

PLAN LOCAL D'URBANISME

**PLU 3.1**

COMMUNAUTÉ  
URBAINE  
DE BORDEAUX

2<sup>ème</sup> série de réunions publiques

Parempuyre - 21 janvier 2013



COMMUNAUTÉ  
URBAINE DE BORDEAUX

**LA CUB**  
www.lacub.fr

# L'ordre du jour

**I. L'avancement du PLU 3.1**

**II. La concertation et sa prise en compte dans le PLU 3.1**

**III. Le PLU, de la métropole au territoire**

**IV. La territorialisation des objectifs du PLU**

**V. La ville en projet, et sa déclinaison communale**

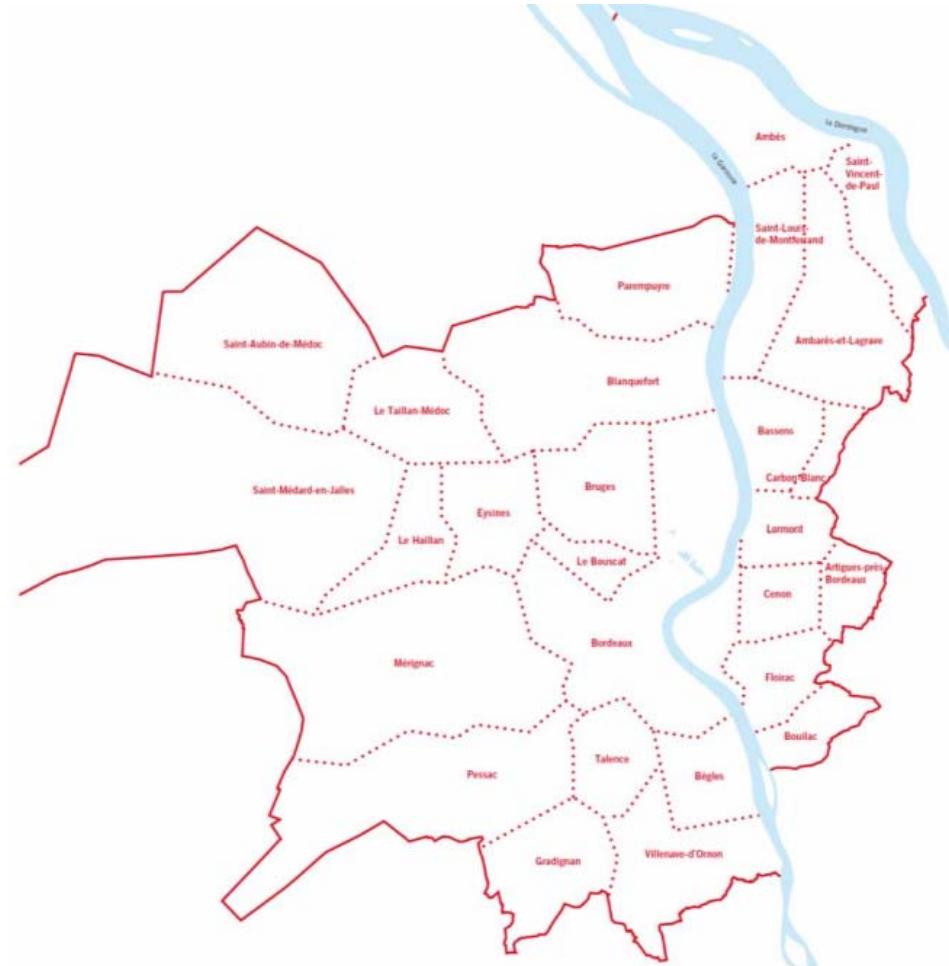
**VI. Travail par table et débat**

**VII. Conclusion**

# **PARTIE 1 – L'avancement du PLU 3.1**

# Le PLU 3.1, issu de la loi Grenelle 2

- Un document **stratégique** et **réglementaire** unique qui intègre au sein du PLU, le PDU et le PLH
- Un **outil de planification** qui présente un projet urbain global
- Il porte sur **l'ensemble du territoire communautaire**



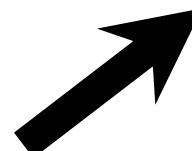
# Le PLU 3.1 : un document intégrateur

SCOT  
CUCI

Plan  
Climat - Énergie



10 ORIENTATIONS



1 OBJECTIF

RESTAURATION ET PRÉSÉRATION DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

HABITAT

DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE & LOISIRS

URBANISME

PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES NATURELS & FORESTIERS

DÉVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

TRANSPORTS & DÉPLACEMENTS

ÉQUIPEMENT COMMERCIAL

ÉQUIPEMENT

AMÉNAGEMENT

MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE & LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

# 1<sup>ère</sup> étape de travail PLU 3.1 : Poser les constats et enjeux pour notre territoire sur la base du projet métropolitain

De sept 2011 à janv-fév 2012 ➤ 11 sept 2012 ➤ 12 oct 2012 ➤ 12 nov 2012 ➤ Janv/Fév 13 ➤ Fin 13

## Concertation

Forum du 11 octobre 2011  
Des réunions publiques en communes  
du 26 nov 2011 au 2 février 2012

