

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Conseillers en exercice : 65
Reçu en Préfecture le : 12/03/2025
ID Télétransmission : 033-213300635-20250311-141104-DE-1-1

Date de mise en ligne : 13/03/2025

certifié exact,

**Séance du mardi 11 mars
2025
D-2025/42**

Aujourd'hui 11 mars 2025, à 14h05,

le Conseil Municipal de la Ville de Bordeaux s'est réuni à Bordeaux, sous la présidence de

Monsieur Pierre HURMIC - Maire

Suspension de séance de 18H42 à 19H00

Etaient Présents :

Monsieur Pierre HURMIC, Madame Claudine BICHET, Monsieur Stéphane PFEIFFER, Madame Camille CHOPLIN, Monsieur Didier JEANJEAN, Madame Delphine JAMET, Monsieur Mathieu HAZOUARD, Madame Harmonie LECERF MEUNIER, Madame Sylvie SCHMITT, Monsieur Dimitri BOUTLEUX, Madame Nadia SAADI, Monsieur Bernard G BLANC, Madame Céline PAPIN, Monsieur Olivier CAZAUX, Madame Pascale BOUSQUET-PITT, Monsieur Olivier ESCOTS, Madame Fannie LE BOULANGER, Monsieur Vincent MAURIN, Madame Sylvie JUSTOME, Monsieur Dominique BOUISSON, Madame Sandrine JACOTOT, Monsieur Laurent GUILLEMIN, Madame Françoise FREMY, Madame Tiphaine ARDOUIN, Monsieur Baptiste MAURIN, Madame Marie-Claude NOEL, Monsieur Didier CUGY, Madame Véronique GARCIA, Monsieur Patrick PAPADATO, Madame Pascale ROUX, Madame Brigitte BLOCH, Madame Isabelle ACCOCEBERRY, Madame Isabelle FAURE, Monsieur Francis FEYTOUT, Madame Eve DEMANGE, Monsieur Maxime GHESQUIERE, Monsieur Matthieu MANGIN, Monsieur Guillaume MARI, Madame Marie-Julie POULAT, Monsieur Jean-Baptiste THONY, Monsieur Radouane-Cyrille JABER, Monsieur Marc ETCHEVERRY, Madame Léa ANDRE, Monsieur Maxime PAPIN, Madame Béatrice SABOURET, Monsieur Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, Madame Nathalie DELATTRE, Madame Alexandra SIARRI, Madame Anne FAHMY, Madame Géraldine AMOUROUX, Monsieur Marik FETOUH, Monsieur Aziz SKALLI, Monsieur Thomas CAZENAVE, Madame Catherine FABRE, Monsieur Fabien ROBERT, Monsieur Guillaume CHABAN-DELMAS, Monsieur Nicolas PEREIRA, Monsieur Philippe POUTOU, Madame Magali FRONZES,

Monsieur Nicolas PEREIRA présent à partir de 14H40, Madame Isabelle ACCOCEBERRY présente à partir de 16H35, Madame Camille CHOPLIN présente jusqu'à 17H30, Madame Tiphaine ARDOUIN présente jusqu'à 18h00, Madame Nathalie DELATTRE présente jusqu'à 18H00 et Monsieur Jean-Baptiste THONY présent sauf de 16H30 à 18H30.

Excusés :

Madame Servane CRUSSIÈRE, Monsieur Stéphane GOMOT, Madame Charlee DA TOS, Monsieur Maxime ROSSELIN, Madame Evelyne CERVANTES-DESCUBES, Madame Myriam ECKERT,

Procédure d'évaluation du Plan Local d'Urbanisme 3.1 - Avis de la commune de Bordeaux sur l'opportunité de réviser le PLU 3.1

Monsieur Stéphane PFEIFFER, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document stratégique qui traduit le projet politique d'aménagement et de développement du territoire de Bordeaux Métropole. Il fixe les règles et modalités de mise en œuvre de cette politique.

Le PLU 3.1, approuvé le 16 décembre 2016, a été guidé et co-construit autour d'une ambition forte : « Construire une métropole attractive à l'échelle européenne, en s'appuyant sur l'harmonie de ses paysages et de son cadre de vie. »

Pour répondre à cette ambition, le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), développé dans le cadre du PLU 3.1, a permis d'accompagner la transformation de l'agglomération bordelaise en métropole, tout en respectant la diversité des territoires et des modes de vie qui la composent. Il a été conçu pour atteindre un équilibre entre espaces naturels et espaces urbains, garantissant ainsi un cadre de vie des plus agréables.

Pour ce faire, il s'est décliné selon cinq orientations générales qui définissent le projet et ont pour vocation de traduire les diverses politiques que se doit d'aborder le PLU 3.1 : habitat, déplacements, urbanisme, nature, économie, équipements, foncier, ressources, biodiversité, ...

