

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**PLU 3.1**

**BORDEAUX  
MÉTROPOLE**

---

## **Rapport de présentation**

---

### **B. Le projet**

#### **B2. Explication des choix par grandes thématiques**

#### **B25. Économie et commerces**

---

**1<sup>re</sup> révision approuvée par délibération du Conseil de la Métropole  
en date du 16 décembre 2016**

---

## Sommaire

1.La stratégie poursuivie et les outils mobilisés pour la thématique développement économique.....	5
2.La stratégie poursuivie et les outils mobilisés pour la thématique développement commercial.....	6

**Saisir l'opportunité de la révision d'un document de planification pour repenser le lien entre développement économique, commercial, et urbain**

## **1. La stratégie poursuivie et les outils mobilisés pour la thématique développement économique**

**Permettre une présence de l'économie « partout » dans la ville et maintenir des espaces économiques dédiés**

Le diagnostic a mis en évidence un certain nombre de tendances et d'enjeux concernant le développement économique de la métropole.

Plus de deux tiers des emplois sont localisés dans les tissus urbains mixtes. Le phénomène est encore plus marqué sur la commune de Bordeaux dans laquelle près de 80 % de l'emploi est localisé en dehors des zones d'activités. La mixité fonctionnelle, ambition récurrente des documents d'urbanisme, existe de fait et il convient de la maintenir et la conforter.

A l'inverse, les zones économiques dédiées, particulièrement visibles dans le paysage de l'agglomération, ne concentrent pourtant que 30 % de l'emploi total du territoire métropolitain. Indispensables au fonctionnement d'un système métropolitain, il apparaît nécessaire de traiter ces zones.

Ces sites localisés en périphérie engendrent une dépendance automobile très forte et pâttissent souvent de la congestion des infrastructures routières.

Parce que leur qualité urbaine et paysagère, ou en termes de services, est souvent minimale, ils sont vécus comme des enclaves productives ou commerciales, en rupture avec les tissus constitués.

Enfin, l'objectif des « 75 000 emplois » portés par la métropole nécessite l'intégration de plus du tiers d'entre eux au sein de zones économiques dédiées, dont le foncier de plus en plus rare nécessite une optimisation et une meilleure intégration à la ville.

Quelle peut être la contribution des activités économiques à un effort collectif de gestion économe de l'espace ? Repenser les zones d'activités monofonctionnelles, souvent sous-occupées, devient alors un enjeu majeur.

Aussi, le PADD, principalement à travers l'orientation 3 « mieux intégrer la question de l'activité économique dans la construction de la ville » mais également via l'orientation 1 « agir sur la qualité urbaine en s'appuyant sur le patrimoine et les identités locales » s'est saisi des enjeux mis en évidence par le diagnostic en matière économique en fixant les objectifs suivants :

- développer l'attractivité de l'agglomération en favorisant le maintien et l'émergence de pôles d'excellence économiques et scientifiques mais aussi permettre l'implantation et le maintien de tous les types d'emplois tant productifs que ceux nécessaires aux besoins de la population,
- améliorer les conditions d'accueil et de maintien des entreprises,
- améliorer la qualité des espaces économiques,
- garantir l'approvisionnement de la métropole et le fonctionnement des zones économiques,
- optimiser l'offre foncière mobilisable au sein des espaces urbanisables actuels.

La stratégie ainsi développée est déclinée dans le règlement et le plan de zonage.

L'élaboration des règlements de la majorité des zones UM, zones urbaines multifonctionnelles, vise en effet à maintenir et conforter la mixité fonctionnelle en y autorisant toutes les destinations compatibles avec l'habitat.