## Séminaire des partenaires

## Débat sur les orientations générales du PADD

## 2<sup>ème</sup> forum de la concertation

## 2<sup>ème</sup> série de réunions publiques

Arrêt du projet

Été 2013

## Ateliers de coproduction urbaine :

du 29 septembre 2011 au 20 novembre 2012

*Intensités urbaines*

*ville du 1/4 d'heure*

*ville nature*

*ville sobre*

*ville active*

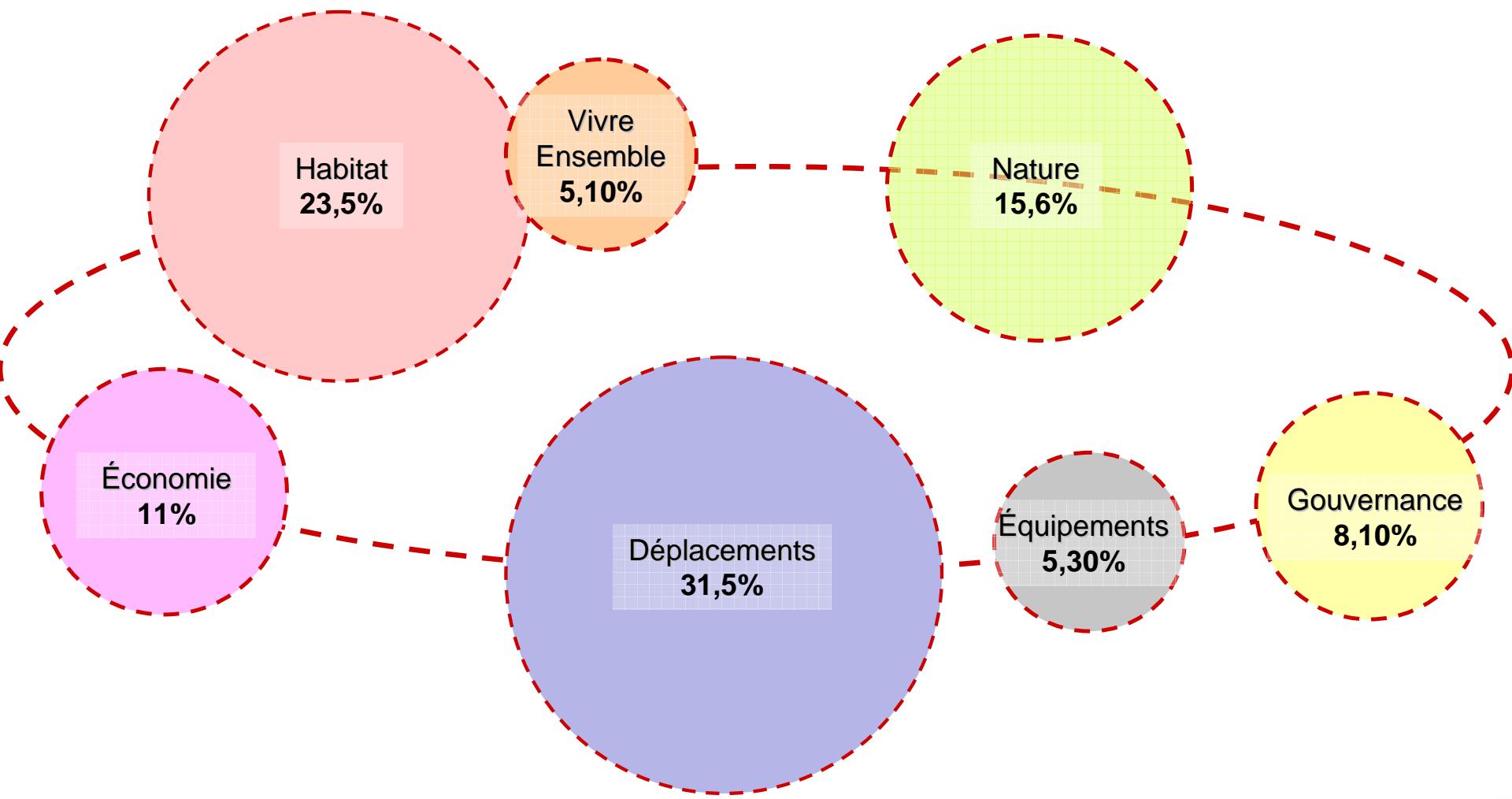
*aménités résidentielles*

**Travail d'écriture  
avec les  
communes**

**Travail avec les communes**

# **PARTIE 2 – La concertation et sa prise en compte dans le PLU 3.1**

**1087 contributions** (fin 2011 à juin 2012), ayant abordé diverses thématiques :



# Vos principales attentes

« Améliorer la desserte en transports en commun (fréquence, horaire, durée de trajet, livraisons intercommunales transversales et circulaires) »

« Comment accueillir les nouveaux habitants ? »

« Pourquoi une agglomération millionnaire ? »

« Respecter l'identité des quartiers, de l'architecture et du patrimoine »

« Nécessité de concilier les différentes fonctions de la ville : habitat/industrie/commerces/services »



# Qui nous ont aidé à définir les 3 axes du projet de PLU 3.1

Axe 1 : « Affirmer le rôle structurant de la CUB sur le territoire girondin par l'accueil de nouveaux habitants et d'activités économiques »



« ACCUEILLIR »

Axe 2 : « Valoriser l'identité plurielle du territoire communautaire, fondée sur le croisement entre patrimoine bâti et patrimoine naturel »



« LA VILLE EST PLURIELLE »

Axe 3 : « Équilibrer l'offre urbaine sur l'agglomération »



« LE 50/50 »

# Vous nous avez dit...

« Il est nécessaire de préserver, voire de développer des espaces verts de qualité dans l'agglomération »

