

**DELEGATION DE Madame Elizabeth TOUTON**

## D-2015/536

# Première Révision du Plan Local d'Urbanisme de Bordeaux Métropole. Avis sur le projet arrêté de PLU3.1

Madame Elizabeth TOUTON, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Communauté Urbaine de Bordeaux, devenue Bordeaux Métropole, a été approuvé le 21 juillet 2006 et a fait l'objet de multiples procédures d'évolution.

Une révision du document d'urbanisme a été engagée par délibération du 24 septembre 2010, complétée par une délibération du 12 juillet 2013 suite à l'intégration de la commune de Martignas sur Jalle à l'EPCI.

Cette révision prend en compte de nouveaux éléments de contexte locaux mais aussi les évolutions législatives qui se sont succédées (lois Engagement National pour l'Environnement (ENE), pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAF)). Le nouveau projet de PLU intègre également le Programme Local de l'Habitat (PLH) et le Plan des Déplacements Urbains (PDU), d'où l'appellation PLU 3.1.

### 1) Rappel des principales étapes et des objectifs de la révision du PLU

En application de l'article L300-2 du code de l'urbanisme, la délibération prescrivant la révision a défini les objectifs poursuivis qui se déclinent selon :

- De nouveaux fondements :
  - repenser le territoire par la nature et le paysage en faisant pénétrer la nature dans la ville
  - renforcer le lien urbanisme/mobilité en structurant la ville autour des axes de transports en commun
  - travailler le tryptique du développement durable pour le développement d'une ville de proximité équitable, viable, vivable
  - développer une ville numérique
- Des principes à affirmer :
  - la transition plutôt que la rupture en accompagnement d'une politique volontariste
  - la participation et la co-construction plutôt qu'une approche dogmatique
  - un projet métropolitain affirmé décliné à l'échelle locale pour prendre en compte la diversité des territoires plutôt qu'une règle unique s'imposant à tous
  - un document tremplin pour l'innovation et la négociation plutôt qu'un simple manuel réglementaire
  - un document suffisamment souple pour intégrer facilement l'évolution des projets et des réflexions.

Cette délibération définit également les modalités de la concertation. Celle-ci s'est déroulée du 15 novembre 2010 au 12 février 2015 et a fait l'objet d'un bilan arrêté au conseil de Bordeaux Métropole du 10 juillet 2015.

Les réflexions et travaux relatifs à la 1<sup>ère</sup> révision du PLU ont été menés en collaboration avec chacune des 28 communes et en association avec les personnes publiques concernées.

Conformément aux articles L123-9 et L123-18 du code de l'urbanisme, les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables ont été débattues au sein des conseils municipaux des 28 communes membres constituant notre établissement public et notamment le 24 novembre 2011 pour la Ville de Bordeaux.

Au sein du conseil métropolitain ces débats se sont tenus les 12 octobre 2012 et 19 décembre 2014. Ils ont permis de préciser les objectifs stratégiques de la révision du PLU 3.1 traduits dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), en particulier la construction d'une métropole attractive à l'échelle européenne en s'appuyant sur l'harmonie de ses paysages et de son cadre de vie, au travers de :

- 3 axes de méthode
  - la double échelle, métropolitaine et locale.
  - moins de normes et plus d'outils
  - un règlement plus simple et plus adapté au contexte
  
- 5 orientations générales
  - Agir sur la qualité urbaine, en s'appuyant sur le patrimoine et les identités locales.
  - Respecter et consolider l'armature naturelle de la Métropole, tout en anticipant les risques et préservant les ressources.
  - Mieux intégrer la question de l'activité économique dans la construction de la ville.
  - Poursuivre le développement d'une offre de déplacements en cohérence avec l'ambition métropolitaine.
  - Concevoir un habitat de qualité dans une agglomération en croissance.

## 2) Le contenu du dossier de révision

La mise en œuvre des orientations du PADD se décline dans les pièces écrites et graphiques du règlement ainsi que pour certains sites dans les OAP territoriales.

Ces documents, opposables aux autorisations d'urbanisme, contiennent les nouveaux zonages définis avec les communes sur leurs territoires ainsi que les règles y afférant regroupées en fonctions urbaines, morphologie urbaine et desserte par les réseaux et services urbains.

Ils font apparaître les trames vertes et bleues, les bâtiments ou espaces à protéger pour des motifs patrimoniaux, les EBC et arbres remarquables isolés, les emplacements réservés pour des équipements publics ou des voiries, les linéaires commerciaux et économiques à protéger ou développer, les secteurs soumis à des conditions particulières dans un souci de protection.

La traduction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables repose ainsi notamment sur près de :

- 39 zonages multifonctionnels (UM) répartis sur 959 sites couvrant 15 276 ha
- 12 zonages spécifiques pour les équipements et l'activité économique (US) répartis sur 353 sites couvrant 7 636 ha
- 9 zonages liés aux zones d'aménagement commerciales déterminées au SCOT (UPZ) couvrant 439 ha
- 76 zonages particuliers (UP) pour des sites de projets ou des secteurs à forte valeur patrimoniale répartis sur 3 012 ha
- 16 zonages pour urbanisation sous condition (AU 1 et suivantes) répartis sur 101 sites couvrant 1 416 ha

- 1 zonage pour urbanisation à long terme (AU99) réparti sur 34 sites et 457 ha
- 11 zonages agricoles et naturels (A et N) répartis sur 822 sites couvrant 29 373 ha
- 1 530 bâtiments ou espaces à protéger pour des raisons écologiques, paysagères ou patrimoniales
- 936 arbres remarquables isolés
- 6 717 secteurs d'espaces boisés classés (EBC) représentant 5 254 ha
- 584 linéaires commerciaux à protéger ou à développer (LC)
- 16 orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- 1 439 emplacements réservés de voirie (ERV)
- 453 emplacements réservés de superstructure (ERS)
- 128 servitudes de localisation (SL)
- 299 servitudes de mixité sociales (SMS)

Afin de répondre aux objectifs du PLH et favoriser la production de logements notamment sociaux, des secteurs de diversité sociale (SDS) ont été définis ainsi que des secteurs de taille de logement (STL), des emplacements ont été réservés (SMS) pour des programmes incluant un pourcentage de logements locatifs conventionnés ou en accession sociale.

En cohérence avec le POA mobilité, des secteurs de modération du nombre de places de stationnement ont été instaurés le long des axes de transport en commun et autour des pôles d'échanges.

### **3) Pour Bordeaux, une révision du PLU qui conforte les politiques urbaines engagées depuis plusieurs années**

La révision du PLU permet des transformations majeures dans la forme du document d'urbanisme et poursuit les grands axes du projet de territoire bordelais.

Dans l'intraboulevard la démarche ville de pierre qui s'étend sur tous les secteurs résidentiels constitués d'échoppes et de maisons de ville s'étend plus fortement au-delà des boulevards sur une partie des quartiers de Saint-Augustin et Caudéran. Sur d'autres secteurs de ces quartiers, à dominante pavillonnaire, les dispositions réglementaires affirment l'interdiction de construire des bâtiments à plus d'un étage.

La révision du PLU n'apporte pas de modifications majeures dans le règlement d'urbanisme des grandes opérations d'aménagement qui portent l'essentiel de la croissance de notre ville d'ici à 2030. Elle permet cependant de renforcer l'objectif de diversité fonctionnelle de ces territoires, en particulier en favorisant le développement des activités économiques, comme sur les bassins à flot ou Brazza.

L'introduction dans la révision du PLU du principe des trames vertes et bleues en application des lois Grenelle permet de définir la structure végétale de la Métropole, en localisant en particulier l'ensemble des continuités écologiques et en apportant des outils réglementaires permettant de renforcer la place de la nature en ville, dans les quartiers constitués comme dans les territoires de développement.

En matière d'activités, outre les dispositions réglementaires visant à renforcer le tissu économique dans les opérations d'aménagement, la révision du PLU introduit le dispositif des linéaires commerciaux qui assurera la diversification et le développement de l'activité commerciale dans les rez-de-chaussée.

Dans le domaine des déplacements, la révision poursuit une politique volontariste en faveur de la mixité des usages dans l'espace public notamment en favorisant la pratique du vélo, en cohérence avec les objectifs affichés dans les plans climat de la Ville et de la Métropole. Le plan des déplacements urbains, devenu le volet mobilités du PLU 3.1, intègre également

plusieurs objectifs incitant au changement des comportements et des expérimentations sur des nouveaux modes d'organisation des livraisons de la périphérie au cœur de la Métropole.

En matière d'habitat enfin, le PLU3.1 fixe des objectifs de production de logements très ambitieux pour Bordeaux avec un objectif annuel de 3 000 logements, dont 33 % de logements locatifs conventionnés et 20 % de logements en accession abordable, soit plus de la moitié de la production au total en dispositifs aidés.

Pour réaliser ces objectifs, les dispositifs déjà existants en faveur de la diversification de l'offre de logements sont renforcés, en particulier les secteurs de diversité sociale qui sur la grande majorité du territoire communal impose la production de 35% de logements locatifs sociaux pour tout programme immobilier à partir de 2000m<sup>2</sup> et les servitudes de mixité sociale qui impose sur près d'une soixantaine de terrains une production en logement locatif social et en accession abordable.

Le projet de PLU a été arrêté par le conseil de Bordeaux Métropole par délibération n° 2015/0434 en date du 10 juillet 2015.

En application de l'article L123-18 du code de l'urbanisme, le projet arrêté est soumis pour avis aux conseils municipaux des communes membres. Il convient donc aujourd'hui d'émettre un avis sur l'ensemble du PLU métropolitain.

C'est ce dossier, auquel auront été annexés les avis issus des différentes consultations, qui sera présenté dans le cadre de l'enquête publique.

Ceci étant exposé il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir si tel est votre avis, adopter les termes de la délibération suivante :

#### **Le Conseil Municipal,**

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L123-9 et L123-18

VU la délibération du conseil de communauté du 24 septembre 2010 prescrivant l'élaboration du PLU sur les parcelles AN40 et 41 à Blanquefort et la révision du PLU sur le reste du territoire

VU la délibération du conseil de communauté du 12 juillet 2013 intégrant le PLU de Martignas-sur-Jalle dans la révision du PLU intercommunal

VU la délibération du conseil de communauté du 11 juillet 2014 arrêtant les modalités de collaboration avec les communes en application de la loi ALUR

VU les débats sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables qui se sont tenus dans les 28 communes et à Bordeaux Métropole

VU la délibération du conseil de métropole du 10 juillet 2015 arrêtant le projet de PLU révisé de Bordeaux Métropole (PLU3.1)

ENTENDU le rapport de présentation

**CONSIDERANT** que le Plan Local d'Urbanisme de Bordeaux Métropole approuvé en juillet 2006 nécessite d'être révisé pour prendre en compte les évolutions du projet de la métropole, pour être compatible avec le SCOT révisé et pour tenir compte des évolutions législatives,

**CONSIDERANT** que les travaux de co-construction avec les communes et les autres partenaires, ainsi que la concertation avec le public, qui ont été menés dans le cadre de la procédure de révision du PLU, ont permis de réaliser un document d'urbanisme qui va accompagner le développement de la Métropole,

**CONSIDERANT** que le PLU révisé va permettre de concilier l'accueil de populations et d'entreprises avec la qualité du cadre de vie, de produire de la qualité urbaine dans une métropole dynamique en portant une attention particulière au cadre bâti, aux paysages et aux services urbains, dans le respect d'un équilibre entre la nature et l'urbain, tout en tenant compte des particularités locales,

**CONSIDERANT** que l'évaluation des effets de la mise en œuvre du projet de PLU3.1 sur l'environnement permet de présenter un projet intégrant les préoccupations environnementales,

**CONSIDERANT** que Bordeaux Métropole a arrêté le projet de PLU 3.1 par délibération n °2015/0434 en date du 10 juillet 2015,

**DECIDE**

**ARTICLE 1** : d'émettre un avis favorable sur le projet arrêté du Plan Local d'Urbanisme de Bordeaux Métropole valant PLH et PDU.

**ADOpte A L'UNANIMITE DES VOTANTS**

ABSTENTION DU GROUPE SOCIALISTE

ABSTENTION DU GROUPE ECOLOGISTE

**MME TOUTON. -**

Monsieur le Maire, mes chers collègues, la révision du plan d'urbanisme de Bordeaux Métropole a été engagé par délibération en septembre 2010.

Le nouveau PLU intègre le programme local de l'habitat et le plan de déplacement urbain, d'où l'appellation PLU 3.1.

Cette plus forte intégration des politiques d'urbanisme métropolitaines s'observe notamment dans le renforcement du lien entre urbanisme et mobilité par une meilleure structuration de la ville autour des axes de transport en commun et par le développement des outils visant à une plus grande diversité de l'offre de l'habitat.

Ce nouveau PLU a permis également de repenser le territoire en faisant pénétrer la nature dans la ville, en y intégrant mieux l'activité économique dans la construction de la ville, en développant les conditions d'une ville numérique et en travaillant le triptyque du développement durable, à savoir une ville de proximité équitable, viable, vivable.

Il a aussi innové en termes de méthode en privilégiant la participation et la co-construction du projet plutôt qu'une approche dogmatique. Il prend sa source dans les projets de territoire de chaque commune.

Pour Bordeaux la révision du PLU conforte les politiques urbaines engagées depuis plusieurs années et son projet de territoire.

Elle poursuit notamment l'intégration du recensement patrimonial urbain et paysager de tous les secteurs d'échoppes et de maisons de ville entamé depuis 2004 qui vise à préserver les caractéristiques architecturales de notre patrimoine vernaculaire tout en lui donnant des possibilités d'évolution.

Ce recensement s'étend plus fortement au-delà des boulevards en intégrant dans cette révision une partie des quartiers de Saint Augustin et de Caudéran.

Sur d'autres secteurs de ces quartiers à dominante pavillonnaire les dispositions réglementaires affirment l'interdiction de construire des bâtiments à plus de 1 étage.

La révision du PLU n'apporte pas de modifications majeures dans le règlement d'urbanisme des grandes opérations d'aménagement qui portent l'essentiel de la croissance de notre ville d'ici à 2030. Elle permet juste de renforcer l'objectif de diversité fonctionnelle de ces territoires, en particulier en favorisant le développement des activités économiques, comme dans l'opération Brazza ou celle des Bassins à Flot.

Le PLU est aussi caractérisé par l'introduction du principe des trames vertes et bleues en application des lois Grenelle, ce qui permet de définir la structure végétale de la Métropole en localisant en particulier l'ensemble des continuités écologiques et en apportant des outils réglementaires permettant de renforcer la place de la nature en ville dans les quartiers constitués comme dans les territoires en développement et qui porteront autant sur les espaces publics que sur les espaces privés en considérant que l'ensemble participe à la qualité des paysages de notre Métropole.

Ce sont l'ensemble des dispositifs favorisant la nature en ville qui intéressent plus particulièrement notre commune au regard de son contexte urbain et de la pression foncière et immobilière existante.

Parmi ces dispositifs on peut noter le renforcement des servitudes de protection paysagère qui sont déjà existantes qui permettent de préserver la qualité végétale et les ensembles paysagers, et l'introduction d'un coefficient de végétalisation dans certains secteurs qui, en plus des normes sur la pleine terre, oblige les opérateurs à des actions de végétalisation des bâtiments et des abords.

En matière d'économie, outre les dispositions réglementaires visant à renforcer le tissu économique dans les opérations d'aménagement, le PLU introduit le dispositif de linéaires commerciaux. Il existe déjà dans d'autres villes comme Lille, Lyon ou Nantes.

Ces linéaires spécifiques repérés le long de certaines voies permettront, dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme, que soit imposé le maintien des activités de commerce et d'artisanat existantes.

Ces linéaires se situeront essentiellement dans des quartiers constitués tels que Nansouty, Victoire ou encore les barrières.

En matière de déplacement la Métropole poursuit sa politique en faveur de l'utilisation des transports en commun en renforçant les périmètres de modération des normes de stationnement des voitures autour des stations.

Le PLU 3.1 permettra aussi de mutualiser ou de foisonner plus facilement les places de stationnement, en particulier dans les opérations d'aménagement où par exemple un seul parking en ouvrage répondra au besoin en stationnement de plusieurs programmes de construction de riverains.

De façon générale, une place de stationnement par logement créé sera imposée.

Le PLU poursuit aussi une politique volontaire en faveur de la mixité des usages dans l'espace public, notamment en favorisant la pratique du vélo en cohérence avec les objectifs affichés dans les plans climat de la Ville et de la Métropole. Par exemple, le réseau Vélo-express, dit REV, figure dans les réalisations prévues visant à développer le réseau cyclable de la Ville comme de la Métropole.

Le plan de déplacement urbain, inscrit donc le PLU, incite aussi au changement de comportement et prévoit l'étude et l'expérimentation de nouveaux modes d'organisation des livraisons entre la périphérie et le cœur de la ville.

Enfin en matière d'habitat, le PLU fixe, comme vous le savez, les objectifs de production de logements ambitieux pour Bordeaux avec un objectif annuel de 3.000 logements, dont 1.000 logements locatifs sociaux, et 600 logements en accession abordable à la propriété, soit plus de la moitié de la production au total en dispositifs aidés.

Pour réaliser ces objectifs les dispositifs existants en faveur de la diversification de l'offre sont renforcés, en particulier les secteurs de diversité sociale, qui, sur la grande majorité du territoire imposent la production de 35% de logements locatifs sociaux pour tout programme immobilier à partir de 2.000 m<sup>2</sup>.

Nous aurons aussi les servitudes de mixité qui imposent sur près d'une soixantaine de terrains une production en logement locatif social et en accession abordable.

Le projet de PLU que je viens de vous résumer, qui est un document extrêmement fourni et important, a été arrêté par le Conseil de Bordeaux Métropole en juillet 2015.

A ce dossier seront annexés les avis qui seront issus des différentes consultations, notamment celui des communes ~~838~~ celui évidemment des habitants et des

associations dans le cadre de l'enquête publique qui se déroulera sur l'ensemble de la Métropole entre mars et avril 2016.

Enfin il sera validé définitivement lors d'un Conseil de Métropole qui devrait se tenir courant décembre 2016 pour devenir opposable en janvier 2017.

**M. LE MAIRE. -**

Merci.

Mme JAMET

**MME JAMET. -**

Monsieur le Maire, chers collègues, nous considérons ce projet de PLU 3.1 comme un projet qui corrige certaines orientations du PLU précédent concernant la consommation des sols notamment, mais avec une ambition insuffisante sur le volet énergie climat, un engagement inégal en faveur du logement pour tous et une ambition en matière de mobilité qui devra être suivie d'effet.

Concernant la consommation et la destination des sols, certes il y a dans ce projet de PLU une réduction de moitié du rythme de consommation des sols. Toutefois d'ici à 2030, 2.152 ha seront consommés. La Métropole verra donc son artificialisation augmenter de 11% d'ici 15 ans.

Il y a aussi une innovation intéressante dans ce PLU 3.1 qui est la mise en place d'un coefficient de végétalisation, mais celui-ci sera appliqué ponctuellement en fonction du contexte, et comme indiqué dans le document, cela veut tout dire, en fonction de l'état d'avancement des réflexions. A Bordeaux il ne sera appliqué que sur le secteur de Claveau et de l'OIN.

