

I.5. HABITAT

I.5.1. COMPOSITION DU PARC DE LOGEMENTS DE LA CDC DES PORTES DE L'ENTRE-DEUX-MERS : UNE PART CROISSANTE DE LOGEMENTS VACANTS

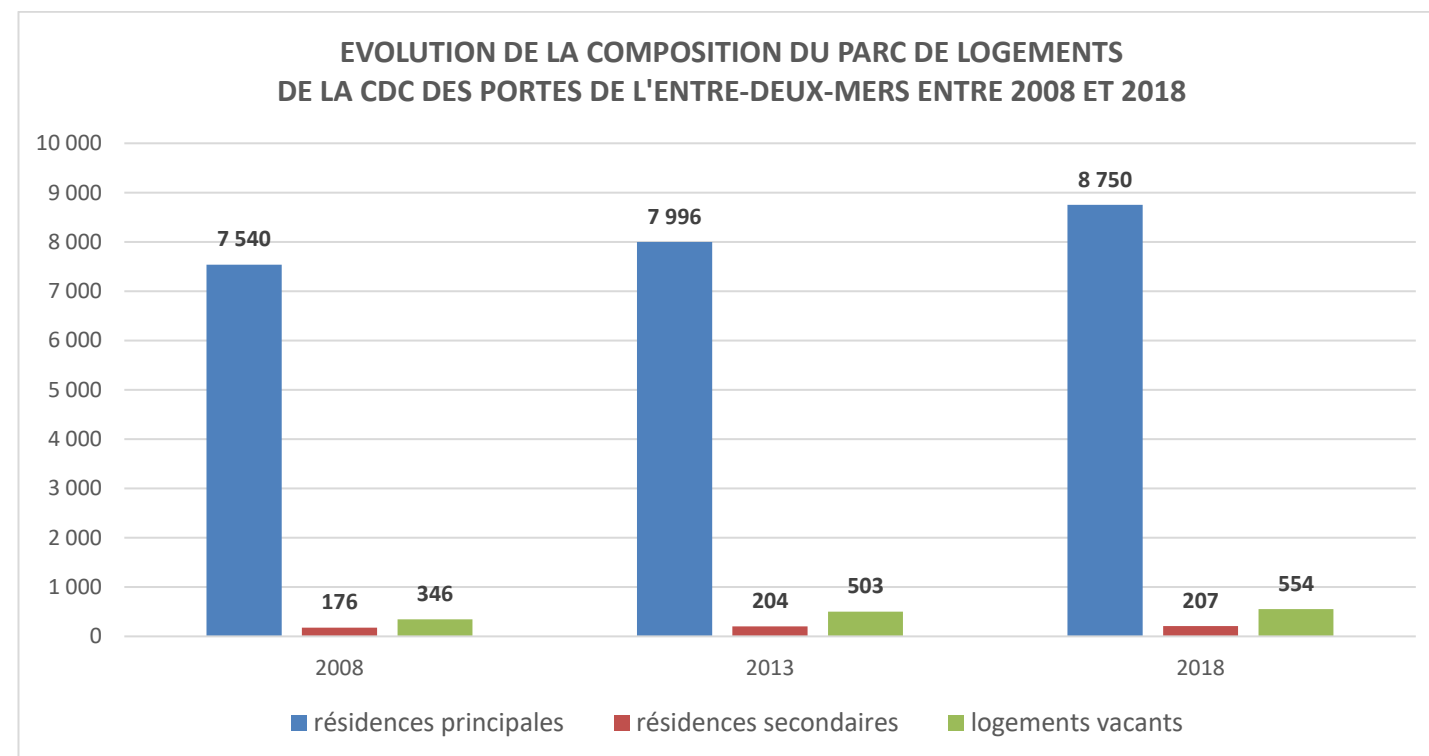
Le parc de logements de la Communauté de Communes des Portes de l'Entre-Deux-Mers a évolué au cours de la décennie 2008/2018 au même rythme que la moyenne girondine (+18%).

Toutefois, cette valeur lissée sur les 3 catégories de logements (résidences principales/résidences secondaires/logements vacants) masque le fait que cette croissance est artificiellement alimentée par une évolution soutenue du nombre des logements vacants (+ 60 % sur la CDC contre + 33% pour la moyenne girondine).

EVOLUTION DU PARC DES LOGEMENTS 2008/2018

CDC PORTES DE L'ENTRE DEUX MERS	2008		2018		Evolution 2008/2018	
					CDC	Gironde
Résidences principales	7 540	93%	8 750	92%	16%	17%
Résidences secondaires et logements occasionnels	176	2%	207	2%	18%	18%
Logements vacants	346	4%	554	6%	60%	33%
total logements	8 061	100%	9 511	100%	18%	18%

La ventilation du parc des logements par catégorie indique une composition relativement comparable à la moyenne girondine, à savoir dominée par les résidences principales (92 % contre 85% pour la Gironde), cette catégorie de logements ayant augmenté sur la décennie 2008/2018, de façon comparable (+ 16%) à la moyenne des communes girondines (+17%), signe d'un territoire actif du point de vue du développement immobilier.



Source : INSEE, Recensement de la population 2018

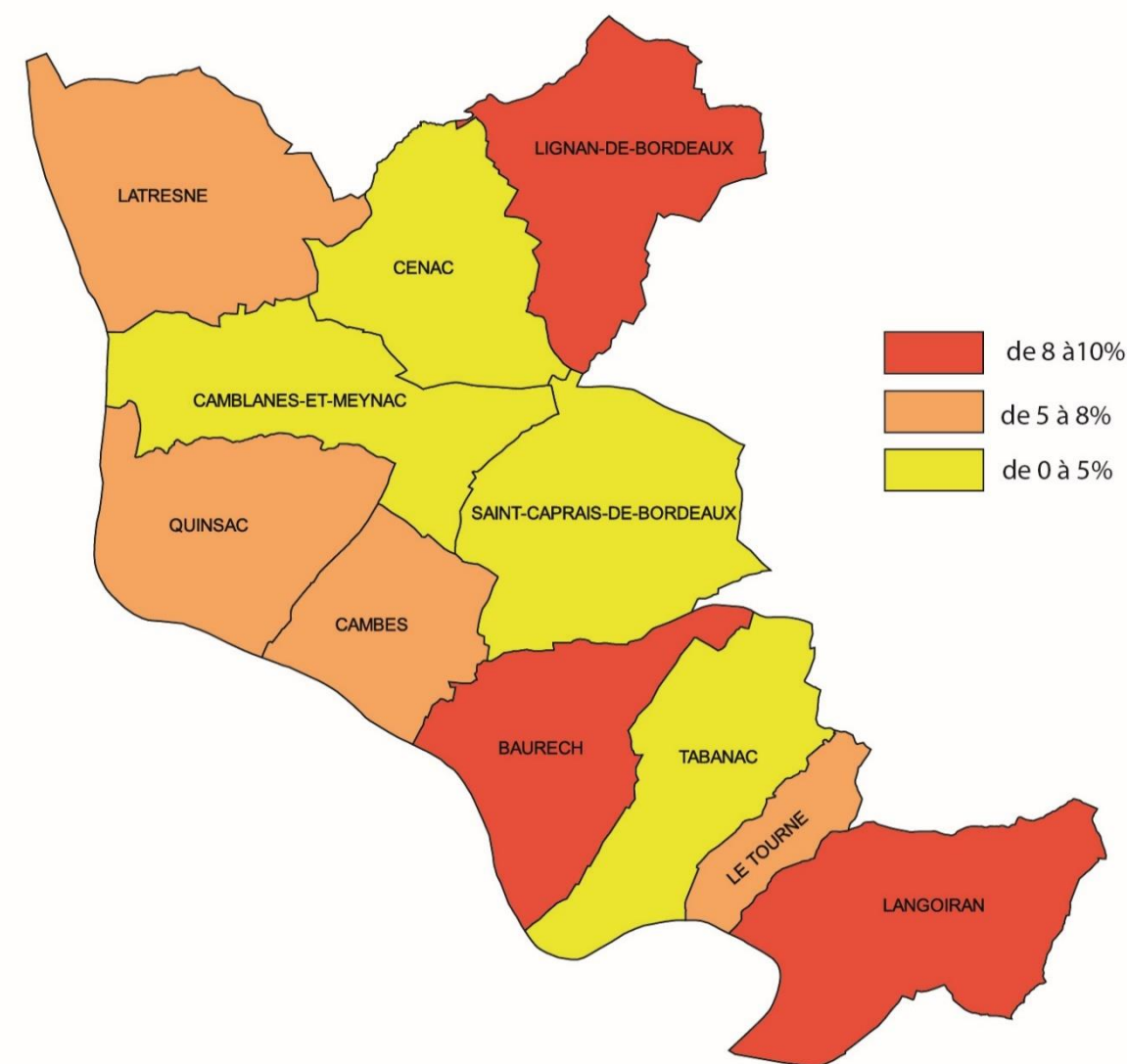
Le parc des résidences secondaires représente seulement 2 % du parc communautaire des logements soit une valeur largement inférieure à la moyenne girondine (9%), cette moyenne étant variable sur le territoire communautaire, certaines communes développant une vocation de « villégiature » plus affirmée, comme les communes de Baurech : 4,6 % et Tabanac : 4,5 %.

C'est au regard de la part des logements vacants que le parc des logements communautaire se distingue, cette part atteignant 6 % en 2018, soit désormais au même niveau que la moyenne du département.

Notons par ailleurs que le nombre des logements déclarés vacants a augmenté de +60% entre 2008 et 2018, passant de 346 logements à 554 logements, soit la sortie de plus de 200 logements du parc immobilier mobilisable pour répondre aux besoins d'habitat.

Ce phénomène de déprise immobilière concerne tout le territoire communautaire, avec toutefois des communes plus impactées, comme Langoiran (10 %), Lignan-de-Bordeaux (9 %) et Baurech (8 %).

TAUX DE VACANCE EN 2018



Source : INSEE, Recensement de la population 2018

I.5.2. LE PARC DE LOGEMENT DE CAMBLANES ET MEYNAC : UN PROFIL RESIDENTIEL MARQUE ET UNE VACANCE LIMITEE

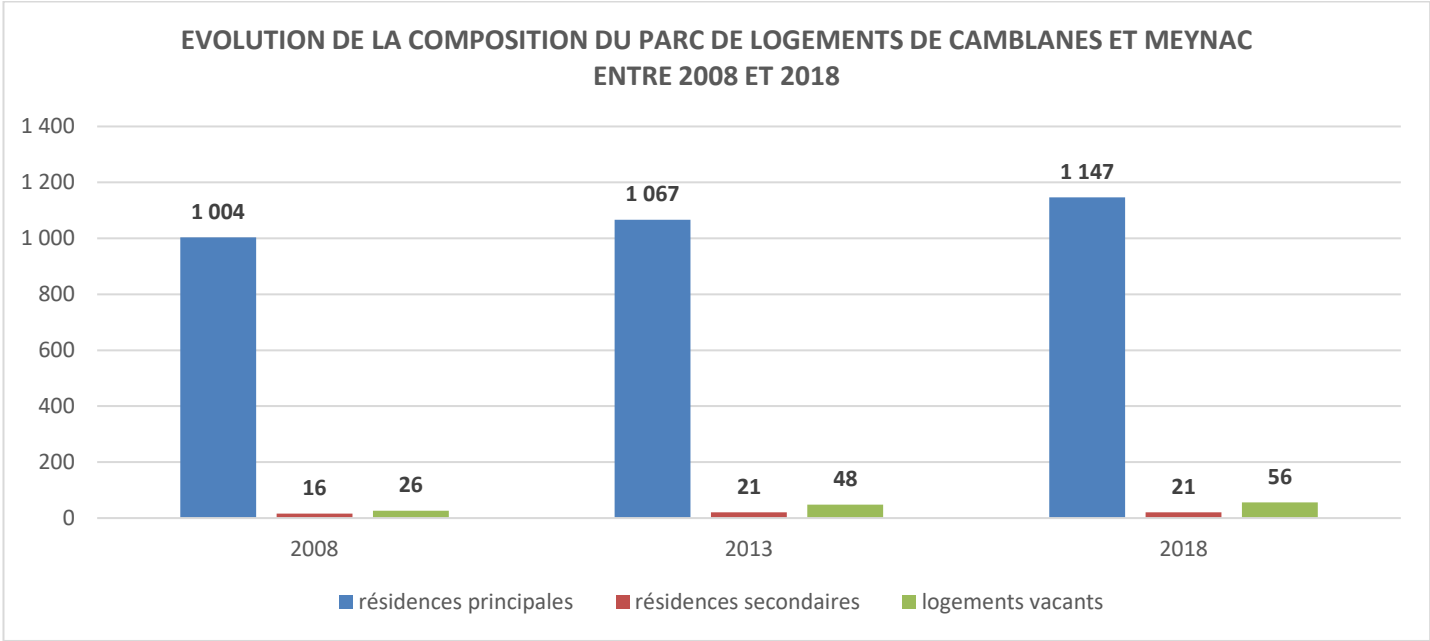
Au cours de la décennie 2008/2018, le parc de logements de la commune de Camblanes-et-Meynac a évolué à un rythme comparable à la moyenne communautaire (+17%), sachant que, même si le taux de vacance reste limité (4%), l'évolution du nombre des logements vacants (+ 215 %) renforce ce ratio lissé sur les 3 catégories de logements.

EVOLUTION DU PARC DES LOGEMENTS DE CAMBLANES ET MEYNAC - 2008/2018

CAMBLANES ET MEYNAC	2008		2018		Evolution 2008/2018	
					Camblanes et Meynac	CDC
Résidences principales	1 004	96%	1 147	94%	14%	16%
Résidences secondaires et logements occasionnels	16	1,5%	21	2%	31%	18%
Logements vacants	26	2,5%	56	4%	215%	60%
total logements	1 046	100%	1 225	100%	17%	18%

Source : INSEE, Recensement de la population 2018

Le profil du parc des 1 147 logements recensés en 2018 à Camblanes-et-Meynac revêt un caractère majoritairement résidentiel. En effet, 94 % du parc était constitué en 2018 de résidences principales soit un taux légèrement supérieur à la moyenne communautaire (92 %).



Source : INSEE, Recensement de la population 2018

Au cours de la décennie 2008/2018 Le parc des résidences secondaires est resté stable (environ 20 résidences secondaires recensées). Il reste marginal en proportion (2%) dans le parc des logements et ne représente pas un usage significatif dans le fonctionnement du marché immobilier.

