

3^e MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLAN LOCAL D'URBANISME 3.1

Concertation réglementaire du 14 mars au 1^{er} septembre 2025

BILAN INTERMÉDIAIRE DES ATTENTES CITOYENNES

Issu des réunions participatives
organisées entre le 24 mars et le 9 avril 2025

Comment concilier cadre de vie et préservation des espaces naturels ?





UNE CONCERTATION POUR...

Relever le défi du zéro artificialisation nette : construire sans étaler, densifier sans dégrader, aménager sans artificialiser davantage. Tel est aujourd'hui le défi posé aux territoires.

L'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN), inscrit dans la loi Climat et Résilience, n'est pas qu'une contrainte réglementaire, c'est une nécessité écologique pour protéger les sols, la biodiversité, les terres agricoles, les ressources en eau, etc.

Mais comment faire, concrètement, quand les besoins en logements restent importants, quand la pression foncière s'intensifie, quand les attentes sociales plaident souvent pour la maison individuelle ? Comment agir sans freiner le dynamisme des territoires ? Comment atteindre cet objectif sur le territoire métropolitain avec les habitants et les acteurs du territoire ?

Ce bilan est issu des 5 réunions organisées entre le 24 mars et le 9 avril 2025. Il vise à mettre en lumière les questionnements et les orientations données par les participants, pour répondre à l'objectif de sobriété foncière.

L'aménagement du territoire à venir est à réinventer en mobilisant l'intelligence collective et en faisant évoluer nos pratiques et usages.



COMMENT CONCILIER CADRE DE VIE ET PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS ?

Pourquoi parler de sobriété foncière aujourd'hui ?

Le dossier de concertation mis à disposition aide à comprendre l'articulation entre la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers avec le besoin en logements, économie et infrastructures. Pour rappel, la sobriété foncière, sous le prisme de la loi ZAN (Zéro Artificialisation Nette) est l'unique proposition retenue de la Convention citoyenne pour le climat.

Objectif national : atteindre zéro artificialisation nette des sols à l'horizon 2050.

Objectif intermédiaire : réduire de 50 % la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) d'ici 2031, par rapport à la décennie précédente.

Pour Bordeaux Métropole, l'objectif est de ne pas dépasser 50 hectares artificialisés par an d'ici 2031. Actuellement, environ 66 hectares sont encore artificialisés chaque année. Il est donc nécessaire d'aménager la métropole différemment pour respecter ces engagements.



Des enjeux à partager

Une nécessaire adaptation au changement climatique



Le PLU : un outil pour concilier cadre de vie et préservation des espaces naturels

Par sa dimension stratégique, le PLU permet d'allier aménagement du territoire et transition écologique en traitant, en transversalité, les politiques publiques métropolitaines. Ainsi, le PLU de Bordeaux Métropole a vocation à répondre aux enjeux actuels et anticiper le développement dans une démarche prospective, c'est-à-dire en essayant d'anticiper le futur.

Pour cela, il prend en compte les enjeux tels que : l'équilibre et la cohérence territoriale, la qualité paysagère, le bâti, le cadre de vie, le renouvellement urbain, l'adaptation au changement climatique, la restauration des milieux, la préservation des continuités écologiques, etc.

UNE DÉMARCHE PARTICIPATIVE AU SERVICE DU TERRITOIRE

La démarche de Bordeaux Métropole

Bordeaux Métropole engage une réflexion sur la sobriété foncière, dans le cadre de la 3^e modification simplifiée de son Plan Local d'Urbanisme (PLU 3.1). Cette procédure, initiée à l'échelle des 28 communes, vise à territorialiser la trajectoire du « Zéro Artificialisation Nette » définie par la loi Climat et Résilience. Elle doit permettre d'intégrer une trajectoire progressive de réduction de la consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) et d'inscrire les objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols.



Dans ce cadre, une concertation réglementaire est organisée du 14 mars au 1^{er} septembre 2025 avec pour objectif de sensibiliser sur l'articulation entre sobriété foncière, dynamisme territorial et acceptabilité sociale.

Pour cela, 4 réunions publiques participatives et un atelier avec les professionnels et associations ont été animés entre le 24 mars et le 9 avril 2025. Ces temps ont permis de partager les enjeux, informer, recueillir les perceptions et les propositions des acteurs (habitants, professionnels, élus).

La concertation se poursuit jusqu'au 1^{er} septembre offrant la possibilité de s'exprimer sur ce présent bilan intermédiaire via le site de la participation de Bordeaux Métropole, les registres papiers et par courrier ou adresse mail.

L'ensemble des comptes-rendus sont disponibles sur le site de la participation de Bordeaux Métropole via l'adresse suivante : <https://participation.bordeaux-metropole.fr/processes/PLU>

La concertation en chiffre

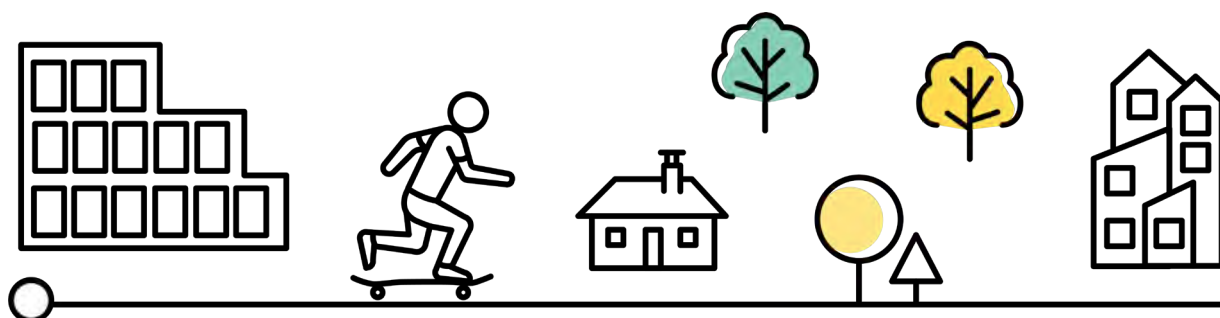


Le territoire de Bordeaux Métropole est riche d'une grande diversité de manières de vivre, d'habiter, de paysages et de formes urbaines. La concertation a souligné cette richesse grâce aux avis exprimés selon les secteurs de la Métropole où des nuances et perceptions différentes sont notables.