C'est dommage, car en matière de lutte contre les îlots de chaleur il y avait là un levier intéressant. Nous aurions pu le généraliser un peu plus.

Concernant le volet énergie climat, cet aspect est traité essentiellement dans le PLU sous l'angle de la mobilité. Or, de l'aveu même de l'évaluation environnementale du programme d'orientation et d'action mobilité, les émissions attendues de CO2 en 2050 seront encore deux fois supérieures aux objectifs visés.

Aucun bilan carbone n'accompagne ce PLU 3.1. Il y a assez peu de dispositions opérationnelles dans le domaine énergétique en dehors de préconisations générales et des réseaux de chaleur, et pas de bilan carbone.

Rien, par exemple, pour inciter, voire contraindre, au développement des ENR, alors qu'on aurait tout à fait pu imaginer que dans les constructions d'une certaine taille l'installation de panneaux solaires soit rendue obligatoire ou bénéficie d'un bonus, comme c'est le cas à Lausanne, par exemple.

Concernant le volet logement, le constat est sévère. Nous l'avons déjà exposé, le prix de vente moyen du neuf dans la Métropole est de 3.748 euros par m<sup>2</sup>, et 68% des ventes en 2014 ont été à destination des investisseurs.

L'objectif de 33% de logements locatifs conventionnés et de 20% de logements en accession abordable n'est pas suffisant pour rattraper le retard de notre ville en termes de logements accessibles.

Sachant qu'en plus, l'objectif global de la Métropole est de tendre vers 40% de logements locatifs sociaux et 30% d'accession sociale et abordable à la propriété, et que Bordeaux représente 40% de l'objectif de production annuelle de la Métropole,

cela signifie que les autres villes devront faire plus que 40% de logements locatifs sociaux.

En matière de mobilité enfin, nous avons dans ce PLU de nombreuses propositions d'actions soutenues de longue date par les écologistes comme un plan piéton communautaire, un plan poids lourds avec notamment la limitation de leur circulation aux heures de pointe, une étude des opportunités de tarification de la mobilité parmi lesquelles celle du contrôle d'accès urbain. Nous nous en félicitons.

Cependant, pour bon nombre des actions projetées aucun financement n'est pour l'heure garanti ou prévu dans le programme pluriannuel d'investissements de la Métropole, notamment pour l'application du plan vélo, la création d'une centrale de la mobilité, le plan d'action à l'école, au collège, au lycée sans ma voiture - et Dieu sait s'il y a du travail - l'élaboration d'un programme de soutien à l'auto-partage entre particuliers, ou l'agence des temps et le plan télé-travail.

Nous attendons avec impatience la mise en œuvre du réseau Vélo-express qui doit permettre une pratique rapide du vélo sans discontinuité sur un réseau sécurisé, entretenu et confortable.

Ainsi, comme je l'ai dit en introduction, même si ce projet de PLU évolue favorablement dans un certain nombre de domaines, nous nous abstenons dans l'attente de la prise en compte d'amendements significatifs que nous proposerons dans le cadre de l'enquête publique, car nous considérons qu'il n'est pas assez ambitieux au vu des enjeux environnementaux et climatiques auxquels nous sommes confrontés aujourd'hui qui impactent directement sur nos vies quotidiennes, sur notre bien-être et en premier lieu sur notre santé.

Je vous remercie.

**M. LE MAIRE.** -

M. ROUYEYRE

**M. ROUYEYRE.** -

Monsieur le Maire, mes chers collègues, l'heure avançant j'ai réduit considérablement mon intervention. Je prendrai simplement trois points évoqués dans la présentation d'Elizabeth TOUTON et j'essaierai d'en donner une illustration pour expliquer notre vote.

Vous avez évoqué à un moment un PLU pour une ville durable et équitable. C'est sur ce côté équitable que je voudrais dire quelques mots.

Nous considérons, nous, que la politique menée par la Ville de Bordeaux, même si le PLU est un outil, est loin d'être équitable.

Nous avons évoqué tout à l'heure, je ne reviens pas dessus, le manque de logements sociaux.

Nous avons déjà maintes fois évoqué le manque d'équipements de proximité.

Nous commençons maintenant à construire des sortes de « (...) ?) Communities » permettant, je pense notamment à la promenade Sainte Catherine, de privatiser l'espace public.

Nous considérons bien qu'on est tout sauf sur une approche équitable d'un partage de la Ville.

Deuxième élément : les ambitions économiques.

Nous considérons que ces ambitions économiques sont sans réelle envergure. On pourrait prendre de nombreux exemples. On les a pris dans le passé. J'en prendrai un seul.

De nombreux artisans sont aujourd'hui menacés dans leur activité faute de réflexion autour du stationnement. Soit ces artisans ne peuvent pas stationner pendant les interventions, ils ne trouvent pas de place pour eux, soit, pour certains d'entre eux qui subissent la généralisation du stationnement résident, on ne leur offre pas de places pour permettre aux salariés de venir stationner alors que c'est nécessaire. Là encore on a des exemples concrets à vous communiquer si vous en avez besoin.

Dernier élément, vous avez évoqué un PLU participatif. Moi je n'ai jamais trop entendu dans les conseils de quartiers qu'on évoquait la question du PLU avec les résidents. J'ai même le sentiment, et là je m'adresse à M. Jean-Louis DAVID, qu'on ne les écoute pas vraiment.

Au dernier conseil de quartier vous aviez notamment une problématique autour de l'absence de desserte du quartier de la rue de Pessac par les transports en commun. Depuis de nombreux mois, presque un an et demi, rien n'est fait. C'est un exemple. Je pourrais en prendre d'autres. Vue l'heure je les réduis.

Je considère donc que sur ces points le compte n'y est pas.

Nous nous abstiendrons sur cet avis concernant le PLU.

**M. LE MAIRE.** -

Mme TOUTON

**MME TOUTON.** -

Monsieur le Maire, quelques éléments de réponse.

Contrairement à ce que je viens d'entendre je trouve que c'est un PLU extrêmement ambitieux. En effet, comme je vous l'ai dit, il a été co-construit - là je ne parlais pas que des habitants, M. ROUYEYRE - il a été co-construit avec l'ensemble des 28 communes. Il a été co-construit en prenant en compte toutes les différences territoriales. Il a été co-construit pour essayer d'avoir un document à la fois reflétant une ambition métropolitaine commune et prenant en compte toutes les spécificités de nos territoires.

Je ne suis évidemment pas du tout de votre avis sur le manque d'ambition en particulier en termes de développement des déplacements, en termes de politique du vélo. Je crois qu'on a rarement eu un document aussi opérationnel en termes de déplacements cyclables.

De même en matière énergétique où, Mme JAMET, vous mélangez les dispositifs législatifs nationaux avec les dispositifs que nous pouvons prendre, nous, au niveau local.

Encore une fois, un document qui pourra évidemment être amendé après les remarques qu'il y aura à la suite de l'enquête publique, mais qui d'ores et déjà reflète une véritable ambition pour notre Métropole.

**M. LE MAIRE.** -

M. DAVID

**M. JEAN-LOUIS DAVID. -**

Je suis content, M. ROUYEYRE, que vous ayez abordé le problème de la rue Costedoat, parce que précisément en matière de participation, la concertation du secteur rues de Pessac / François de Sourdis / Costedoat est à peu près exemplaire. Je regrette d'ailleurs que Pierre HURMIC ne soit pas là parce qu'il l'aurait probablement dit ayant lui-même participé à l'ensemble de ces séances.

Les intérêts contradictoires des uns et des autres font qu'effectivement sur ce dossier aujourd'hui il y a un blocage. La population a été interrogée. Il y a eu 3 ateliers auxquels 150 personnes ont participé, quand même.

Et la prochaine étape, après expertise de la Métropole, nous amènera à prendre des décisions communes en participation avec nos concitoyens. Je serai attentif à votre position à ce moment-là.

**M. LE MAIRE. -**

Mme DELAUNAY

**MME DELAUNAY. -**

Monsieur le Maire, permettez-moi une réponse à ce que vous avez dit tout à l'heure sur le CICE. Je regrette qu'il soit quelque fois mal appliqué par ceux-là mêmes qui devraient veiller à l'emploi.

Mais nous venons d'avoir la réponse à votre remarque, le chômage a baissé plus qu'il ne l'a jamais fait depuis 2007 : 23.800 chômeurs de moins en catégorie A. Donc plus qu'il ne l'a jamais fait depuis 2007. Cette date est importante.

**M. LE MAIRE. -**

Nous en reparlerons sur la durée.

Sur la concertation rue Costedoat, c'est un exemple assez caractéristique de ce que peut précisément donner la concertation. Je voudrais remercier M. DAVID parce que ça fait des mois et des mois qu'il concerte.

Simplement, nous sommes dans une situation où les gens ne sont pas d'accord entre eux. Donc la concertation trouve ses limites. A un moment il faudra décider. C'est aussi une exigence de la démocratie.

Sur le PLU je ne rajouterai rien à ce qu'a dit Mme TOUTON, sinon que c'est un énorme travail qui a été effectué par les services de la CUB, puis de la Métropole, par l'Agence d'Urbanisme, par l'ensemble des 28 communes.

C'est un texte tout à fait ambitieux qui va nous permettre d'aller de l'avant dans nos opérations d'aménagement pour une agglomération plus aimable à vivre, si je puis dire.

Mme JAMET, vu le temps on ne va peut-être pas reprendre les débats.

**MME JAMET. -**

Rapidement. Je suis assez d'accord sur la concertation. J'y ai assisté à Saint Augustin. C'est assez bien fait. Je le reconnais. Mais par contre c'est le temps de concertation qui est beaucoup trop long. Parce qu'après, avec le temps de mise en œuvre des plans de circulation on ne les voit pas venir avant deux ou trois ans.

C'est à ce niveau-là qu'il faudrait peut-être accélérer la marge de temps pour que justement les concitoyens s'approprient encore plus la concertation.

**M. LE MAIRE.** -

Je retiens ce conseil : abréger la concertation. C'est intéressant.

Avis négatifs sur le PLU ?

Abstentions ?

Merci.

PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU 3.1

BORDEAUX  
MÉTROPOLE

ARRET DU PROJET



## SRU -- ENE (Grenelle 2) -- MAPTAM -- ALUR -- LAAAF

### Code de l'Urbanisme - article L110

*"Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences (...)"*

### Code Général des Collectivités Territoriales

*"La métropole exerce de plein droit, en lieu et place des communes membres, les compétences en matière de plan local d'urbanisme (...)"*

Un document compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale de l'aire métropolitaine bordelaise approuvé le 13 février 2014

**Un document d'urbanisme qui porte sur l'ensemble du territoire métropolitain**

**Un document stratégique et réglementaire qui présente un projet urbain global**

**Un outil de planification unique qui intègre au sein du Plan Local d'Urbanisme le Programme Local de l'Habitat et le Plan des Déplacements Urbains**

21 juillet 2006 - APPROBATION DU PLU

Automne 2008/printemps 2009 - bilan du PLU  
Ateliers thématiques avec les communes et les différents acteurs professionnels du PLU

4 septembre 2010 - DELIBERATION DE LANCEMENT DE LA REVISION

Dès la publication de la loi Engagement National pour l'Environnement (Grenelle 2)  
Intégration du Programme Local de l'Habitat (PLH) et du Plan des déplacements Urbains (PDU)

2011/2012 - ELABORATION DU PROJET

Ateliers thématiques rencontres avec les communes  
réunions de concertation rencontres avec les partenaires

2013/2014 - TRADUCTION DU PROJET

V0 - juillet 2013  
V1 - mars 2014  
V2 - janvier 2015

2015 - FORMALISATION DU DOCUMENT

Finalisation des pièces réglementaires  
Validation des STECAL par la CDPENAF  
Rédaction du rapport de présentation  
Evaluation environnementale du projet  
validations juridiques

2015/2016 - PROCEDURE ADMINISTRATIVE

10 juillet 2015 ; arrêt du PLU3.1  
automne 2015 ; consultation des PPA (3 mois)  
début 2016 ; enquête publique

846

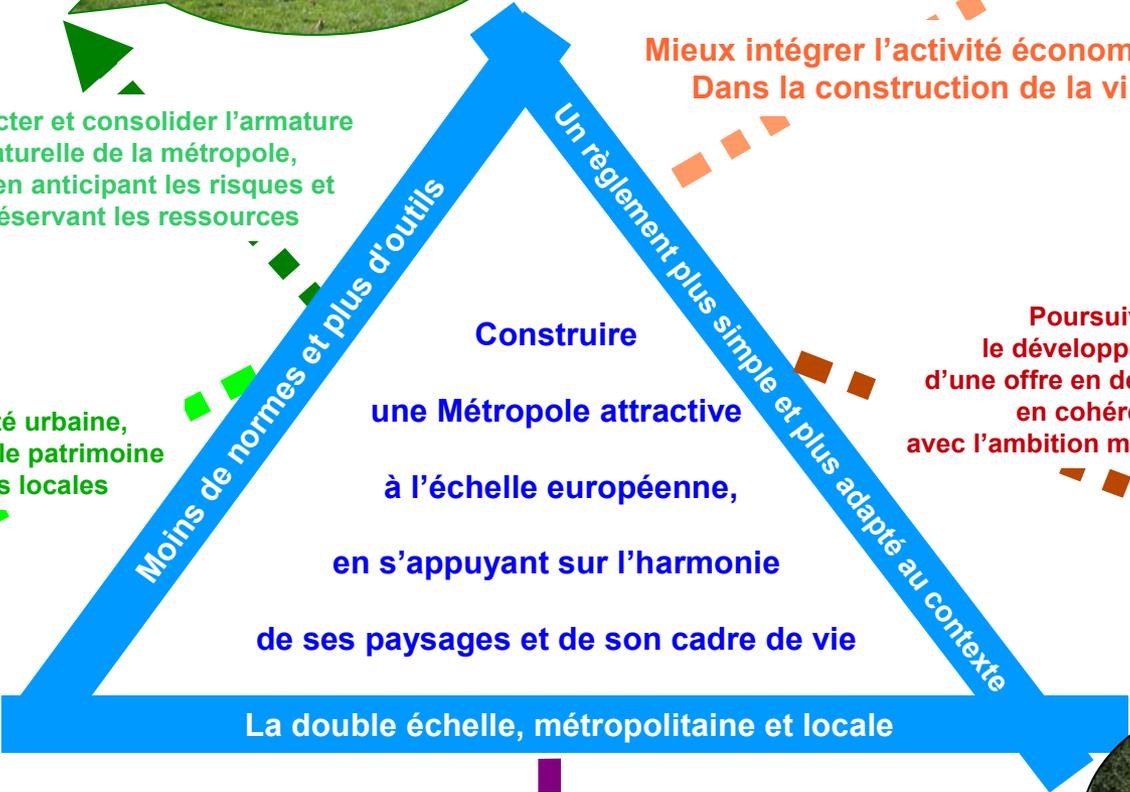
fin 2016 / début 2017 : Approbation du PLU 3.1





Respecter et consolider l'armature  
Naturelle de la métropole,  
Tout en anticipant les risques et  
Préservant les ressources

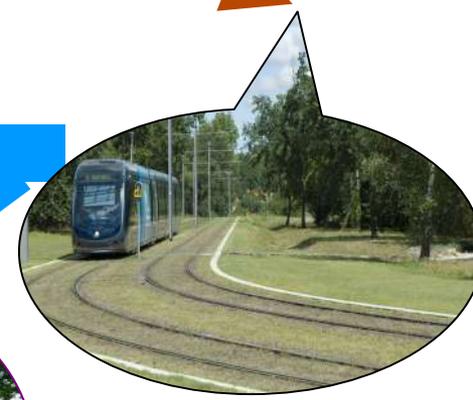
Agir sur la qualité urbaine,  
en s'appuyant sur le patrimoine  
et les identités locales



Mieux intégrer l'activité économique  
Dans la construction de la ville



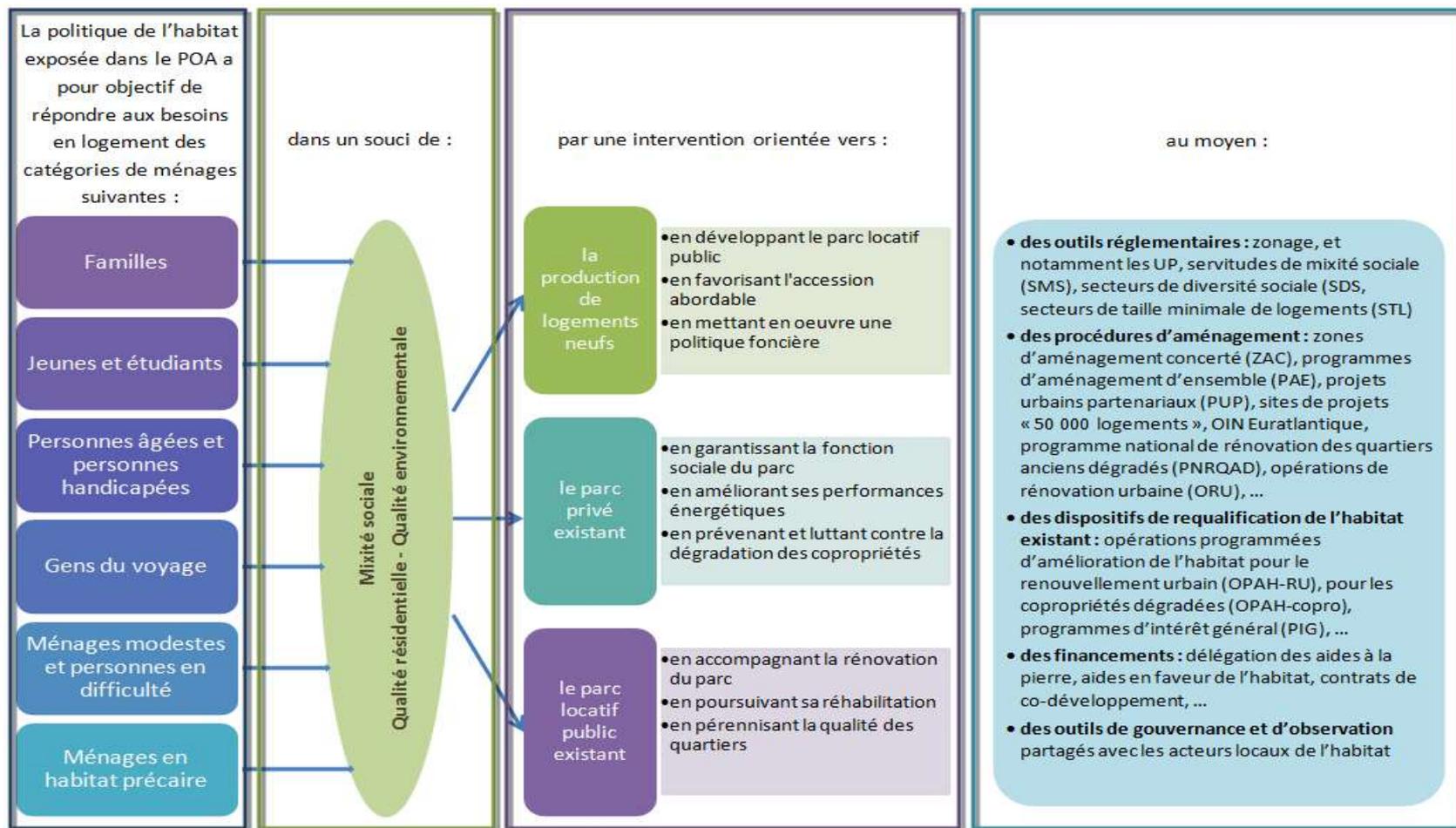
Poursuivre  
le développement  
d'une offre en déplacement  
en cohérence  
avec l'ambition métropolitaine