- 1/ Agir sur la qualité urbaine, en s'appuyant sur le patrimoine et les identités locales.
- 2/ Respecter et consolider l'armature naturelle de la Métropole, tout en anticipant les risques et préservant les ressources.
- 3/ Mieux intégrer l'activité économique dans la construction de la ville.
- 4/ Poursuivre le développement d'une offre en déplacements en cohérence avec l'ambition métropolitaine.
- 5/ Concevoir un habitat de qualité dans une agglomération en croissance

Depuis la révision du 16 décembre 2016, le PLU 3.1 a été mis en comptabilité 7 fois et modifié 2 fois sur la période 2016-2022.

De plus, afin de permettre l'évolution du document d'urbanisme et du territoire pour répondre aux enjeux de la transition écologique, le PLU3.1 a approuvé la 11^{ème} modification le 02 février 2024.

Cette procédure avait pour objectifs :

- Conforter la préservation des espaces naturels et la protection de la biodiversité,
- Accentuer la présence de la nature en ville,
- Gérer de façon économe et responsable l'eau sous toutes ses formes,
- Lutter contre le changement climatique,
- S'adapter au changement climatique,
- Identifier des sites de projets pour accroître l'offre de logements, notamment ceux du parc social.

1/ Cadre juridique

Pour rappel, les articles L.153-27 et suivants du code de l'urbanisme, relatifs à l'évaluation des PLU, disposent que six ans au plus après la dernière délibération portant révision complète de ce plan, le conseil métropolitain procède à une analyse des résultats de l'application du PLU 3.1, au regard des objectifs visés aux articles L.101-2 du code de l'urbanisme, de l'article L.302-1 du code de la construction et de l'habitat et des articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code de transports.

Les services de la métropole ont lancé en 2022 un travail de collecte des informations nécessaires à l'évaluation permettant de renseigner les indicateurs inscrits dans le PLU 3.1.

L'analyse des résultats a donné lieu à une délibération du conseil métropolitain le 6 décembre

2024, après que celui-ci a sollicité l'avis de ses communes membres ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.

Il a été considéré qu'au terme des six premières années d'application du PLU3.1, les objectifs poursuivis dans les domaines de l'habitat, de la consommation des sols et de l'optimisation foncière, de la nature et de l'agriculture, de l'environnement, des modalités et de l'économie et du commerce sont globalement atteints, et que la 11^e modification a permis d'apporter quelques mesures correctives.

2/ Rôle des communes

Au regard de l'analyse des résultats de l'application du PLU 3.1 présentée le 6 décembre 2024 par Bordeaux Métropole, les communes de Bordeaux Métropole sont à nouveau sollicitées pour se prononcer sur l'opportunité de réviser le PLU 3.1.

3/ Avis de la commune sur l'opportunité de réviser ou non le PLU3.1

Comme indiqué par délibération du 5 novembre 2024 relative à l'analyse des résultats de l'application du PLU 3.1, la Ville de Bordeaux confirme sa demande d'engager la révision du PLU 3.1.

Aussi, l'avis émis dans la délibération du 5 novembre 2024 est repris ci-dessous, et complété sur les éléments relatifs aux sous-destinations et linéaires commerciaux.

En effet, les orientations du PADD évoquent l'objectif d'une agglomération millionnaire alors que le projet métropolitain actuellement porté ne comprend plus d'objectif chiffré mais fait de la qualité du cadre de vie la priorité. Il s'agit de mieux répondre aux besoins quotidiens et concrets des habitants, notamment l'accès au logement, à l'emploi et aux services, tout en préservant la nature et la biodiversité pour œuvrer pour la santé de notre planète et de nos citoyens. Il s'agit pour la ville de Bordeaux d'adapter son territoire au changement climatique. Ainsi, les enjeux majeurs du climat et de l'énergie ne sont pas suffisamment développés dans le PADD, alors que Bordeaux métropole a lancé un très ambitieux plan dans ce domaine et que les questions d'urbanisme favorable à la santé ou d'études d'impact sur la santé devraient être intégrées dans les réflexions urbaines. Les orientations de ce document stratégique appellent donc à être redéfinies.

Le projet urbain bordelais élaboré en cohérence avec la Métropole, promeut les biens communs comme fondement du projet politique, et la mobilisation du « déjà là » pour l'accueil des nouveaux habitants et emplois, et pour garantir les services et équipements nécessaires au maintien d'un cadre de vie privilégiant le bien-être quotidien.