Des ambitions communes ont été portées telles que la **nécessaire adaptation des territoires** au changement climatique engendrée par des choix et manières d'habiter les villes, la **préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers**, la préservation du cadre de vie ainsi que le besoin de **poursuivre les efforts de pédagogie et de dialogue**.

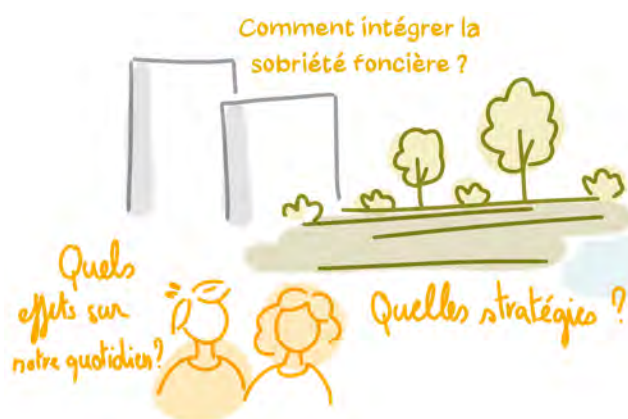
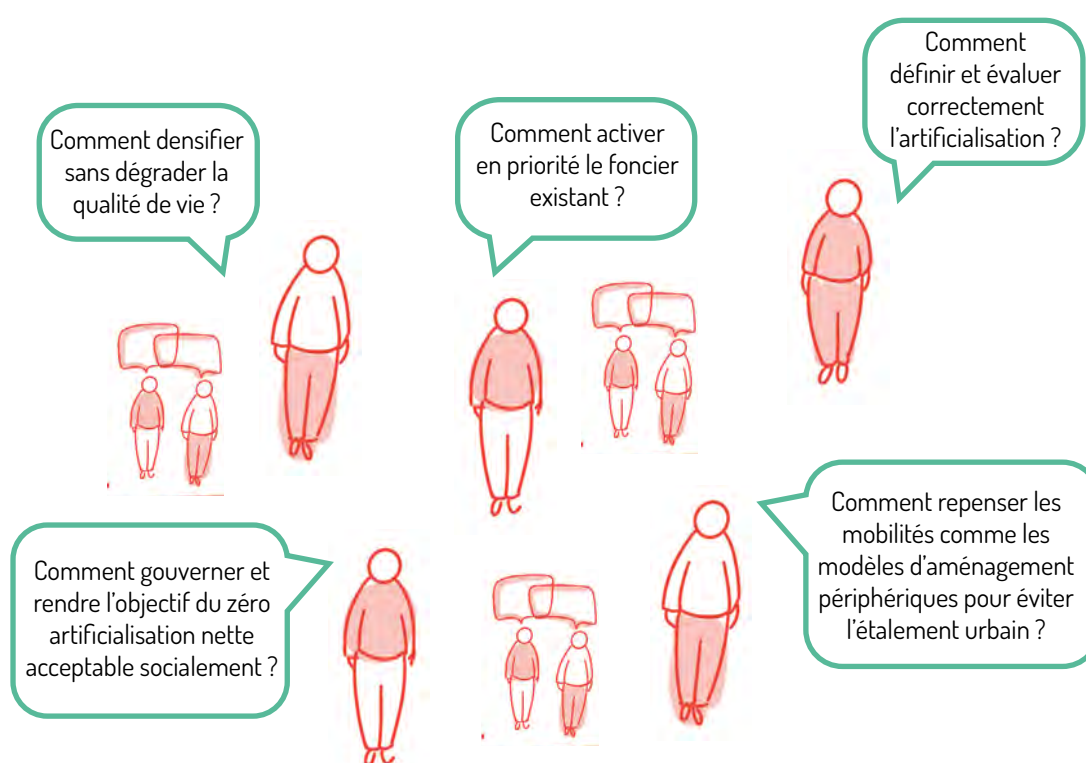
Des points de divergence ont été soulevés en particulier sur la densité et son acceptabilité, sur la mixité et sur la hauteur des formes urbaines. Les sujets de réflexion suivants ont été mis en avant :

- la **durabilité des constructions** et le **cycle de vie** des matériaux
- les **mobilités alternatives**
- des **questionnements sur l'habitat périurbain** comme facteur de l'étalement urbain et sur les enjeux de la proximité entre zone d'emploi et logement
- des **réflexions sur la densité subie**, sur les formes urbaines mixtes et sur les hauteurs
- des **intentions de fabriques urbaines alternatives** afin de lutter contre la vacance et l'insalubrité.



LES RÉFLEXIONS ET DÉBATS

Les questions suivantes ont animé les groupes :



Lors des réunions publiques et de l'atelier, les participants ont été invités à chercher et **imaginer des solutions et propositions** pour permettre au territoire métropolitain de se renouveler en intégrant la **transition écologique** aux **stratégies de planification**. Ils ont évoqué les besoins de **flexibilité** et d'**adaptabilité des villes** ainsi qu'une nécessaire réflexion sur les **temporalités de la ville** (imaginer un bureau des temps) qui ont été des réflexions en filigranes des discussions.

LES IDÉES POUR DEMAIN

De manière transversale, incitative comme créative, les participants ont donné des exemples, proposé des idées et pistes de solutions pour un **territoire métropolitain plus vertueux** et s'engageant dans une bifurcation de ses modes de faire.