Concevoir un habitat de qualité  
dans une agglomération en croissance



## Le PLH dans le PLU 3.1



## Le PLH dans le PLU 3.1

### Les Missions du PLH

- ▶ Etablir un diagnostic du territoire
- ▶ Identifier les enjeux et proposer un projet
- ▶ Proposer un programme d'actions :
  - Partenarial avec les acteurs locaux de l'habitat
  - Territorialisé
- ▶ Veiller à la cohérence de ces principes et à leur mise en œuvre dans les documents de planification urbaine

### Le volet habitat du PLU 3.1

- ⇒ Rapport de présentation
- ⇒ Projet d'Aménagement et de Développement Durable (**PADD**)
- ⇒ Le Programme d'Orientations et d'Actions (**POA**)
- ⇒ Le PLU 3.1 dans son ensemble et en particulier ses outils réglementaires mobilisés pour la production de logement :
  - Plan de zonage et règlement
  - Servitudes de mixité sociale (SMS)
  - Secteurs de Diversité Sociale (SDS)
  - Secteur de Taille de Logement (STL)

## Les objectifs du PLH

### Pour la production neuve

- Se donner les moyens de produire environ **7500 nouveaux logements par an**
- Tendre vers **40% de logements locatifs conventionnés** pour répondre aux besoins des ménages
- Favoriser **l'accession sociale et abordable** à la propriété pour atteindre **30% de la production globale**

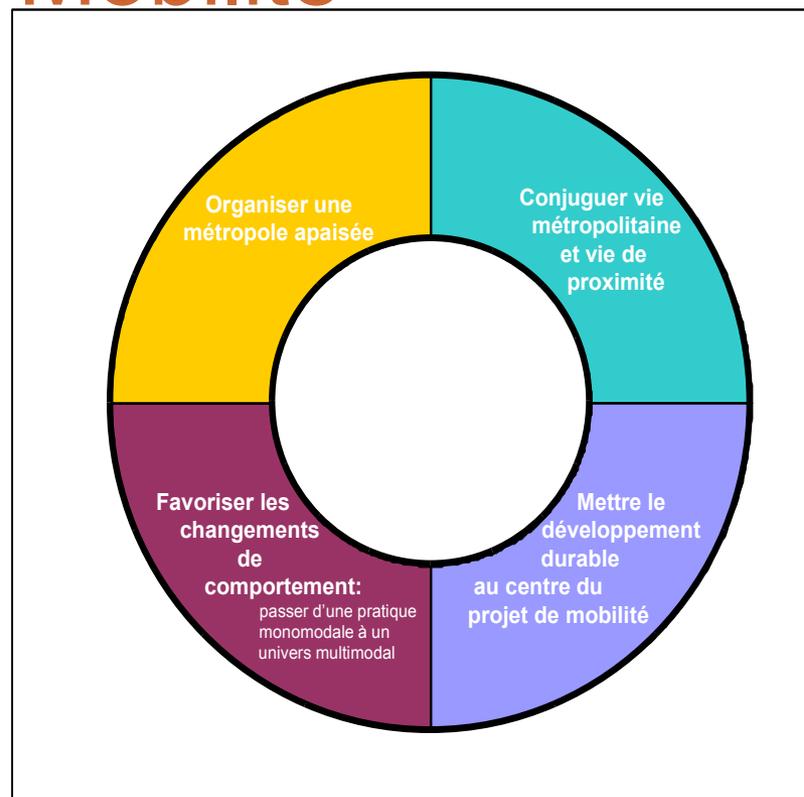
### Pour le parc existant

- Agir de façon ambitieuse sur le **parc existant**, social et privé :

*Accompagner la rénovation des quartiers prioritaires, poursuivre la réhabilitation du parc social, amélioration des performances énergétiques du parc privé, prévenir et agir contre les dégradations des copropriétés...*

# Le Programme d'Orientations et d'Actions Mobilité - POA Mobilité -

- ▶ Le Plan des déplacements urbains (PDU) devient le volet Mobilité du PLU 3.1
- ▶ quatre orientations en lien avec le PLU 3.1 et le projet de territoire
- ▶ quatre orientations pour passer d'une politique de transport à une politique de mobilité



## Le POA Mobilité ou la stratégie mobilité

► 4 orientations renvoyant à 30 axes de projets

► une stratégie mobilité pour les 10 ans à venir

### **1 Organiser une métropole apaisée**

> Axe 1 - organiser le territoire en articulant offre de transport et urbanisation :

Action 1.1 – mise en place de contrats d'axe ou démarches innovantes ...

### **2 Conjuguer vie métropolitaine et vie de proximité**

> Axe 11 - affirmer un réseau performant de transports collectifs

Action 11.1 - études opérationnelles et pré opérationnelles pour les dessertes en TCSP ...

### **3 Favoriser les changements de comportement**

> Axe 17 – réduire la dépendance automobile par la politique de stationnement

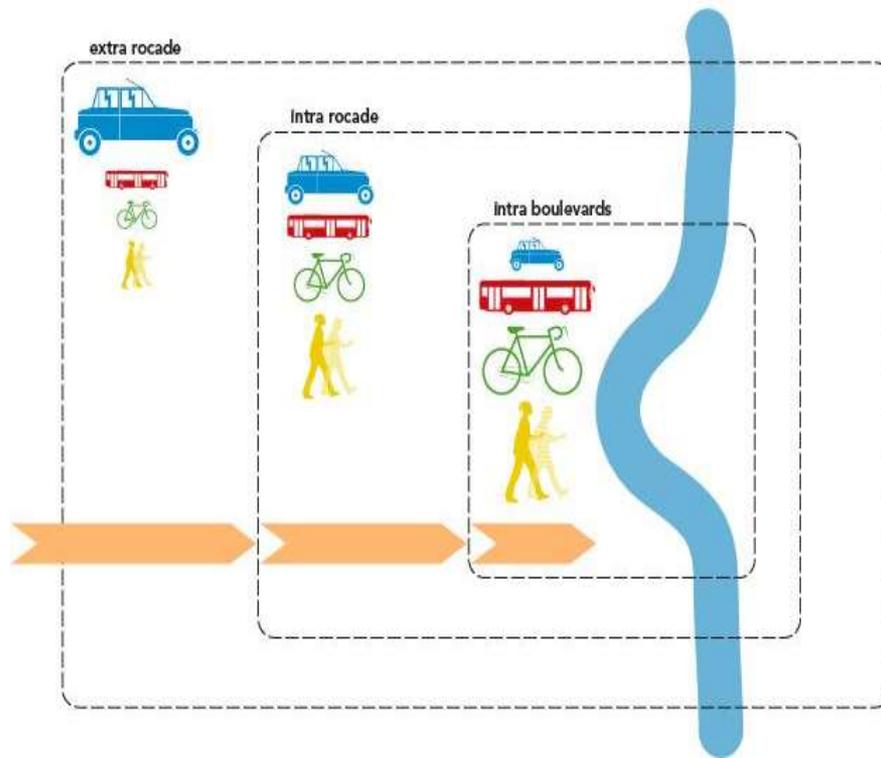
Action 17.1 – élaborer et mettre en œuvre une politique de stationnement coordonnée...

### **4 Mettre le développement durable au centre du projet de mobilité**

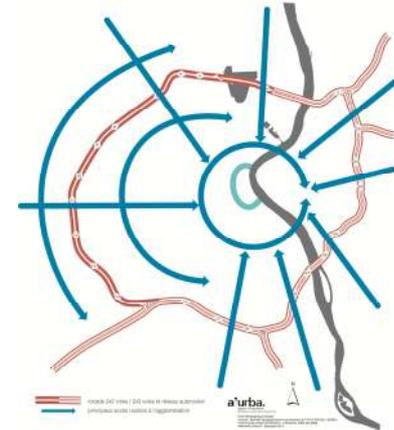
> Axe 21 – garantir et améliorer l'approvisionnement de la métropole

Action 21.2 – expérimenter de nouveaux modes d'organisation des livraisons ...

# Promouvoir une mobilité durable : en lien avec le développement du territoire



Organisation des circulations automobiles : situation actuelle



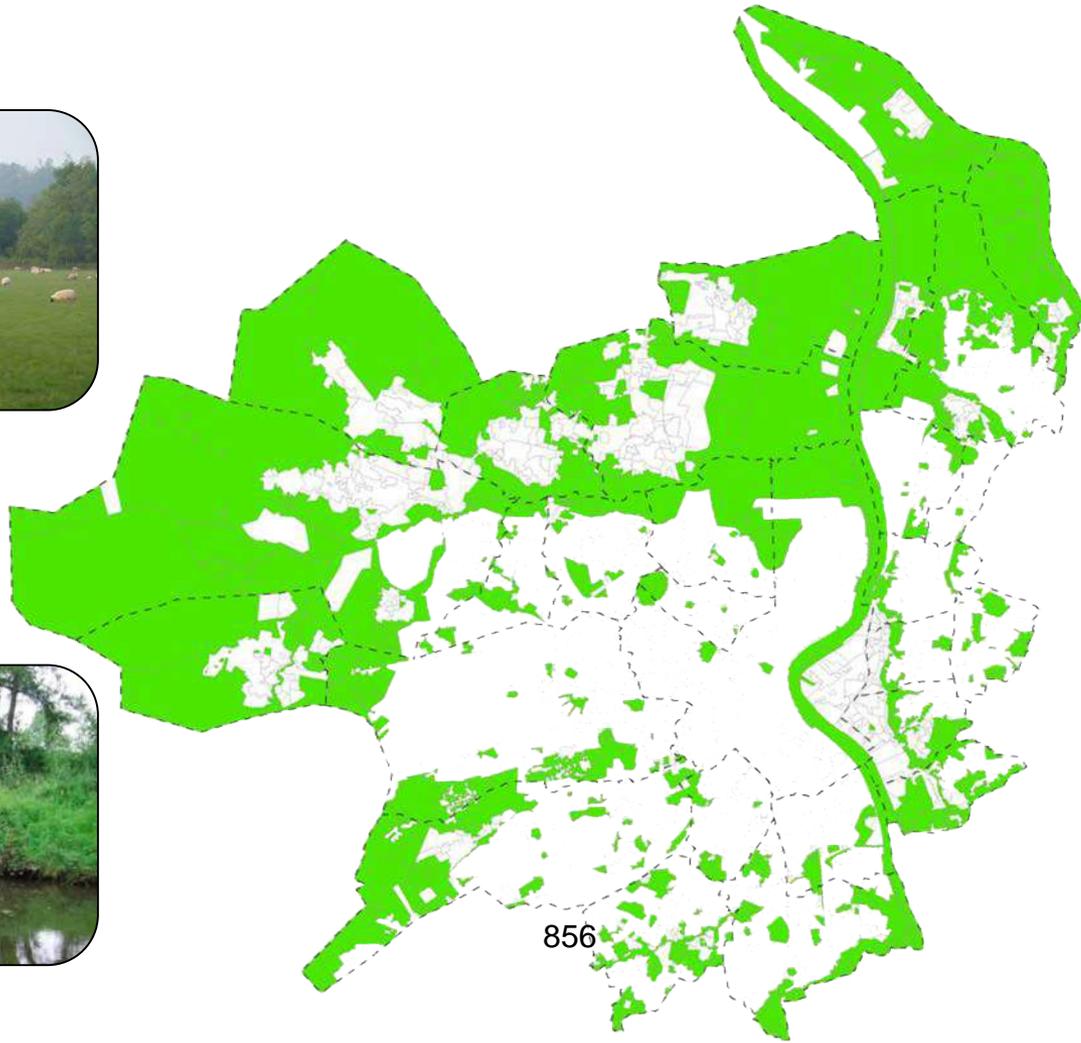
Organisation des circulations automobiles : à terme





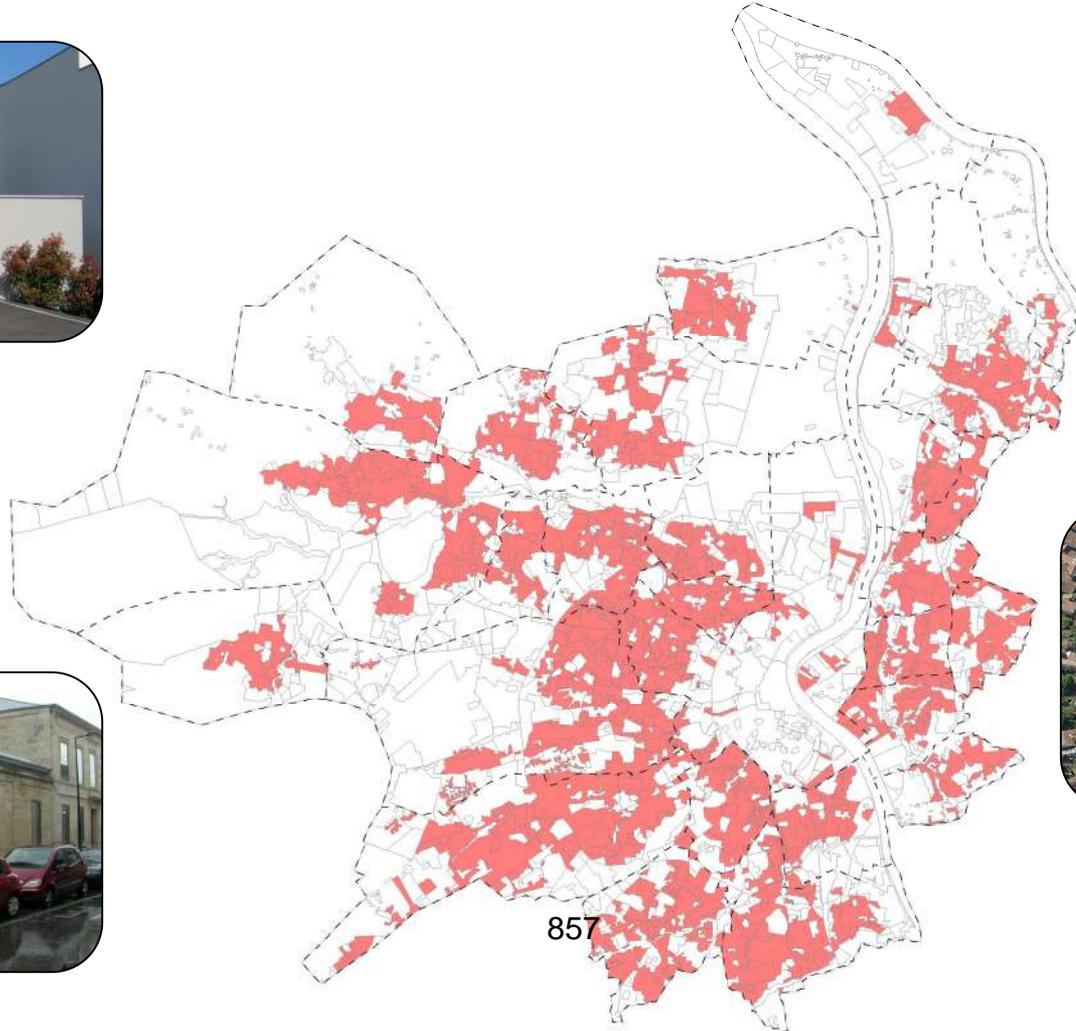
# 11 zonages Naturels et Agricoles ( N & A)

Pour tenir compte  
des fonctions écologiques  
et des usages



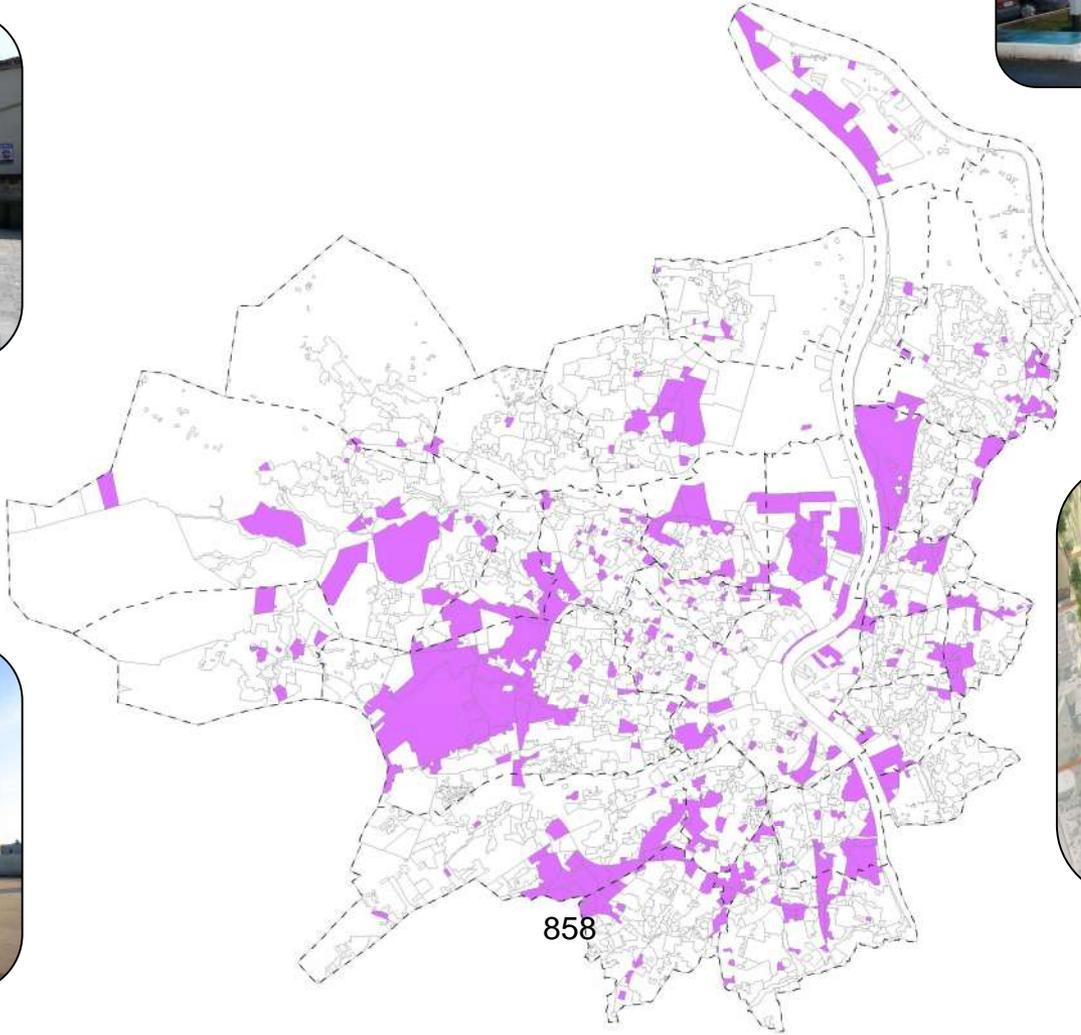
# 39 zonages Multifonctionnels (UM)