En revanche, le nombre des logements vacants, qui était de longue date inférieur à 20 logements sur la commune semble avoir progressé pour atteindre 56 unités en 2018.

Bien que ce volume de logements vacants constitue en valeur absolue (56) un phénomène limité, il reste inférieur au reste du territoire communautaire (6%) et de la moyenne girondine (7 %).

Pour autant, ce parc de logements inoccupés constitue un potentiel de renouvellement mobilisable pour répondre aux besoins en logements du projet de PLU.

I.5.3. UN PARC DE LOGEMENTS MONOFONCTIONNEL : DE TYPE INDIVIDUEL, DE GRANDE TAILLE ET MAJORITAIREMENT EN ACCESSION A LA PROPRIETE

→ Prédominance de l'habitat individuel (99 %)

L'ensemble de la Communauté de Communes des Portes de l'Entre-Deux-Mers est marqué, du fait de son caractère rural, par une forte prédominance de l'habitat individuel puisqu'il représentait en 2018, 90 % du total des logements.

La part des logements collectifs est réduite à 10 % de l'ensemble du parc.

D'une manière générale, l'ensemble des communes des Portes de l'Entre-Deux-Mers disposent de moins de 10% de logements collectifs et/ou individuels groupés.

La commune de Camblanes-et-Meynac n'échappe pas à cette faible diversité des formes urbaines ; en effet, en 2018, Camblanes-et-Meynac comptait 91% de logements individuels pour seulement 9 % de logements collectifs et/ou individuels groupés, soit seulement 112 logements.

→ Prédominance des logements de grande taille

En ce qui concerne la taille des logements, la Communauté de Communes des Portes de l'Entre-Deux-Mers se caractérise par une part importante de logements de grandes tailles. En 2018, on dénombrait plus de 80 % de logements de 4 pièces et plus, alors que les logements de petites tailles (T1, T2) représentaient seulement 6 % du parc.

Ces éléments se vérifient également sur Camblanes-et-Meynac où la sous-représentation des petits logements est également constatée (environ 3,5 %) et le parc des logements de 5 pièces et plus, majoritaire (60 %).

	Résidence principale	1 pièce	2 pièce	3 pièce	4 pièce	5 pièce ou plus
Camblanes-et-Meynac	1 147	0	40	128	295	683
		0 %	3 %	11 %	26 %	60 %
CdC Portes de l'Entre-Deux-Mers	8 750	1 %	5 %	12 %	28 %	54 %

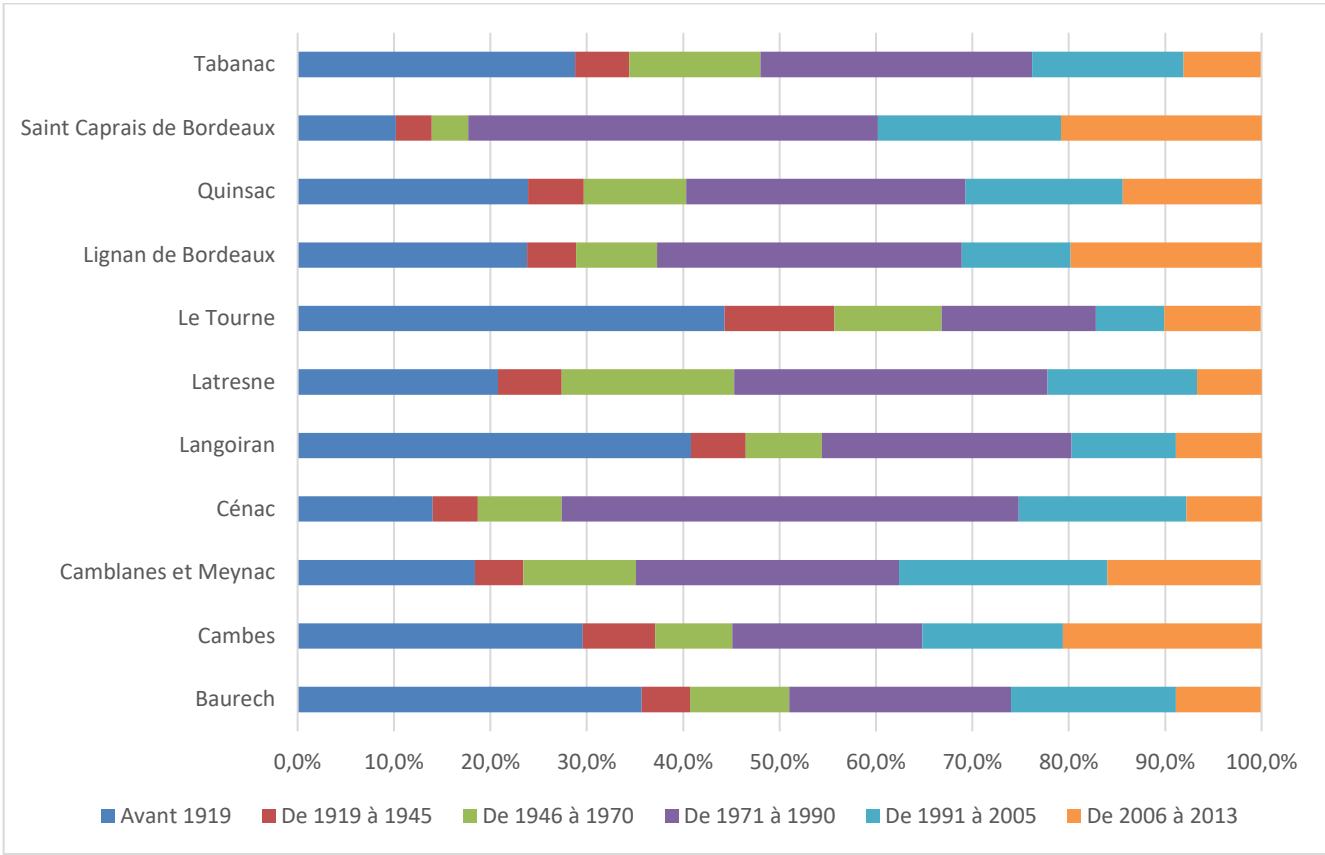
Source : INSEE, Recensement de la population 2018

Cette disparité de l'offre en logements engendre des problèmes pour répondre aux besoins des populations de primo-accédants qui souhaitent se maintenir sur la commune ou encore de personnes âgées.

En effet, la hausse du niveau de charge foncière ou encore l'inadaptabilité du parc de logements à certain type de population (familles monoparentales, jeunes décohabitants, personnes âgées seules...) sont autant de causes qui favorisent l'exode de ces populations vers d'autres territoires où le parc de logements est plus diversifié.

→ Un parc produit à 60 % depuis 1970

Une analyse générale de l'âge du parc permet **d'apprécier les mécanismes généraux de l'urbanisation** à long terme dans la zone d'étude.



Source : INSEE, RGP 2018

On soulignera plus particulièrement :

- **Saint-Caprais-de-Bordeaux et Cambes et Lignan-de-Bordeaux** sont les communes qui, proportionnellement, accueillent le plus de logements récents construits après la deuxième guerre mondiale (supérieur ou égal à 80 %).
- Le parc ancien est largement dominant (de 40% à 50%) sur les communes de **Le Tourne, Langoiran et Baurech** n'ont pas été touché par le fort développement caractérisant les communes de la périphérie bordelaise.
- **Latresne et Camblanes-et-Meynac** présentent une situation intermédiaire avec un parc de logement relativement bien équilibré.

Cette répartition des logements suivant la période de construction témoigne d'une évolution de la péri-urbanisation certainement plus marquée qu'ailleurs par les spécificités du territoire local. Même si les communes de première couronne tendent, proportionnellement, à réduire leur rythme de progression, les communes plus éloignées ne se développent pas toutes au même rythme en raison des facilités de desserte pour certaines et des contraintes qui pèsent sur d'autres.

→ Prédominance d'une occupation en accession à la propriété (82%)

Aussi bien à l'échelle de la Communauté de Communes des Portes de l'Entre-Deux-Mers que de Camblanes-et-Meynac, on constate une part importante de propriétaires par rapport aux locataires.

	PROPRIETAIRES		LOCATAIRES		LOGES GRATUITEMENT		TOTAL
	nombre	%	nombre	%	nombre	%	
Camblanes-et-Meynac	2 317	82 %	455	16 %	67	2%	2 839
CdC Portes de l'Entre-Deux-Mers	16 531	79 %	4 003	19 %	406	2 %	20 940

Source : INSEE, Recensement de la population 2017

En 2018, le nombre de logements occupés par des propriétaires représentait 79 % du parc de la Communauté de Communes des Portes de l'Entre-Deux-Mers. La commune de Camblanes-et-Meynac se situait au-dessus de cette moyenne (82 %).

A l'inverse, le taux de logements occupés par un locataire sur Camblanes-et-Meynac (16 %) était quant à lui inférieur à celui de la CDC des Portes de l'Entre-Deux-Mers (19 %).

Camblanes-et-Meynac compte toutefois plus de 200 logements à caractère locatif, pour certains relativement récents au regard de plusieurs opérations privées réalisées sur la commune.

La prédominance des logements occupés par un propriétaire est liée au mode d'urbanisation, majoritairement tourné vers la maison individuelle.

La faible proportion de logements à statut locatif induit un faible taux de rotation de ce parc, qui ne permet pas la satisfaction de tous les besoins en matière d'habitat qui s'expriment sur la commune.

A noter la statut d'occupation «*logé gratuitement*», forme d'occupation héritée d'usages à caractère agricole, qui perdure encore sur la commune (33 logements, soit un taux de 2 % des résidences principales, comparable à la moyenne communautaire), qui remplit une fonction limitée en terme d'offre en habitat.

➔ Un parc de logements social insuffisant sur la commune

➤ **Le contexte réglementaire : Le volet « Habitat » de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) complétée par la Loi Droit au Logement Opposable (DALO)**

L'article 55 la loi SRU du 13 décembre 2000 impose aux communes de plus 3 500 habitants situées dans des unités urbaines de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants de proposer au moins 25% de logements sociaux (parmi les résidences principales).

Si ce n'est pas le cas, ces communes devront s'acquitter d'une participation financière par logement « *manquant* » et par an. La loi permet que cette participation soit reversée à une structure communautaire dans le cas où un PLH aurait été approuvé. L'objectif est d'inciter les communes à mieux gérer la programmation et la répartition des logements sociaux sur l'ensemble du périmètre communautaire.

Avec une population estimée à 3 026 habitants en 2021, Camblanes-et-Meynac n'est pas concerné par ce seuil des 3 500 habitants.

➤ **Le contexte local**

Les études du SCOT de l'« *Aire métropolitaine bordelaise* » rappellent que le décalage entre le niveau de l'offre et la solvabilité des ménages s'accroît sur son territoire : **63 % des ménages sont éligibles au logement social** (hors PLS), soit plus de 226 000 ménages pour une offre de logements conventionnés équivalente à 18 % et 74 390 logements.

Ces éléments, mis en perspective avec les évolutions des marchés immobiliers interrogent la capacité de nombreux ménages (propriétaires ou locataires du parc privé) à se loger dans des conditions de taux d'effort acceptables, et justifient notablement le sens d'une nécessaire diversification du parc de logements ainsi que celui du développement d'une offre abordable.

En regard de ces enjeux, la Communauté de communes des « Portes de l'Entre-deux-Mers » comptait en 2018 300 logements sociaux, soit 3,5 % des résidences principales, contre 209 logements sociaux en 2008 et 144 logements sociaux en 1999.

Si cette part est conforme aux objectifs fixés pour la Communauté de communes par le PLH du Pays « *Cœur d'Entre-deux-Mers* », force est de constater qu'ils restent très en deçà d'une réponse pérenne au problème posé, même si, actuellement, seule la commune de Latresne est soumise aux mesures imposées par l'article 55 de la loi S.R.U. obligeant les communes à accueillir un minimum de 25 % de logements sociaux sur leur territoire¹.

¹ **Rappel de la note d'enjeux de l'Etat** pour le SCOT : atteindre le seuil minimal de 20% à 2020 pour les communes soumises à la loi SRU et un objectif de 10% à l'échelle des secteurs à l'horizon 2030 pour les autres communes nécessiterait de porter la part de logements sociaux à plus de 40% de la production totale.

Le parc des logements sociaux sur le territoire communautaire s'élevait au recensement INSEE 2018, à 300 logements (soit 3,5 % des résidences principales) répartis sur les 2 pôles de Camblanes-et-Meynac et Saint-Caprais-de-Bordeaux ainsi que plus ponctuellement sur les communes de Quinsac et Cambes ;

La commune de Camblanes-et-Meynac ne dénombre que 87 logements locatifs sociaux sur son territoire.

PARC DES LOGEMENTS SOCIAUX EN 2018 SUR LA CDC DES PORTES DE L'ENTRE-DEUX-MERS	
Camblanes et Meynac	87
Saint Caprais de Bordeaux	87
Quinsac	49
Cambes	32
Langoiran	18
Latresne	13
Cénac	10
Le Tourne	2
Baurech	1
Lignan de Bordeaux	0
Tabanac	0
TOTAL	300 soit 3,5 %

Source : INSEE, Recensement de la population 2018

1.5.4. L'OFFRE D'ACCUEIL A DESTINATION DES GENS DU VOYAGE

En vertu de la loi du 5 Juillet 2000, les communes participent à l'accueil des gens du voyage. Les communes figurant au Schéma Départemental d'accueil des gens du voyage participent à sa mise en œuvre. Elle impose, en outre, aux communes de plus de 5 000 habitants de créer une aire d'accueil réservée aux gens du voyage

La Gironde est une terre d'accueil traditionnelle de ces populations estimées à 13 000 personnes. Sur le secteur « *Rive Droite de l'Agglomération bordelaise* » auquel appartient la commune de Camblanes-et-Meynac, on recense quelques familles qui voyagent très peu sur le reste de l'agglomération (une trentaine de caravanes). De plus, la vallée de la Garonne constitue un des principaux axes de déplacements en Gironde.

Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage approuvé le 27 février 2003 et révisé le 01 octobre 2019 pour la période 2019-2024, prévoit la création d'une aire d'accueil équipée sur la « *Rive Droite de l'Agglomération* ». Cette aire d'accueil serait implantée sur Bordeaux Bastide et articulée avec les communes de Lormont, Cenon, Floirac, Bouliac et Artigues-près-Bordeaux.

Camblanes-et-Meynac comptant moins de 5 000 habitants, n'est pas contrainte de mettre à disposition une aire d'accueil sur son territoire.