Cette partie explore ces propositions regroupées en **5 grandes orientations** visant à **concilier cadre de vie et préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers**.

Donner vos idées pour le territoire métropolitain de demain



Comment concilier cadre de vie et préservation des espaces naturels ?

3ème modification simplifiée du PLU 3.1



DENSIFIER INTELLIGEMENT : CONDITIONS, LIMITES ET LEVIERS

La sobriété foncière a amené à interroger les participants sur la densité et sur son acceptabilité : densité choisie, densité subie, densité réfléchie. Ainsi, les débats des participants ont soulevé les questions suivantes : comment et où densifier ? quelle méthode de densification mettre en oeuvre pour que les projets s'adaptent au contexte ? comment est vécue et perçue la densité ? quels biais socio-culturels ?

« **La ville de demain : avis partagés, solutions variées !** » (titre d'une fresque de la ville)

Lors des réunions publiques participatives, chaque participant avait à choisir des images de référence parmi un florilège de propositions.

Les images les plus sélectionnées (ci-après) par les participants montrent des habitats collectifs entourés d'espaces publics généreux et largement végétalisés, des lieux de partage (jardins partagés) ainsi qu'une présence de l'eau.

Globalement, les images choisies présentent des bâtiments d'une hauteur de R+3 à R+4 maximum. Une attention particulière a été donnée au choix des matériaux en particulier à l'utilisation du bois. Des formes urbaines diversifiées ou sur le modèle des centres anciens et avec des espaces de respiration ont été plébiscités tout comme les espaces mutualisés.

“ *Faire de la densité sans promiscuité : c'est possible si on pense les espaces partagés, les vues, les hauteurs variées.*

Contribution issue de la réunion à Talence

“ *Densifier oui, mais pas au détriment des espaces verts et de la lumière.*

Contribution issue de l'atelier avec les professionnels

De plus, une attention particulière a été donnée à la **mixité des usages**, qui apporte **dynamisme** et **vie locale** et à la **densité** dès lors qu'elle est **couplée au confort des logements** pour que les habitants puissent disposer d'espaces extérieurs.

La nature en ville est perçue comme une condition essentielle de l'acceptabilité des projets. Des propositions en faveur de **logements abordables** ont été faites, pour s'adapter aux capacités financières des ménages.



LÉGENDE

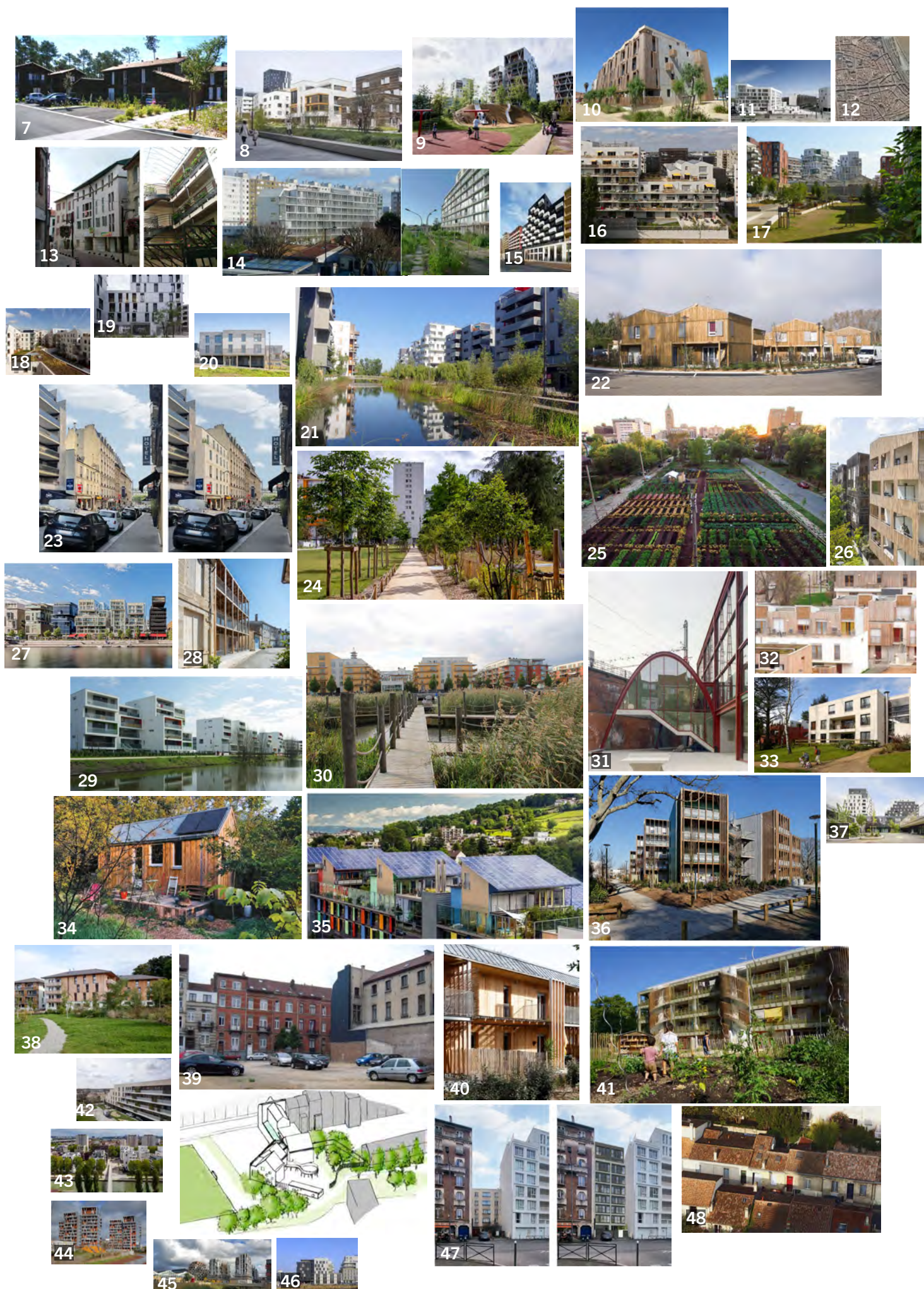
1. NANTES - Nuances de l'Erdre, ZAC de la Chantrerie
2. RENNES - Hôtel Pasteur
3. CHAMBÉRY - Les Petits Paliers
4. BÈGLES - Les Hauts Plateaux
5. BOULOGNE-BILLANCOURT - Parc du Trapèze
6. BORDEAUX - Jardin Public

“ Pas trop haut et pourquoi pas mitoyen. De la végétation et de la respiration. Se réapproprier les espaces de nature, des espaces qui donnent envie.