Pour prendre en compte la diversité des tissus urbains et les différentes dynamiques d'évolution souhaitées



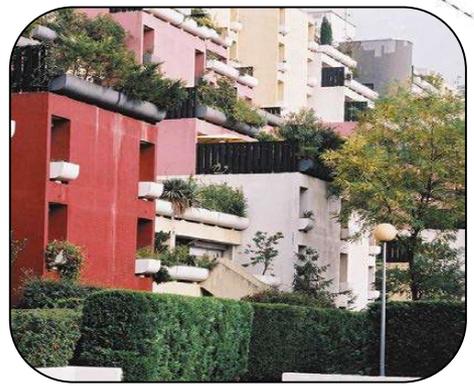
# 21 zonages spécifiques (US et UPZ)

Dédiés aux services urbains,  
au développement économique  
et à l'urbanisme commercial



# 76 zonages particuliers (UP)

Pour des sites de projet  
ou des secteurs à forte  
valeur patrimoniale

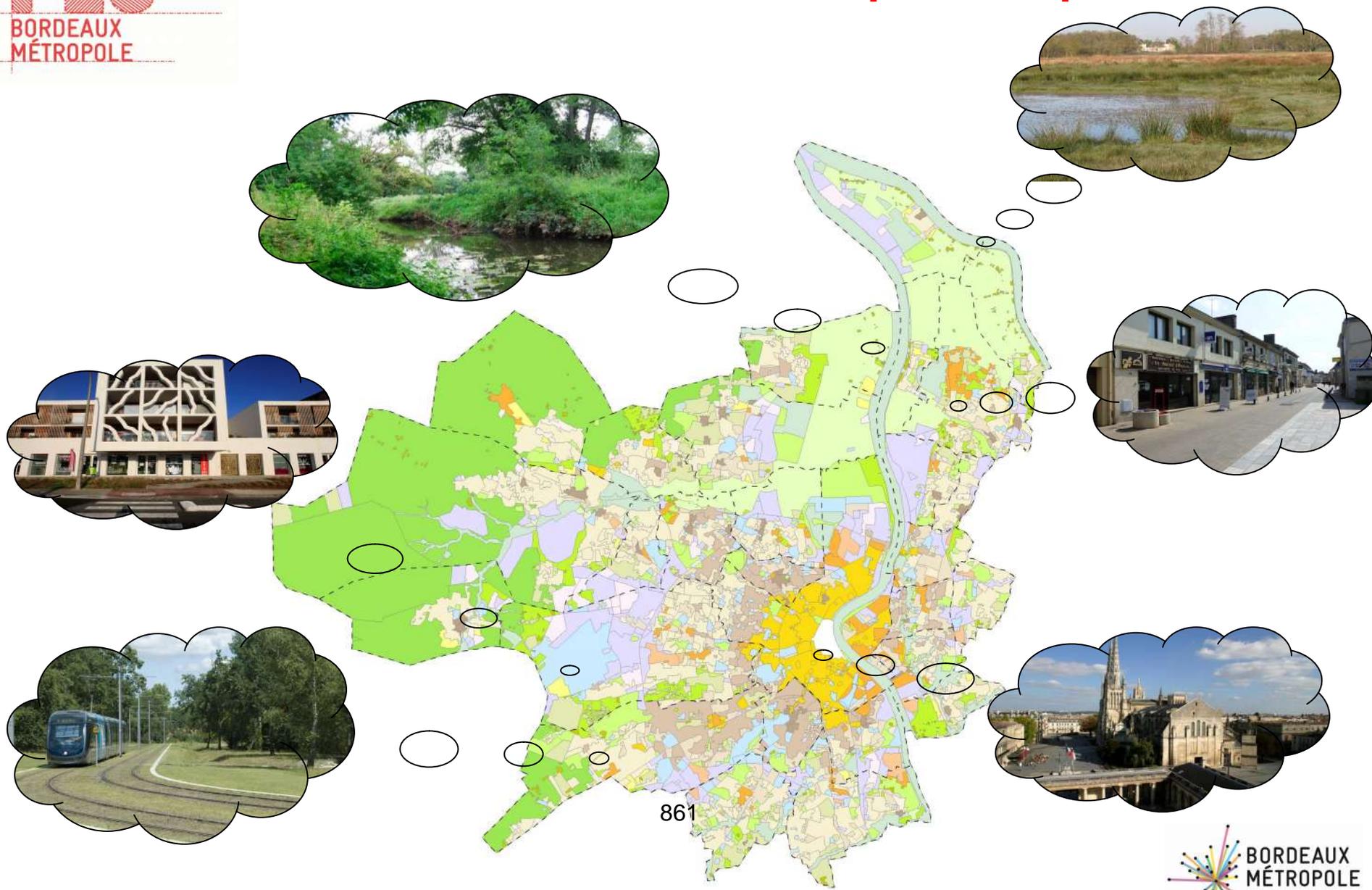


# 17 zones AU

Pour encadrer l'urbanisation  
des sites en devenir



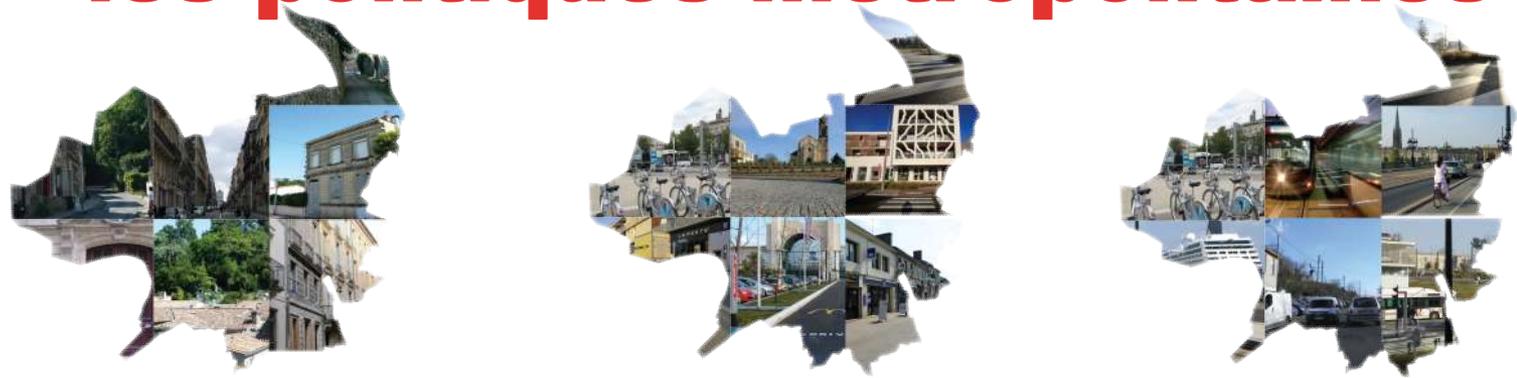
# 164 zonages au service d'une métropole de qualité



861

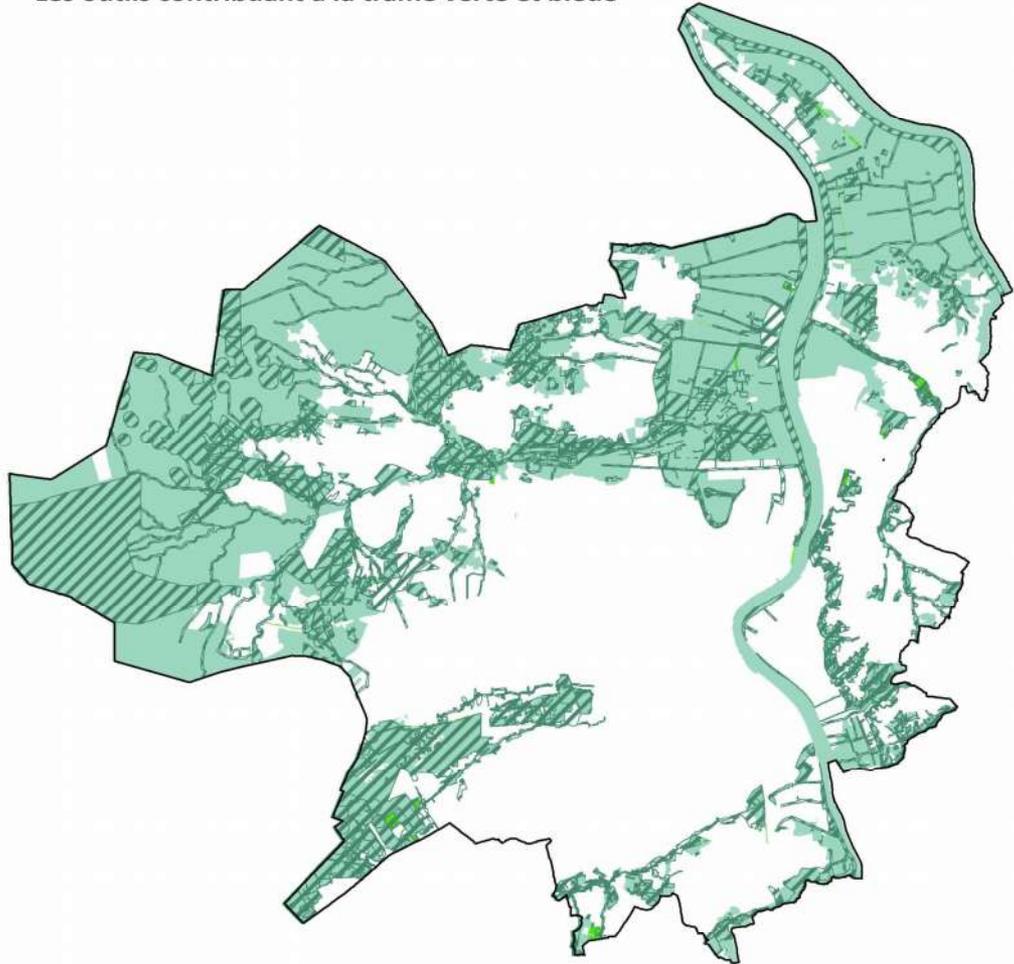


# **Au-delà des zonages, des outils pour décliner les politiques métropolitaines**



# Les outils au service de la Nature et de la Biodiversité

## Les outils contribuant à la trame verte et bleue



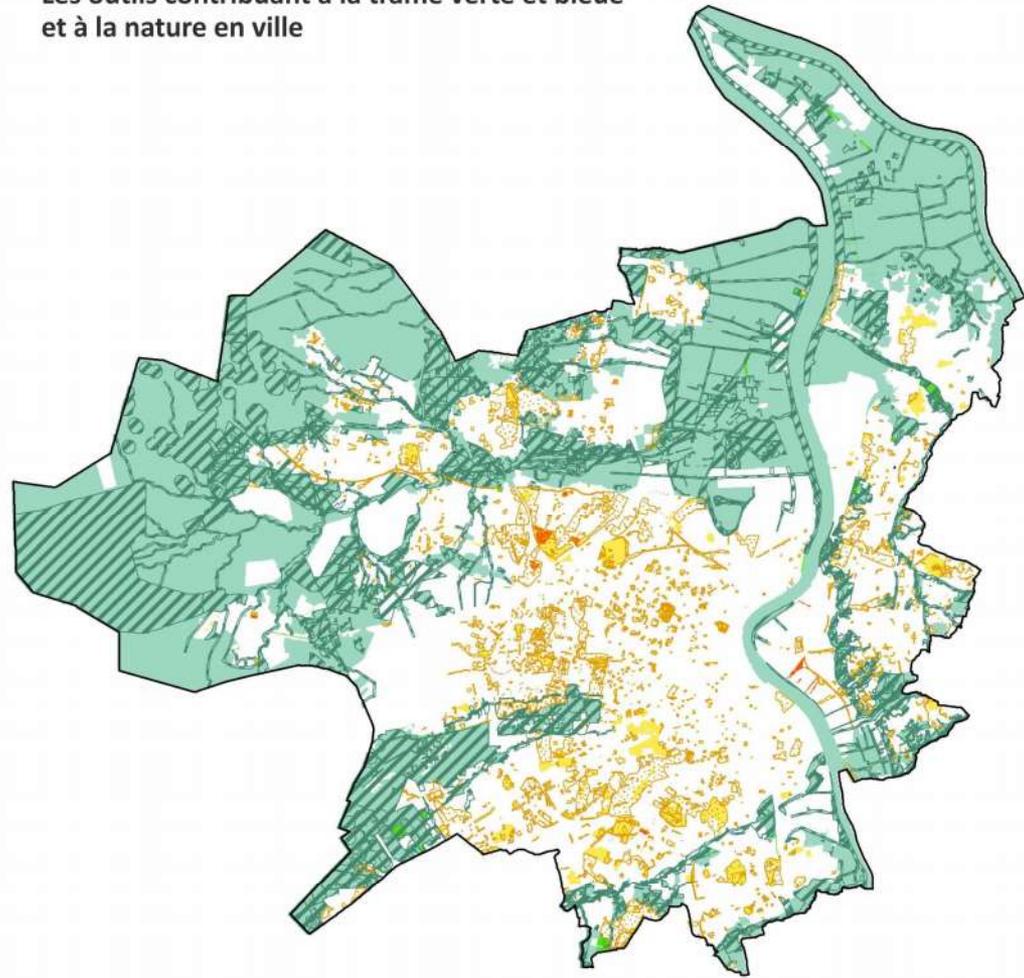
Les outils contribuant à la trame verte et bleue

- Zonage
- Outils complémentaires de protection : les EBC et les dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine
- Outils de projet : les emplacements réservés de superstructure, les servitudes de localisation et les plantations à réaliser

NB : Les outils 'arbre isolé' et 'terrain cultivé situé en zone urbaine' participent également à la trame verte et bleue, mais ils ne sont pas intégrés à cette carte, du fait de leur emprise limitée et de leur utilisation ponctuelle.

# Les outils au service de la Nature et de la Biodiversité

Les outils contribuant à la trame verte et bleue  
 et à la nature en ville



Les outils contribuant à la trame verte et bleue

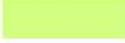
- Zonage
- Outils complémentaires de protection : les EBC et les dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine
- Outils de projet : les emplacements réservés de superstructure, les servitudes de localisation et les plantations à réaliser

Les outils contribuant à la nature en ville

- Zonage
- Outils complémentaires de protection : les EBC et les dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine
- Outils de projet : les emplacements réservés de superstructure, les servitudes de localisation et les plantations à réaliser

NB : Les outils 'arbre isolé' et 'terrain cultivé situé en zone urbaine' participent également à la trame verte et bleue ou à la nature en ville, mais ils ne sont pas intégrés à cette carte, du fait de leur emprise limitée et de leur utilisation ponctuelle.

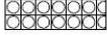
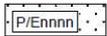
## Les zones agricoles et naturelles (A et N)

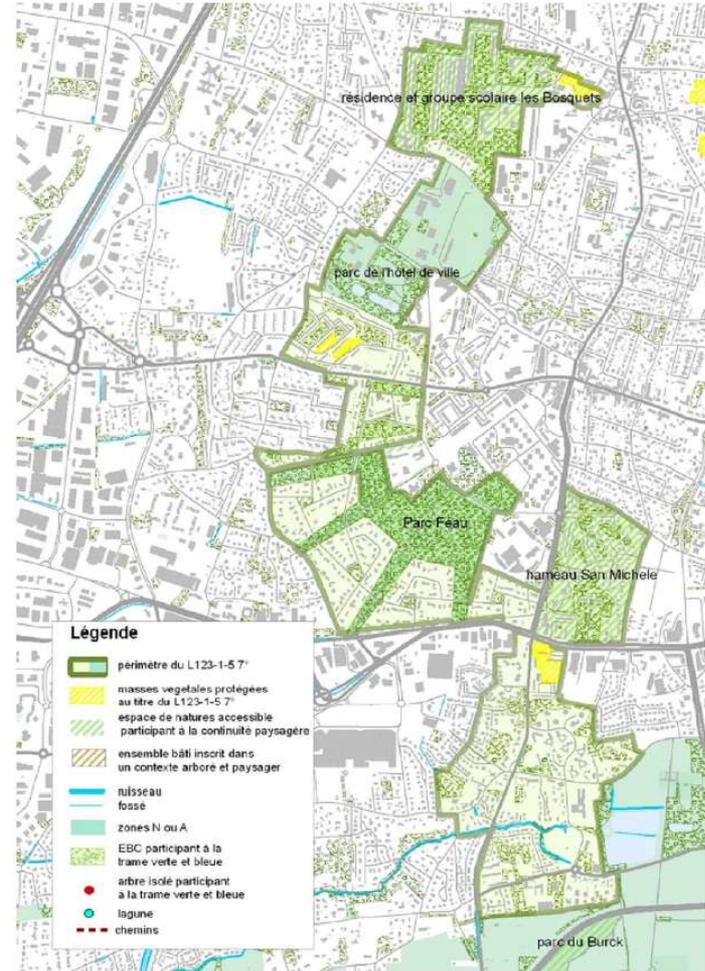
-  Zones d'équipements de nature
-  emplacement réservé de superstructure
-  - espaces verts  
(y compris constructions liées)

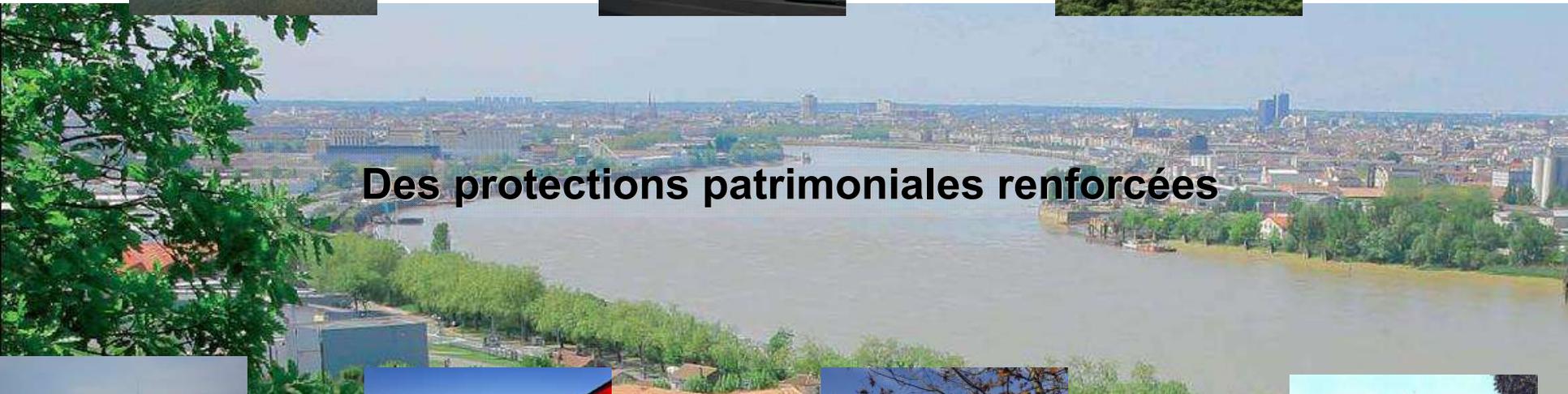
### Servitudes de localisation en zone U