Pour atteindre ces objectifs, de nouveaux outils doivent être mobilisés et testés au sein du document de planification urbaine qui doit devenir un outil exemplaire de la traduction réglementaire du projet, pour le faciliter et le rendre possible dans des temps courts, tout en le rendant compréhensible et facilement accessible au plus grand nombre de ses utilisateurs, habitants et associations, opérateurs et services instructeurs. Le PADD nécessite donc d'être révisé pour tenir compte de ces nouveaux impératifs, et l'architecture du PLU revisitée dans cet objectif de simplification et d'agilité.

Un document moins « normatif » est donc attendu pour faire place à un « PLUi de projet » permettant de favoriser l'innovation et des projets immobiliers très adaptés au territoire dans lequel ils s'insèrent, avec des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) territoriales dans les tissus urbains existants en renouvellement (et pas uniquement dans les opérations d'aménagement). Il s'agit aussi d'intégrer dans le PLUi les politiques publiques métropolitaines à l'appui d'outils réglementaires renouvelés (OAP thématiques, sur la santé, la biodiversité...).

Bordeaux Métropole a réalisé un bilan du PLU 3.1 au travers d'une analyse et du croisement de l'ensemble des indicateurs définis sur six grandes thématiques au regard des objectifs fixés par la loi, ainsi que des orientations du PADD.

La Ville de Bordeaux réitère son avis déjà formulé dans la première délibération sur le bilan du PLU, pour chacune des thématiques concernées :

L'habitat et la démographie

Au regard de la dynamique de construction métropolitaine, les objectifs de production de logements fixés par le Programme d'orientations et d'actions (POA) sont bien atteints, voire dépassés avec un taux de réalisation de 121 % sur la période 2016-2022.

Cette évolution s'est opérée en priorité au sein des sites de projet urbain et des opérations d'aménagement engagées ou en cours d'engagement, bénéficiant ainsi d'une intervention publique directe ou indirecte, et contribuant à optimiser l'offre foncière mobilisable du cœur métropolitain.

Avec une moyenne de plus de 9 000 logements autorisés par an, le développement de l'offre d'habitat a donc permis de soutenir une dynamique d'accueil démographique particulièrement marquée à l'échelle de la métropole.

Cependant, cette dynamique positive de la construction n'a pas permis de répondre en totalité aux objectifs de production locative sociale inscrits dans le POA habitat. Ainsi, l'objectif global annuel est atteint à hauteur de 83 %, soit un nombre d'agrément de 2 492 logements locatifs sociaux en moyenne pour un objectif fixé à 3 000.

A l'échelle du périmètre communal, cette dynamique n'a pas été suffisante pour atteindre les objectifs de la loi SRU. Le bilan du PLUi 3.1 nécessite en ce sens de poursuivre et d'amplifier les efforts engagés en faveur de la mixité sociale afin de répondre aux enjeux de solidarité définis par la loi SRU, et favoriser un rééquilibrage socio-territorial de l'offre de logements.

Outre la diversité des publics bénéficiaires et la production de logements abordables, les règles du prochain PLUI devront donc porter sur un rééquilibrage de l'offre sociale au sein des quartiers, en particulier dans les secteurs les plus déficitaires.

Si le PLU 3.1 a favorisé une production massive de logements dans les opérations d'aménagement, en revanche il n'a pas suffisamment permis la densification des tissus urbains constitués. Ainsi, la surélévation, la construction au-dessus de parkings, etc. devront être facilités afin de :

- Rapprocher le lieu de vie du lieu de travail, et permettre aux ménages de réaliser leur trajectoire résidentielle en restant sur place,
 - Optimiser l'utilisation du foncier dans un objectif de poursuite de la production de logement,
- Stopper net l'artificialisation des sols, tout en veillant à préserver la qualité du paysage urbain bordelais
- Désimperméabiliser les sols et renaturer chaque fois que cela sera possible.

ème

La 11^{ème} modification du PLU 3.1 approuvée le 2 février 2024 a permis de diminuer les normes de places de stationnement pour, d'une part, s'adapter à l'évolution des pratiques de déplacement des Bordelais, d'autre part, pour encourager les réhabilitations, transformations et extensions du bâti existant.

De plus, le travail engagé par Bordeaux métropole pour incuber des opérations d'aménagement futures doit permettre de construire une stratégie foncière, avec des outils au service des collectivités, en amont des évolutions de zonage du PLU. Cette articulation doit être finement menée pour que les modifications de zonage permettent au bon moment la mutation des territoires avec des valeurs foncières maîtrisées.

Concernant les Servitudes de diversité sociale (SDS) telles que prévues initialement dans le PLU 3.1, elles n'ont produit qu'un effet limité. En effet, seuls 111 permis de construire situés sur un secteur de diversité sociale à l'échelle de la métropole ont généré 8 375 logements dont 3 132 logements locatifs sociaux entre 2017-2019. Le respect des prescriptions des SDS semble donc loin d'être satisfaisant puisque de nombreuses opérations présentent une part insuffisante de logements sociaux. Par ailleurs, un effet de contournement a pu être constaté avec des permis de construire dont la surface de plancher déclarée était légèrement inférieure à 2 000 m².