Contribution issue de la réunion à Cenon

Page de droite

- | | | |
|--------------------------------|--------------------------------|--|
| 7. LANTON | 22. SAINTE-EULALIE | 38. VIRY |
| 8. STRASBOURG | 23. PARIS | 39. BRUXELLES |
| 9. RENNES - La Courrouze | 24. PAU - Saragosse | 40. LA TESTE-DE-BUCH |
| 10. NARBONNE | 25. DÉTROIT | 41. BAYONNE - Le Séqué |
| 11. ROSNY-SOUS-BOIS | 26. AUBERVILLIERS | 42. MÉRIGNAC - Les Terrasses de Galisson |
| 12. BORDEAUX - Centre ancien | 27. LYON - Confluence | 43. NOISY-LE-SEC - La Plaine de l'Ourcq |
| 13. BAYONNE | 28. La RÉOLE - Centre ancien | 44. RENNES - La Courrouze |
| 14. BORDEAUX - Grand Parc | 29. BRUGES - ZAC du Tasta | 45. SAINT-OUEN - Les Docks |
| 15. SAINT-OUEN | 30. STOCKHOLM - Hammarby | 46. LYON |
| 16. NANTES | 31. BRUXELLES | 47. ISSY-LES-MOULINEAUX |
| 17. TOULOUSE - La Cartoucherie | 32. MULHOUSE - Cité Wagner | 48. BORDEAUX - Échoppes |
| 18. BORDEAUX - Bassins à Flots | 33. CRAPONNE | |
| 19. NANTES | 34. SAINT-ANDRÉ-DES-EAUX | |
| 20. BREST | 35. FRIBOURG - Quartier Vauban | |
| 21. BORDEAUX - Ginko | 36. BÈGLES - Les Sècheries | |
| | 37. ROSNY-SOUS-BOIS | |



Orientation 1

Certaines images ne sont pas ressorties en particulier celles où les hauteurs des bâtis dépassent les R+5, ainsi que les espaces où l'intensité urbaine est grande (Bassins à flot, quartier Confluence à Lyon, Île de Nantes). De plus, ces images reflètent des bâtiments de couleur uniformisée (blanc, gris), ce qui a été peu apprécié par les participants.

À retenir

Il n'y a pas de solution unique : chaque projet doit être évalué dans son contexte, à l'échelle du quartier, en fonction de l'espace et du paysage dans lequel il se trouve.

Des conditions et suggestions en faveur d'une acceptabilité de la densité ont été émises par les participants pour que cette dernière soit intégrée dans le quartier et couplée à l'aménagement qualitatif des espaces publics :

La vie du quartier / vivre ensemble

- **Aménager des logements bioclimatiques**, des terrasses ou balcons individuels pour mieux vivre la densité,
- **Réfléchir à la densité à l'échelle du quartier** en interrogeant les vues dégagées, la proximité, la promiscuité, les déplacements, etc.,
- **Privilégier une mixité d'usages et de formes urbaines** pour apporter une dynamique locale,
- **Se rapprocher de formes et architectures historiques denses** qui semblent plus acceptables que des formes urbaines plus récentes,
- **Créer des espaces de convivialité** et de mutualisation en rénovant l'existant,
- **Accompagner la densité par un accès facilité aux services**, commerces, équipements et aux mobilités alternatives efficaces.

Le paysage et ses aménités végétales

- **Végétaliser** en pied d'immeuble,
- **Aménager des espaces de respiration**,
- **Garantir des espaces publics qualitatifs** donnant plus de place à la convivialité,
- **Créer des jeux et espaces** pour les enfants et les jeunes,
- **Mettre au premier plan la trame écologique** : présence de l'eau, adaptation changement climatique, renaturation.



Le béton gris de suite c'est pas esthétique, c'est standard.

Contribution issue de la réunion à Eysines



Des terrasses et baies vitrées seraient appréciées complétant des espaces verts partagés à proximité.

Contribution issue de la réunion à Cenon



L'importance c'est aussi la dimension de quartier où on peut tout faire à pied.

Contribution issue de la réunion à Talence

Leviers et solutions à activer selon les participants

Densifier si des conditions et aménités sont intégrées au projet : espace végétalisé, attractif et qualitatif.

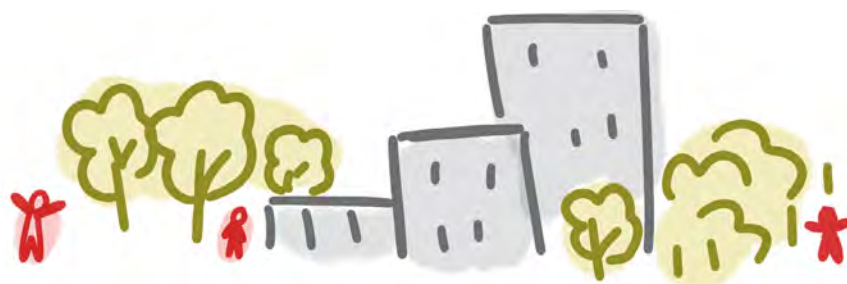
Encourager l'expérimentation et l'innovation pour une densité réinventée : transformer des locaux commerciaux ou des bureaux en logements, concevoir des structures évolutives pour adapter les bâtiments aux besoins futurs. Faire la ville autrement par le biais notamment de la mutualisation des espaces : ouverture des écoles aux habitants, requalification des cimetières, proposition de logements de nuit dans les universités.