-  espace vert  
à créer  
ou à modifier

## DISPOSITIONS RELATIVES AUX PROTECTIONS ET MISES EN VALEUR DES ESPACES VERTS ET DU PATRIMOINE

-  espace boisé classé existant ou à créer
-  arbre(s) isolé(s) à conserver (numéro de fiche à consulter dans l'atlas dédié)
-  plantation à réaliser au titre d'obligations paysagères prescrites par le règlement
-  ensemble naturel et/ou bâti bénéficiant de prescriptions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager (L.123-1-5 7°)
-  ensemble naturel bénéficiant de prescriptions particulières au titre des continuités écologiques et paysagères
-  élément bâti bénéficiant de prescriptions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti (L.123-1-5 7°)
-  terrain cultivé situé en zone urbaine (U) à protéger et inconstructible (R.123-12)

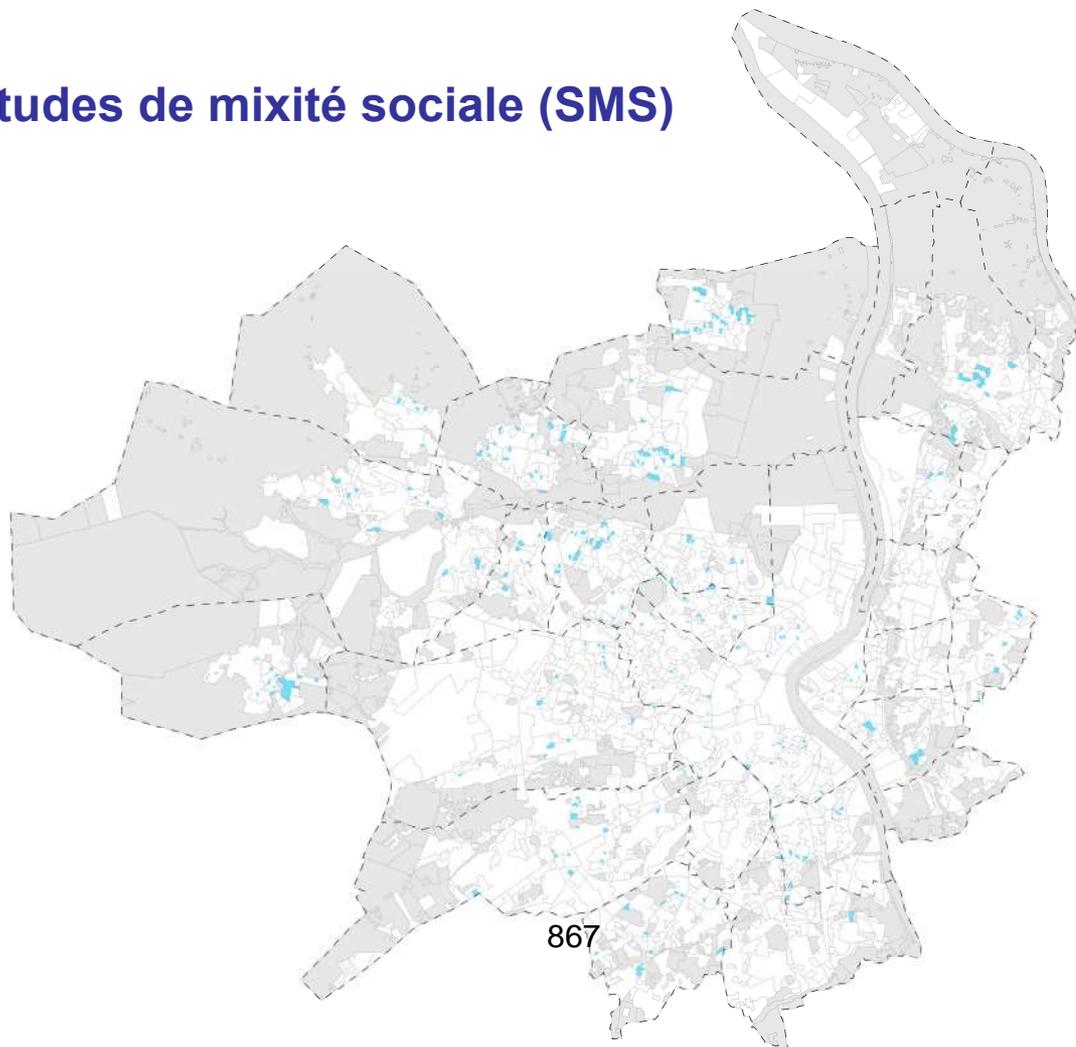




## Des protections patrimoniales renforcées

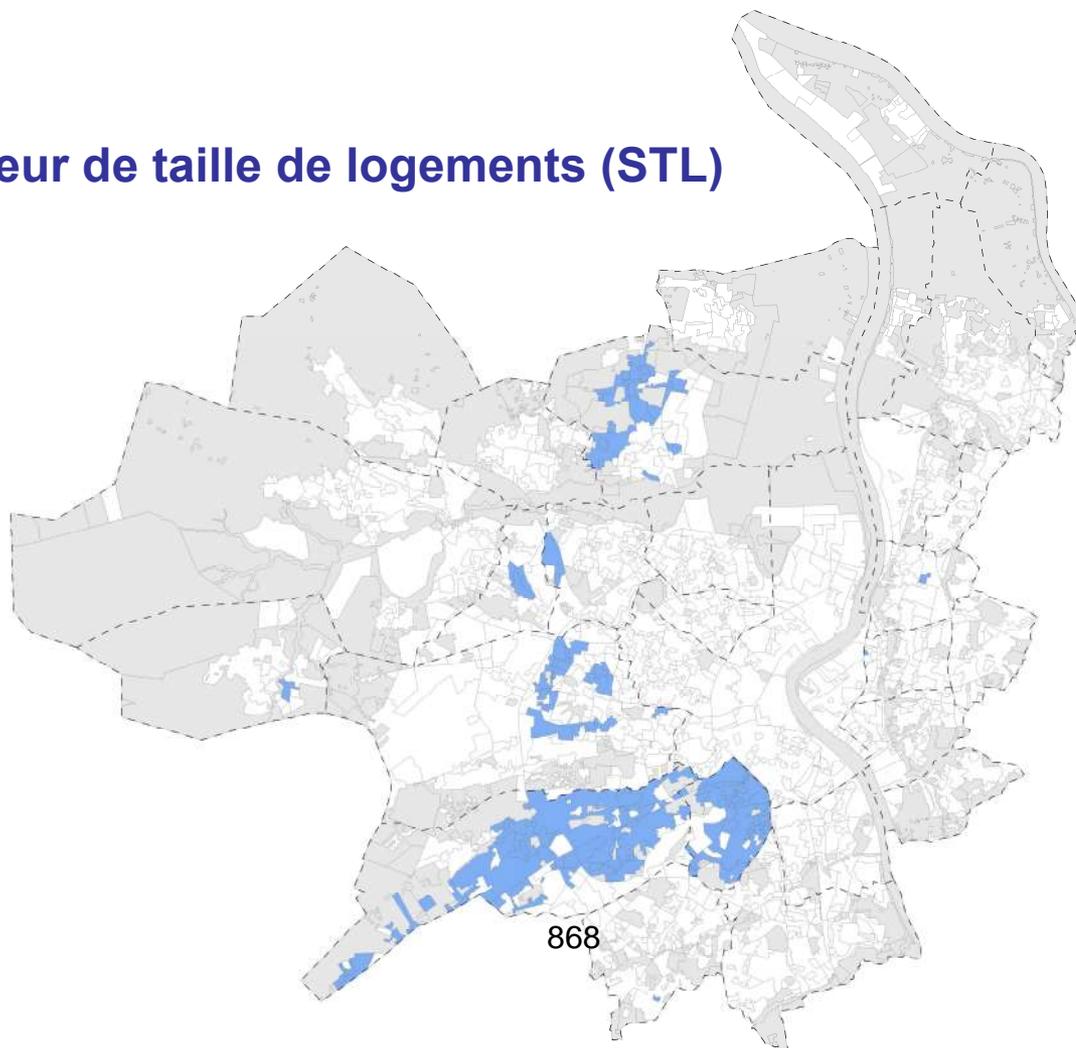


## Servitudes de mixité sociale (SMS)



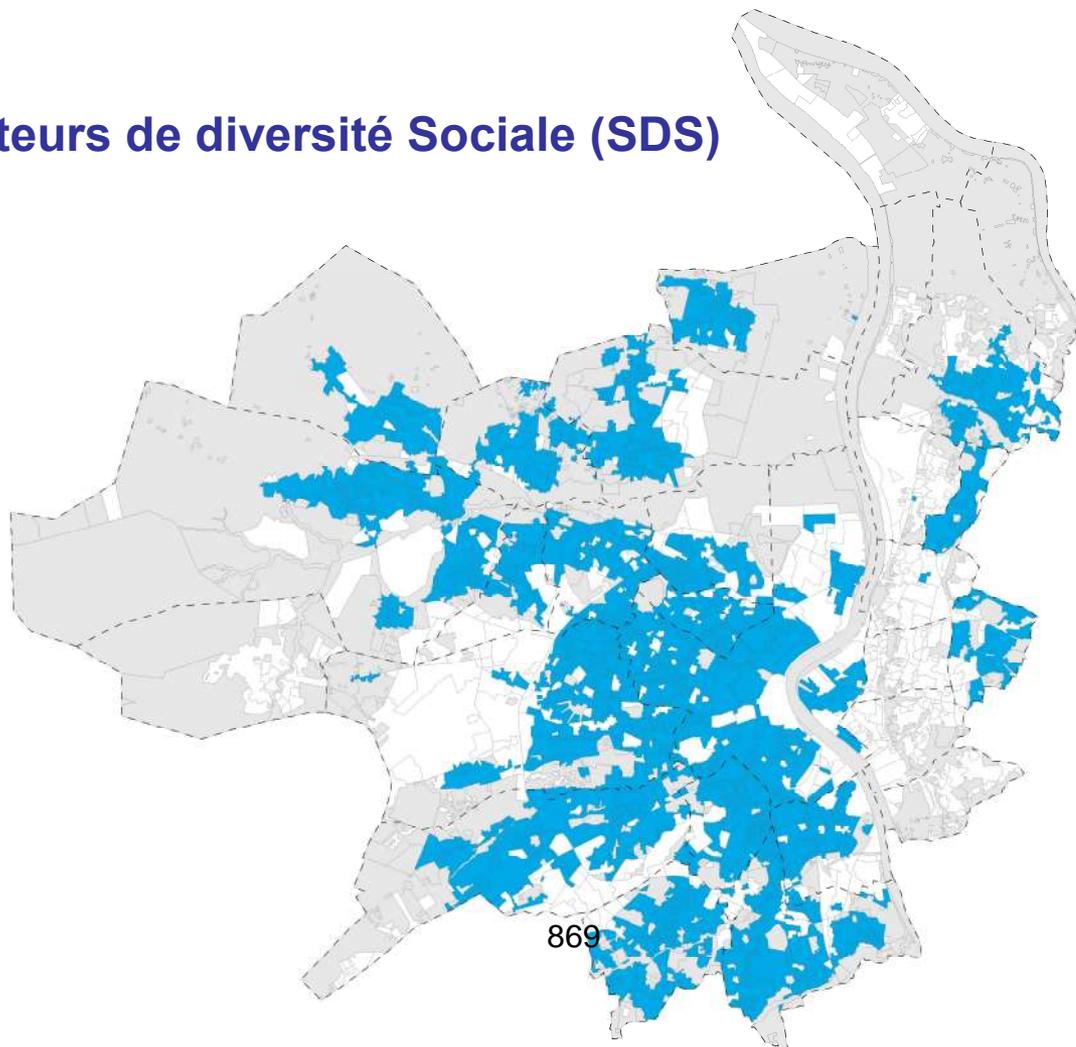
867

## Secteur de taille de logements (STL)



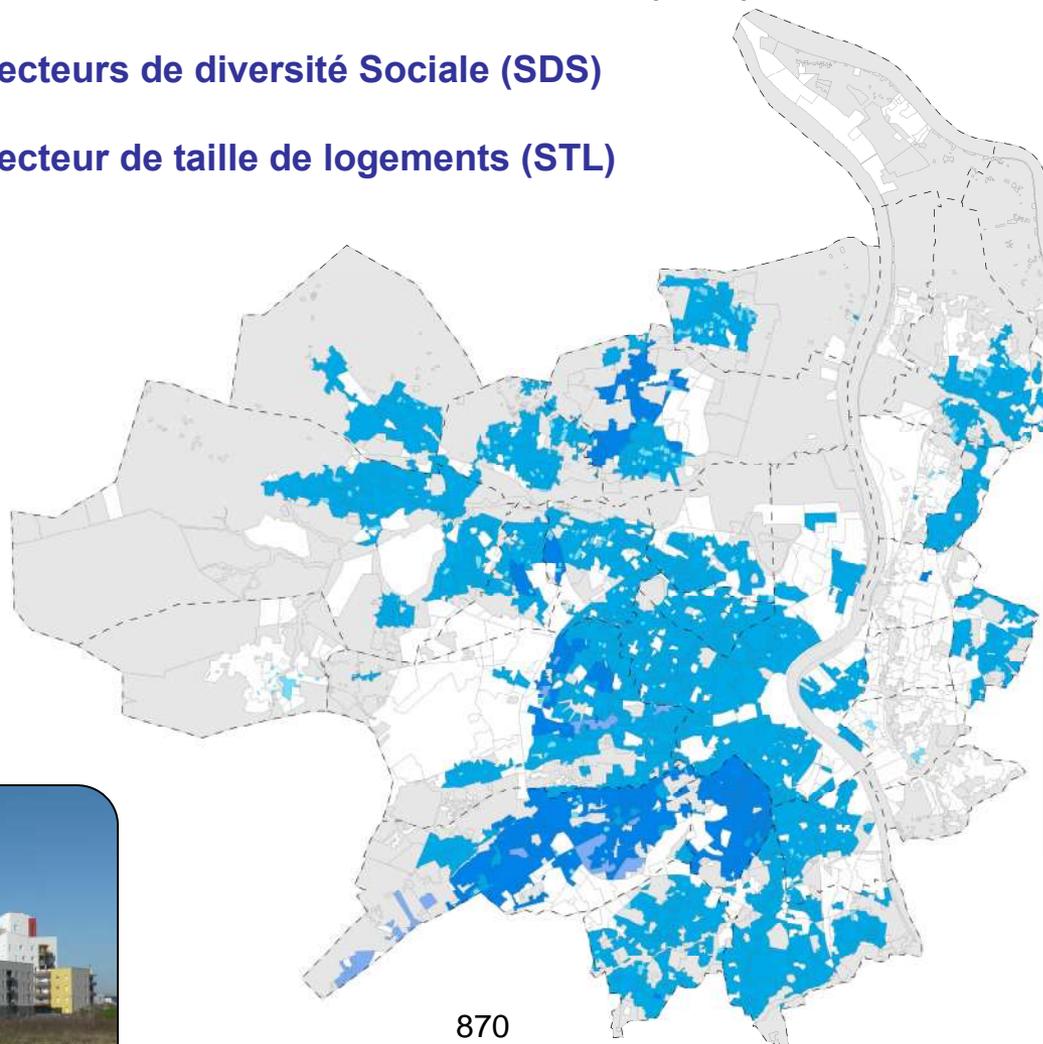
868

## Secteurs de diversité Sociale (SDS)



# Les outils au service de la diversité sociale

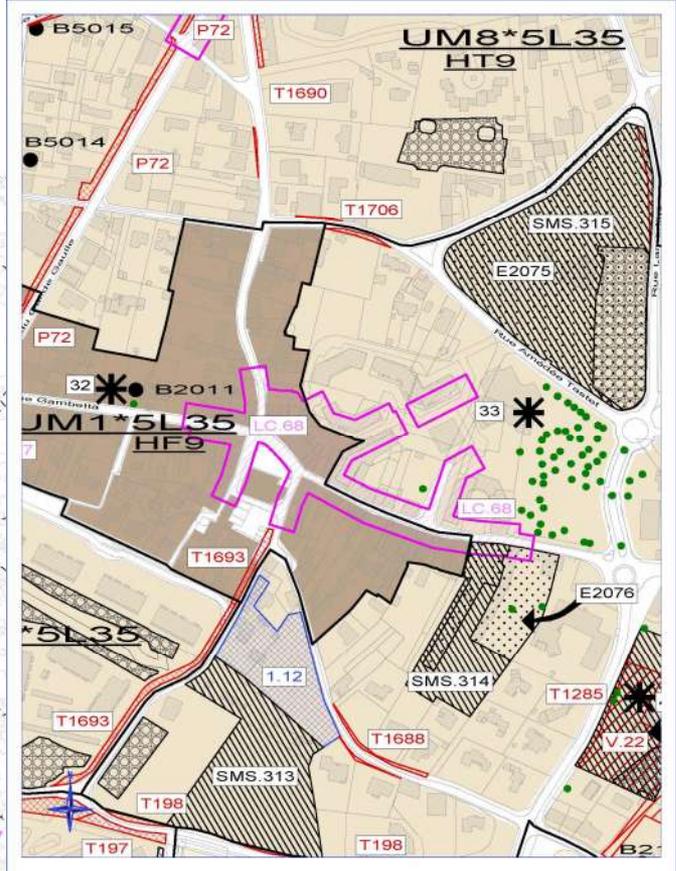
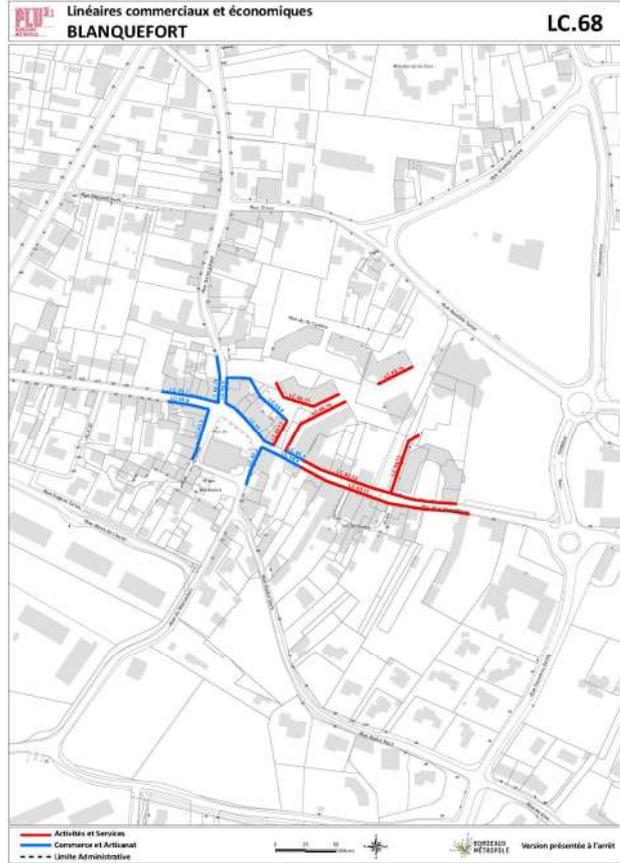
- Les Emplacements Réservés pour des Logements ou les Servitudes de mixité sociale (SMS)
- Secteurs de diversité Sociale (SDS)
- Secteur de taille de logements (STL)