Concernant les enjeux posés par les zones dédiées aux activités économiques, si le PLU n'est pas un document de stratégie économique, il doit participer à la traduction spatiale de la stratégie métropolitaine définie notamment par le SMDE (Schéma métropolitain de développement

économique). Pour cela, et sur la base de l'identification des besoins fonciers réalisée dans le cadre de la révision du PLU, il a permis de :

- définir l'enveloppe dédiée aux activités économiques ;
- définir les vocations des sites en s'appuyant sur une typologie du bâti (entrepôt, bureau, local d'activités, local commercial, industrie) et non sur des filières économiques. En effet, pour mémoire, dans le PLU approuvé en 2006 il n'existait que deux zonages économiques : UE (activités économiques diversifiées) et UI (industrie lourde, activités portuaires, ferroviaires et logistiques). Cette déclinaison ne permettait pas d'orienter l'occupation des sites économiques aussi finement que le nécessite l'identification des besoins. En conséquence, **au regard de l'approche différenciée des besoins, la vocation des zones d'activité a pu être affinée en déclinant davantage les zonages économiques et les règlements liés.**

Les fondements de cette déclinaison sont :

- limiter la constitution de nouvelles polarités tertiaires dans les zones d'activités dédiées ;
- identifier des pôles d'excellence métropolitains basés sur une logique de cluster, vitrine de l'économie à haute valeur ajoutée de la métropole ;
- réserver des sites dédiés aux activités émettrices de nuisances en attachant une attention particulière à leur insertion dans les tissus et milieux environnants ;
- créer des lieux privilégiés de développement des locaux d'activités. Ils doivent permettre l'essor de l'économie productive ;
- limiter le développement commercial aux polarités identifiées dans le SCoT.

Ainsi parmi les zones urbaines spécifiques (US) définies dans le cadre de la révision du PLU, les zones urbaines spécifiques à vocation économique ont été détaillées en 4 grandes catégories :

- A. Les zones d'accueil des activités productives et logistiques
- B. Les zones plus généralistes
- C. Les zones d'accueil du grand commerce tendant vers une mixité avec l'habitat (cf. paragraphe ci-après)
- D. Les zones économiques spécifiques

(Pour une explication plus détaillée des règlements des zones urbaines spécifiques à vocation économique se référer au B33. Explications des zones US et UPz).

## 2. La stratégie poursuivie et les outils mobilisés pour la thématique développement commercial

### S'appuyer sur le PLU pour recomposer l'armature commerciale et les polarités majeures

En matière de commerce, le cadre stratégique général, les objectifs et les grandes orientations sont fixés par le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise approuvé en 2014 et par la Charte d'urbanisme commercial de la CUB élaborée en 2011.

Dans la lignée de la LME et la loi Grenelle 2, ce cadre stratégique pose 3 principes fondamentaux que le PLU s'est attaché à traduire :

- le recentrage du commerce au cœur du tissu urbain constitué, au plus près des habitants (principe qui s'avère cohérent avec les évolutions structurelles de l'appareil commercial) ;
- la « stabilisation » des polarités commerciales monofonctionnelles et leur requalification, à adapter selon les contextes. Ce point est guidé par le Document d'Aménagement Commercial et les ZACom, puisqu'il concerne les principales polarités commerciales de la Métropole. Les polarités commerciales d'équilibres sont aussi concernées ;
- l'intégration urbaine, paysagère et architecturale des projets commerciaux, afin d'améliorer l'empreinte du commerce dans le territoire.

Le règlement du Plu vise à traduire ce cadre.

- **Stabilisation et requalification des polarités commerciales monofonctionnelles**

Il s'agit d'adapter le développement du commerce aux exigences d'aménagement du territoire notamment au travers d'une mixité avec l'habitat. Pour cela deux types de zones ont été créés :

- une zone US6 correspondant aux pôles commerciaux d'équilibre définis par le Scot,
- des zones UPz reprenant les périmètres des zones d'aménagement commercial du Scot.

(Pour une explication plus détaillée des règlements des zones d'accueil du grand commerce tendant vers une mixité avec l'habitat se référer au B33. Explications des zones US et UPz).

- **Faciliter l'implantation commerciale au cœur des tissus urbains constitués.**

En parallèle, le PLU définit les conditions d'implantation et/ou de préservation du commerce dans les tissus urbains constitués. Axe fondamental des politiques de développement commercial, le maintien du commerce en ville est recherché à travers la majorité des règlements des zones UM mais l'enjeu de protection des linéaires commerciaux et économiques a aussi nécessité la mise en place d'outils spécifiques qui n'avaient pas encore été mobilisés sur Bordeaux Métropole.