I.6. BILAN DU FONCTIONNEMENT TERRITORIAL ELARGI ET COMMUNAL

I.6.1. L'ORGANISATION DU TERRITOIRE COMMUNAL

I.6.2.1. Le contexte

La partie Sud-Est de l'agglomération bordelaise, dont la commune de Camblanes-et-Meynac, bénéficie d'un réseau routier de qualité, grâce notamment à la présence de la rocade A 630 et du pont « François Mitterrand ».

La RD10 est un axe majeur, support d'un trafic intense d'échanges entre l'agglomération bordelaise et la rive droite de la Garonne.

Toutefois, en raison de son rôle d'axe de transit, la RD 10 subit sur la commune des phénomènes de congestion qui n'ont cessé de s'accroître.

Les travaux d'élaboration du SCOT de l'« aire métropolitaine bordelaise » ont ainsi montré que **la saturation des grandes infrastructures routières génère une zone de congestion importante sur l'aire métropolitaine qui s'avère particulièrement pénalisante pour les déplacements locaux avec, notamment, un niveau de service dégradé sur la rocade Est qui pénalise les accès à l'agglomération. Cette zone s'étend progressivement dépassant ainsi largement la rocade. Camblanes-et-Meynac y est entièrement comprise**, elle subit donc directement tous les impacts négatifs d'un phénomène allant s'amplifiant¹.

I.6.2.2. Le réseau de voirie sur la commune

➤ **Le réseau primaire**

La trame viaire primaire repose sur un axe majeur Nord-Sud, la RD 10 qui longe globalement la Garonne et la zone de palus.

Le réseau secondaire s'appuie sur la RD14 qui dessert l'intérieur de l'Entre Deux Mers à partir d'un carrefour peu sécurisé situé au pied du coteau.

Une seconde départementale, la RD 240, permet la desserte de l'urbanisation de Meynac, via les communes de Latresne et de Cénac.

Un réseau tertiaire vient s'accrocher à la RD14, et irrigue la commune à partir de cet axe de développement.

Le réseau se fractionne alors en une trame quaternaire de desserte locale des intérieurs d'îlots ou des hameaux éloignés.

L'axe majeur (RD 10, axe de 2ème catégorie)

La RD10, route qui longe les coteaux et la Garonne, est l'axe majeur de desserte de la commune. Certains carrefours sont aujourd'hui dangereux et accentogènes, du fait de la typologie de la voie limitée par des constructions anciennes et des murets en pied de coteau.



Différentes vues de la RD10

¹ Rappelons que la section de la rocade comprenant le pont François Mitterrand est l'une des plus chargée avec un trafic compris entre 110 000 et 130 000 véhicules/jour et l'une de celles les plus affectées par les phénomènes de congestion.

➤ **La structure secondaire (RD14, RD 14 E1, RD 240 axes de 2ème catégorie)**

A partir de la RD10, la RD14, la RD 14E1 et la RD240 desservent « l'arrière » du territoire de l'Entre Deux Mers, et notamment la liaison très empruntée vers Créon.

Les départementales forment une trame de desserte, mais la RD 14 est bien l'axe de composition. Aux abords du bourg, la RD14 se partage en 2 voies avec le départ de la RD 14E1. Elle rejoint ensuite la RD 240 aux abords de l'urbanisation de Meynac, au niveau d'un giratoire organisé. Ces axes sont supports d'urbanisation, et connaissent une alternance de développement linéaire urbanisé et de parcelles de vignes.

Le carrefour - nœud des départementales RD 10 et RD 14 - mérite une recomposition de son fonctionnement pour améliorer la sécurité ainsi que l'image de qualité d'entrée de cœur de ville, et de l'Entre-deux-mers

Parmi la structure secondaire, des voies permettent l'accès aux communes voisines comme des accès relativement étroits vers le bourg de Cénac au nord ou de Quinsac au sud.

Au niveau des flux, les voies les plus empruntées sont les trois départementales D10 vers les Cadillac – Langoiran, la RD14 vers Créon, la RD240 et la RD14E1 vers Saint Caprais, pour les mouvements pendulaires depuis Bordeaux. Certaines connexions s'effectuent vers Cénac et Quinsac sur des voies peu larges.



Route de Saint Caprais aux Plantes – Sissans

➤ **La trame tertiaire :**

Il s'agit des voies permettant une desserte locale des îlots. Cette trame apparaît comme plus dense au nord de la commune et aux abords du bourg. Elle est aussi développée du côté de Meynac.

Ailleurs, la trame tertiaire est souvent interrompue par des parcelles en vignes ou par les fonds de vallons humides ou au relief accidenté.

Sur le reste du territoire, la trame dessert tous les hameaux créant des îlots de vignes de grandes dimensions et jouant avec le relief.



Voie dans le vallon de Moulinan desservant plusieurs hameaux, et chemin des Regails desservant des lotissements et des constructions isolées.

➤ **La trame quaternaire :**

Il s'agit de l'ensemble des voies desservant l'intérieur d'îlots ou des impasses. Ce tissu se retrouve à proximité des fonds de vallons (vallée du Moulinan...), ou au centre de la commune pour la desserte de parcelles viticoles.



Voie disposant d'une large emprise avec accotements engazonnés et plantés : rue Henri Rouches



Voie en cul de sac au niveau des palus : Mouillac

Les chemins creux :

Dans le réseau viaire dense de Camblanes et Meynac, certaines voies ont la particularité d'être situées sous le niveau du sol agricole environnant à l'image de chemins creux. En s'éloignant des plateaux où se sont développés les lotissements, les différentes voies sont plus ou moins enfoncées dans le sol, leurs talus, de différentes hauteurs, sont colonisés de végétation ou sont parfois même tenus par des murs de moellons.

Ces voies, ainsi que la végétation de chênes qui les accompagnent pourront faire l'objet de classements spécifiques pour leur caractère paysager, mais aussi pour la fonction de maintien des sols.



Ambiances de chemins creux typique de l'Entre Deux Mers à Audebert et Drouillard



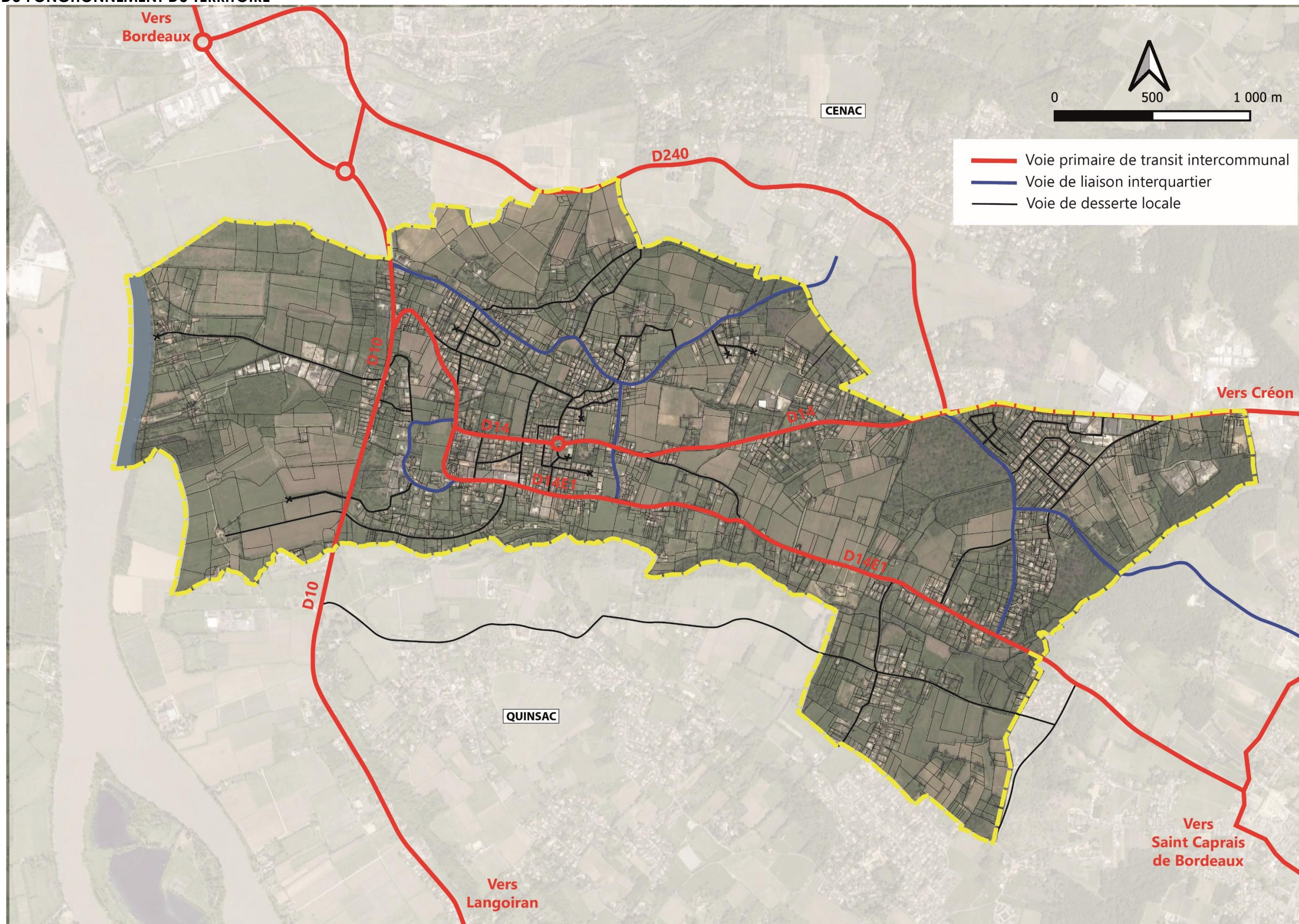
Bernaseau

Le territoire de Camblanes et Meynac est maillé par un réseau viaire dense, dont une des spécificités est la typologie des chemins creux avec ou sans murs. Ce caractère paysager est à préserver dans l'aménagement des voies et dans la planification du développement.

Les abords des deux voies principales, la RD 10 et la RD 14 sont à préserver d'une urbanisation linéaire et d'un mitage trop important.

Les axes- nœuds des départementales RD 10 et RD 14 méritent une recomposition de son fonctionnement pour améliorer la sécurité ainsi qu'une image de qualité d'entrée de bourg.

CARTE DU FONCTIONNEMENT DU TERRITOIRE



Source : cartographie Agence METAPHORE

Agence METAPHORE architecture + urbanisme + paysage / Raphaël JUN Ecologue

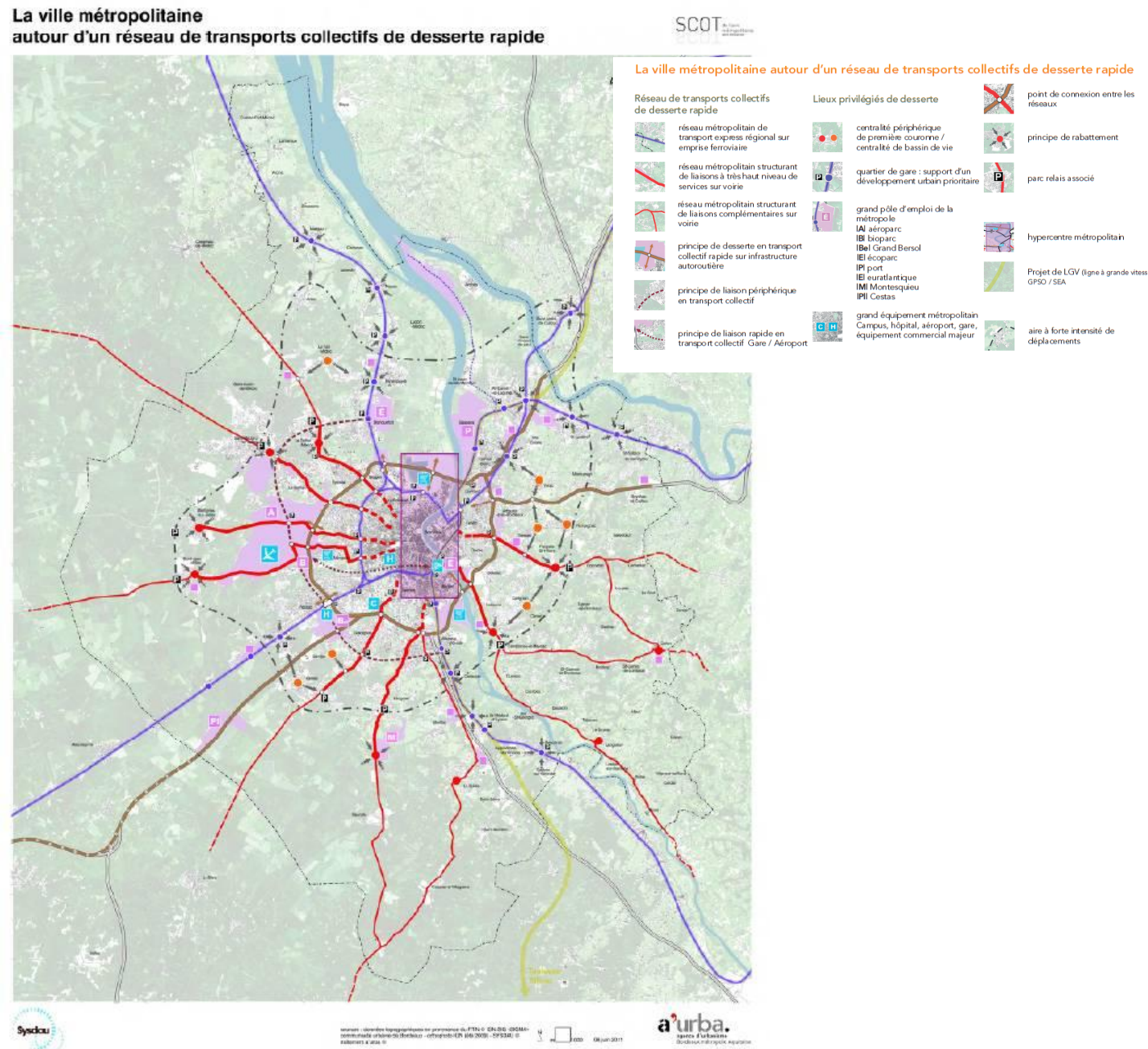
REVISION DU PLU DE CAMBLANES-ET-MEYNAC
RAPPORT DE PRESENTATION – FEVRIER 2026

I.6.2. LES DEPLACEMENTS ET LES TRANSPORTS

La RD10 permet de relier la rocade bordelaise en 10 minutes en voiture et porte la gare Saint Jean de Bordeaux à 15-20 minutes de Camblanes-et-Meynac.