Faire place à des modes d'habiter variés : habitat participatif, tiers-lieux, résidences intergénérationnelles, colocation étudiante. Transformer les logements pour résoudre les sous-occupations, la décohabitation ou répondre à l'évolution des usages. Encourager les initiatives intergénérationnelles favorisant les liens sociaux sans forcément modifier l'intérieur (colocations intergénérationnelles et / ou entre étudiants, jeunes actifs, partage de logement).

Adapter les règles au contexte local : densités différentes à prévoir dans un centre-ville, une entrée de bourg ou un quartier pavillonnaire : nécessitant de calibrer au cas par cas les projets d'habitat collectif.

Repenser le PLU pour permettre une densification qualitative : permettre la surélévation dans les tissus déjà bâtis, réduire les obligations de stationnement près des transports en commun (libérant plus d'espace pour construire des logements), réviser les gabarits et limites séparatives. Les échanges relatifs à la division parcellaire des jardins se sont avérés contradictoires entre optimisation foncière et menaces sur les continuités écologiques et la promiscuité.

Santé et densité ? La densité a été abordée sous l'angle de la santé mentale : mieux vivre en ville grâce à l'ensoleillement de son logement, l'orientation, la ventilation naturelle, l'accessibilité à des espaces extérieurs.



Concilier espaces naturels et cadre de vie

Orientation 2

FRICHES, DÉLAISSÉS, VACANCE : DES RESSOURCES À MOBILISER

Différents gisements fonciers ont été identifiés comme support de fabrique urbaine à réinventer. Prenant la forme de friches commerciales, industrielles, de bâtiments ou logements vacants, de dents creuses, de délaissés urbains, ils sont abandonnés, sous-utilisés ou négligés. Ils ont été considérés par les participants comme des opportunités de réhabilitation et de revitalisation. Ces sites, perçus comme des leviers à mobiliser, sont aussi des ressources qui se raréfient, ont mentionné les participants.

Ce sujet a suscité de nombreuses questions : *quels outils et connaissances fines sur les friches ? Quelles stratégies adopter : miser uniquement sur les délaissés rend-il trop étroite toute stratégie globale de densification ?*

D'après les participants, ces gisements fonciers sont encore largement sous-exploités et à mobiliser en priorité. Le potentiel des friches industrielles et des dents creuses dans les centres urbains offre des opportunités de densification ou selon la surface de renaturation. Ainsi, il est nécessaire de recenser les friches de manière systématique en mobilisant l'outil Cartofriches. Celles-

ci pourraient être désimperméabilisées dans certaines zones pour valoriser l'existant et offrir des espaces de respiration en ville.

En revanche, les participants ont souligné que leur réhabilitation avait un impact financier au regard de leur coût d'achat ou de leur dépollution en vue d'un usage agricole ou pour l'activité urbaine. De plus, d'après certains participants, la Métropole a déjà exploité ses friches existantes, comme les Bassins à Flot, Niel et Brazza, mais la question reste ouverte sur les zones à réhabiliter ou à utiliser différemment.



Ce n'est pas normal d'avoir des logements vacants alors qu'on artificialise encore.

Contribution issue de la réunion à Eysines



Les délaissés peuvent être un levier intéressant, ils sont déjà dans la ville, parfois en centre-ville. Mais le prix élevé pour intervenir dessus reste un obstacle.

Contribution issue de la réunion à Bordeaux

Leviers et solutions à activer selon les participants

Cartographier les friches et les porter à connaissance grâce à des outils déjà disponibles comme Cartofriches et identifier leurs potentiels de réutilisation.

Repérer et réinvestir le foncier vacant en identifiant les logements et bureaux vacants, les zones d'activités vieillissantes afin de penser leurs aménagements.

Mener une étude de potentiels de constructibilité selon les solutions connues (réhabilitation de friches, surélévations, etc.) afin d'évaluer les surfaces et permettre aux acteurs de se positionner.

Prioriser la réhabilitation des dents creuses et friches industrielles en centre urbain pour éviter l'artificialisation des sols en périphérie. Un levier à nuancer car pour d'autres participants désimperméabiliser les friches permettrait de créer des espaces de nature et de respiration en ville.

Anticiper la vacance commerciale en définissant des stratégies de reconversion (logements, locaux associatifs, tiers-lieux, etc.).

Mettre en place des outils de changement de destination simplifiés pour transformer facilement un commerce inoccupé en un autre usage.

Oser faire de l'urbanisme autrement en encourageant les stratégies d'aménagement en faveur de l'urbanisme transitoire (1) et l'habitat réversible (2) favorisant les usages mixtes qui évoluent dans le temps en fonction des besoins.

Faciliter les outils opérationnels : droit de préemption, fiscalité incitative, permis de diviser, inventer un outil d'inventaire de foncier mobilisable selon des solutions envisagées (une stratégie foncière locale).



(1) L'urbanisme transitoire est le fait d'utiliser des terrains ou des bâtiments vides (par exemple une friche, un ancien entrepôt ou un terrain en attente de construction) pour y proposer des aménagements temporaires permettant de tester des idées, faire vivre un quartier ou préfigurer des usages.

(2) L'habitat réversible est une forme de logement modifiable, temporaire ou mobile, conçu pour s'adapter aux évolutions des usages, des besoins ou des territoires. Ce type d'habitat permet de répondre rapidement à des besoins de logement, tout en respectant les principes de sobriété foncière et de réversibilité des usages. Un logement peut devenir un espace de bureau et inversement.