ème

A ce titre, la 11^{ème} modification du PLU 3.1 est venue renforcer au sein des Servitudes de diversité sociale (SDS) les dispositions liées à la création de logements en accession sociale et en locatif social, notamment par :

- L'abaissement du seuil de déclenchement des logements conventionnés (de 2 000 à 1 000 m²),

- Le rehaussement de l'objectif fixé en matière de logement locatif social (passant à Bordeaux de 35 à 40 %),
- L'obligation de créer 20 % de la surface de plancher en accession sociale pour toutes les opérations de plus de 1 000 m².

En outre, la métropole dispose de 330 servitudes de mixité sociale (SMS), dont à peine 10 % ont fait l'objet d'opérations immobilières. A Bordeaux, sur la période 2017-2019, seulement 3 SMS sur 56 ont fait l'objet d'un permis de construire. Certaines SMS étaient par ailleurs positionnées sur des équipements publics, et ont de ce fait été supprimées dans la 11^{ème} modification du PLUI. Le bilan du PLU 3.1 est faible sur ce point, les SMS positionnées ne présentant pas les effets escomptés en termes de création d'offre sociale. Un travail fin d'analyse devra donc être réalisé dans le cadre d'une révision du PLUI afin d'améliorer l'efficacité de ces emplacements réservés inscrits au plan de zonage dans un objectif de mixité sociale.

Par ailleurs, si le taux SRU progresse au sein du territoire métropolitain, le PLU 3.1 doit également répondre aux besoins d'une offre accessible à tous les ménages, en particulier aux différents publics vulnérables de la métropole : ensemble des publics jeunes, familles avec enfants et notamment familles monoparentales, personnes âgées ou en situation de handicap, habitants des quartiers prioritaires, etc.

Sur ces différents segments, l'offre d'habitats spécifiques appelle à être complétée afin de répondre à la diversité comme à l'urgence des besoins. Ainsi le développement d'une offre spécifique pour les étudiants est notamment resté insuffisant en volume entre 2016 et 2022, tant pour les dispositifs d'habitat collectif (résidence sociale, foyer de jeunes travailleurs, etc.) que pour les logements du parc public et privé à loyer conventionné.

L'objectif de développer des solutions d'habitat accompagné en faveur des ménages spécifiques et/ou en situation de vulnérabilité, à l'instar de l'accueil des gens du voyage, aura par ailleurs, à faire l'objet de leviers renforcés au sein du prochain PLUI.

Par ailleurs, la présence du végétal dans les quartiers a constitué un objectif non prioritaire du PLU 3.1, alors même qu'elle offre une réponse transversale aux objectifs de biodiversité, de rafraîchissement, de confort thermique et de qualité paysagère.

Afin d'améliorer la qualité de l'habitat, et contribuer à son développement résilient au changement climatique, la 11^{ème} modification a développé sur ce point des outils et mesures dédiés, permettant d'inciter la végétalisation des constructions et de leurs abords, de renforcer la présence de la nature en ville (augmentation des espaces de pleine terre, préservation des arbres, etc.), et de favoriser des projets d'urbanisme à faible empreinte environnementale, par le choix de matériaux bioclimatiques, la création d'espaces de vie extérieurs ou le recours aux énergies renouvelables.

Enfin, si le PLUI 3.1 n'a pas permis d'enrayer la hausse des prix du foncier et de l'offre de logements devenue inabordable pour de nombreux ménages, de nouveaux outils seront à élaborer afin d'augmenter la maîtrise foncière au sein des tissus urbains déjà constitués et habités, plus complexes, plus morcelés, plus coûteux à mobiliser, et favoriser une régulation des prix par le développement d'une stratégie foncière volontariste ainsi qu'une fiscalité de l'urbanisme adaptée.

La consommation des sols et l'optimisation foncière

La dynamique d'artificialisation des sols s'est poursuivie dans la métropole, bien qu'à un rythme moins soutenu que sur la précédente période (2009-2015). Les pertes d'espaces agricoles s'élèvent à 159 hectares à l'échelle du territoire métropolitain. Les espaces urbanisés ont augmenté pour leur part de 327 hectares dont une majorité pour l'habitat (258 ha), soit une moyenne de 80 m² d'espaces naturels, agricoles et forestiers consommés par habitant supplémentaire.

Le développement résidentiel métropolitain gagne toutefois en efficacité foncière, avec une part de la production en logements collectifs qui s'est accrue et une plus grande sobriété liée aux opérations de renouvellement urbain d'ores et déjà engagées.