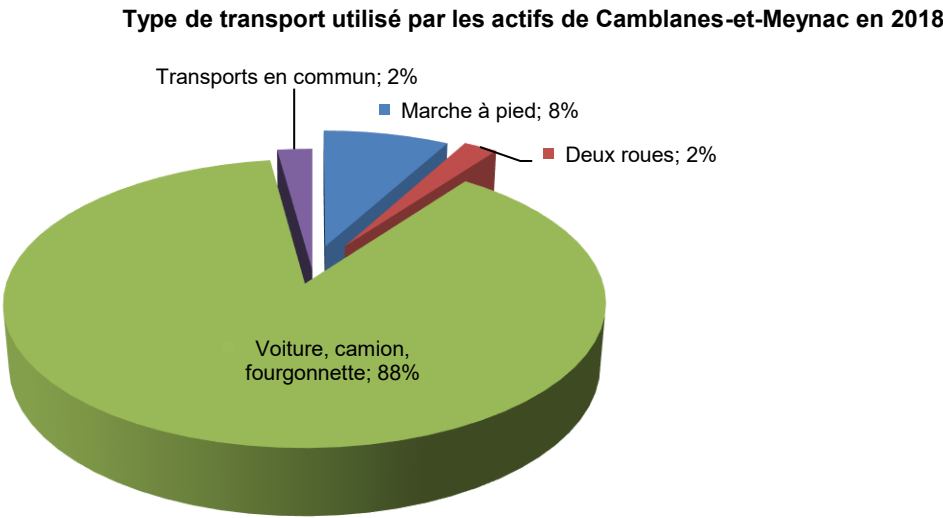
La RD10 est un axe structurant dans le fonctionnement de Camblanes-et-Meynac par rapport à au territoire des Portes de l'Entre Deux Mers d'une part et de l'agglomération bordelaise d'autre part. En effet, les distances à parcourir et les délais pour atteindre bordeaux et sa première couronne sont réduits. C'est un atout majeur dans le choix de l'installation de nouvelles populations sur la commune.

De plus, la proximité spatiale et la proximité temporelle des polarités économiques de l'hypercentre de l'agglomération bordelaise ainsi que vers le réseau de circulation départemental, national et international renforcent l'atout de la position de Camblanes-et-Meynac sur la RD10.



De plus, afin de faciliter et sécuriser le débouché de la RD14 sur la RD10, la commune souhaite inscrire dans la PLU un emplacement réservé pour la réalisation d'une déviation du lieu-dit Canton et la sécurisation des carrefours d'intersection.

La voiture est le moyen privilégié pour aller travailler, et cela d'autant plus lorsque les camblanais travaillent dans une autre commune. En effet, 88% des actifs camblanais utilisaient une voiture pour aller travailler au sein de leur commune en 2018. Ils n'étaient que 2% à utiliser les transports en commun, alors qu'ils sont à seulement 13 km de Bordeaux de centre à centre.



Source : Recensement de population, INSEE

Cependant, il existe 3 lignes de transport en communs mis en place par le département qui desservent Camblanes et Meynac:

- Bordeaux-Sauveterre via Targon et Créon (403) : huit arrêts sur le territoire communal
- Bordeaux-Langon (501) via Cadillac qui suit la RD10 : deux arrêts
- Bordeaux-Tabanac (405) via Cénac et Meynac : deux arrêts (Damluc et Meynac)



Malgré la desserte à le réseau de transport en commun, les horaires de passage des bus de transport en communs ne permettent pas un déplacement aisé au quotidien vers Bordeaux.

De plus, les comptages effectués périodiquement par le département de la Gironde dénombrent en moyenne journalière environ 5 400 véhicules circulant sur la RD14.

Sur la RD10, les derniers comptages effectués dénombrent entre 21 000 véhicules (Latresne) et 6 900 véhicules à Langoiran.

La RD10 est véritablement un axe majeur de circulation sur le sud de l'agglomération bordelaise et dans sa périphérie immédiate.

I.6.3. L'INVENTAIRE DES CAPACITES DE STATIONNEMENT

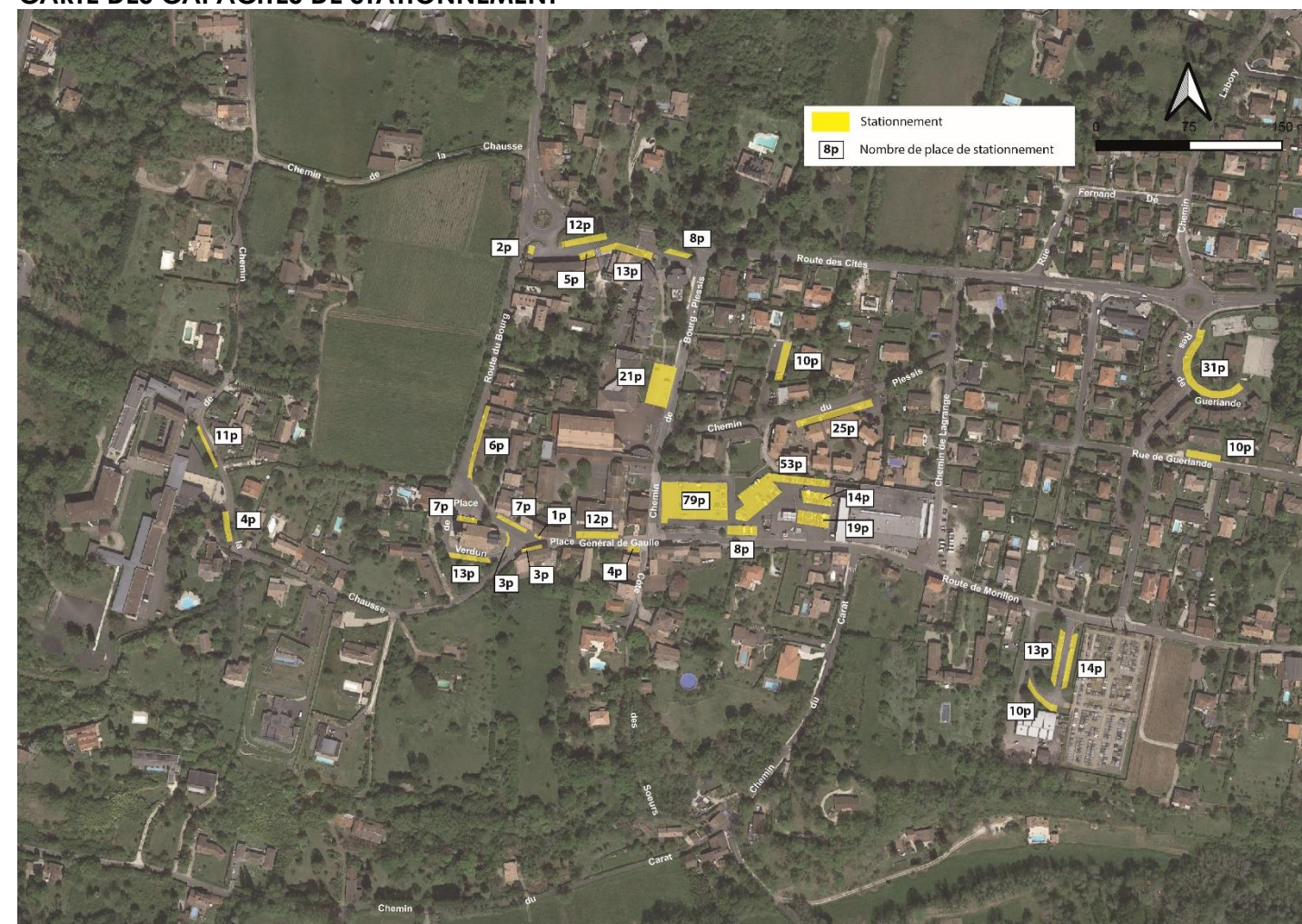
Au titre de l'article L.123-1-2 du Code de l'urbanisme, il y a lieu d'établir un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

A Camblanes-et-Meynac, l'ensemble des capacités de stationnement sur domaine public est localisé dans le bourg, aux abords de la mairie, des écoles, de la polarité commerciale et aux abords de l'église, ce qui représente une capacité totale de 180 places répartie comme suit :

- 11 places le long de la place de Verdun (devant le tabac)
- 25 places autour de l'église
- 12 places devant l'école élémentaire
- 20 places devant l'école maternelle
- 30 places devant le pôle commercial
- 78 places entre la mairie et Super U

Notons par ailleurs que la commune ne dispose d'aucune place de stationnement vélo, ni pour les véhicules électriques ou hybrides.

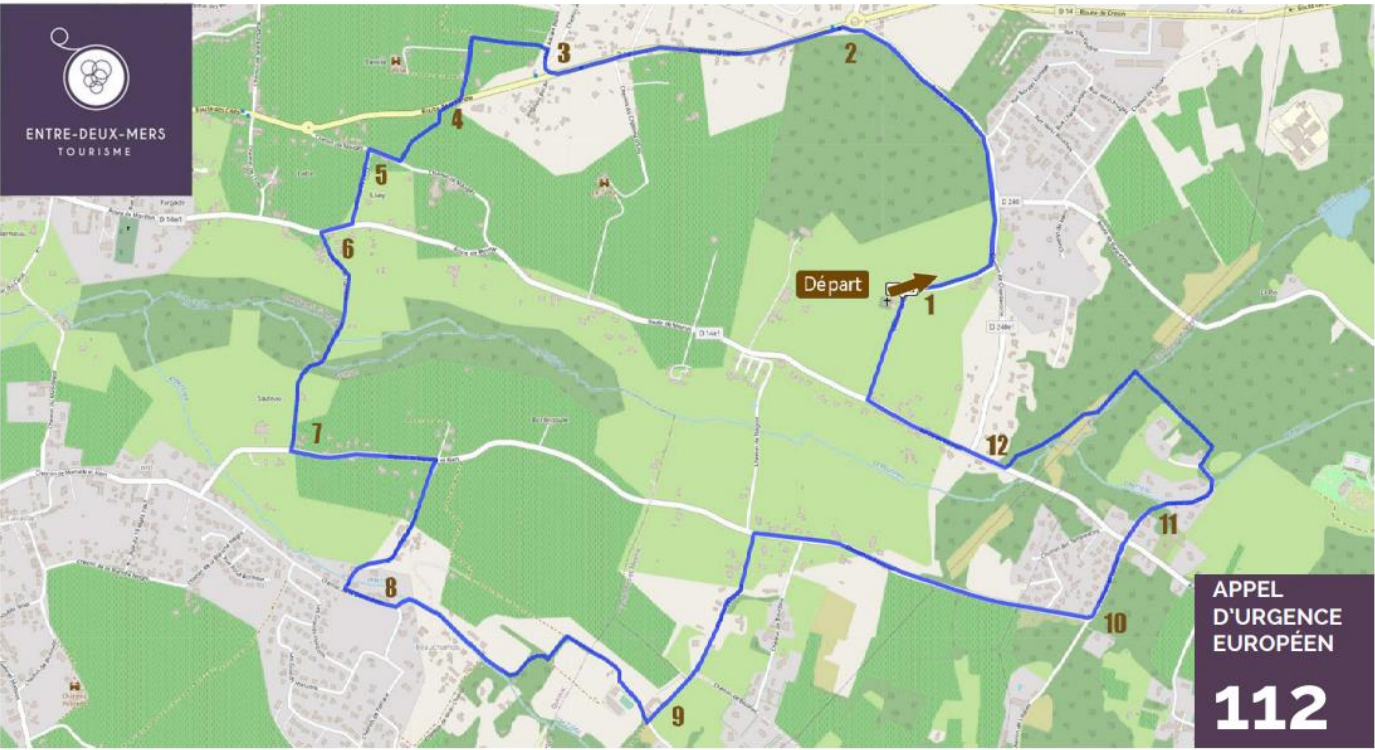
CARTE DES CAPACITES DE STATIONNEMENT



I.6.4. LES MODES DE DEPLACEMENTS DOUX

Le caractère rural du territoire, riche en chemins de terre nombreux à aboutir au bourg, favorise une pratique piétonne et à vélo de la commune, le territoire supporte un réseau de chemins de randonnée (les boucles locales aménagées par le département de la Gironde).

La commune s'est également attachée à élaborer un schéma de chemins piétons, entre les zones d'habitat du centre-bourg et les lieux d'activités scolaires, commerciales et sportives. Ce schéma est reporté sur le P.A.D.D. sur les Orientations d'Aménagement et sur le zonage et permet d'apporter une alternative aux déplacements automobiles.



I.6.5. L'ORGANISATION URBAINE, LES GRANDES TENDANCES DE L'URBANISATION

➤ Du XVIIIème siècle...

L'analyse de la carte de Cassini (XVIIIème) localise l'implantation des deux Bourgs de Camblanes et de « Mainac ». Il est d'ailleurs intéressant de constater que le Bourg de "Mainac" est représenté de manière plus importante que celui de Camblanes. Au tout début du XIXème siècle les deux communes ont été rattachées alors que le territoire est également ponctué de différentes entités bâties.

Il ne s'agit pas à proprement parlé de hameaux mais plutôt d'habitations isolées, directement liées à l'exploitation des terres.

Concernant les voies de communication, elles sont nombreuses et desservent ces différentes entités bâties.

Néanmoins, le relief particulier de la commune rend la lecture de ce réseau viaire assez difficile, et la commune a aujourd'hui hérité de ce maillage qui ne contient pas de véritable axe structurant si ce n'est la route de la Lande, qui déjà la relie aux communes situées plus au Nord (vers Bordeaux) et à l'Entre-Deux-Mers (vers Créon).