Orientation 3

RENATURER, DÉSIMPERMÉABILISER, PRÉSERVER : POUR DES SOLS VIVANTS

Préserver les sols vivants, c'est repenser notre rapport à la ville et aux territoires, en intégrant pleinement la nature comme condition de leur habitabilité. Face aux effets du changement climatique, la préservation des sols devient un levier essentiel pour rafraîchir les espaces, favoriser la biodiversité, prévenir les inondations et améliorer la qualité de vie. En croisant enjeux écologiques, agricoles et sociaux, cette orientation vise à renforcer la résilience des territoires tout en répondant à une aspiration croissante pour des villes plus saines, vivables et solidaires. La présence de nature est un facteur nécessaire pour atténuer les effets du changement climatique et permettre une meilleure adaptation et planification à venir.

La préservation des sols vivants amène à interroger la manière dont les documents d'urbanisme intègrent les sols et continuités écologiques : Quelle place leur accorder dans les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) ? Où agir en priorité pour désimperméabiliser : parkings, voiries, bandes résiduelles ? La reconnaissance des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) soulève aussi des enjeux concrets : comment les identifier, les protéger ?

« Vers une ville résiliente et agréable ? » (titre d'une fresque de la ville)

Pour les participants aux réunions, il est nécessaire de prendre en compte les continuités écologiques, notamment via le traitement des clôtures et la nécessité de laisser passer la faune et la désimperméabilisation. Celle-ci pouvant être mise en oeuvre sur les trottoirs par le biais de revêtements perméables ou végétalisés, de la grave ou des pavés enherbés, cette proposition a été nuancée en termes d'accessibilité (PMR, poussette, etc.).

Protéger les espaces naturels



Pour la majorité d'entre eux, il est essentiel de végétaliser les espaces urbains. Chaque quartier devrait pouvoir bénéficier d'un jardin public (lieu de repos, de fraîcheur, de sociabilité). Il a été mentionné le fait de valoriser les friches, terrains délaissés (ex. Rive droite de Bordeaux). Toutefois, certains de ces espaces nécessitent des coûts de dépollution.

Les jardins privés en coeur des quartiers d'échoppes présentent un intérêt pour le maintien d'îlots de fraîcheur, de la biodiversité. Utilisés auparavant pour l'activité agricole vivrière répondant aux besoins des familles, ils pourraient être ouverts à des associations pour jardiner ou permettre des usages alternatifs.

Pour les participants, la préservation des sols vient aussi de la prise en compte de nos modes de consommation alimentaire : privilégier la proximité, consommer mieux ou moins, rapprocher lieux de production / consommation et protéger les terres agricoles.

“ Il ne faut pas construire dans les jardins, il faut plutôt aider les seniors à entretenir leur jardin, cela pourrait même créer des emplois. ”
Contribution issue de la réunion à Eysines

“ Ce n'est pas juste planter des arbres : c'est redonner de la place au vivant, aux sols, à l'eau. ”
Contribution issue de l'atelier des professionnels

Orientation 3

Leviers et solutions à activer selon les participants

Désimperméabiliser les surfaces urbaines : privilégier des revêtements perméables (pavés enherbés, graviers, végétalisation) sur les trottoirs, parkings et bandes résiduelles.

Favoriser la végétalisation à toutes les échelles : développer les toitures végétalisées, jardins partagés et jardins publics à l'échelle des quartiers.

Adopter des pratiques de gestion différenciée : entretenir les espaces verts de manière respectueuse à l'égard de la biodiversité et des cycles naturels.

Valoriser les friches et terrains délaissés : renaturer les espaces vacants, même pollués, pour y installer des usages écologiques, agricoles ou de convivialité.

Limiter la compensation écologique : donner la priorité à l'évitement et à la réduction de l'artificialisation plutôt que compenser ailleurs, induisant une perte d'aménités locales.

Soutenir l'agriculture urbaine et périurbaine : protéger les terres agricoles, encourager la relocalisation de la production alimentaire.

Préserver les paysages agricoles et naturels : restaurer les haies et le bocage comme éléments-clés des projets territoriaux.

Renforcer la Trame Verte et Bleue (TVB) : protéger et relier les espaces naturels pour soutenir la biodiversité et créer des îlots de fraîcheur en ville.

Prendre en compte la présence de l'eau : réintégrer l'eau dans l'espace urbain (fontaines, canaux, zones humides) pour renforcer la convivialité et favoriser les modes de déplacement actifs.

Penser un urbanisme favorable à la santé, « L'urbanisme bien-être » (titre d'une des fresques de la ville) : intégrer les bienfaits de la nature sur la santé mentale et physique dans la conception des espaces urbains. Souhait des participants d'aller vers des pistes désirables pour la fabrique de la ville de demain en mettant en avant des concepts à atteindre : urbanisme favorable à la santé, solutions fondées sur la nature, la santé humaine afin de pallier la fragilité des villes au regard du changement climatique et des questions sociétales.



Orientation 4

REPENSER LES MOBILITÉS ET LES ZONES ÉCONOMIQUES POUR RÉDUIRE L'ÉTALEMENT

Les mobilités sont intrinsèquement liées à l'étalement urbain et au développement de modèles d'aménagement actuels.

Ces deux sujets ont soulevé des questionnements : *Comment intégrer tous les modes de transports dans les projets d'aménagement ? Comment articuler logement et mobilité sans accroître les inégalités ? Quels moyens pour améliorer les zones d'activités économiques ? Comment les rendre habitables ? Quels liens entre sobriété foncière et transition énergétique ?*

« **Vive demain au revoir aujourd'hui** » (titre d'une fresque de la ville)

Les changements dans les modes de vie (mobilité douce, télétravail) favorisent la nécessité d'une densification intelligente qui utilise mieux les espaces déjà urbanisés.

Certains groupes se sont interrogés sur la fabrique urbaine : « *D'où vient le problème ? de la voiture, des routes ou des logements périphériques ?* » (contribution issue de la réunion à Canon).