Le développement métropolitain tend à s'appuyer sur des logiques renouvelées d'optimisation du foncier et de densification des tissus urbains qui seront toutefois à faciliter davantage dans le cadre des prochaines évolutions du PLUI (surélévations, constructions au-dessus de

parkings, ...), tout en préservant le paysage urbain et naturel bordelais (classement Unesco, préservation de la pleine terre...). De plus, en application de la loi Climat et Résilience, la consommation foncière appelle à faire l'objet d'un suivi fin et à de nouvelles mesures destinées à protéger strictement les espaces naturels, agricoles, et forestiers, au-delà de la stabilisation du contour de la zone urbaine.

ème

La 11 modification du PLU a déjà permis d'apporter sur ce point des correctifs nécessaires à une plus grande sobriété foncière, avec notamment la transformation de 51 hectares de zones à urbaniser en zones naturelles et agricoles, à l'instar de la modification opérée sur le secteur de la Jallère. La prochaine révision devra permettre de protéger encore davantage d'espaces naturels, agricoles et forestiers aujourd'hui en zones à urbaniser, et d'édifier des règles permettant au maximum de préserver des sols perméables au sein des projets immobiliers.

La nature et l'agriculture

Le PLU 3.1 n'a pas atteint les objectifs poursuivis en matière de maintien d'une agriculture urbaine.

Ainsi, face aux effets renforcés de la pression urbaine et résidentielle, la Surface agricole utile (SAU) a diminué de 265 hectares à l'échelle de la métropole. Dans le même temps, les surfaces agricoles métropolitaines ont été maintenues à l'identique dans le PLU à hauteur de 8 125 hectares, impliquant donc une part de zones A non occupées par de l'activité agricole, en attente de cultures ou de projets d'installation d'agriculteurs.

Pour autant, les outils de protection relatifs aux espaces naturels, aux continuités écologiques du territoire, au patrimoine végétal, et aux zones humides notamment, se sont développés tout au long de la période observée, avec une augmentation de la surface de ces espaces protégés de 95 hectares à l'échelle métropolitaine, soit une évolution de + 0,7 % des espaces de protection pour motif écologique et/ou paysager.

Ce résultat apparaît limité eu égard la prégnance des enjeux d'adaptation de la ville au défi climatique et la nécessité de rompre avec la logique encore à l'œuvre de l'étalement urbain. En outre, seulement 5 hectares supplémentaires ont été préservés au titre de la « nature en ville » sur le territoire métropolitain.

Cet indicateur devra faire l'objet d'un suivi fin en lien avec les outils de protection des espaces naturels (EBC, zones humides, etc.), et d'évaluation de l'artificialisation des sols (ENAF, taux d'imperméabilisation des sols, etc.), afin de répondre à l'ambition de renaturation des tissus déjà constitués.

ème

La 11 modification a permis d'augmenter le niveau de protections associées aux espaces naturels et agricoles métropolitains en inscrivant 185 hectares dédiés à l'environnement et aux continuités écologiques, en renforçant les conditions permettant d'assurer la pérennité des arbres et de la végétation existante, en créant de nouvelles typologies d'espaces de nature en ville (cœurs d'îlot, jardins d'agrément, etc.).

ème

20 hectares de surfaces agricoles ont par ailleurs été ajoutés par la 11 modification du PLU 3.1 en appui à l'adoption fin 2022 du projet métropolitain. Concernant la stratégie de résilience alimentaire et le Projet Alimentaire Territorial, la Ville de Bordeaux souhaite contribuer pleinement à ce projet, à l'appui de sa feuille de route Résilience Alimentaire visant notamment à développer la production agricole locale et les projets d'agriculture urbaine, en lien avec la recherche d'une revitalisation de la ceinture maraîchère de la Ville.

L'environnement (risque, nuisance, ressources)

La stratégie d'aménagement métropolitaine repose sur une ambition de réduction de la vulnérabilité du territoire face aux risques naturels, à la gestion des ressources et des nuisances pour la population.

Sur la période 2016-2021, le bilan du PLU 3.1 fait état d'une réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) dans le secteur des transports de 18 % à l'échelle métropolitaine. Cet effort de limitation des émissions résulte en partie des effets du PLU (développement des mobilités alternatives, limitation des déplacements et mesures d'apaisement de la circulation, etc.), mais appelle à être nuancé en regard du contexte spécifique lié à la pandémie de Covid

19.