Rappel du fondement juridique :

Conformément au **Code de l'urbanisme**, le règlement peut (...) identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

Les mesures réglementaires qui suivent s'appliquent pour les locaux en pieds d'immeuble.

La mesure de protection et de renforcement des voies, quartiers ou îlots délimités s'applique aux rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire lors de création ou de changement de destination. Cette disposition s'établit sur une profondeur minimale de 8 m à compter de la façade de la construction.

Toutefois cette règle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage...

L'écriture réglementaire de cette protection, déclinée ci-dessous en 2 familles, est inscrite au chapitre 1er du règlement des zones UM.

- **Famille « Commerce et Artisanat »**

Sont ici identifiés des linéaires commerciaux et artisanaux de proximité, jouant un rôle d'animation urbaine, devant faire l'objet d'une protection particulière, afin de les préserver et de les renforcer.

Sur ces axes ou îlots repérés :

- . Sont autorisés : Artisanat, commerce et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- . Sont interdits : Habitat, hébergement hôtelier, industrie, bureaux.

- **Famille « Activité et Service »**

Sont ici identifiés des linéaires existants et potentiels, devant faire l'objet d'une « protection » visant à développer une diversité d'activités.

Sur ces axes ou îlots repérés:

- . Sont autorisés : Artisanat, commerce, hébergement hôtelier, bureaux et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- . Sont interdits : Habitat, industrie.

Les axes et îlots repérés au titre des deux grandes familles « Commerce et Artisanat » et « Activité et Service » ont été définis selon des critères liés à leur situation géographique et des critères liés à la nature des objectifs poursuivis.

Trois types de lieux ont ainsi été définis :

- **Les Centres villes**

Ils rayonnent à l'échelle des communes et sont entendus comme lieux développant des fonctions d'échanges marchands et de production, des fonctions d'usages « urbains ».

Ils disposent d'une diversité de services, commerces, équipements, d'une offre en TC et d'une relative densité en termes d'habitat. Les chalandes des centres-villes peuvent être des habitants, des travailleurs, ou encore des touristes.

- **Centralités de quartiers**

Elles font partie d'un réseau complémentaire au centre ville. Leur rayonnement se développe à l'échelle du quartier. En terme commercial, elles répondent à des besoins de proximité, essentiellement des habitants.

- **Polarité commerciale en lien avec les déplacements**

Les polarités commerciales en lien avec les déplacements, sont localisées le long d'axes support de déplacements domicile-travail (voies, lignes de TC) ou au niveau des nœuds intermodaux, lieux où plusieurs modes de déplacement se croisent (bus, vélo, tram...).

Dans l'objectif de répondre aux besoins des habitants et de rendre un service, l'offre commerciale de ces polarités répond à une logique de service de proximité. Elle s'inscrit dans une logique de rapidité, de « facilitation », et répond aux besoins des travailleurs et des habitants.

Trois objectifs peuvent être poursuivis selon le linéaire repéré :

- **Préservation**

Ce premier objectif correspond à une logique de protection qui vise à pérenniser un tissu en rez-de-chaussée, jouant un rôle d'animation, et qui peut être soumis à une pression le fragilisant.

- **Renforcement**

Cet objectif correspond selon le lieu à une logique de revitalisation, afin de créer une vie urbaine plus intense, ou à un contexte de projet urbain où l'enjeu est de créer une polarité commerciale en accompagnement d'une centralité ou d'un nœud intermodal.

- **Appui à une politique communale**

Lié aux deux premiers objectifs, il constitue une mesure complémentaire à un programme d'actions visant à la redynamisation commerciale et artisanale.

Les linéaires commerciaux repérés répondent donc tous à l'un des 3 lieux identifiés et à l'un des 3 objectifs poursuivis.

Ainsi une grille a été renseignée permettant de préciser pour chaque linéaire à quel type de lieu il répond et quel objectif il satisfait.

Une grille reprenant ces éléments figure, pour chaque linéaire identifié, dans l'atlas des linéaires commerciaux.