870



# Un nouvel outil au service de la diversité commerciale

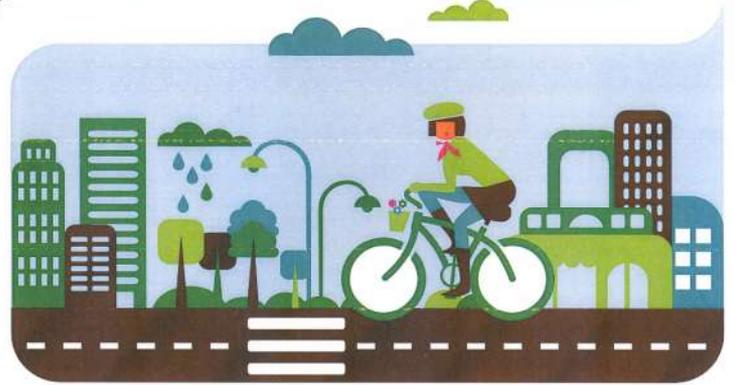
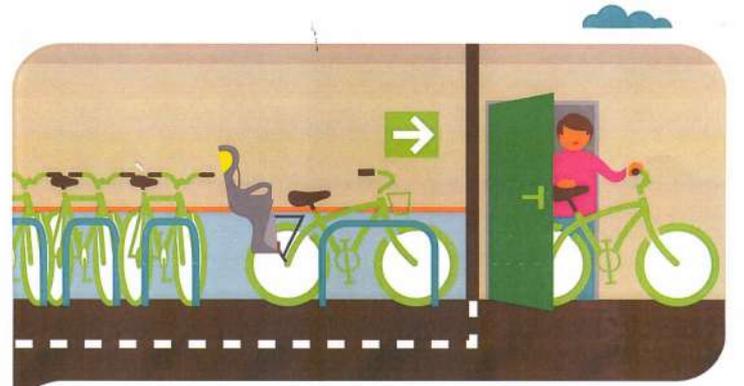
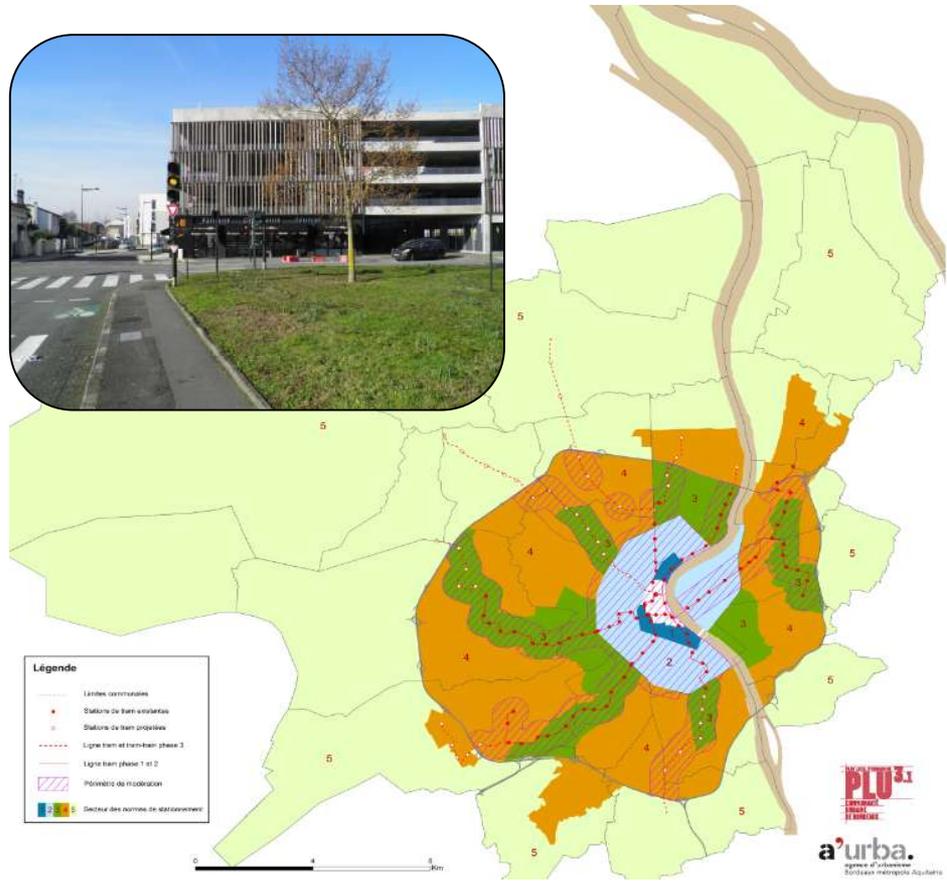


871

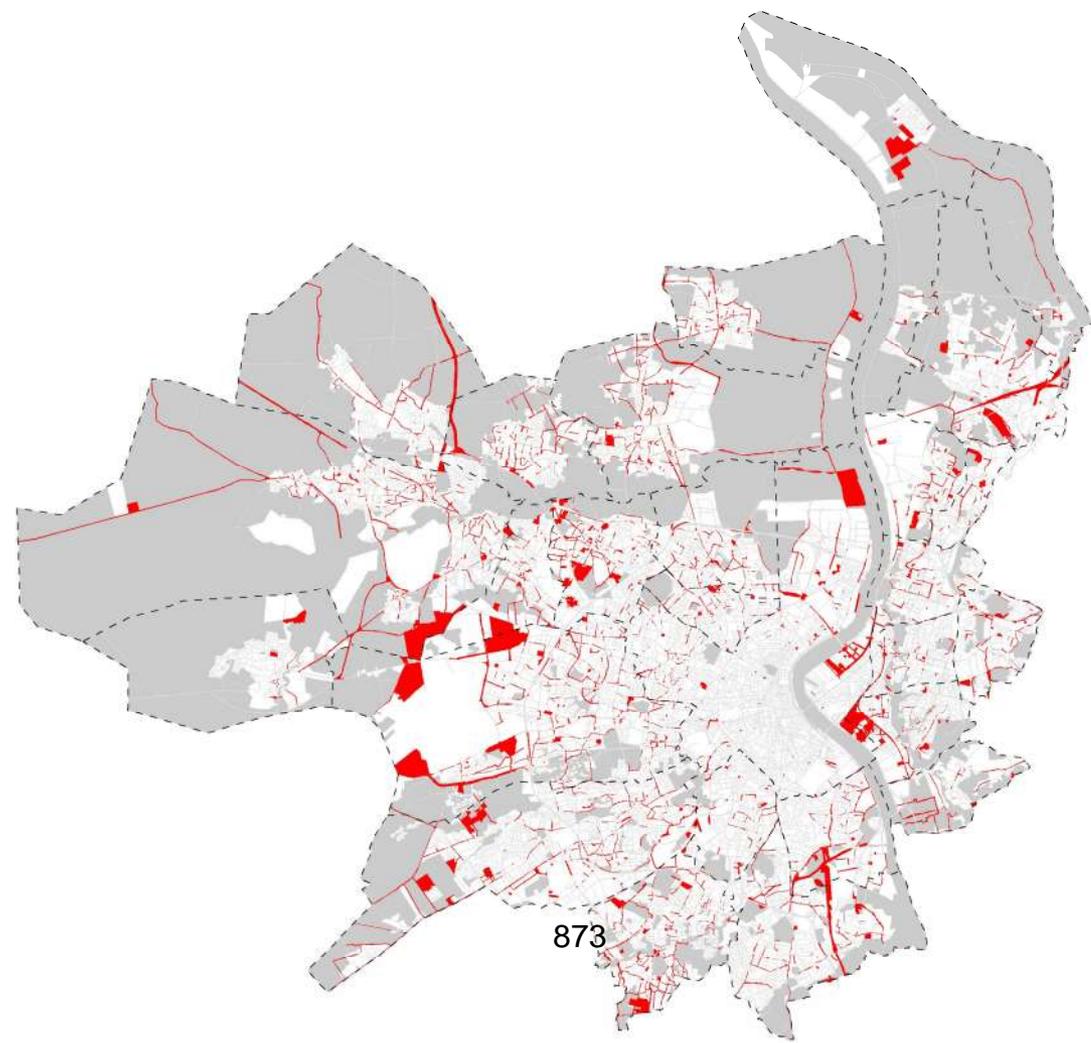
# Des règles de stationnement pensées comme un levier fort

Pour des pratiques de déplacement

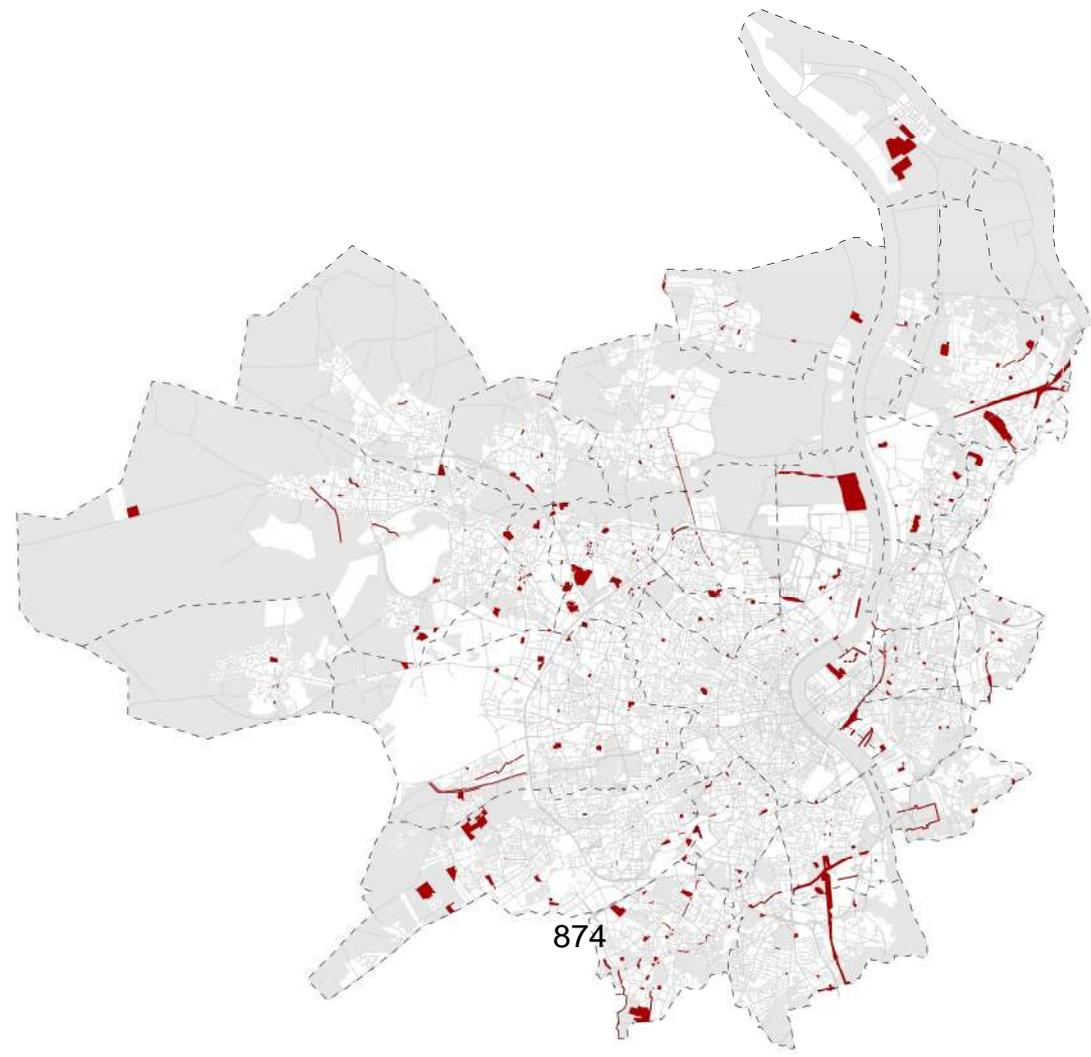
Pour la pratique de développement du Vélo



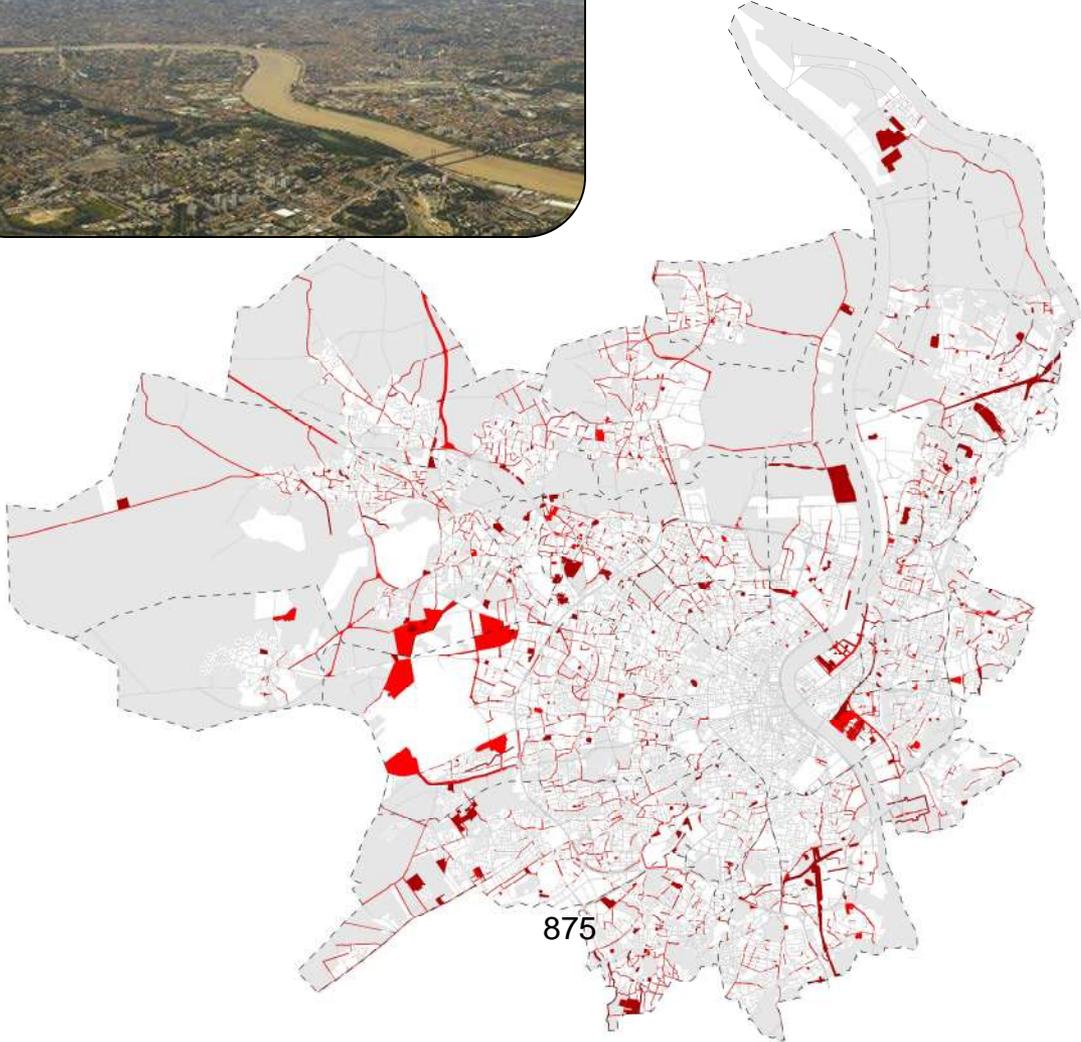
# Le renforcement d'un réseau viaire



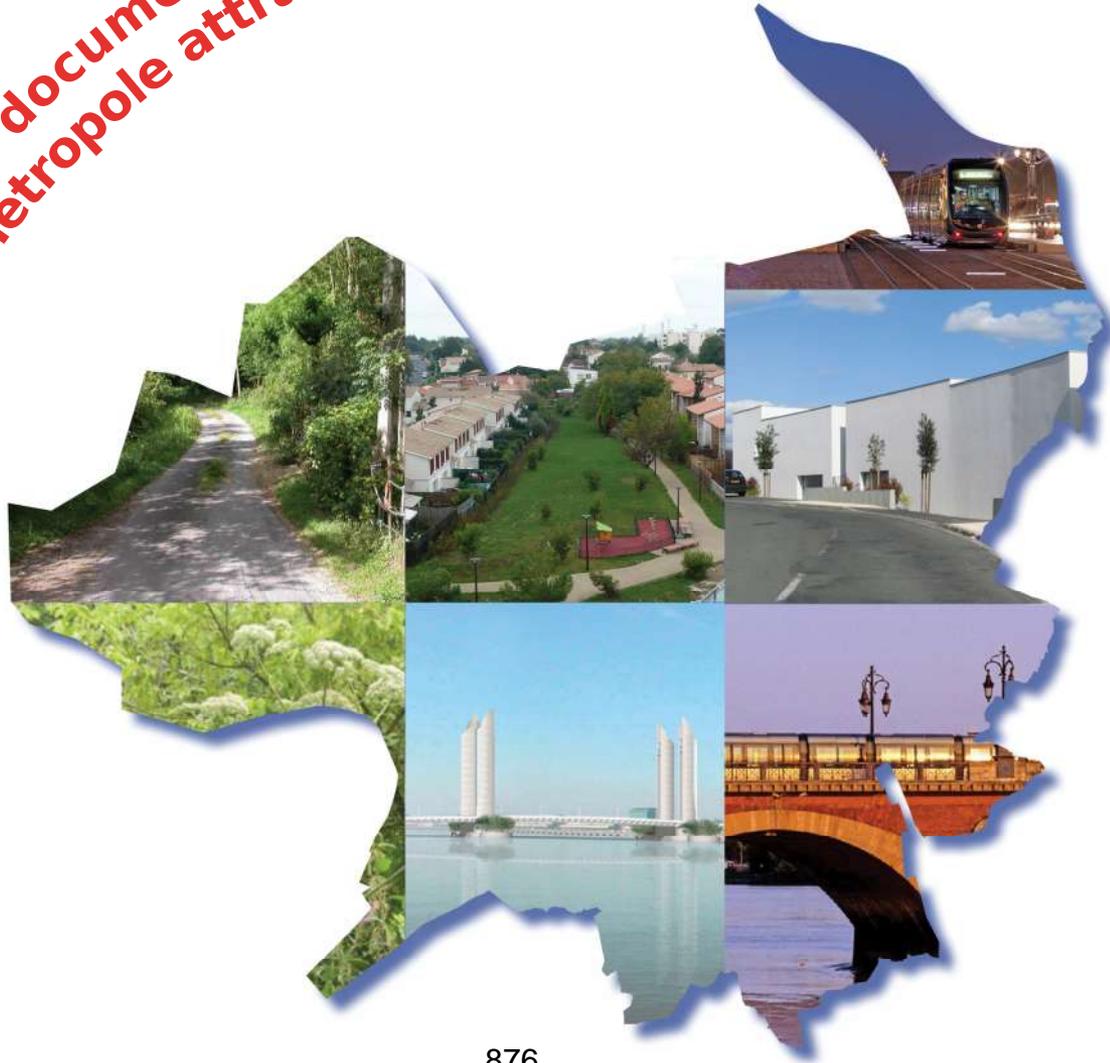
# Le renforcement d'un réseau viaire et d'un maillage d'équipements



# Le renforcement d'un réseau viaire et d'un maillage d'équipements Au service d'une Métropole attractive, apaisée et organisée



**Un document évolutif  
Pour une Métropole attractive et de qualité**



**D-2015/537**  
**BORDEAUX. Secteur « LA JALLERE ». Instauration d'un**  
**périmètre de prise en considération au titre de l'article L.**  
**111-10 du code de l'urbanisme**

Madame Elizabeth TOUTON, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

Le territoire de Bordeaux Maritime, d'une superficie égale à environ 20% de la Ville est l'objet depuis quelques années d'un regard renouvelé sur ses atouts et enjeux, notamment au travers des études urbaines et paysagères menées dans le cadre de la démarche 50.000 logements dans les axes de transport en commun, puis de la démarche 55.000ha pour la nature, confiées respectivement à l'agence de l'OMA et l'agence TER par la Communauté urbaine devenue Bordeaux Métropole au 1<sup>er</sup> janvier 2015.