Source : geoportail, Carte de Cassini XVIIIème siècle

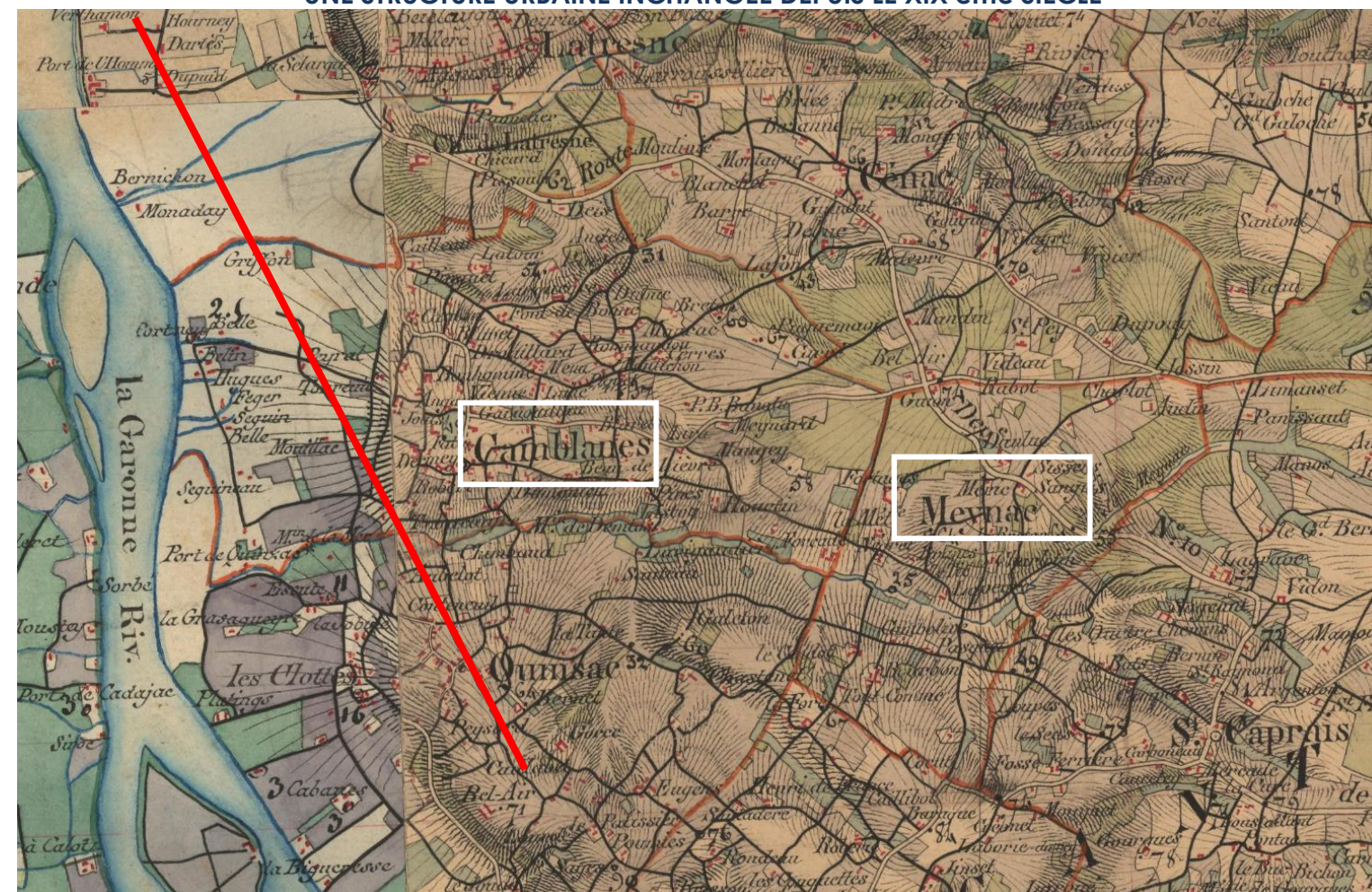
➤ ...à nos jours.

Aujourd'hui, il subsiste toujours d'anciennes bâtisses sur le territoire communal, mais elles sont finalement assez peu concentrées sous forme de hameaux : on peut citer néanmoins, Montichamp, Morillon, le Pine, la Peyre ou encore Port-Neuf qui présentent une concentration de constructions anciennes. Ces regroupements sont bien marqués par une densité du bâti et souvent un alignement des constructions sur les emprises publiques.

Néanmoins, l'urbanisation beaucoup plus contemporaine qui s'est développée ces dernières décennies (depuis les années 70), semble avoir bien souvent submergé ces traces de constructions anciennes. Aujourd'hui, de nombreux lieux-dits ont été rattachés par le développement progressif de l'urbanisation. En effet, à titre d'exemple, il y a désormais une continuité urbaine entre le Bourg de Camblanes et Montichamp, voire Paguemaou.

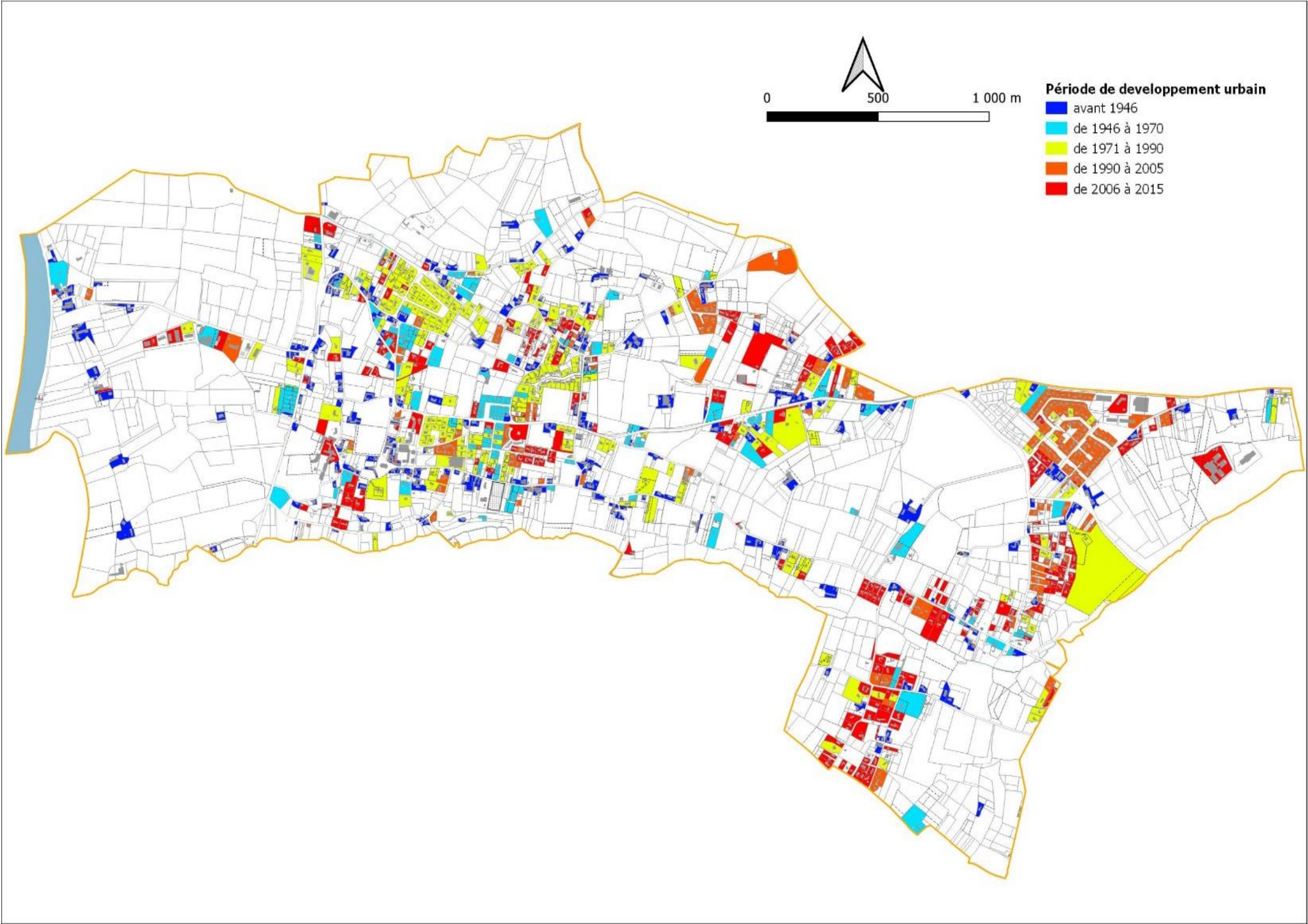
Dans une certaine mesure, les caractéristiques topographiques et paysagères de certains secteurs de Camblanes atténuent l'impact perceptible de ce développement important de l'urbanisation. Dans d'autres secteurs en revanche, comme le long de la ligne de crête (route de La Lande) ou au niveau du plateau (Damluc) laissent apparaître un grignotage important des espaces.

UNE STRUCTURE URBAINE INCHANGÉE DEPUIS LE XIX ème SIECLE



Source : geoportail, carte de l'état-major (1820-1866)

EVOLUTION DE LA TACHE URBAINE DE CAMBLANES ET MEYNAC



Source : fichiers fonciers / DGFIP

Périodes de développement urbain	Nombre de constructions	Part dans le développement urbain
Avant 1946	263	23 %
1946 à 1970 (24 ans)	56	11 %
1971 à 1990 (19 ans)	306	27 %
1991 à 2005 (14 ans)	241	21 %
2006 à 2015 (9 ans)	201	18 %
Total constructions	1 142	100 %

I.7. DEVELOPPEMENT URBAIN, BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIERE, BILAN DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION DES ENVELOPPES BATIES

I.7.1. DYNAMIQUE IMMOBILIERE OBSERVEE A L'ECHELLE DE LA CDC DES PORTES DE L'ENTRE-DEUX-MERS

→ Préambule méthodologique :

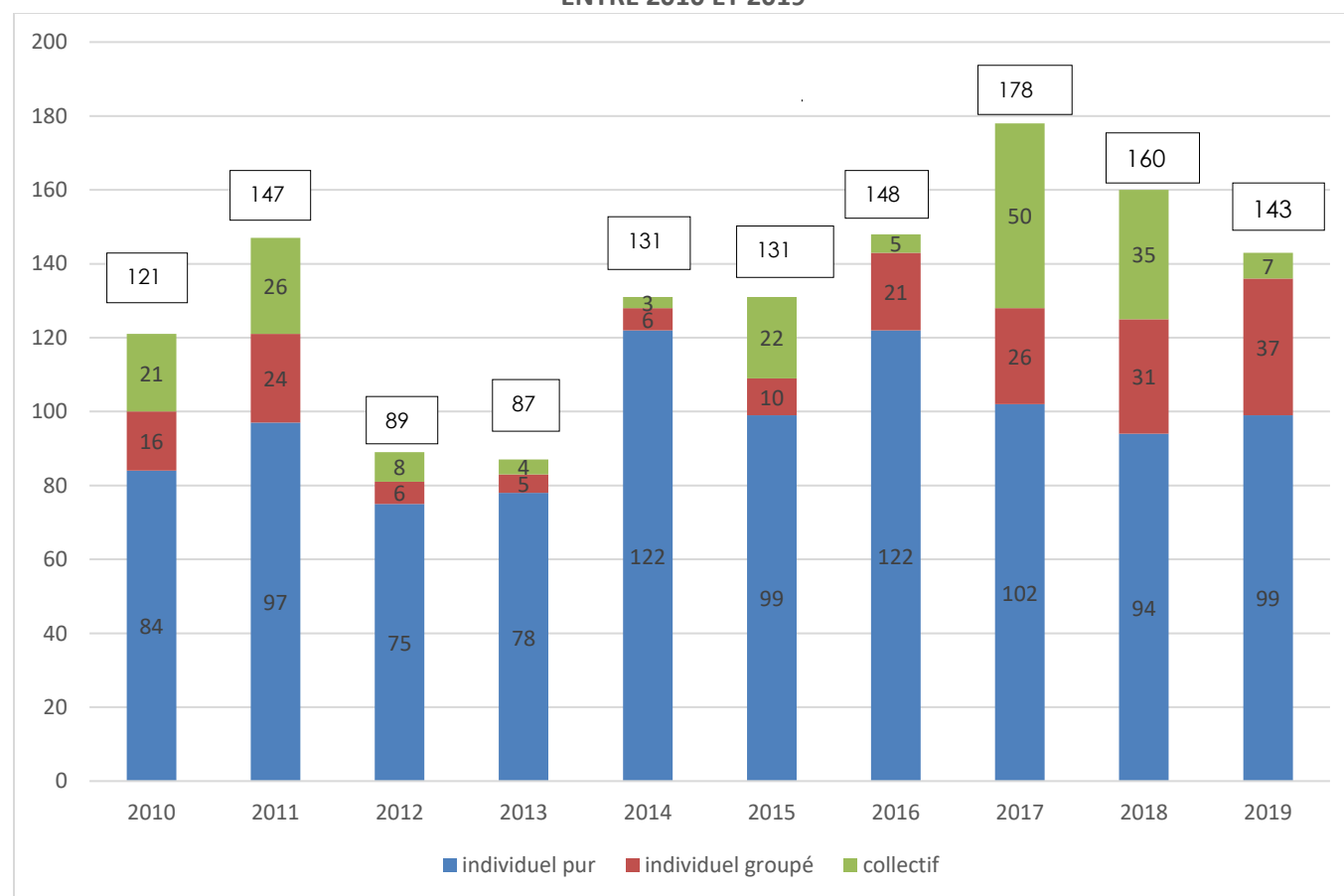
Les statistiques de construction de logements utilisées ci-après sont élaborées à partir de Sit@del2, base de données qui rassemble des informations contenues dans les formulaires de permis de construire. Les séries retracent le nombre de logements et leur surface pour les différents types de logement (individuel pur, groupé, collectif, en résidence) et leur statut (permis autorisés et les permis mis en chantier). Ces données sont utilisées dans une 1^{ère} approche à une échelle macro (échelle communautaire) afin de cerner la tendance générale du secteur et repositionner la commune dans cette tendance ; toutefois ces données sont moins fines que celles du fichier des PC qui est utilisée dans une 2^{ème} approche.

Après une baisse d'activité immobilière en 2012-2013 (moins de 100 logements/an), 2014 marque une accélération de la dynamique immobilière de la CDC des Portes de l'Entre-Deux-Mers qui atteint un rythme moyen de 150 logements par an jusqu'en 2019, dernière année disponible dans la base de données Sitadel 2.

Le graphique ci-dessous montre la prédominance des logements individuels purs (972) qui représentent 73 % de la production immobilière totale 2010/2019 (1335 logements). Pour autant, on constate une part non négligeable de logements de type individuels groupés (182) et collectifs (181) soit 28%.

La production de ce type de logements contribue à répondre aux besoins de certaines populations et démontre une diversification de la production de logements à l'échelle du territoire communautaire.