« Améliorer la desserte en transports en commun des zones peu ou pas desservies »

« Il faut soutenir et développer le commerce et les services de proximité»

« Le PLU doit prendre en compte les nuisances sonores, pollution, risques »

« Le stationnement est un problème aujourd'hui sur l'agglomération bordelaise »

« L'offre de logements doit augmenter mais à des prix abordables »

## **Vos contributions nous ont aidé à dégager 6 orientations :**

- 1 : Renforcer le poids démographique et économique de la métropole sans augmenter l'enveloppe urbanisée,**
- 2 : Économiser et protéger les ressources naturelles tout en anticipant les risques,**
- 3 : Faire évoluer l'offre urbaine en tenant compte de toutes les catégories de population, dans la diversité de leurs besoins, de leurs attentes et de leurs ressources,**
- 4 : Organiser le territoire en articulant offre de transports et urbanisation,**
- 5 : Valoriser le projet de territoire grâce à la diversité des milieux naturels et agricoles, et des paysages,**
- 6 : Concilier mode de vie métropolitain et cadre de vie de proximité.**

# **PARTIE 3 – Le PLU, de la métropole au territoire**

# Fonder le projet sur l'armature naturelle du territoire

## La ville nature



# Décliner la politique de l'habitat dans le PLU

- **Offrir du logement pour tous :** Proposer une offre adaptée au budget des ménages.

## Une offre immobilière inadaptée au budget des ménages

600 € par mois à la location  
dans le parc privé



inaccessible pour 65% des ménages

Un T3 de 70 m<sup>2</sup>  
dans la CUB → 170 000 € à l'achat dans l'ancien  
c'est :

220 000 € à l'achat dans le neuf



inaccessible pour 75% des ménages

bases de calcul :  
- revenu fiscal des ménages  
de la CUB (DGI-INSEE)  
- prix issus d'ECLN et des DIA  
- taux d'effort 30% sans  
apport personnel  
- prêt sur 20 ans à 4,25%  
(chiffres 2008)