Le constat a été posé que l'étalement urbain éloigne les services, obligeant pour certains habitants à prendre la voiture, ce qui n'est pas nécessairement un choix.

La question du dernier kilomètre est considérée comme essentielle pour les politiques publiques et la gestion des flux en ville. La mobilité, accentuée par l'éloignement, le développement d'axes de transport, le prix du foncier doit être compensée par le développement de transports en commun (bus/tram/train), l'augmentation du cadencement des trains urbains (ex. St-Jean / St Germaine) reliant les communes de la Métropole ou encore le développement vers les villes moyennes - bassins d'emploi et par des espaces pour les modes actifs (ex. vélos cargos), l'auto-partage, les parkings relais, le rétablissement de la navette électrique en ville.

Pour eux, les zones commerciales sont assimilées à l'utilisation de la voiture, repenser leur modèle serait une solution. Les industries hors des villes éloignent alors plus l'emploi des centres-urbains. Cependant, l'implantation des sites industriels sur des espaces naturels ou à proximité de zones d'habitations, a posé de nombreuses questions, notamment en raison d'une dissonance entre enjeux écologiques et développement économique (référence au projet EMME).

“ Pour les projets industriels, ne pas artificialiser les sols. Que ces sols soient agricoles ou sauvages. Privilégier les espaces industriels qui ne sont plus utilisés.

Contribution issue du site de la participation

“ Amener les entreprises en ville, c'est aussi créer de la vie locale et limiter les trajets pendulaires.

Contribution issue de la réunion à Bordeaux

Leviers et solutions à activer selon les participants

Utiliser la mobilité comme levier de sobriété foncière : développer les réseaux de transports en commun, l'autopartage et le covoiturage.

Mailler les territoires autrement : structurer les transports selon une logique en toile d'araignée, non uniquement radiale.

Intégrer pleinement les mobilités légères : encourager l'usage des vélos-cargos, des véhicules intermédiaires et des modes actifs.

Réduire l'emprise du stationnement : limiter les places en surface, créer des parkings relais et des parkings silos mutualisés.

Mutualiser les espaces de stationnement : partager les parkings entre différents usages et limiter la création de nouvelles surfaces imperméabilisées.

Créer des espaces multifonctionnels pour limiter l'empreinte foncière des nouvelles installations.

Repenser l'implantation des activités industrielles : localiser les industries en dehors des zones d'habitat dense tout en gérant les contraintes (SEVESO, nuisances, accessibilité).

Concilier sobriété foncière et transition énergétique : développer des modèles d'implantation d'énergies renouvelables compatibles avec le Zéro Artificialisation Nette (ZAN), sans empiéter sur les ENAF.

Dialoguer avec les acteurs économiques : engager les centres commerciaux dans la densification et la reconversion de leurs fonciers existants.

Rapprocher les zones d'emploi des lieux de résidence



Orientation 5

PILOTER LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE : GOUVERNANCE, OUTILS ET PARTICIPATION

Qui associer pour favoriser un PLU partagé ? Bien que le PLU soit un outil technique, il devient nécessaire de l'élaborer et de le faire évoluer au regard des avis recueillis lors de cette concertation. Les participants ont émis des propositions en faveur de la transition écologique, de l'évolution des modes de vie et des pratiques quotidiennes. Le PLU 3.1 vu par les participants doit s'inscrire dans un projet de territoire plus large, qui intègre à la fois les enjeux de santé publique, de qualité de vie et d'équité territoriale.

Le sujet sur la conciliation entre la préservation des espaces naturels et cadre de vie a permis aux participants de souligner les questions suivantes : *une gouvernance multi-niveaux à envisager ? Comment articuler communes, intercommunalité, métropole et les liens aux particuliers, associations et professionnels ?*

« **Et les gens dans tout ça ! quelle place dans la fabrique de la ville ?** »
(titre d'une fresque de la ville)

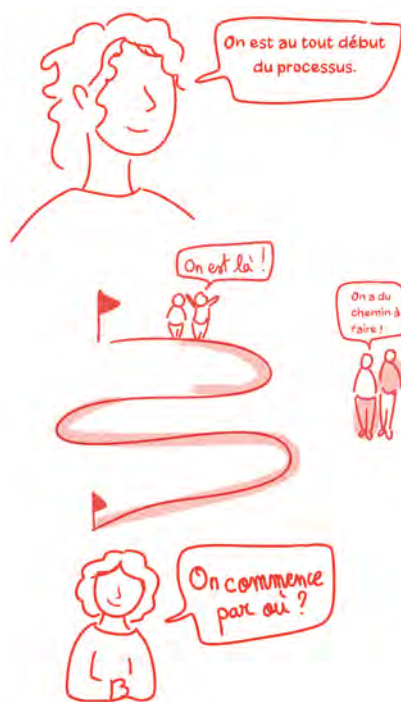
La gouvernance et les outils de mise en oeuvre de la trajectoire Zéro Artificialisation Nette ont été des sujets explorés par les participants. Pour cela une nécessaire conduite du changement est à mener auprès des différentes parties prenantes afin de dépasser les points de blocages sur le temps long. Pour aller au-delà des éventuelles résistances, il est important de co-construire des solutions, selon les participants, d'adapter les projets aux réalités locales et de mieux valoriser les réussites exemplaires en matière de densification qualitative et de gestion du foncier existant. D'après les participants, le PLU 3.1 de Bordeaux Métropole devrait être plus incitatif pour aller plus loin dans la fabrique de la ville, invitant à plus de souplesse dans les usages.

Les participants ont mis en évidence la nécessité de s'intéresser aux besoins des habitants, aux parcours résidentiels pour construire la ville de manière positive comme d'adapter les typologies de logements aux besoins évolutifs des habitants tout au long de la vie. Il serait alors intéressant d'apporter une approche démographique dans la fabrique des villes, pour encourager des territoires à s'adapter.