En effet, dans le même temps, les indicateurs du PLU liés à la pollution de l'air témoignent de contributions encore significatives, avec une augmentation sensible dans le territoire métropolitain des émissions de dioxyde d'azote NO₂ issues du secteur des transports entre 2016 et 2019 (+ 0,7 %), mais également, des émissions de PM₁₀ (+ 6,7 %). Le bilan du PLUi sera donc à compléter sur ce point afin d'actualiser les données et indicateurs disponibles jusqu'en 2022, et ainsi mieux permettre de résorber les points noirs en termes de pollution atmosphérique. Ces données seront également à croiser avec celles de la pollution sonore le plus souvent concentrée le long des axes routiers. Il s'agira là aussi d'adapter les programmations urbaines ou les modes d'implantation pour réduire l'impact sur la santé des habitants et des salariés.

La baisse des émissions de GES globalement constatée reste donc à poursuivre et accélérer à l'appui de mesures volontaristes en regard notamment des objectifs du Plan climat air énergie territorial (PCAET) métropolitain visant une réduction de 28 % des GES en 2026 par rapport à 2021.

Un ralentissement de la baisse des émissions de GES est observé en parallèle dans le secteur résidentiel. Le PLU 3.1 contribue à cet objectif de réduction à travers l'incitation à la rénovation des logements et le développement des énergies renouvelables.

ème

Des adaptations liées à la 11 modification ont permis d'engager de nouvelles règles en faveur du développement des énergies solaires, issues de la géothermie, et la mise en place de dispositifs de récupération pour les consommations énergétiques du parc bâti. Des prescriptions issues du référentiel bâtiment frugal bordelais ont également été intégrées afin de contribuer à décarboner la production immobilière et promouvoir la construction bioclimatique (ventilation naturelle des logements pour le confort d'été, double orientation des constructions, maîtrise des besoins de chauffage, etc.). Pour répondre aux incertitudes liées à la nouvelle donne climatique, le PLUI devra faciliter l'adaptation des formes urbaines et matériaux, et permettre toute forme d'innovation allant dans le sens d'une réponse contextualisée et frugale.

De nouveaux dispositifs métropolitains de soutien à la transition énergétique de l'habitat ont été adoptés en 2022. Toutefois, l'amélioration thermique du parc locatif public et privé nécessite une intervention accrue dans le cadre du prochain PLUI afin de réduire durablement le phénomène de précarité énergétique des ménages métropolitains, notamment en ce qui concerne les logements indignes et dégradés.

Outre la réduction des consommations d'énergie dans le parc bâti, le PLUI poursuit l'objectif d'anticiper les risques et de préserver les ressources du territoire, notamment par une gestion économe de l'eau.

Cependant, l'augmentation démographique constatée a eu pour effet d'augmenter la consommation d'eau par habitant entre 2016 et 2022 (+ 10l/jour/habitant), témoignant de mesures encore insuffisantes pour engager une politique effective d'économie de l'eau. De nouvelles mesures de gestion seront donc à développer dans le prochain PLUI afin de ne pas augmenter la pression exercée sur les nappes souterraines, en particulier les nappes déficitaires, et permettre l'accès de tous à une eau potable de qualité.

Le nombre de centres de recyclage observé dans le bilan du PLUI apparaît stable sur la période, alors que le Plan stratégique des déchets 2022-2026 prévoit une adaptation en nombre et en services des équipements nécessaires afin d'augmenter les capacités de

ème

valorisation, notamment dans les secteurs déficitaires du territoire. La 11 modification a permis sur ce point d'accompagner le déploiement d'expérimentations auprès des habitants dans la réduction de leurs déchets, avec la mise en place d'écopoints, d'aires de réemploi et de points d'apports volontaires. Ces mesures visant une ville « zéro déchet » seront à développer au sein des différents quartiers, et à optimiser dans le cadre du prochain PLUI.

Les mobilités

Entre 2016 et 2022, la fréquentation du réseau de transport en commun TBM (tramway + Bus) a connu une hausse de + 24 %, ce qui témoigne d'une évolution positive de la part modale des transports en commun à l'échelle métropolitaine.

De plus, l'offre globale tramway + bus s'est géographiquement étendue (+ 3 millions de km). De même, la couverture du réseau cyclable a augmenté de + 40 % entre 2016 et 2022, et la part modale du vélo a doublé pour atteindre 8 %. La réservation d'une voix bus/vélo sur les boulevards en 2020 a fortement contribué à ce développement de la pratique cyclable. La marche est également en forte progression avec une part s'élevant à 30 % des différents modes de déplacement.

La part modale de la voiture est donc en fort recul sur la métropole. Avec une part ramenée à 46

%, elle représente cependant le premier mode de déplacement avec près de 70 % des kilomètres parcourus. En outre, les déplacements hors et vers Bordeaux demeurent nombreux et sont la cause de nombreuses congestions urbaines. Le développement d'une offre de transports en commun via le RER métropolitain en cours de déploiement encouragera un report modal plus important visant à diminuer encore davantage la part de la voiture. Le schéma des mobilités de la métropole voté en septembre 2021 rappelle que 10 % de flux automobiles en moins aura pour effet de décongestionner de moitié la circulation. Le développement d'un réseau de bus express sur le territoire métropolitain, et de cars express pour des trajets départementaux encouragera également ce report modal.