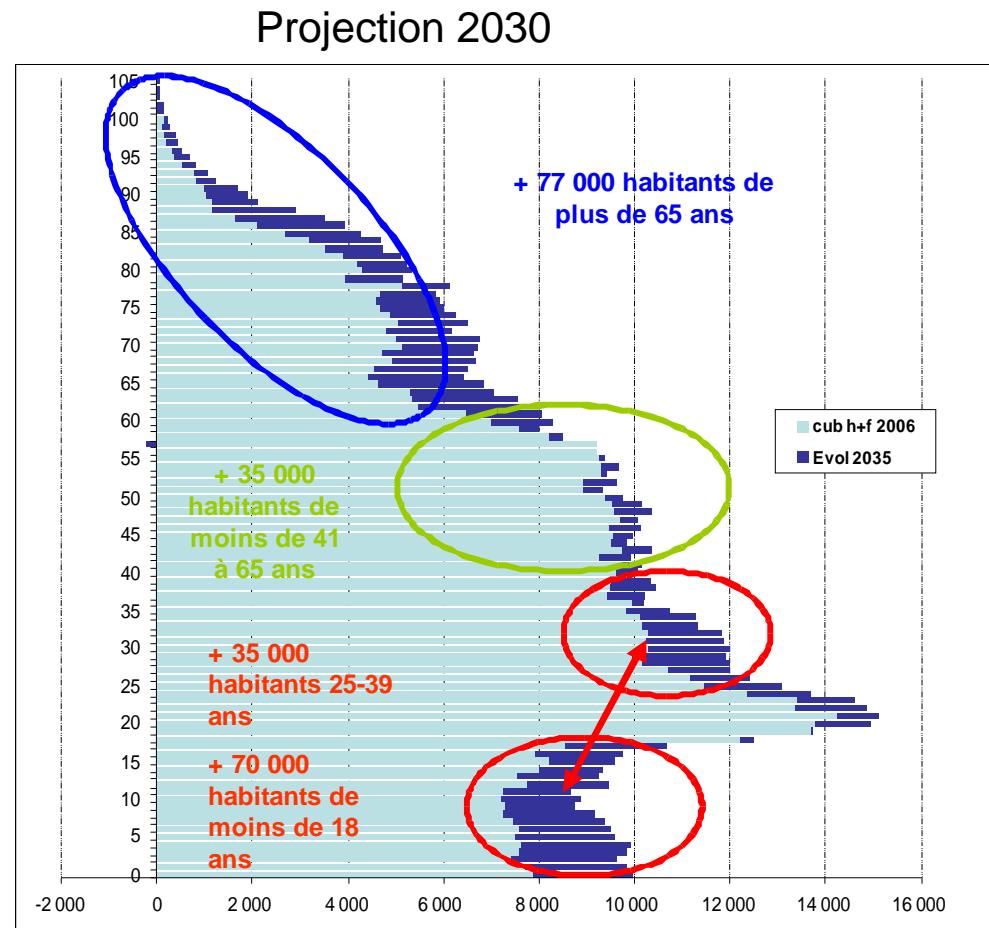


inaccessible pour 85% des ménages

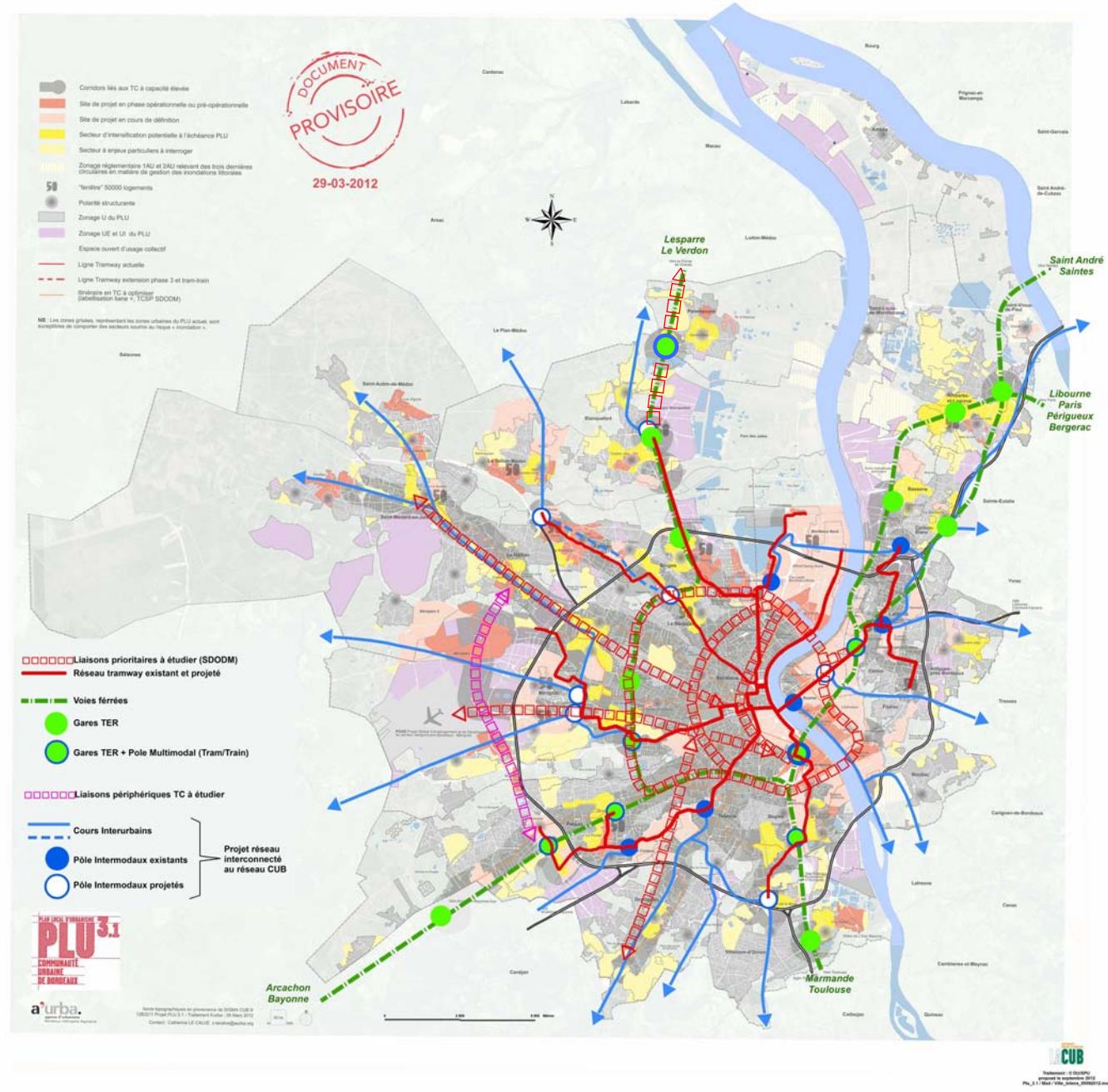
# Décliner la politique de l'habitat dans le PLU