Fort de ce nouveau regard, et face aux importantes mutations du territoire en cours ou programmées (Bassins à Flot, Ginko, études urbaines des Aubiers, extension des lignes de tramway, nouveau stade...), la Communauté urbaine a choisi de confier à l'Agence d'urbanisme dès 2013 une étude prospective à l'horizon 2030-2040 de programmation urbaine de ce grand territoire de projets qui a débouché sur la production de plusieurs scénarios de développement.

Sur cette base, Bordeaux Métropole, en collaboration étroite avec la Ville de Bordeaux, a mis en œuvre une étude portant sur la réalisation d'un plan guide d'aménagement sur le territoire plus restreint et particulièrement stratégique de la Jallère. Cette étude a été confiée dès décembre 2014 à l'Agence de Nicolas Michelin et Associés (A/NM/A).

D'une superficie estimée à 95 ha, le périmètre d'étude, situé entre la rocade et les grands espaces naturels au nord du territoire communal, est constitué d'importants tènements fonciers potentiellement mutables (40ha de foncier métropolitain, 24ha de fonciers privés), de fonciers privés économiques à préserver, de zones d'activités économiques au dynamisme à conforter (parc d'activités de Bordeaux Nord, sièges d'entreprises, etc.), le tout desservi ou attenant à de grands équipements structurants (extension des lignes de tramway, parc des expositions, nouveau stade...).

En cohérence avec les objectifs métropolitains de densification des couloirs de transport en commun, de développement de l'emploi au sein d'une ville densifiée, mixte et intermodale, l'A/NM/A a déterminé un plan guide d'aménagement de la Jallère s'appuyant sur la trame viaire et paysagère héritée de l'histoire de la mutation successive des lieux, pour structurer de grandes clairières.

De cet urbanisme de « clairière » émerge un paysage habité, organisé sur un système de trames vertes et viaires permettant une desserte douce et tous modes. L'A/NM/A propose d'affirmer l'unité de chacune des clairières en désignant une fonction unique par clairière : certaines seront à vocation d'habitat, d'autres à vocation tertiaire, artisanale, etc. Leur répartition sur le territoire dans le respect des activités pré-existantes, des besoins de programmations urbaine et économique de Bordeaux et de la Métropole, et des nécessités d'accessibilité et de préservation de sites paysagers à enjeux, permet d'offrir à l'échelle de la Jallère une véritable mixité fonctionnelle horizontale.

La Métropole et la Ville de Bordeaux ont validé au travers du comité de pilotage organisé en Juillet 2015, ces principes d'aménagement, ainsi que la programmation aujourd'hui estimée à 280.000m<sup>2</sup> de surface de plancher, répartis comme suit :

- 33% de logements, soit environ 1200 logements,
- 44% d'activités (artisanat, petites activités, et activités lourdes)

- 20% de nouveaux bureaux,
- 2% commerces de proximité,
- 1 % d'équipements

L'approche réalisée dans le cadre de cette étude urbaine nécessite l'engagement ultérieur d'études complémentaires à visée plus opérationnelle, permettant d'affiner ce plan guide, et de préciser les conditions techniques, juridiques et financières de sa mise en œuvre.

Elles permettront notamment de préciser les prescriptions architecturales, environnementales et paysagères concourant à la qualité urbaine, architecturale et d'usage du territoire, en partenariat étroit avec les propriétaires fonciers concernés, ainsi que le juste phasage de réalisation de l'opération.

Elles permettront parallèlement de poursuivre les réflexions techniques engagées quant à :

- l'intégration des zones humides dans le projet urbain,
- l'adaptation du projet urbain au fonctionnement hydraulique du territoire,
- l'amélioration des conditions de desserte et de déplacement tous modes du territoire et plus largement du territoire de Bordeaux Nord/Bruges, à l'aune des programmations attendues au travers du projet urbain,

Elles devront également permettre de définir les outils d'aménagement, financiers et fiscaux adaptés à la pleine réalisation du projet urbain.

Dans l'attente des réflexions et conclusions de ces études à initier dès fin 2015, les enjeux publics de développement urbain du secteur nécessitent une certaine maîtrise des projets à venir.

C'est pourquoi, il est proposé d'instaurer sur ledit secteur un périmètre de prise en considération selon l'article L. 111-10 du code de l'urbanisme.

Ce dispositif permettra au maire d'opposer un sursis à statuer sur les demandes d'autorisation d'urbanisme concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation du projet urbain sur le périmètre joint en annexe.

Le conseil de Bordeaux Métropole, compétent en matière de plan local d'urbanisme, prévoit de délibérer d'ici la fin d'année 2015 pour l'instauration de ce périmètre.

Ceci étant exposé, il vous est demandé, Mesdames et Messieurs, si tel est votre avis, de bien vouloir approuver les termes de la délibération suivante :

**Le Conseil municipal,**

Vu les dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu l'article L. 111-10 du Code de l'urbanisme,

Entendu le rapport de présentation

CONSIDERANT QUE les conclusions des études préalables relatives au projet de développement urbain du secteur de la Jallère à Bordeaux ont démontrées la nécessité de définir un périmètre de prise en considération permettant de surseoir à statuer,

**DECIDE**

**Article 1 :**

- d'approuver la création d'un périmètre de prise en considération, au titre de l'article L. 111-10 du code de l'urbanisme, sur le secteur de « la Jallère » à Bordeaux et figurant sur le plan annexé,

**ADOpte A LA MAJORITE**

ABSTENTION DU GROUPE SOCIALISTE

VOTE CONTRE DU GROUPE ECOLOGISTE

## **MME TOUTON. -**

Depuis plusieurs années des études urbaines et paysagères ont été menées sur le territoire de Bordeaux Maritime dans le cadre d'abord de la démarche « 50.000 logements » autour des axes de transport en commun, puis la démarche « 55.000 ha pour la nature », et enfin une prospective à l'horizon 2030 / 2040 de programmation urbaine sur ce territoire, qui a été confiée et menée par l'Agence d'Urbanisme.

Sur la base de ces études la Métropole et la Ville ont décidé de réaliser une étude plus approfondie sur le territoire de la Jallère, parce qu'il est particulièrement stratégique.

Il est en effet constitué d'importants fonciers potentiellement mutables, de zones économiques dynamiques et donc à préserver et à conforter, de terrains naturels à protéger, et depuis quelques mois il est desservi par le tramway, ce qui le rend beaucoup plus attractif.

D'autre part ce secteur est actuellement mono-fonctionnel : bureaux, hôtellerie, activités, et se pose la question d'en faire un territoire plus mixte avec éventuellement commerces, habitat, équipements.

Un plan guide a donc été réalisé avec pour objectif de développer les possibilités constructives en confortant ce secteur d'emploi, en permettant son développement, tout en s'appuyant sur la trame verte et paysagère et en intégrant et en préservant les zones humides et la biodiversité.

Ce plan guide définit des premières orientations d'aménagement.

D'abord trois grands corridors verts allant du nord au sud qui ont pour objectif de relier la nature et la ville.

Le premier longe les berges de la Garonne. C'est celui dont le caractère est le plus naturel.

Le second longe le Lac.

Et le troisième traverse le quartier en démarrant à partir des zones humides, rejoint les espaces en friche proches de la rocade, et relie enfin les espaces publics jusqu'aux Bassins à Flot.

Ce plan guide établit aussi un principe de clairières organisées sur un système de trames vertes et viaires. Chacune de ces clairières, de ces îlots, aura une vocation unique, tertiaire, activité, habitat ou autres.

L'intérêt de cette organisation en clairières est de permettre le passage de circulation de l'eau par des systèmes de noues et de fossés.

Enfin une pré-programmation est estimée à environ 280.000 m<sup>2</sup> de plancher constructible qui sont répartis ainsi :

44% en locaux d'activité,

20% en bureaux,

33% de logements, soit environ 1.200 logements,

Le reste en commerces et équipements.

C'est une première approche qui nécessite des études complémentaires avant d'entrer dans des phases opérationnelles.

Ces études complémentaires permettront notamment de préciser des prescriptions environnementales, paysagères et architecturales et de poursuivre les réflexions et études techniques sur les zones humides, le fonctionnement hydraulique, le risque inondation et les conditions de desserte de déplacements.

Dans l'attente d'avoir les conclusions de ces réflexions et de ces études il est proposé d'instaurer un périmètre de prise en considération qui permet au maire d'opposer à sursis à statuer sur des projets qui ne seraient pas en adéquation avec les orientations que je viens d'évoquer.

**M. LE MAIRE. -**

Merci.

Mme JAMET

**MME JAMET. -**

Monsieur le Maire, chers collègues, cette délibération suscite chez nous de nombreuses interrogations.

Vous nous présentez un nouveau projet d'urbanisation d'un secteur qui détruira 9,1 ha de zones humides dont 5,3 ha sur l'îlot actuellement occupé par le groupe AMA LE GAN, îlot qui, de plus, est cartographié en zone d'aléas forts, donc globalement inconstructible dans le cadre de la révision du plan de prévention des risques et d'inondation.

Dois-je rappeler à cette assemblée que les zones humides remplissent de nombreuses fonctions fort utiles aux équilibres naturels et aux activités humaines :

Des fonctions hydrologiques comme la régulation naturelle des inondations des cours d'eau, la diminution des forces érosives, le soutien des cours d'eau en période d'étiage.

Des fonctions épuratives, les zones humides étant des filtres naturels des versants pollués aux métaux lourds, je vous le rappelle, qui permettent de maintenir et d'améliorer la qualité de l'eau.

Et enfin des fonctions écologiques. Les conditions hydrauliques et chimiques permettent un développement extraordinaire de la vie dans les milieux humides.

Ces milieux représentent un lieu d'alimentation, de reproduction, d'abri, de refuge et de repos pour de nombreuses espèces d'oiseaux, de poissons, de mammifères et d'amphibiens. En France, 50% des oiseaux et un tiers des espèces végétales dépendent de leur existence.

Nous sommes donc ici situés à la Jallère dans un périmètre stratégique concernant le risque d'inondation dans ce secteur du Lac qui était autrefois un immense marais.

Nous avons vécu récemment en France un épisode tragique d'inondations en zone urbaine, certes à quelques centaines de kilomètres de chez nous, mais ne pensez-vous pas qu'il est de notre devoir de préserver un peu les zones humides qu'il nous restent sur notre territoire urbain pour ainsi éviter des catastrophes naturelles, écologiques et humaines à venir ?

A ce titre et dans l'état actuel du projet qui nous a été présenté, nous nous prononçons contre la mise en place de ce périmètre de prise en considération.

Je vous remercie.

**M. LE MAIRE.** -

M. ROUVEYRE

**M. ROUVEYRE.** -

Monsieur le Maire, je ne serai pas très long. Pour les mêmes raisons nous voterons contre.

**M. LE MAIRE.** -

Mme TOUTON

**MME TOUTON.** -

Je souhaiterais répondre à Mme JAMET, parce que je viens d'expliquer exactement la même chose qu'elle, c'est-à-dire qu'on est tout à fait conscients de la fragilité de ce territoire, des risques sur les zones humides, sur la biodiversité, etc.

C'est pour ça que nous mettons un périmètre de sursis à statuer, et c'est pour ça que nous engageons dès fin 2015 et la Métropole au début 2016 des équipes complémentaires avec :

- un volet faune, flore d'étude d'impacts, avec diagnostic écologique complet ;
- une évaluation des incidences Natura 2000, car effectivement 3 sites Natura 2000 sont à proximité ,
- un dossier loi sur l'eau et une étude approfondie des fonctionnalités des zones humides ;
- et enfin une étude hydraulique qui pourra être menée conjointement à l'analyse des zones humides.

Nous avons évidemment conscience de la fragilité de ce territoire. C'est la raison pour laquelle toutes ces études vont être menées à bien.

**M. LE MAIRE.** -

M. ROUVEYRE

**M. ROUVEYRE.** -

Très rapidement. Dans la présentation et dans la réponse de Mme TOUTON on pourrait s'y perdre. Est-ce que vous pouvez nous confirmer que cette délibération a bien vocation à urbaniser une zone humide ? C'est quand même bien l'enjeu.

**MME TOUTON.** -

Non. Cette délibération a vocation à surseoir à statuer pour tous projets qui ne seraient pas conformes justement à ce que nous lançons en étude.

C'est-à-dire que vous savez que c'est une zone en mutation. Un certain nombre d'entreprises partent ailleurs, d'autres ont besoin de s'étendre, d'autres ont besoin de se restructurer, et pour pouvoir répondre aux premières études que nous avons menées, que ce soit au niveau du plan guide comme sur les études techniques, nous surseoirons à statuer en fonction des projets qui nous seront proposés de façon à ne pas mettre en danger justement toutes ces questions de zones humides, etc.

**M. LE MAIRE.** -

La réponse de Mme TOUTON est très claire.

Ce territoire est extrêmement sensible. Avant d'envisager toute urbanisation il faut donc des études complémentaires très poussées. Et pour éviter que ça ne parte dans tous les sens nous vous proposons donc ce périmètre de sursis à statuer qui nous permettra de développer ces études et de voir ensuite, évidemment on reviendra devant vous, ce qu'il faut faire ou ne pas faire.

Mme JAMET

**MME JAMET.** -

Juste pour donner une indication de notre point de vue à Matthieu ROUVEYRE. Si on lance les études c'est parce qu'on veut urbaniser.

Il n'empêche que c'est quand même une zone humide. Je veux bien croire qu'il va y avoir des études d'impacts, etc., mais de toute façon s'il y a urbanisation derrière ça lance le projet.

**M. LE MAIRE.** -

Il y a trois solutions : ne rien faire, faire n'importe quoi...

**MME JAMET.** -

Sur une zone humide, oui, il me semble intéressant de ne rien faire.

**M. LE MAIRE. -**

Pardon Madame. Je disais : Ne rien faire, faire n'importe quoi, ou voir s'il est possible éventuellement de faire quelque chose d'intelligent dans le respect de l'environnement.

Le choix n'est pas fait entre ces trois hypothèses, sauf la deuxième qui consisterait à faire n'importe quoi. C'est pourquoi on a mis une zone de sursis à statuer.

M. ROUYEYRE

**M. ROUYEYRE. -**

Compte tenu des explications, nous nous abstiendrons.

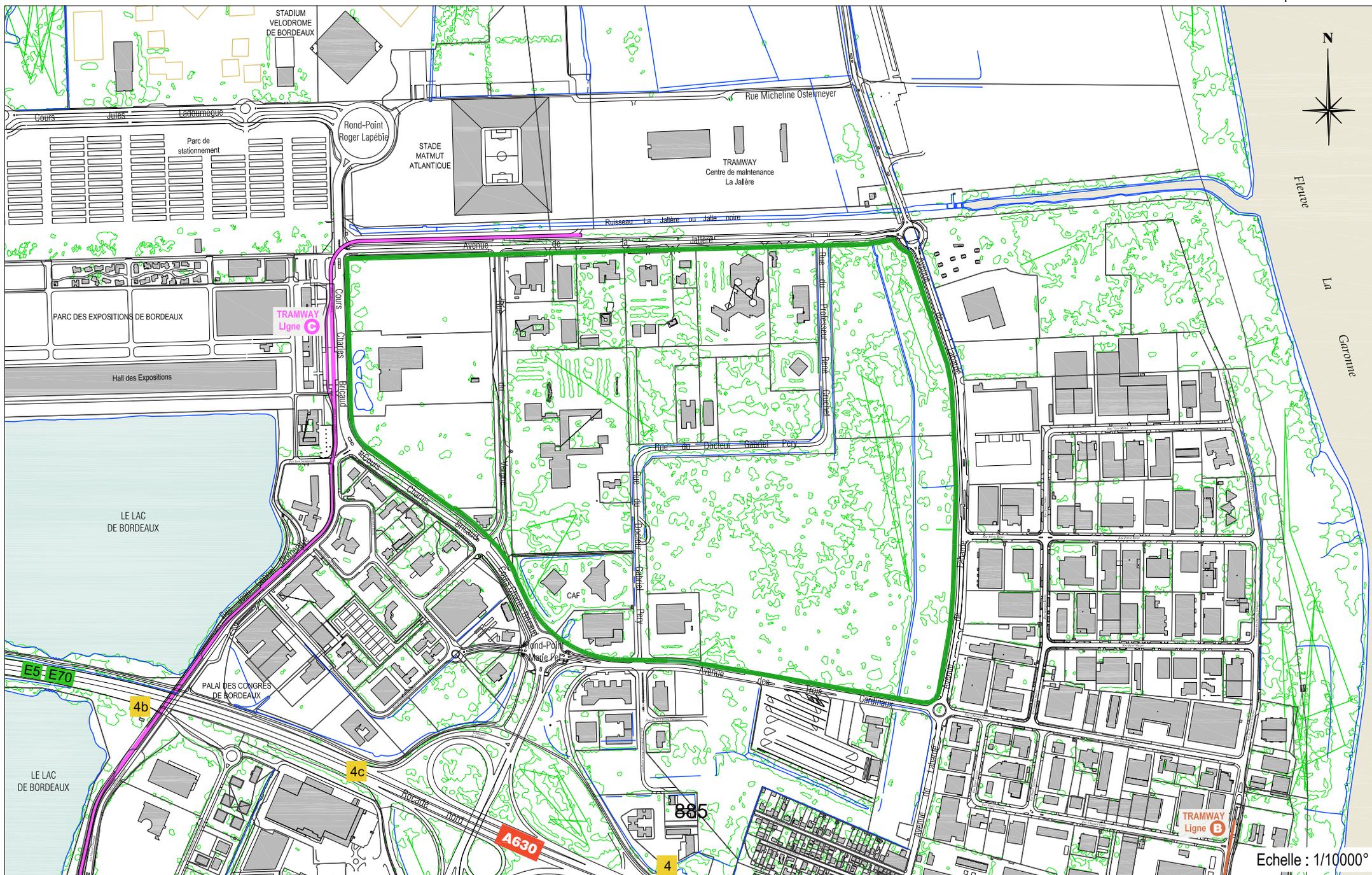
**M. LE MAIRE. -**

Abstentions du groupe socialiste.

Vote contre des Verts.

Pas d'autres votes à noter ?

Merci.