NOMBRE DE LOGEMENTS COMMENCES SUR LA CDC DES PORTES DE L'ENTRE-DEUX-MERS
ENTRE 2010 ET 2019



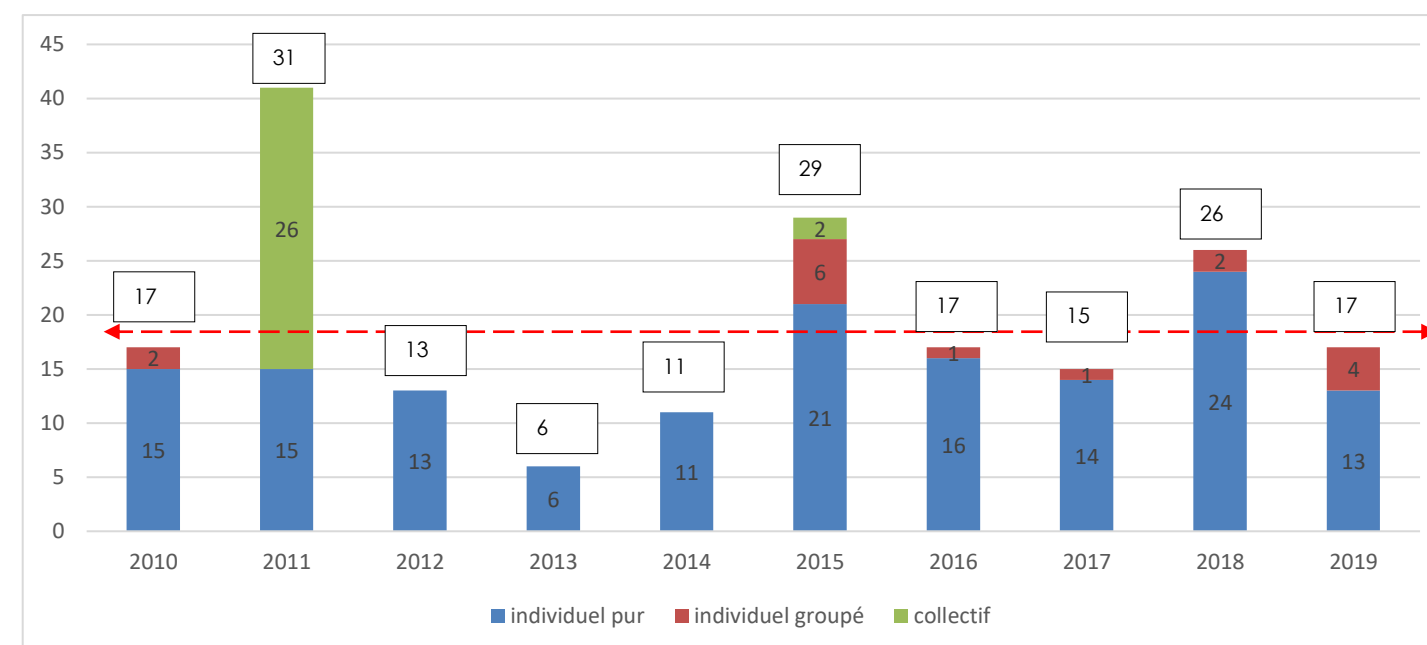
Source : Sitadel 2

I.7.2. CAMBLANES ET MEYNAC : RYTHME DE CONSTRUCTION EN HAUSSE ET FAIBLE DIVERSITE DES FORMES URBAINES

Les évolutions observées à l'échelle de la commune de Camblanes-et-Meynac s'inscrivent dans la même tendance que celle de la CDC, avec notamment une accélération de la production immobilière à partir de 2015. A noter, le décalage qui peut se constater entre les données Logements commencés Sidatel2 et le fichier des PC tenu en mairie utilisé au paragraphe suivant, lié à l'effet de mise en œuvre entre la date de l'autorisation administrative et la date d'engagement des travaux.

Sur la période 2009/2018, la commune de Camblanes-et-Meynac a enregistré 192 logements commencés, soit une moyenne lissée sur 10 ans établie à **19 logements commencés /an**.

NOMBRE DE LOGEMENTS COMMENCES SUR LA COMMUNE DE CAMBLANES-ET-MEYNAC
ENTRE 2010 ET 2019



Source : Sitadel 2

La ventilation des 192 logements commencés entre 2010/2019 par type (habitat individuel/habitat individuel groupé/collectif) indique une production immobilière, dominée par l'habitat individuel pur (148 logements soit 77%), la production d'une faible diversité en matière de formes urbaines plus compactes comme l'habitat individuel groupé (maisons de ville, maisons accolées par le garage, ...) qui a représenté 34 logements dont 26 logements collectifs pour la seule année 2011, soit 23 % du total des logements commencés.

Ces dernières années on note la réalisation de plusieurs opérations d'aménagements :

- allée du clos du Piquet,
- rue de Guerlande,
- route de la lande
- allée du clos de la chapelle.

Il pèse donc sur la production immobilière à venir, un enjeu d'accompagnement de formes urbaines plus diversifiées, notamment plus économes en termes de consommation foncière.

I.7.3. BILAN DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS 2011/ 2020

→ Méthodologie

→ DISTINCTION ENTRE CONSOMMATION FONCIERE NETTE ET CONSOMMATION FONCIERE BRUTE

La **consommation foncière brute** intègre l'ensemble des espaces qui ont été mobilisés pour accueillir d'une part les logements et d'autre part les espaces collectifs correspondant aux voiries et espaces paysagers à intégrer dans les opérations d'aménagement.

La **consommation foncière nette** n'intègre que les espaces qui ont été mobilisés pour accueillir les logements.

Exemple d'aménagement d'une opération d'ensemble (zone AU)
Distinction entre consommation brute et consommation nette



→ DISTINCTION ENTRE DENSITE NETTE ET DENSITE BRUTE

Il convient de distinguer la densité nette de la densité brute.

- La **densité « nette »** correspond au nombre de logements ramenés à la surface des parcelles bâties, hors voirie et espaces verts.

- La **densité « brute »** correspond au nombre de logements ramenés à la surface des parcelles bâties, à laquelle s'ajoute celles dédiés à la voirie ou aux espaces verts.

D'une manière générale, les proportions entre les espaces sont les suivantes :

- | | | |
|--|---|-----|
| <ul style="list-style-type: none"> ❑ Surface cessible destinée à accueillir les constructions : 75% ❑ Voirie : 15% ❑ Espaces verts : 10 % | } | 25% |
|--|---|-----|

→ DISTINCTION ENTRE CONSOMMATION FONCIERE GLOBALE ET CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (NAF)

La **consommation foncière globale** correspond à l'ensemble des surfaces qui ont été mobilisées pour l'urbanisation, l'exploitation de carrières, la réalisation d'installation de production d'énergies renouvelables, la création d'infrastructures (routes, autoroutes, parkings, ...). La consommation foncière globale intègre par conséquent les espaces situés à l'intérieur du tissu urbain existant (dents creuses) et qui peuvent être considérés comme perdus pour d'autres usages (agricoles, naturels ou forestiers).

La **consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF)** correspond **uniquement aux espaces utilisés pour des usages naturels, agricoles ou forestiers et qui sont par conséquent considérés comme « perdus »** pour ces vocations du fait de leur artificialisation. Cette analyse doit permettre d'évaluer les impacts de l'étalement urbain qui tend à s'accroître au fil du temps.

→ DISTINCTION ENTRE CONSOMMATION FONCIERE NAF ET POTENTIEL DE DENSIFICATION

Sont considérés comme consommation foncière NAF les espaces qui ont pour conséquence de mobiliser des espaces agricoles naturels ou forestier.

Sont ainsi considérés comme **potentiel de densification** les **espaces disponibles situés à l'intérieur du tissu urbain existant** et dont l'urbanisation ne conduirait pas à l'artificialisation des espaces agricoles, naturels ou forestiers. **Les parcelles correspondant à des dents creuses constituent ainsi des opportunités pour répondre à l'objectif de densification.**

A travers notre analyse, nous avons donc évalué ce potentiel de densification en identifiant les parcelles disponibles pour accueillir des constructions nouvelles. Nous avons cependant exclu certains espaces tels que :

- les espaces publics ou les espaces à vocation récréative ou de loisirs
- les parcs et jardins de propriétés privées qui pourront être protégés au titre de la loi Paysage,
- les fonds de parcelles occupés par des installations privées (piscines, potagers, espaces d'agrément,...)

→ Consommation foncière totale 2011-2020

Au titre de l'article L151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation « analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des 10 années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme ».

La méthodologie employée pour procéder à l'analyse de la consommation foncière du territoire a été la suivante :

- 1° Exploitation des **fichiers foncier « Magic » pour la période 2011-2020** (source DGFIP) en veillant à corriger les valeurs jugées anormales
- 3° Interprétation orthophoto + cadastre 2021 afin de distinguer :
 - la consommation foncière correspondant à un potentiel de densification
 - la consommation foncière correspondant à de la consommation foncière des espaces NAF
- 4° Tri par catégories de constructions :
 - *habitation*
 - *activités économiques*
 - *équipements*
 - *constructions mixte (logements/activités économiques)*

La compilation de ces informations conduisant à obtenir une consommation foncière nette (à savoir limitée à la seule assiette foncière privative consommée par logement) et non l'assiette foncière brute induite par les aménagements (VRD /espaces verts) opérés dans le cas de lotissement, une correction a été apportée sur les Permis d'Aménager délivrés et réalisés sur la période considérée :

- allée du clos du Piquet,
- rue de Guerlande,
- route de la lande
- allée du clos de la chapelle.

	Consommation espaces NAF (en ha)				densification urbaine (en ha)		
	typologies			TOTAL	typologies		TOTAL
	espaces naturels	espaces agricoles	espaces forestiers		comblement dent creuse	division parcellaire	
HABITAT	6,1	3,8	4,0	13,9	3,9	6,7	10,6
ACTIVITES ECONOMIQUES	0	0	0	0	0,9	0,5	1,4
EQUIPEMENTS	1,7	1,9	0,5	4,1	0	0	0
TOTAL	7,8	5,7	4,5	18	4,8	7,2	12

→ Consommation foncière Habitat 2011/2021 : 23 ha pour produire 227 logements

Le tableau ci-dessous détaille la superficie consommée par l'urbanisation à vocation d'habitat entre 2011 et 2021 (consommation foncière brute correspondant aux espaces privés et espaces collectifs).

BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIERE 2011/2021

	Surface consommée (en ha)	nombre de logements	Surface moyenne consommée par logement (en m²)	nombre de logements/ha
2011	3,7	27	1 367	7
2012	3,8	20	1 907	5
2013	0,7	15	486	21
2014	1,2	19	625	16
2015	2,6	44	597	17
2016	1,5	8	1 924	5
2017	2,4	21	1 123	9
2018	1,9	24	807	13
2019	1,5	17	907	11
2020	0,5	10	547	20
2021	3,1	22	1 430	7
TOTAL	23	227	1 018	10

Source : fichier foncier / DGFIP

L'analyse de ces données révèle une consommation foncière totale 2011/2021 de **23 ha** pour **227 logements**, soit un ratio moyen de **1 018 m²/logement**, soit une valeur en matière de densité qui se situe, en moyenne lissée sur toute la production immobilière en diffus et en lotissement, **à 10 logements /ha**.

→ Une consommation foncière Habitat portée par les espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (NAF)

Une analyse plus fine de la consommation foncière par nature de terrain permet de constater que celle –ci :

- a été portée à 60 % sur des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (lotissement réalisé en zone naturelle et forestière et PC réalisés en périphérie et hors enveloppe urbaine en milieu diffus) et à hauteur de 30 % sur des espaces en densification (à savoir en zone Urbaine à la faveur de dents creuses et de divisions foncières).
- s'est opérée avec une densité brute moyenne de 10 logements /ha.

CONSOMMATION FONCIERE 2011/2020 PAR NATURE D'ESPACE ET DENSITE

	Consommation foncière 2011/2020	
Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (NAF)*	18 ha	60 %
Espaces de densification	12 ha	30 %
Total consommation de l'espace 2011/2020	30 ha	100 %

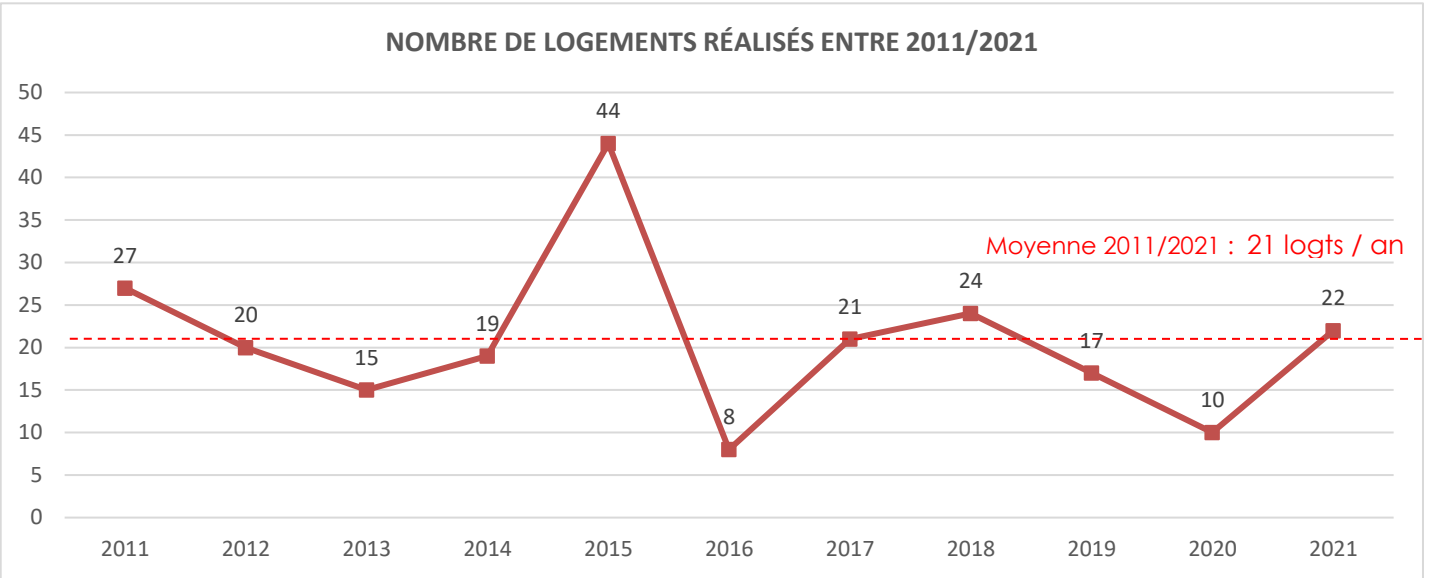
Source : fichier foncier / DGFIP

* en périphérie et Hors enveloppe urbaine

→ Rythme moyen de construction : 21 logements /an

Le rythme de construction moyen lissé sur les 10 dernières années s'établit à 21 logements/an, ces fluctuations sont liées à la livraison de différents opérations d'aménagement par des professionnels (2013/2016/2019 : lotissements allée du clos du Piquet, rue de Guerlande, route de la lande et allée du clos de la chapelle), mais ce rythme n'en demeure pas moins régulièrement alimenté par des constructions d'initiative individuelle prenant la forme de comblements de dents creuses ou de divisions parcellaires.