## - Répondre à la diversité des besoins

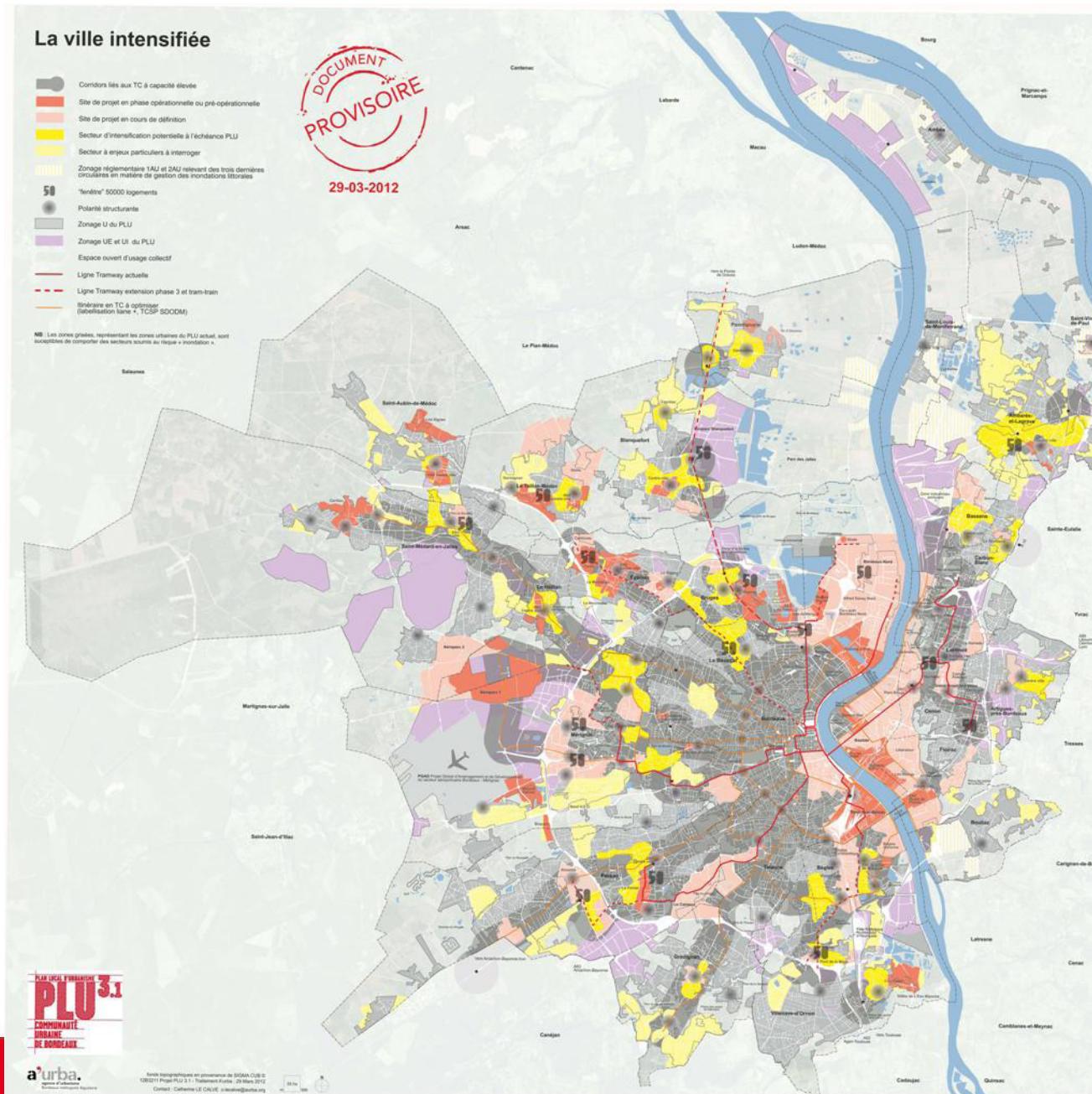
- Un double phénomène sur la CUB : **de très nombreux jeunes 18-25 ans (université) / un vieillissement de la population** dans les quartiers et villes pavillonnaires
- Des communes très bien dotées en logements sociaux / des communes déficitaires
- Une population contrastée sur Bordeaux : **des ménages de taille réduite par rapport aux communes périphériques / une hétérogénéité des revenus** (concentration des populations les plus précaires)