**D-2015/538**

**Programme d'Intérêt Général métropolitain « Un logement pour tous au sein du parc privé de Bordeaux Métropole ». Subvention de la Ville aux propriétaires bailleurs et aux propriétaires occupants. Autorisation.**

Madame Elizabeth TOUTON, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

En complément de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'habitat « Renouvellement Urbain et Hôtels Meublés » qui permet d'apporter des aides aux propriétaires pour la rénovation de logements du parc privé sur le centre ancien, la Ville de Bordeaux a décidé de s'inscrire dans le Programme d'Intérêt Général mis en place par Bordeaux Métropole afin d'accompagner l'amélioration des logements sur le reste de la commune.

L'inscription dans ce dispositif communautaire a été décidée par délibération n°2013/745 du 16 décembre 2013 et les modalités d'aide aux propriétaires ont été précisées dans la convention communale signée le 23 janvier 2014.

Ce Programme d'Intérêt Général a pour objectif :

- de mieux détecter et traiter les situations de mal logement subies par des propriétaires occupants modestes et très modestes ou des locataires,
- d'encourager la rénovation thermique afin d'améliorer le confort des logements, et de lutter contre la précarité énergétique,
- d'encourager les travaux d'accessibilité et d'adaptation pour faciliter le maintien à domicile des personnes âgées et des personnes handicapées,
- de développer l'offre de logements locatifs à loyers maîtrisés.

Dans ce cadre, les propriétaires bailleurs (PB), les propriétaires occupants (PO) sont donc susceptibles de bénéficier d'aides financières de la Ville.

Au titre de la présente délibération, il est proposé d'accorder une aide de la Ville pour les 16 projets listés dans les tableaux annexés, pour un montant total de 35 464 €.

Le versement des subventions de la Ville aux propriétaires interviendra après réalisation complète des travaux, au vu de la décision de versement total de la subvention de l'Anah pour les travaux ouvrant droit aux aides de l'Agence, et au vu des factures originales acquittées et d'une attestation de l'équipe de suivi-animation certifiant l'achèvement des travaux prescrits pour les projets n'ouvrant pas droit aux aides de l'Agence.

Pour éviter de faire porter aux propriétaires les plus fragiles des avances sur travaux trop importantes, les aides de la Ville au bénéfice des propriétaires occupants très modestes, pourront être versées directement aux entreprises dans une logique de tiers payant. Dans ce cas, l'aide de la Ville sera versée au vu de l'ensemble des factures et d'une attestation de l'équipe de suivi-animation certifiant l'achèvement des travaux prescrits sur le projet.

En conséquence, je vous demande de bien vouloir autoriser le Maire à :

- accorder à chacun des bénéficiaires la subvention indiquée pour la Ville de Bordeaux.

Ces différentes dépenses ci-dessus énumérées seront imputées sur la sous fonction 72, nature 20422 du budget de l'exercice en cours.

**ADOpte A L'UNANIMITE**

**D-2015/539**

**Dispositif d'aide à l'accession à la propriété Passeport 1<sup>er</sup> Logement. Aide de la Ville aux acquéreurs. Autorisation.**

Madame Elizabeth TOUTON, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

Par délibération du 31 janvier 2011, vous avez décidé de la mise en œuvre d'un dispositif destiné à faciliter l'accession sociale à la propriété pour les ménages primo-accédants à Bordeaux. Ce dispositif appelé « Passeport 1<sup>er</sup> Logement » permet d'accorder des aides financières aux ménages qui désirent acheter leur premier logement en résidence principale à Bordeaux.

Les aides de la Ville répondent aux conditions générales suivantes :

- o les bénéficiaires sont des ménages primo-accédants de leur résidence principale sur Bordeaux, sans condition de composition familiale,
- o le montant de l'aide de la Ville varie de 3 000 euros à 6 000 euros selon la composition de la famille,
- o leurs revenus ne doivent pas dépasser les plafonds de ressources PTZ + 2012.

Compte tenu de l'évolution du PTZ+, ce dispositif a été modifié par délibération du 25 février 2013 en maintenant l'application des plafonds de ressources du PTZ + 2012 qui couvrent un plus large panel d'accédants, et en déconnectant l'octroi de l'aide de la Ville de l'obtention d'un prêt à taux zéro.

L'aide est attribuée pour l'acquisition :

- o d'un logement neuf inclus dans une opération labellisée «Passeport 1<sup>er</sup> Logement »,
- o d'un logement ancien sur le territoire du PNRQAD Bordeaux Re[Centres] sous condition résolutoire de mise aux normes d'habitabilité du logement dans l'année précédent ou suivant l'acquisition du logement selon les caractéristiques du logement décent,
- o d'un logement issu d'un changement de destination au sens du Code de l'Urbanisme,
- o d'un logement acquis en vue de sa première occupation après la réalisation de travaux concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf au sens du 2<sup>o</sup> du I de l'article 257 du Code Général des Impôts,
- o d'un logement mis en vente par un bailleur social sur le territoire de la commune de Bordeaux selon les termes des articles L.443-7 et L.443-11 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Ces logements devront être conservés pendant une durée minimale de cinq ans à compter de la signature de l'acte d'acquisition sans pouvoir être cédés et quelle que soit la forme de la cession, sauf cas de force majeure.

Ils devront également être occupés à titre de résidence principale par leur acquéreur pendant cinq ans à compter de la signature de l'acte d'acquisition, sauf cas de force majeure.

En cas de non respect de ces clauses, l'acquéreur devra rembourser à la Ville la totalité de l'aide qui lui aura été accordée par celle-ci, dans les trois mois de la survenance de l'évènement.

Au titre de ce dispositif, il est proposé d'accorder une aide de la Ville pour les 14 projets listés dans le tableau en annexe et qui représentent une aide totale de la Ville de 43 000 euros.

L'aide de la Ville sera versée sur le compte du notaire chargé de la régularisation de l'acte de vente.

Pour les logements neufs dans les opérations labellisées, les logements mis en vente par un bailleur social, les logements acquis en vue de leur première occupation après la réalisation

de travaux de remise à neuf et les logements issus d'un changement d'usage, le versement de la subvention interviendra sur présentation de l'attestation notariée de signature de l'acte d'acquisition et d'un certificat de paiement établi par la Ville.

Pour les logements anciens, l'acquéreur remettra à la Ville, en complément de l'attestation notariée d'acquisition, un engagement formel à réaliser les travaux de mise aux normes d'habitabilité nécessaires, au plus tard dans un délai d'un an après la signature de son acte d'acquisition et il justifiera ces travaux au moyen des factures. Dans le cas contraire il sera tenu de rembourser à la Ville la subvention perçue dans les trois mois qui suivent.

La dépense ci-dessus énumérée sera imputée sur la sous fonction 72, nature 20422 du budget de l'exercice en cours.

## **ADOpte A L'UNANIMITE**

NON PARTICIPATION AU VOTE DE Mme Solène COUCAUD-CHAZAL

**MME TOUTON.** -

Il s'agit d'une délibération habituelle sur les aides apportées par la Ville aux primo-accédants.

14 ménages, pour un montant de 43.000 euros.

**M. LE MAIRE.** -

M. GUENRO

**M. GUENRO.** -

Monsieur le Maire, chers collègues, rapidement.

En 2012 l'objectif de ce dispositif était d'accorder 150 subventions par an pour un total d'environ 600.000 euros annuels.

4 ans après on a accompagné 242 logements pour à peu près 870.000 euros.

Je voulais savoir d'où venait l'écart assez important entre le réalisé et les objectifs initiaux ?

**MME TOUTON.** -

L'explication c'est que lorsque nous avons lancé ce dispositif il a fallu que nous labellisions un certain nombre d'opérations puisque ce dispositif s'applique à des opérations labellisées d'accession modérée à la propriété. Donc il y a eu un temps pour que nous puissions avoir suffisamment de logements proposés par des promoteurs qui répondent aux critères de cette aide Passeport 1<sup>er</sup> Logement.

Je crois qu'on arrive à une vitesse plus rapide. Vous voyez qu'à chaque Conseil Municipal je vous propose pas mal de dossiers. Là il y en a encore 14.

Le dispositif est mieux connu. Il est plus diffusé et du coup ça s'accélère.

**M. LE MAIRE.** -

Merci.

Votes contre ?

Abstentions ?

Merci.

**MME MIGLIORE.** -

Non participation au vote de Mme CHAZAL pour cette délibération.

**D-2015/540**

**Aides pour l'amélioration du parc privé. Subventions de la Ville. Autorisation. Décision.**

Madame Elizabeth TOUTON, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

Face aux enjeux de requalification du parc de logements privés qui représente 83% des résidences principales à Bordeaux, la Ville et ses partenaires cofinancent des programmes d'amélioration du parc privé s'inscrivant dans la réglementation de l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah). L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat sur le centre historique ainsi que le Programme d'Intérêt Général sur le reste de la Ville permettent ainsi de couvrir l'ensemble de la commune d'un outil d'accompagnement et de financement des travaux d'amélioration du parc privé.

Au-delà de ces dispositifs relativement contraints en termes de plafonds de ressources et de travaux éligibles, la Ville de Bordeaux a mis en place par délibération du 16 décembre 2013 un régime d'aide plus souple qui permet d'accompagner des propriétaires occupants aux ressources légèrement plus élevées que celles prises en compte par l'Anah, mais également des propriétaires bailleurs dont les logements ne nécessitent pas des travaux aussi lourds que ceux imposés par l'Anah, tout en s'engageant à pratiquer des loyers modérés. Ce système d'aide permet également de soutenir la réhabilitation thermique des copropriétés dégradées. Par délibération du 29 septembre 2015, ce régime a également été élargi aux projets d'auto-réhabilitation accompagné par des organismes agréés et aux projets d'habitat groupé réalisés par des associations au bénéfice de publics spécifiques.

Il permet ainsi d'apporter un système d'aide complet et évolutif à la réhabilitation des logements du parc privé, dans un cadre dérogatoire et complémentaire aux dispositifs découlant de l'Anah.

Ainsi, il est proposé d'accorder, au titre du règlement d'intervention en faveur du parc privé, une aide de la Ville aux 5 projets présentés dans le tableau en annexe et qui représentent un montant total de subvention de 13640,64 euros.

Le versement des subventions de la Ville interviendra après réalisation complète des travaux, sur présentation des factures détaillées et des photos des travaux réalisés.

En conséquence, je vous demande de bien vouloir autoriser Monsieur le Maire à :

- accorder aux bénéficiaires les subventions indiquées pour la Ville de Bordeaux dans le tableau annexé.

Ces subventions seront imputées sur la sous fonction 72, compte 20422 pour la Ville.

**ADOpte A L'UNANIMITE**

**D-2015/541**  
**PNRQAD - BORDEAUX [RE]CENTRES. Opération**  
**Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement**  
**Urbain et Hôtels Meublés. Subvention de la Ville aux**  
**propriétaires bailleurs et aux propriétaires occupants.**  
**Autorisation.**

Madame Elizabeth TOUTON, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

Le Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD – Bordeaux [Re]Centres) comporte un outil incitatif, l'OPAH RU-HM, destiné à faire effet levier sur la réhabilitation de l'habitat privé en centre ancien. Cette Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat « Renouvellement Urbain et Hôtels Meublés » est effective pour une durée de 5 ans sur la période 2011-2016. Sa mise en œuvre a été autorisée par la délibération du 26 septembre 2011 et par la signature de la convention partenariale du 24 octobre 2011.

Les aides financières mobilisées dans le cadre de cette OPAH RU-HM permettent de répondre aux objectifs suivants :

- inciter les propriétaires bailleurs à offrir à leurs locataires des conditions de vie de qualité et des loyers modérés (conventionnés),
- accompagner les propriétaires occupants dans l'amélioration de la qualité de leur patrimoine, notamment en matière de performance énergétique ; Les aides s'adressant à la fois aux propriétaires modestes (plafonds ANAH) et aux ménages des classes moyennes (jusqu'à 150 % des plafonds PSLA),
- accompagner les propriétaires dont le logement fait l'objet d'une notification de travaux dans le cadre des PRI (Périmètres de Restauration Immobilière),
- lutter contre la disparition progressive des hôtels meublés en requalifiant le parc et en accompagnant les propriétaires dans la mise aux normes de cette offre,
- aider les propriétaires à réaliser des équipements résidentiels permettant d'améliorer le confort d'usage des immeubles (locaux vélos, locaux poussettes, locaux poubelles, stationnements).

Par ailleurs, afin de compléter ce dispositif pour les immeubles les plus vétustes faisant l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP), la Ville a adopté par délibération du 15 juillet 2013 un régime d'aide spécifique aux propriétaires occupants, aux propriétaires de commerce et aux propriétaires bailleurs faisant l'objet d'une injonction de réalisation de travaux. Ces aides se substituent ou se cumulent, selon les cas, aux subventions existantes dans le cadre de l'OPAH.

Au titre des actions visant à l'amélioration des logements, les propriétaires bailleurs (PB), les propriétaires occupants (PO) et les propriétaires d'hôtels meublés sont donc susceptibles de bénéficier d'aides de la Ville.

Concernant la création ou l'amélioration des équipements résidentiels, une convention de gestion financière signée le 24 octobre 2011 entre la Ville de Bordeaux et la Communauté Urbaine de Bordeaux, confie à la Ville la mission de gérer, à titre gratuit, l'engagement et le mandatement des subventions de Bordeaux Métropole aux propriétaires pour ce type de travaux.

Concernant la lutte contre la précarité énergétique et l'auto-réhabilitation accompagnée une convention d'application du 30 janvier 2012 et 21 mai 2013 entre la Ville de Bordeaux et EDF, confie à la Ville la mission de gérer, à titre gratuit, l'engagement et le mandatement des subventions d'EDF aux propriétaires pour ce type de travaux.

Au titre de la présente délibération, il est proposé d'accorder une aide de la Ville pour les 11 projets listés dans les tableaux annexés, pour un montant total de 100 170 euros.

Au titre de la convention de gestion financière Ville de Bordeaux – CUB relative au financement des équipements résidentiels, il est proposé d'accorder une aide de Bordeaux Métropole pour le projet listé dans le tableau annexé et qui représente un montant total de 4 000 euros

Au titre de la convention entre la Ville de Bordeaux et EDF, il est proposé d'accorder une aide d'EDF pour les projets listés dans les tableaux annexés pour un montant total de 5 000 euros.

Pour les travaux d'amélioration des logements, le versement des subventions de la Ville aux propriétaires interviendra après réalisation complète des travaux, sur présentation d'un certificat de paiement établi par la Ville, au vu de la décision de versement total de la subvention de l'ANAH pour les travaux ouvrant droit aux aides de l'Agence, et au vu des factures originales acquittées et d'une attestation d'In Cité certifiant l'achèvement des travaux pour les projets n'ouvrant pas droit aux aides de l'Agence.

En conséquence, je vous demande de bien vouloir autoriser le Maire à :

- accorder à chacun des bénéficiaires les subventions de la Ville de Bordeaux, ainsi que celles découlant des conventions de gestion avec Bordeaux Métropole et EDF, conformément aux montants indiqués dans les tableaux annexés.

Ces différentes dépenses ci-dessus énumérées seront imputées sur la sous fonction 72, nature 20422 du budget de l'exercice en cours.

**ADOpte A L'UNANIMITE**

**D-2015/542**

**Renouvellement du centre historique d'agglomération. Quitus donné à InCité suite à la clôture définitive de la Convention Publique d'Aménagement 2002-2014. Approbation.**

Madame Elizabeth TOUTON, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

La convention publique d'aménagement confiée à InCité en juillet 2002 pour la mise en œuvre du volet relatif à l'amélioration de la qualité résidentielle de l'opération de requalification du centre historique est arrivée à son terme le 30 juin 2014.

Par délibération du 15 juillet 2015, la Ville a approuvé le bilan de clôture définitif de cette convention publique d'aménagement, et il est maintenant nécessaire de donner en complément le quitus à InCité sur la base de la comptabilité remise et présentée lors de la session du Conseil Municipal du 15 juillet 2015.

Il vous est donc demandé de bien vouloir donner quitus à la SEM InCité Bordeaux pour sa gestion de l'opération et la comptabilité remise.

**ADOpte A LA MAJORITE**

VOTE CONTRE DU GROUPE SOCIALISTE

NON PARTICIPATION AU VOTE DE Mme Anne-Maire CAZALET, Mme Emilie KUZIEW, Mme Elizabeth TOUTON, Mme Solène COUCAUD-CHAZAL et Monsieur Pierre LOTHAIRe

**MME MIGLIORE.** -

Non participation au vote de Mme CAZALET, Mme KUZIEW, Mme TOUTON, Mme CHAZAL, M. LOTHAIRE

**MME TOUTON.** -

Par délibération du 15 juillet 2015 la Ville a approuvé le bilan de clôture définitif, et donc la comptabilité de la Convention Publique d'Aménagement confiée à InCité entre 2002 et 2014. Je ne reviendrai donc pas sur ce bilan largement présenté et discuté en juillet.

Il vous est juste demandé aujourd'hui de bien vouloir donner quitus à la SEM InCité pour la gestion de l'opération et la comptabilité remise.

**M. LE MAIRE.** -

Merci.

M. ROUVEYRE

**M. ROUVEYRE.** -

Monsieur le Maire, mes chers collègues, j'ai bien conscience de l'heure tardive donc je serai assez court dans mon propos.

Vous nous demandez de donner quitus. Même s'il y a une question comptable, on ne peut pas écarter la question de la réalisation et du travail de cet opérateur sur ces très nombreuses années, 2002 / 2014.

Vous connaissez notre position. On ne va pas y revenir. Néanmoins rappeler quand même que le métier d'InCité ça a été pendant toute cette période d'acheter des biens pour les revendre sous condition de rénovation.

Qu'est-ce qui s'est produit ? C'est ce que nous avons dénoncé depuis de nombreuses années et que nous avons pu constater sur le terrain, forcément ça a eu pour conséquence d'augmenter à la fois le prix du foncier et donc celui des loyers.

Autrement dit, les personnes qui avaient été sorties de ces logements qui devaient être rénovés n'ont pour la plus grande majorité d'entre-elles pas pu revenir pour des raisons financières.

Vous me voyez venir, le travail de l'opérateur InCité a eu pour conséquence d'amplifier le phénomène de gentrification, celui qui consiste à observer que les populations les plus fragiles, les plus modestes financièrement sont écartées du centre ville.

Donc à la question : est-ce que vous donnez quitus à InCité sur cette convention publique d'aménagement, la réponse est pour notre part négative.

**M. LE MAIRE. -**

Notre constat est en complet désaccord avec ce qui vient d'être dit. Il n'y a pas eu de gentrification de ce quartier. Il suffit de s'y réunir ou de rencontrer les habitants pour le constater. C'est d'ailleurs un des quartiers de Bordeaux qui aujourd'hui attire la population la plus précaire, ce qui pose d'autres problèmes.

Donc InCité a joué un rôle très positif en favorisant d'abord le maintien des propriétaires en les aidant à faire les travaux, et en luttant contre l'habitat indigne qui était une des plaies de Saint Michel.

Certes, on aurait pu conserver les choses en l'état. Ce n'était pas notre objectif. Donc je me réjouis beaucoup des résultats de cette première convention publique d'aménagement, qui est suivie par la nouvelle qui vient de démarrer, Mme TOUTON, si je ne me trompe.

Vote contre ?

Abstention ?

Merci.