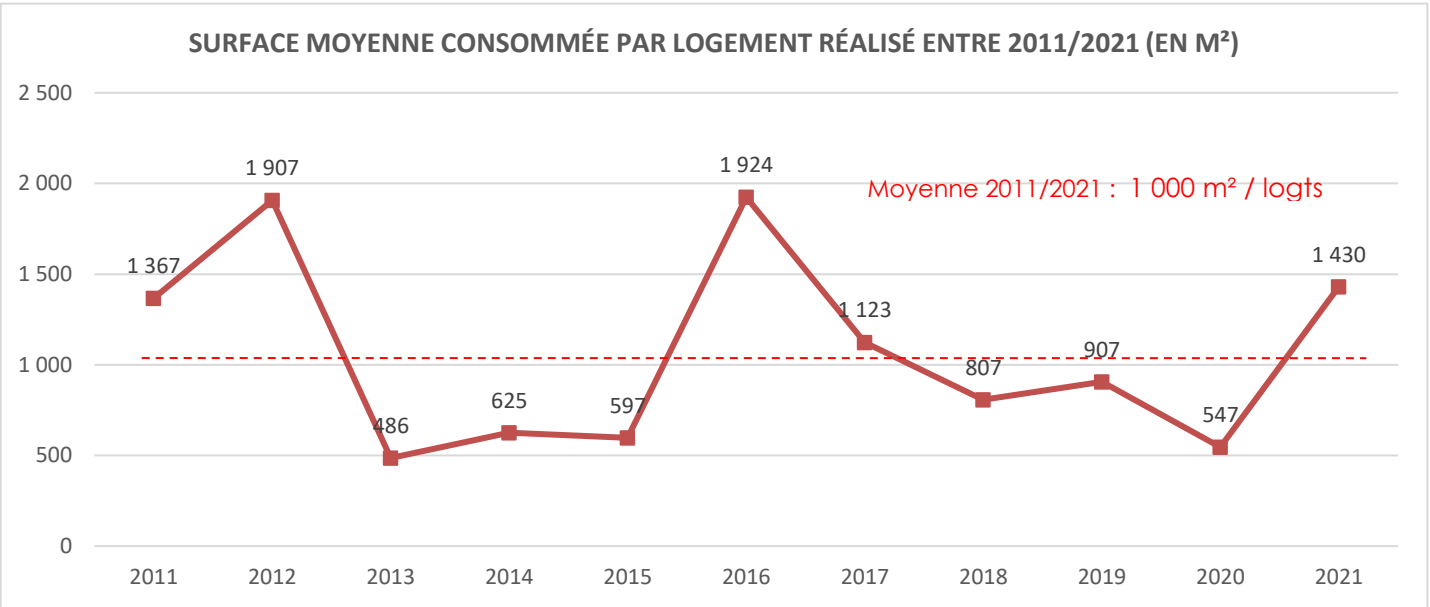
L'année 2015 marque une nette accélération (44 logements) liée au phénomène d'intensification urbaine (division de parcelles bâties) et de la concrétisation des opérations récemment achevées ou sont en cours d'achèvement (secteur de Guion entre la route de Balaesque et la route de Créon), ce qui conduira probablement à un rythme moyen de construction pour l'année 2023 supérieur à la moyenne annuelle de 21 logements 2011/2021.



Source : fichier foncier / DGFIP

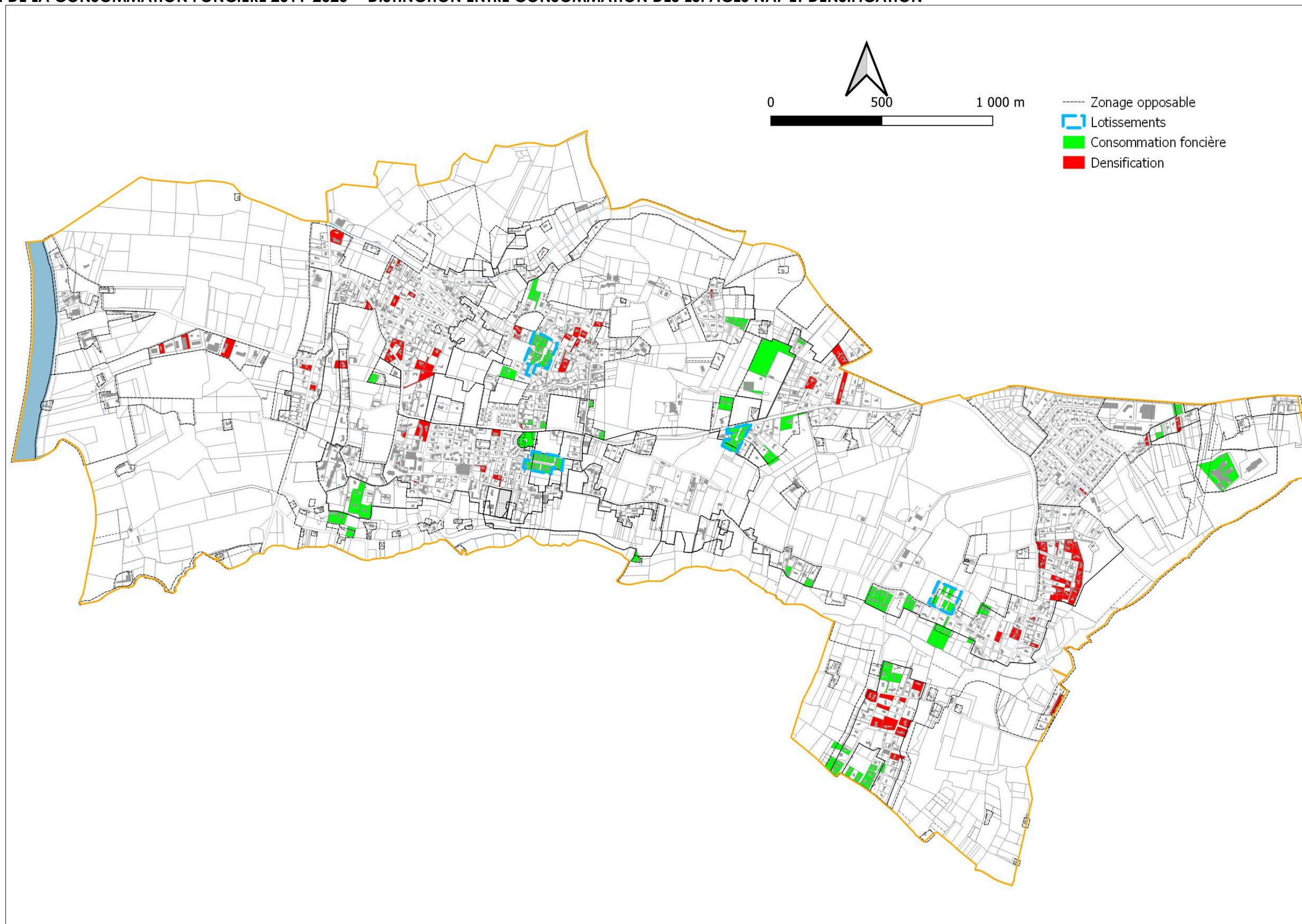
→ Consommation foncière brute par logement : 1 000 m²

La consommation foncière/logement lissée sur les 227 logements réalisés entre 2011/2021, recouvre des réalités contrastées, à savoir un nombre significatif d'opérations groupées de plusieurs logements ou des parcelles de 600 à 800 m² en moyenne ; et quelques constructions réalisées sur des assiettes foncières de grande superficie en secteur diffus (logements réalisés sur des parcelles de 1 000 à 2 000 m²) ...



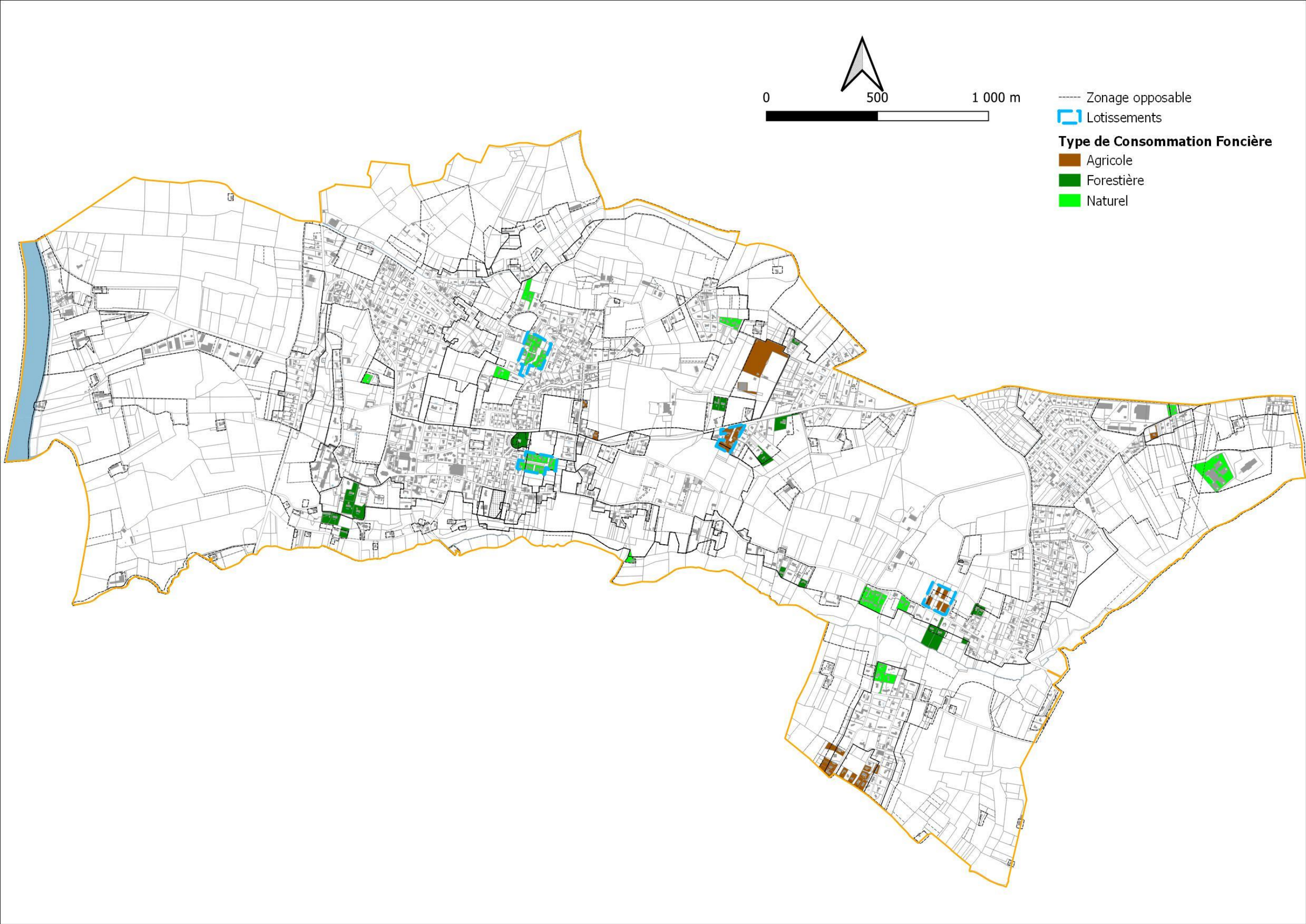
Source : fichier foncier / DGFIP

BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIERE 2011-2020 - DISTINCTION ENTRE CONSOMMATION DES ESPACES NAF ET DENSIFICATION



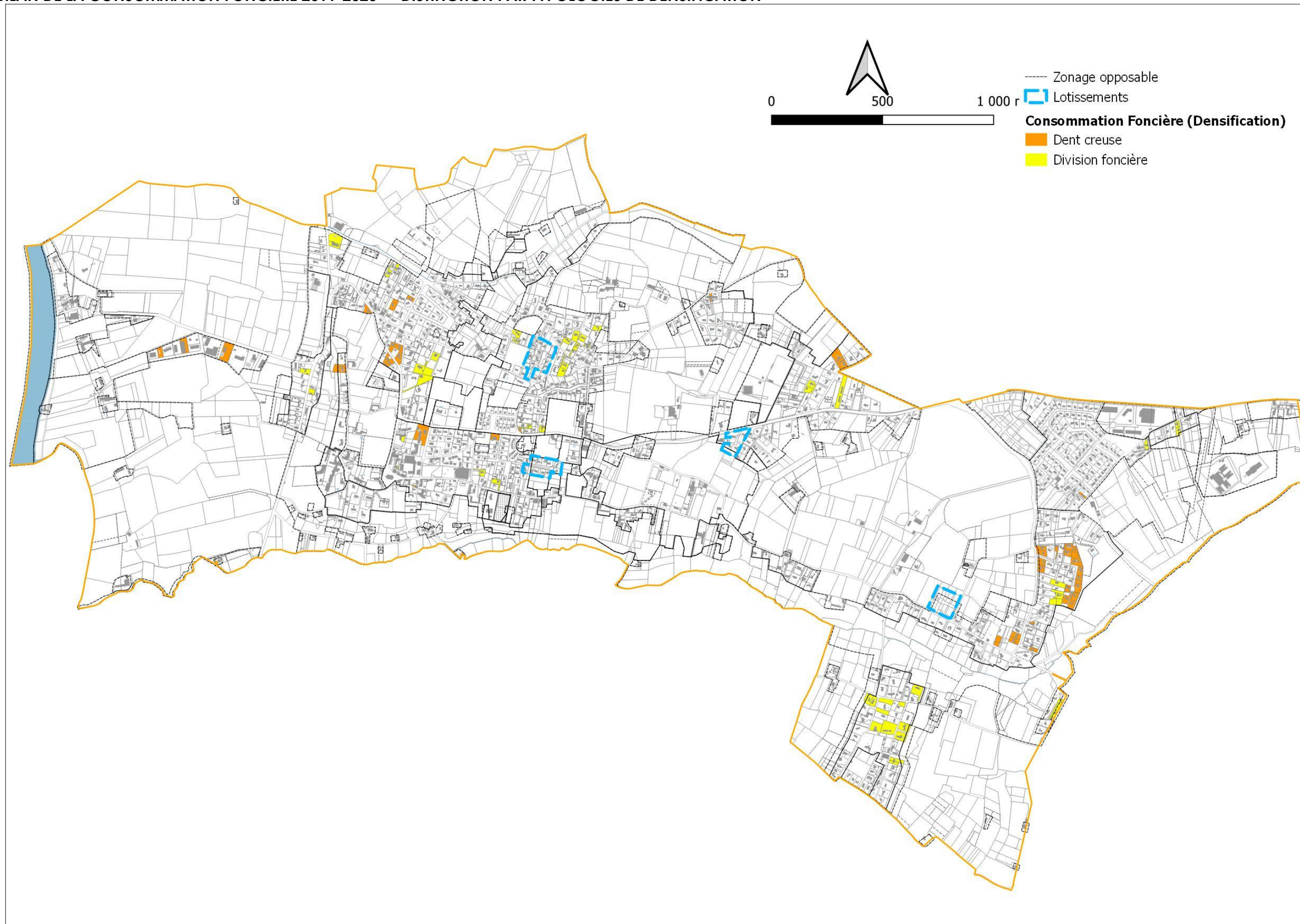
Source : Fichiers foncier / DGFIP

CONSOMMATION DES ESPACES NAF SELON LE TYPE D'ESPACE CONSOMME (2011-2020)