# Articuler urbanisme et déplacement

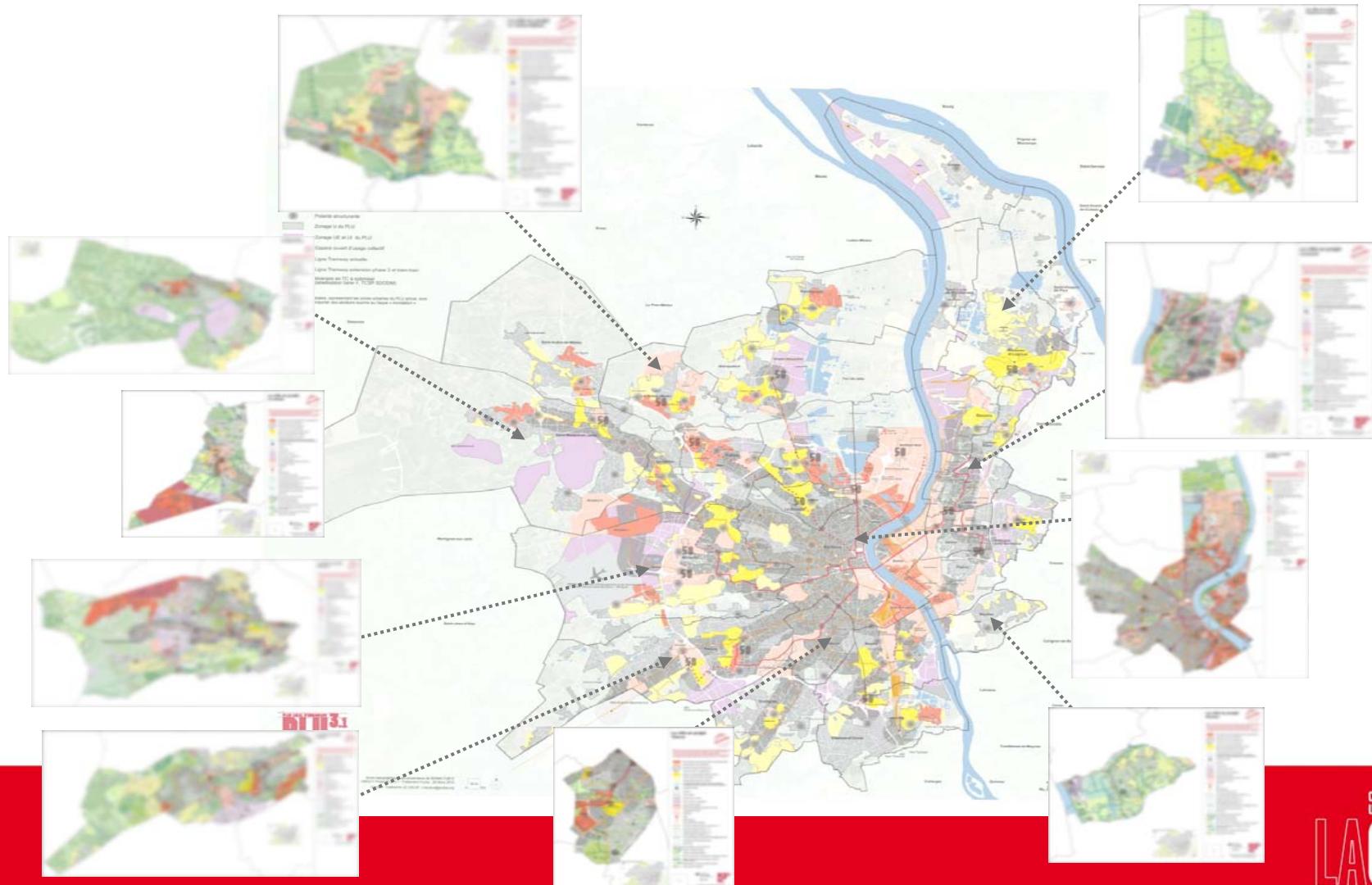


## Optimiser l'organisation de la ville



# La prise en compte de la singularité du territoire

Un travail à double échelle : intercommunale et communale



# **PARTIE 4 – La territorialisation des objectifs du PLU**

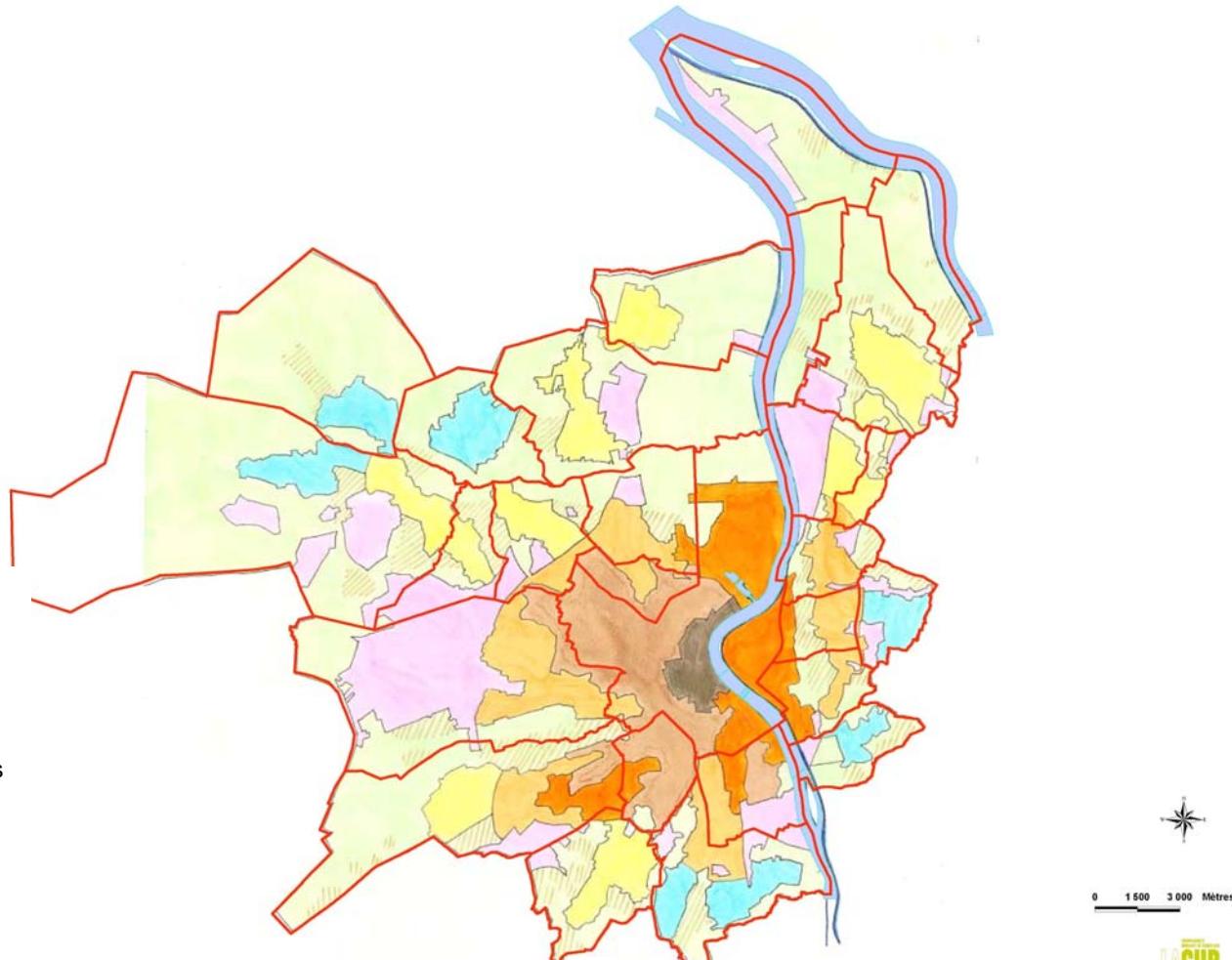
- Territorialiser les objectifs du PLU au regard des différentes situations urbaines
- Travailler sur des principes réglementaires adaptés au contexte

# Territorialiser les objectifs du PLU au regard de différentes situations urbaines :

Document de travail  
**LACUB**  
du SPU

## Les 8 situations urbaines identifiées :

- Cœur historique
- Quartiers de faubourg dense constitués
- Sites de grands projets centraux
- Secteurs à vocation économique dominante
- Tissus mixtes évolutifs à haut niveau de services
- Centralités résidentielles intermédiaires
- Villages urbains
- Secteurs en interaction forte avec la nature