Selon les participants, il est essentiel de mettre l'humain et le vivant au cœur des projets : aspect culturel, convivialité en ville, création de liens entre les habitants, etc. En effet, les participants ont émis des idées en faveur de la créativité et de solutions heureuses.

Au travers de ces éléments, il est possible de souligner que les participants souhaitent que cette démarche de concertation se poursuive. Il est alors nécessaire de partager les enjeux, de trouver

des consensus et d'élargir la concertation avec toutes les parties prenantes, une piste mise en avant comme un enjeu majeur.



Les habitants sont prêts à entendre les contraintes... si on explique et si on propose des solutions.

Contribution issue de la réunion à Eysines

Leviers et solutions à activer selon les participants

Élaborer le PLU avec l'ensemble des acteurs pour partager les enjeux, les choix et les règles de manière engagée et compréhensible.

Construire une gouvernance partagée et territorialisée, mettre en place des instances de dialogue réunissant élus, techniciens, habitants et professionnels pour porter une vision collective et systémique de l'aménagement, à l'échelle du bassin de vie. Par exemple en délivrant les permis de construire par une instance collégiale.

Renforcer la clarté et la cohérence des documents d'urbanisme pour rendre les règles des PLU plus explicites et moins sujettes à interprétation, afin de garantir une application équitable et transparente, orientée vers l'intérêt général.

Intégrer plus de flexibilité dans les documents d'urbanisme sur les règles de hauteur, de surélévation et de construction, les droits à bâtir, les normes de stationnement et favoriser la mixité fonctionnelle et les alternatives urbaines

” OÙ trouver les moyens financiers pour un urbanisme positif ?

Contribution issue de la réunion à Cenon

Impliquer les habitants et les acteurs dès la conception des projets : favoriser une approche en mode projet, collaborative et inclusive, qui intègre les citoyens dans la fabrique des territoires.

Anticiper la médiation en intégrant l'acceptabilité sociale dès les premières étapes des projets.

Mobiliser et porter à connaissance les outils fonciers et opérationnels (EPF, SEM, EPL) pour concevoir des montages adaptés aux besoins des territoires.

Activer les outils juridiques et financiers : baux à construction, baux réels solidaires, fonds friches, fiscalité incitative.

” On pourrait ajouter un ou deux étages dans certains quartiers, mais les règlements bloquent tout..

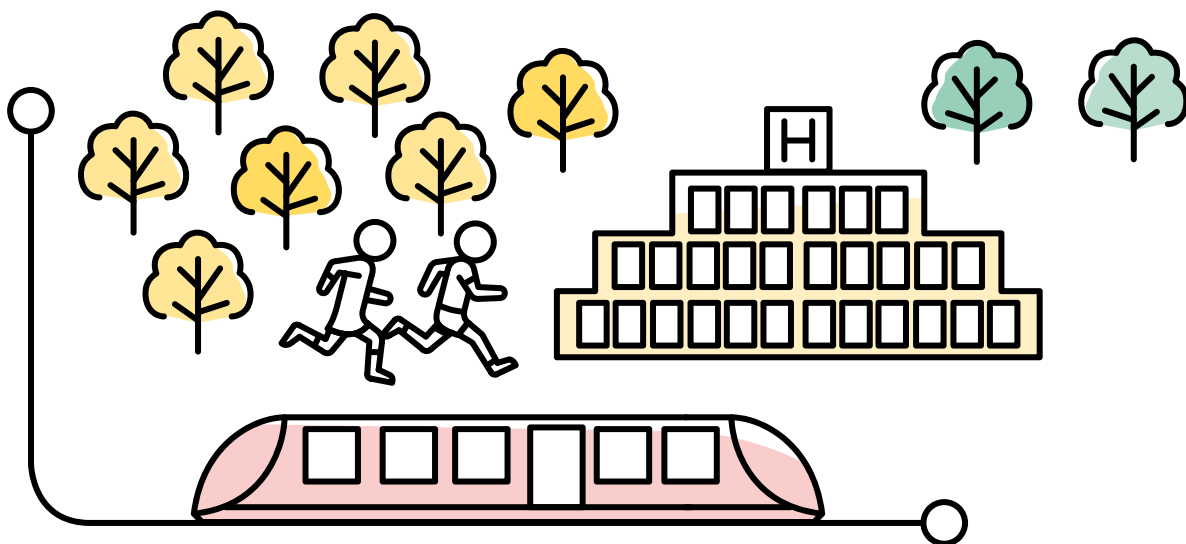
Contribution issue de l'atelier avec les professionnels



RESSOURCES

L'ensemble de la documentation à retrouver sur le site de la participation :

- Dossier de concertation
 - Annexe 1 - Délibération d'ouverture de la concertation
 - Annexe 2 - Arrêté de la procédure de modification simplifiée du PLU 3.1
 - Annexe 3 - Arrêté des modalités de concertation complémentaire
 - Annexe 4 - Avis d'ouverture
-
- Compte-rendu de la réunion du 24 mars 2025 du Pôle territorial Rive Droite à Cenon
 - Compte-rendu de la réunion du 26 mars 2025 du Pôle territorial Sud à Talence
 - Compte-rendu de la réunion du 04 avril 2025 du Pôle territorial Ouest à Eysines
 - Compte-rendu de l'atelier avec les professionnels du 07 avril 2025 à Bordeaux
 - Compte-rendu de la réunion du 09 avril 2025 du Pôle territorial de Bordeaux à Bordeaux







**BORDEAUX
MÉTROPOLE**

Suivi du projet

Direction générale de l'aménagement
Direction de l'urbanisme
Service planification urbaine
plu@bordeaux-metropole.fr

Cité municipale de Bordeaux
4 rue Claude Bonnier
33 000 Bordeaux
05 56 10 20 30
participation.bordeaux-metropole.fr

Crédits photo
Bordeaux Métropole
Écologie Urbaine & Citoyenne

Dessins
Écologie Urbaine & Citoyenne