuités écologiques et de faciliter l'activité agricole en évitant le morcellement des terres et en limitant le linéaire entre espaces urbains et espaces agricoles.

Diversifier les formes urbaines et réinventer l'urbanisme pavillonnaire pour allier qualité de vie et transition écologique

L'évolution des formes urbaines résidentielles et la diversification des types (petit collectif, habitat intermédiaire...), tailles, statuts (logement social...) des logements sont indispensables. Selon les tissus, l'innovation pourra se faire de manière « verticale raisonnée » ou « horizontale maîtrisée ». La transformation du modèle pavillonnaire, particulièrement consommateur d'espaces, est un point clé dans l'atteinte de la sobriété foncière. Il sera important de concilier l'impératif d'économie de foncier et les aspirations des habitants, la qualité architecturale et la capacité d'infiltration de l'eau dans les sols, etc. Le seul ajustement des formes de parcelle et des modes d'implantation au sol peut permettre des gains substantiels d'espaces tout en assurant une bonne insertion et qualité de vie. Parallèlement, le même constat peut être fait sur les zones d'activité économique : des réflexions sur la mutualisation des infrastructures, la mixité et la réversibilité des usages, entres autres, sont à conduire pour allier transition écologique, développement économique et qualité de vie des salariés.