Source : fichier foncier / DGFIP

BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIERE 2011-2020 - DISTINCTION PAR TYPOLOGIES DE DENSIFICATION



Source : fichier foncier / DGFiP

Agence METAPHORE architecture + urbanisme + paysage / Raphaël JUN Ecologue

REVISION DU PLU DE CAMBLANES-ET-MEYNAC
 RAPPORT DE PRESENTATION – FEVRIER 2026

I.7.4. BILAN DE LA CAPACITE D'ACCUEIL RESIDUELLE DU PLU OPPOSABLE ET DU POTENTIEL DE DENSIFICATION DES ESPACES BATIS

→ Méthodologie

A partir du zonage du PLU opposable et de la superposition du cadastre mis à jour 2021 avec l'ortho-photo 2021 et d'un travail de vérification sur le terrain, nous avons pu réaliser ce bilan en quantifiant par secteur et par type de zone du PLU les superficies disponibles à la construction.

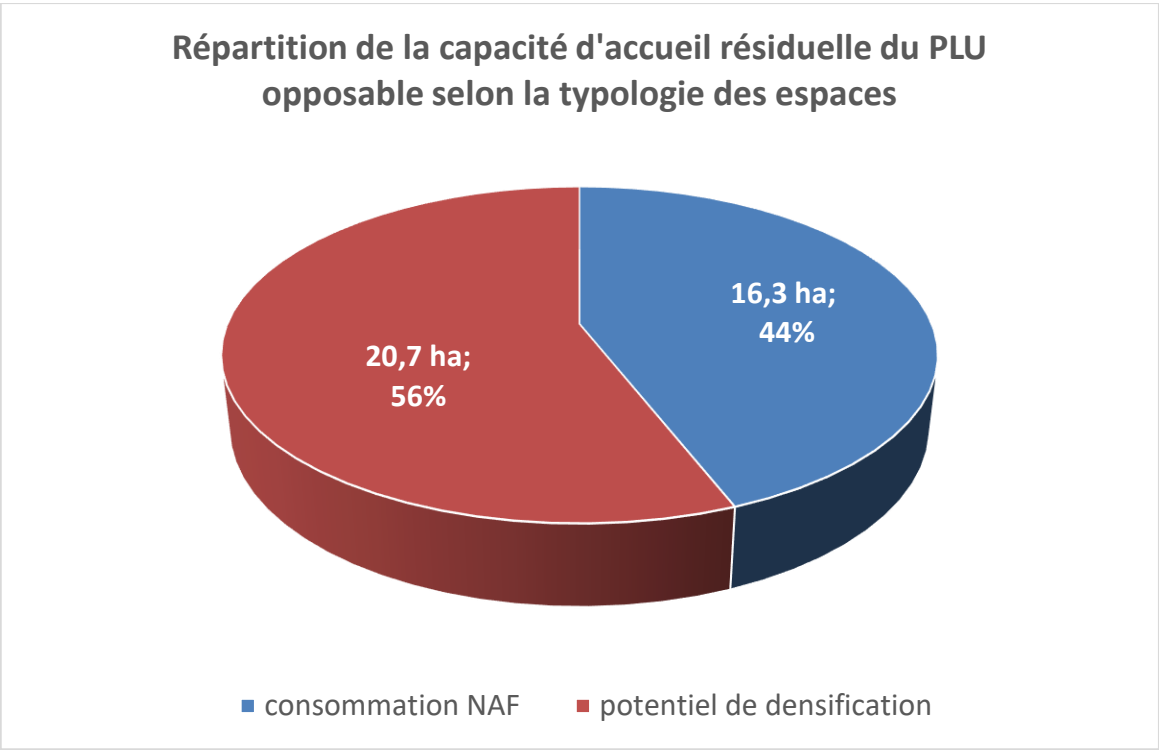
Ce bilan est spatialisé sur la carte de la page suivante en distinguant d'une part la capacité d'accueil dit de « **développement** » en rouge (zones AU, parcelle libres en zone urbaine, ...) et d'autre part le **potentiel dit de « densification »** (parcelles bâties peu denses ou sous utilisées, délaissés, friches, ...), jugé mutable en vert.

En effet, au titre de l'article L151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation « *analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers .../... et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales* ».

L'évaluation de la capacité de densification des espaces bâtis s'appuie sur les enveloppes bâties que circonscrivait le dernier document d'urbanisme, le PLU approuvé en 2013. Cette analyse permet en outre d'évaluer les pistes de développement que proposait ce document de planification et justifier les réorientations que prendra le projet de révision du PLU.

→ Répartition de la capacité de développement entre développement et densification

La capacité de développement ayant pour effet de générer de la consommation d'espaces NAF et le potentiel de densification s'élèvent respectivement à 16,3 ha et à 20,7 ha soit une **capacité totale de 37 ha** (cf. graphique ci-dessous).



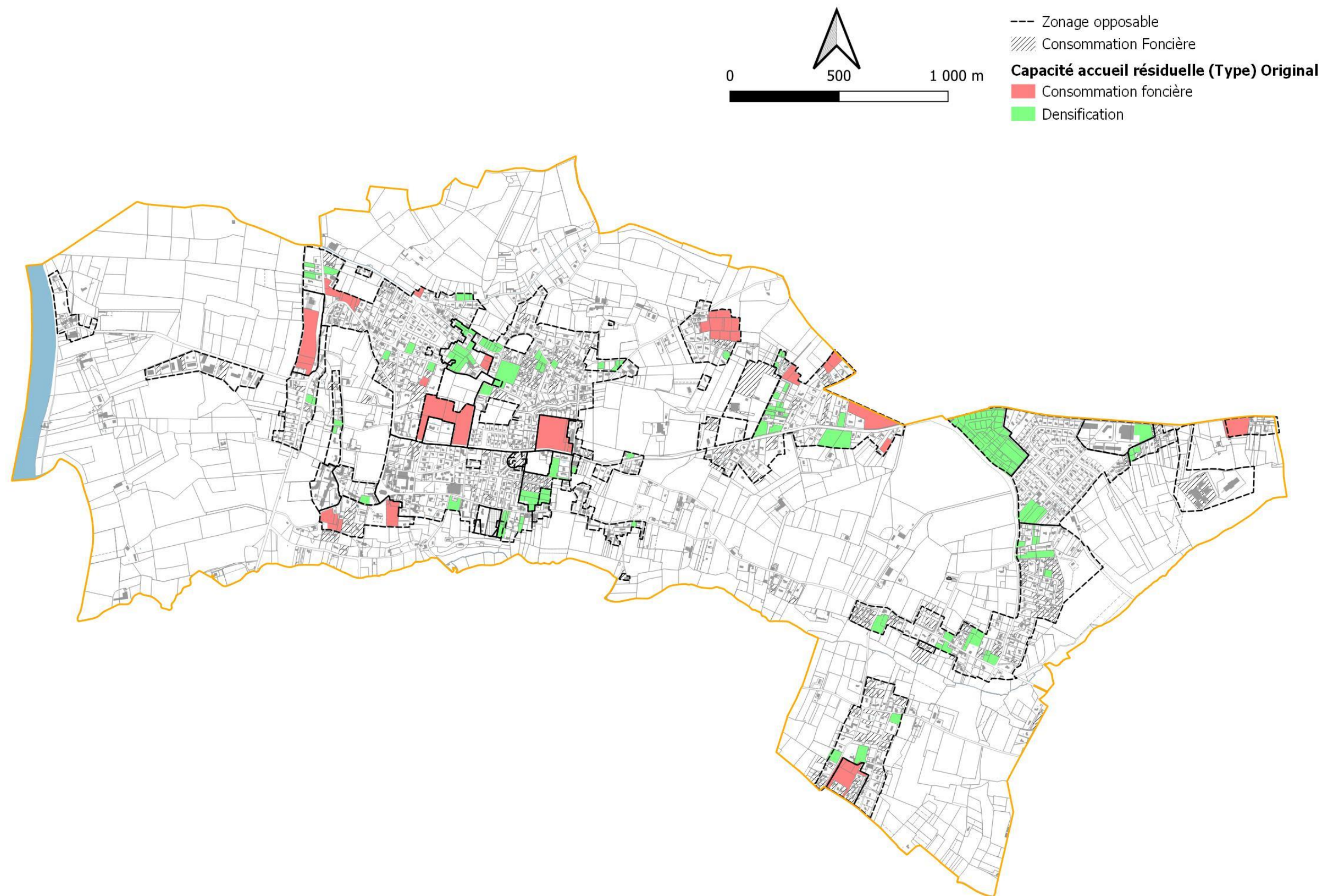
La carte de la page suivante et le graphique qui suivent, permettent d'appréhender la répartition géographique de cette capacité d'accueil (densification et développement) :

- L'essentiel de la capacité d'accueil résiduelle est situé au sein de la zone UC (36% de la capacité d'accueil résiduelle totale).
- La majorité de la capacité d'accueil résiduelle correspond à du potentiel de densification sous la forme de comblements de dents creuses ou de divisions foncières (56%)
- La capacité d'accueil résiduelle susceptible de générer de la consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers représente encore 44% de la capacité d'accueil résiduelle totale.

BILAN DE LA CAPACITE D'ACCUEIL ET DU POTENTIEL DE DENSIFICATION DU PLU OPPOSABLE

	Consommation foncière NAF		potentiel de densification	
	ha	%	ha	%
UA	0	0 %	0,8	4 %
UB	1,3	8 %	7,2	35 %
UC	6,6	40 %	6,7	32 %
UE	0	0 %	0	0 %
UX	1,9	12 %	0	0 %
UY	0	0 %	0,5	2 %
sous-total zones U	9,8	60 %	15,2	73 %
1AUa	2,9	18 %	0	0 %
1AUb	2,2	13 %	0,2	1 %
1AUc	0	0 %	5,3	26 %
1AUd	1,4	9 %	0	0 %
sous-total zones AU	6,5	40 %	5,5	27 %
TOTAL	16,3	100 %	20,7	100 %

CARTE DE LA CAPACITE D'ACCUEIL RESIDUELLE ET DU POTENTIEL DE DENSIFICATION DES ESPACES BATIS (au 01/12/2021)



I.7.5. ARTICULATION AVEC LES DISPOSITIONS DU SCOT

L'un des principaux enjeux de l'évolution des dynamiques de construction récentes est celui de la consommation d'espaces.

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

Néanmoins, on peut s'interroger sur le lien de cause à effet entre les ambitions portées par les politiques publiques et les résultats obtenus. En effet, sans remettre en question les volontés affichées aujourd'hui, elles-mêmes motivées par une réelle prise de conscience sur le sujet, l'évolution du prix du foncier et la mise en place de dispositions fiscales type « Pinel » ont sans nul doute constitué de véritables catalyseurs dans la diminution observée.

Néanmoins, malgré une volonté affichée de recentrage dans les PLU, le bilan reste plus mitigé s'agissant de l'urbanisation périphérique. Le développement de l'habitat, sous forme d'espaces monofonctionnels, a encore dominé ces dernières années avec des densités assez faibles, ne favorisant guère la continuité et la qualité des espaces publics et conduisant parfois à un bouleversement radical de la trame végétale existante. Depuis quelques années, le coût du foncier a souvent incité les opérateurs à réduire la superficie des lots et à produire plutôt des maisons mitoyennes, mais dans certains cas sans réelle plus-value quant au traitement paysager.

Le secteur de l'Entre-deux-Mers apparaît en ce domaine comme l'un des plus consommateurs :

	Consommation moyenne	Individuel « pur »	Individuel groupé	Mixte	Collectif
MEDOC	1103 m²	1317 m²	595 m²	268 m²	219 m²
LANDES ET GRAVES	997 m²	1403 m²	525 m²	413 m²	296 m²
ENTRE-DEUX-MERS	1082 m²	1558 m²	553 m²	224 m²	244 m²
CUB	343 m²	984 m²	416 m²	191 m²	128 m²

Consommations des sols observées entre 1999 et 2008 en matière d'habitat (source DOC de la DRE)

(Source : études d'élaboration du SCOT de l'« aire métropolitaine bordelaise »)

Le PLH du Pays « Cœur d'Entre-deux-Mers » indiquait enfin que, dans la Communauté de communes des « Portes de l'Entre-deux-Mers » la consommation foncière dans les années 2005-2010 se situait aux alentours de 2 000 m² de terrain par construction. Or, elle était beaucoup moins importante dans la première moitié des années 1990.

La commune de Camblanes-et-Meynac n'échappe, bien sûr, pas à ce constat et l'inversion de tendance se fait très lentement alors même que les objectifs du SCOT avec lequel le PLU devra être en compatibilité insiste sur la nécessité de faire évoluer les pratiques en matière de densité et de formes urbaines pour permettre une diversification de l'offre en logements.