Les objectifs ambitieux fixés par le POA mobilité restent donc encore à atteindre, malgré la trajectoire d'ores et déjà vertueuse engagée par la métropole bordelaise sur les modes alternatifs à la voiture. Les parts modales ciblées par le POA mobilité et le Plan Climat Energie Territorial sont en effet de 15 % pour les transports en commun, 25 % pour la marche et 15 % pour les vélos. Si le PLU 3.1 propose une ambition intéressante pour le développement de la marche et du vélo, la trajectoire observée demeure toutefois insuffisante. Le Schéma métropolitain des mobilités est venu renforcer positivement cette orientation notamment à travers la création du réseau cyclable ReVe et la mise en œuvre d'un plan Marche, répondant aux enjeux de décarbonation des mobilités.

Les orientations de la métropole en matière de mobilité ont par ailleurs été ajustées lors de la

11^{ème}

modification : expérimentation sur les boulevards visant à dédier une voie aux bus et aux deux-roues, déploiement de zones 30, définition d'une politique de stationnement incitant à la réduction de la voiture, diminution du ratio de place de stationnement exigé pour les nouveaux programmes immobiliers, etc.

Les modalités relatives au stationnement des vélos ont par ailleurs été améliorées (prise en compte des vélos cargos, augmentation des normes de stationnement vélo) afin de faciliter leur accessibilité et contribuer à un usage accru de la pratique du vélo notamment à Bordeaux.

A ces ajustements, il conviendra d'intégrer dans le cadre d'une prochaine évolution du PLUI la mise en place du Réseau Express Régional (RER) métropolitain à l'échelle de l'aire urbaine, l'optimisation du réseau de desserte en transports en commun en lien avec les territoires extra- métropolitains, le développement des usages partagés (covoiturage, autopartage), l'adaptation des espaces publics aux personnes en situation de difficulté de mobilité.

L'économie et le commerce

La stratégie fixée par le PLU 3.1 est de soutenir l'attractivité métropolitaine par le développement de pôles d'excellence économiques et scientifiques, le développement d'emplois à haute valeur ajoutée de niveau métropolitain ainsi que l'accueil de différents types d'emplois permettant de répondre plus largement aux besoins de la population.

Le bilan de l'application des six années du PLUI témoigne d'une croissance économique effectivement soutenue, permettant une création importante du nombre d'emplois, notamment de cadres dans les services, les activités numériques, la gestion, la culture et les loisirs, etc.

Il semblerait cependant, que cette dynamique positive ne bénéficie pas à tous les habitants. Les créations d'emplois notamment liées à la hausse de l'activité économique, ne correspondent pas nécessairement aux compétences présentes sur le territoire.

L'observatoire de l'emploi de Nouvelle-Aquitaine rappelle en effet qu'en juin 2024, près de 52% des demandeurs d'emplois ont une qualification inférieure ou égale au baccalauréat. Il indique que les dix métiers les plus recherchés par les demandeurs d'emplois correspondent aux emplois d'agent(e) d'entretien/propreté de locaux, préparateur(trice) de commandes, assistant(e) maternel(le) agréé(e) agréée, secrétaire, aide à domicile, vendeur(euse) en prêt-à-porter, etc.

La Ville de Bordeaux jouant une fonction d'accueil de l'emploi particulièrement stratégique à

l'échelle de la métropole, il sera important de veiller dans le prochain PLUI à l'équilibre socio-territorial des fonctions et des emplois créés, afin de permettre aux populations l'accès à des emplois et des services à proximité de leur lieu de vie. Une dynamique coopérative sera à encourager au sein de la métropole comme avec les territoires girondins voisins, en particulier ceux desservis par le RER métropolitain, afin qu'ils puissent accueillir davantage d'emplois et de logements (en particulier par la rénovation de l'habitat ancien dégradé et la remobilisation du parc vacant).

En matière d'immobilier d'entreprise, les volumes de transaction de bureaux d'entreprise ont enregistré une forte progression. Or il conviendra d'apporter un suivi fin au développement de ce parc de bureaux, en vue de répondre à des besoins d'optimisation de l'offre foncière et de la perspective de mutations potentielles (transformation en logements, etc.). La réhabilitation des locaux de bureaux existants sera à prioriser par rapport à la construction neuve. La création de locaux d'activités pour les artisans et plus particulièrement d'entrepôts, de petits locaux industriels et logistiques, doivent être fortement favorisés dans le prochain PLUI afin d'atteindre un meilleur équilibre global.