# Travailler sur des principes réglementaires adaptés au contexte :

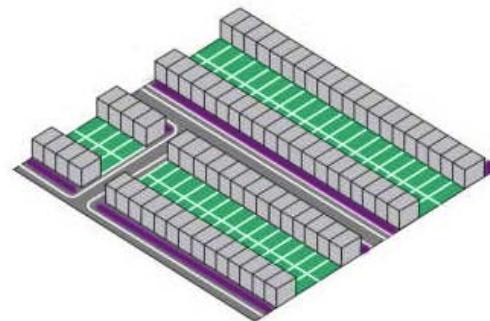
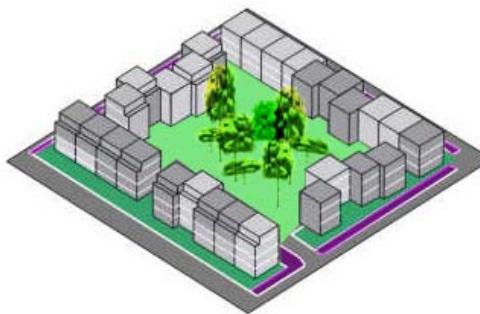
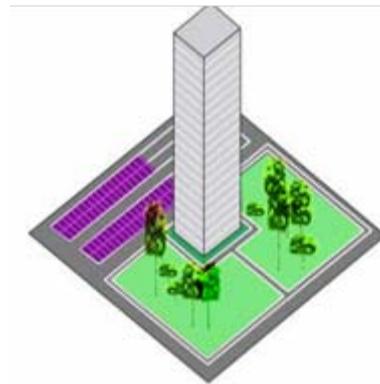
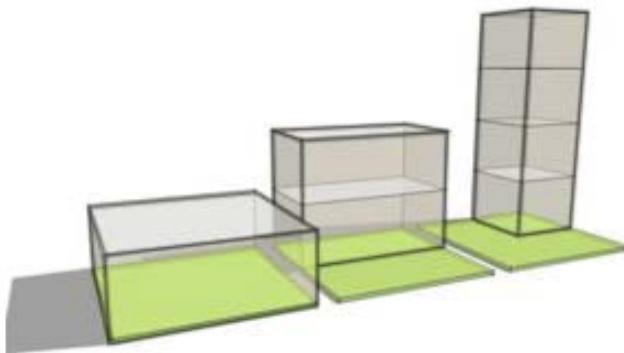
## La perception de la densité : une question de forme ?

Pour une même densité des formes bâties différentes peuvent exister.

Pour 100 m<sup>2</sup> de surface bâtie sur un terrain de 100 m<sup>2</sup>, il peut y avoir un bâtiment d'un seul étage sur toute la surface du terrain, ou un bâtiment de deux étages sur la moitié du terrain, ou un bâtiment de quatre étages sur le quart du terrain, ...

3 critères permettent de modeler des formes bâties variables de densité équivalentes :

- **l'emprise au sol**
- **la hauteur**
- **le recul par rapport aux limites de voirie et limites séparatives**



76 logts/ha - COS 0,5

76 logts/ha - COS 0,5

76 logts/ha - COS 0,5

# Densité bâtie et densité végétale

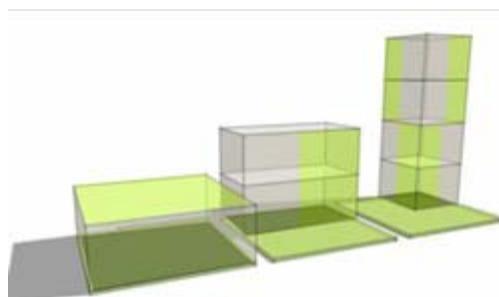
Selon le type de végétal, son abondance, son degré de maturité, la densité bâtie est plus ou moins perceptible.



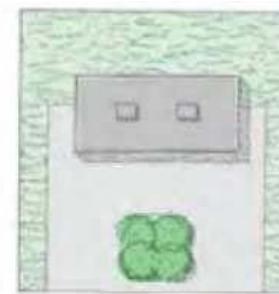
< Exemple de logements en R+ 6.  
un rideau végétal qui atténue la  
hauteur du bâti  
Paris, R.Piano et M. Desvignes.



Exemple de l'opération  
« Bois habité », *Eurallile 2*,  
90 logt/ha des bâtiments R+2  
à R+4 autour de cours jardins  
semi-privatives



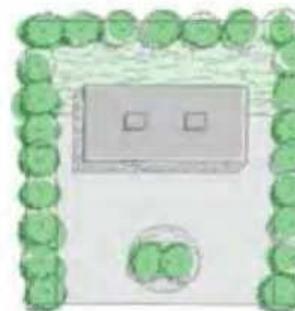
Le bâti au service  
d'une autre forme de  
végétalisation:



C.O.S. végétal = 0,4



C.O.S. végétal = 2,3



C.O.S. végétal = 5,1



FOUCHIER V. *Les densités urbaines et le développement durable. Le cas de l'Île-de-France et des villes nouvelles*. Paris, La Documentation Française, 1998

attra. agence d'urbanisme  
Bordeaux Métropole Aquitaine

# Les densités dans l'agglomération bordelaise

Une diversité d'opérations aux densités variées sur le territoire :