La situation des commerces de bouche tend par ailleurs à impacter l'évolution du centre-ville de Bordeaux et de son offre commerciale. Des outils de régulation seront à proposer à ce titre afin de limiter la spécialisation et la saturation de l'offre dans certains quartiers. Des mesures correctives seront donc attendues dans le prochain document d'urbanisme intercommunal. Enfin, l'objectif de régulation des « darkstores » devra être traité notamment par le recours aux sous-destinations aujourd'hui rendues impossible du fait de la non-« Alurisation » du PLU 3.1 de Bordeaux Métropole.

Une attention particulière devra également être portée au développement d'espaces destinés à l'artisanat afin de rapprocher les ateliers des lieux de chantier. Les nouvelles constructions, et surtout le développement fort des réhabilitations à venir, nécessitent de créer les conditions favorables à l'émergence d'un écosystème permettant le retour des artisans dans les secteurs urbains du cœur métropolitain afin de faciliter leur travail, faire baisser les coûts et limiter l'impact sur la circulation automobile, notamment périphérique.

De plus, le prochain PLUI gagnerait à réserver une partie des locaux d'activités aux acteurs de l'économie sociale et solidaire, en particulier dans les secteurs d'aménagement.

A cet effet, une réflexion plus globale sur les linéaires commerciaux permettra de mettre en adéquation les nouveaux besoins en la matière avec les outils graphiques et les dispositions réglementaires.

Enfin, le PLU 3.1 fait encore application des dispositions de l'article R 123-9 du Code de l'urbanisme tel qu'il était en vigueur avant la loi ALUR. Une révision permettra à cet égard de mettre à jour les différentes pièces du document d'urbanisme dont le règlement, mais aussi d'intégrer de nouveaux outils réglementaires telles les sous-destinations ou encore les orientations d'aménagement et de programmation thématiques ou sectorielles, en cohérence avec les nouvelles orientations stratégiques du PADD.

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

Délibération

Le Conseil municipal,

VU le CGCT et notamment l'article L.2121-29 ;

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.101-2 et L.153-27 et suivants ;

VU le code des transports et notamment ses articles L.1214-1 et L.1214-2 ;

VU le code de la construction et de l'habitation et notamment son article L.302-1 ;

VU la Loi n° 2019-1461 du 27 décembre 2019 relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique

VU la délibération n°2016-777 du conseil de Bordeaux Métropole du 16 décembre 2016 approuvant la révision du PLU 3.1, et notamment la pièce C2 de son rapport de présentation portant sur l'évaluation postérieure du projet et comportant la proposition d'une liste d'indicateurs de suivi

VU la délibération n°2024-157 du conseil de Bordeaux Métropole du 12 avril 2024 lançant la démarche d'évaluation du PLU3.1 et définissant les modalités d'association des communes,

VU le rapport de synthèse des indicateurs d'évaluation des résultats de l'application du PLU 3.1 transmis le 03 juillet 2024 par Bordeaux Métropole ;

VU la délibération n° D-2024/311 du conseil municipal du 5 novembre 2024 donnant avis sur les

résultats de l'application du PLU 3.1

VU la délibération n°2024 du conseil de Bordeaux Métropole en date du 06 décembre 2024 portant sur l'analyse des résultats de l'application du PLU3.1,

ENTENDU le rapport de présentation et les observations formulées par la Ville de Bordeaux,

CONSIDERANT qu'au terme des six premières années d'application du PLU 3.1, les objectifs poursuivis dans les domaines de l'habitat, de la consommation des sols et de l'optimisation foncière, de la nature et de l'agriculture, de l'environnement, des mobilités et de l'économie et du commerce sont globalement atteints pour la Métropole mais nécessitent d'engager une révision du document, tenant compte a minima des ambitions énoncées dans l'avis rédigé, par la Ville de Bordeaux, au point 3, de la présente délibération.

CONSIDERANT que le code de l'urbanisme prévoit que les communes membres de Bordeaux Métropole soient sollicitées dans le cadre de la procédure d'évaluation du PLU 3.1 sur l'opportunité de réviser le document d'urbanisme,

DECIDE

ARTICLE UNIQUE : De se prononcer en faveur de la révision du PLU 3.1

ADOPTE A LA MAJORITE

VOTE CONTRE DU GROUPE ROUGE BORDEAUX ANTICAPITALISTE
ABSTENTION DU GROUPE BORDEAUX ENSEMBLE
ABSTENTION DU GROUPE RENOUVEAU BORDEAUX

Fait et Délibéré à Bordeaux, le 11 mars 2025

P/EXPEDITION CONFORME,

Monsieur Stéphane PFEIFFER