Quartier Saint Pierre – 300 logements/ha

Ilots à Nansouty – 100 logements/ha

Cœur de Bastide – 90 logements/ha



Opération au centre ville  
St Médard – 60 logements/ha



Le Hameau de Noailles Talence  
– 50 logements/ha



Un lotissement péri-urbain  
entre 5 et 10 logements/ha

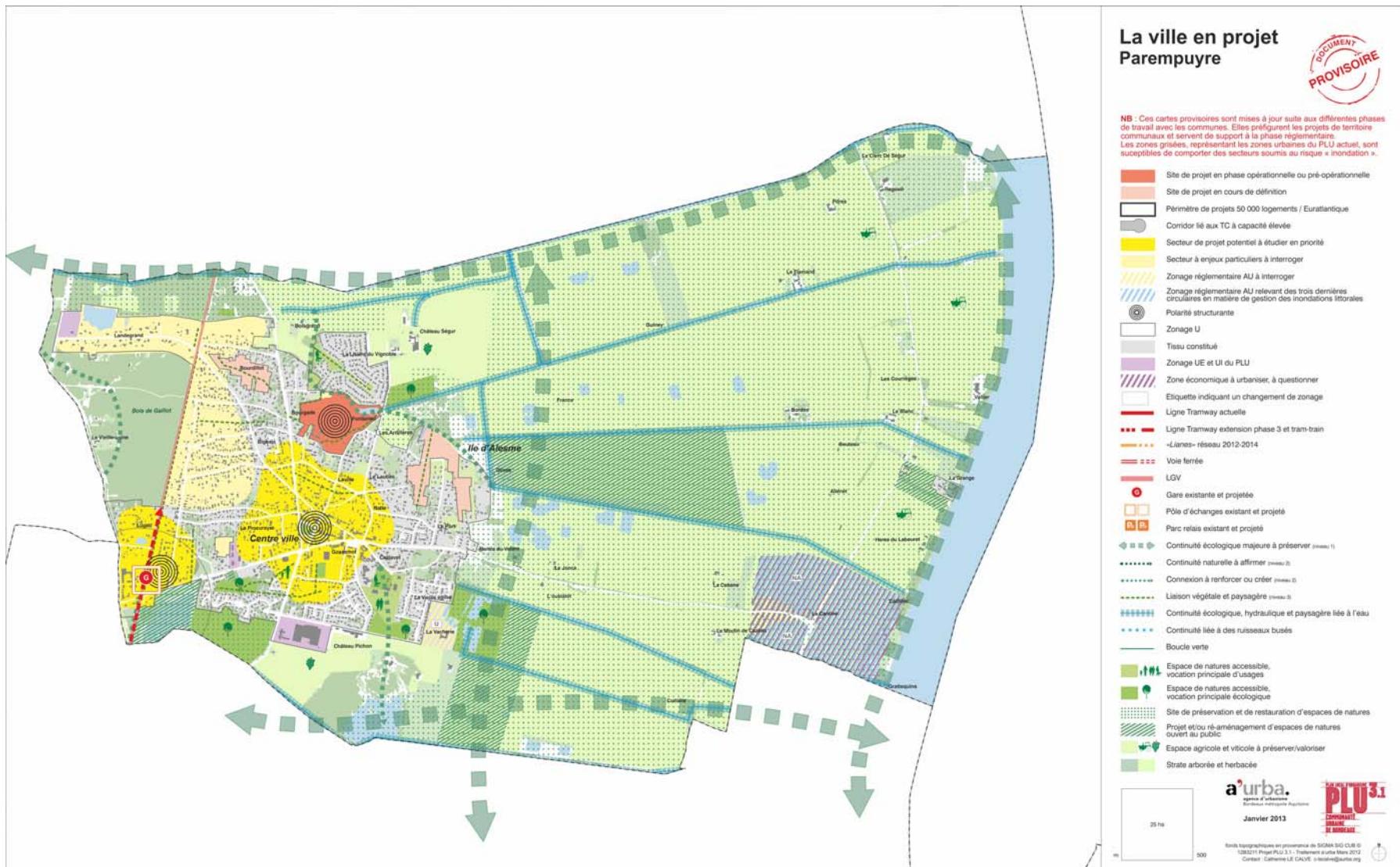
a'urba.  
agence d'urbanisme  
Bordeaux Métropole Aquitaine

COMMUNAUTÉ  
URBAINE DE BORDEAUX

**LA CUB**  
www.lacub.fr

# Partie 5 La ville en projet et sa déclinaison communale

# La déclinaison du projet à l'échelle communale dans toutes ses dimensions



## **PARTIE 6 – Travail par table et débat**

- Réagir sur le projet de ville
- Echanger sur des points à approfondir

# Méthode de travail

## ❑ Echanges par table à partir des questions

- Premier temps : Réponses individuelles
- Deuxième temps : Partage des réponses et constitution d'une réponse collective

## ❑ Présentation des réflexions de chaque table

# Les questions :

1. Suite à la déclinaison du projet à l'échelle communale, qui vient de vous être présentée, quels éléments du projet vous conviennent? Pourquoi?
2. Quels éléments ne vous conviennent pas? Pourquoi?
3. Compte tenu de la singularité du territoire, quels sont les éléments complémentaires qui vous paraissent importants à prendre en compte? (en terme d'habitat, de déplacement, de cadre de vie, de développement économique...)

# **PARTIE 7 – Conclusion**

# La concertation du PLU 3.1 continue sur...

- Le site internet de la CUB ([www.participation.lacub.fr](http://www.participation.lacub.fr))
- Les registres en communes ou à La Cub.