

PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU 3.1

COMMUNAUTÉ  
URBAINE  
DE BORDEAUX

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

Le Taillan - Médoc - 30 janvier 2013



# 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. La territorialisation des objectifs du PLU**
- IV. La ville en projet**
- V. Travail par table et débat**
- VI. 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  
écocit

Plan  
Climat - Énergie



**10 ORIENTATIONS**

## LE PROJET MÉTROPOLITAIN

55 000  
HECTARES POUR LA NATURE

COMMUNAUTÉ URBAINE DE BORDEAUX  
50 000  
LOGEMENTS  
autour des axes de transports collectifs

Grenelle des  
Mobilités

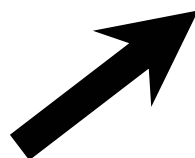
Nouvelles modalités  
d'aménagement  
des Espaces Publics

Les  
12  
travaux...

Schéma Directeur  
Opérationnel des  
Déplacements Métropolitain

Schéma Métropolitain de  
Développement Économique

Charte d'Urbanisme  
Commercial



PLAN LOCAL D'URBANISME  
**PLU 3.1**  
COMMUNAUTÉ  
URBAINE  
DE BORDEAUX

(PLU, PLH, PDU)

**1 OBJECTIF**

RESTAURATION ET PRÉSERVATION  
DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

HABITAT

DÉVELOPPEMENT  
ÉCONOMIQUE & LOISIRS

URBANISME

PROTECTION DES ESPACES  
AGRICILES NATURELS  
& FORESTIERS

DÉVELOPPEMENT  
DES COMMUNICATIONS  
NUMÉRIQUES

TRANSPORTS & DÉPLACEMENTS

ÉQUIPEMENT COMMERCIAL

ÉQUIPEMENT

AMÉNAGEMENT

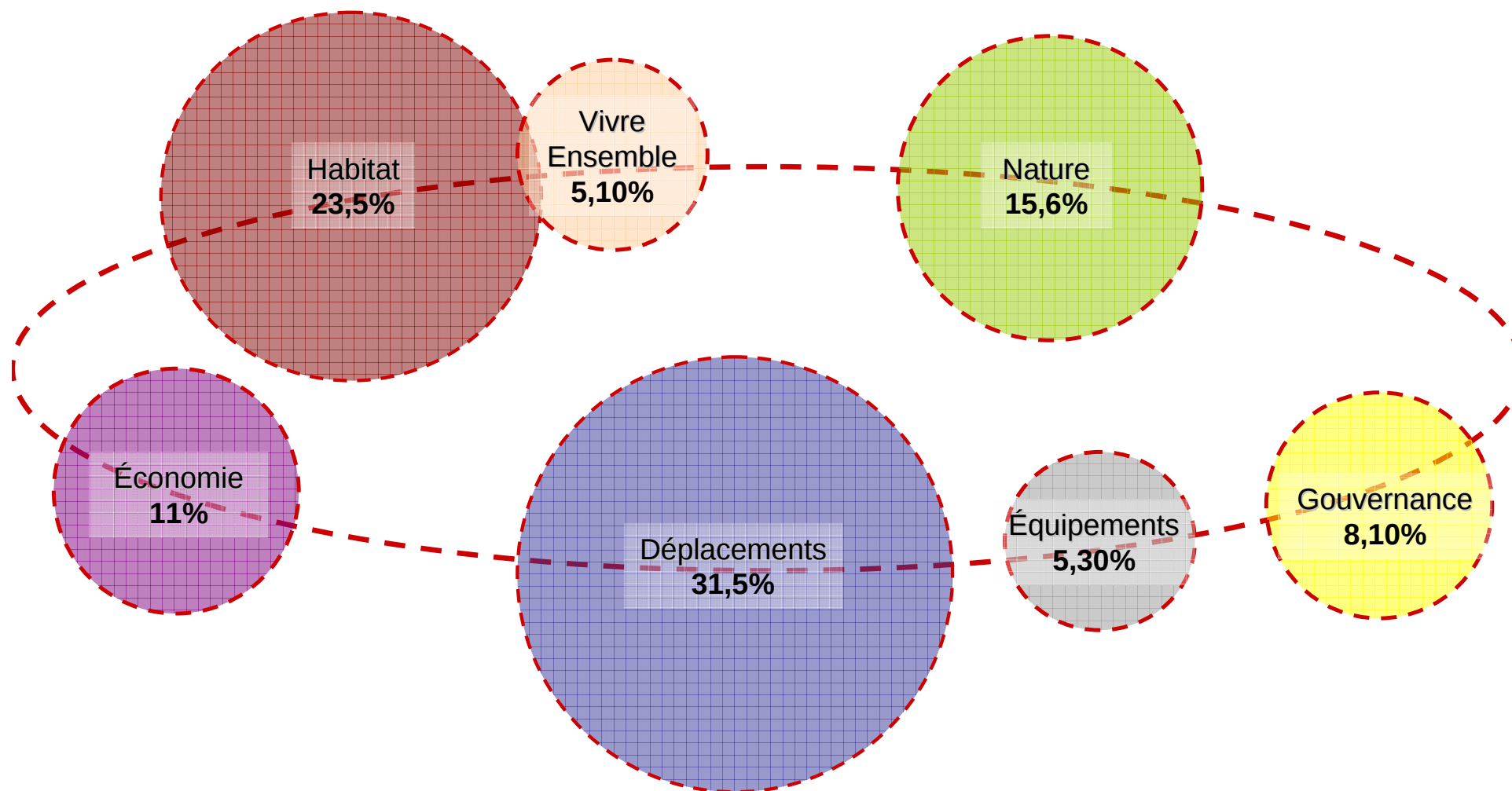
MODÉRATION DE LA  
CONSOMMATION DE L'ESPACE  
& LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT  
URBAIN

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



# **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 ? »

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

« Pourquoi une agglomération millionnaire ? »

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

# 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 »

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

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

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

« 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 – La territorialisation des objectifs du PLU**

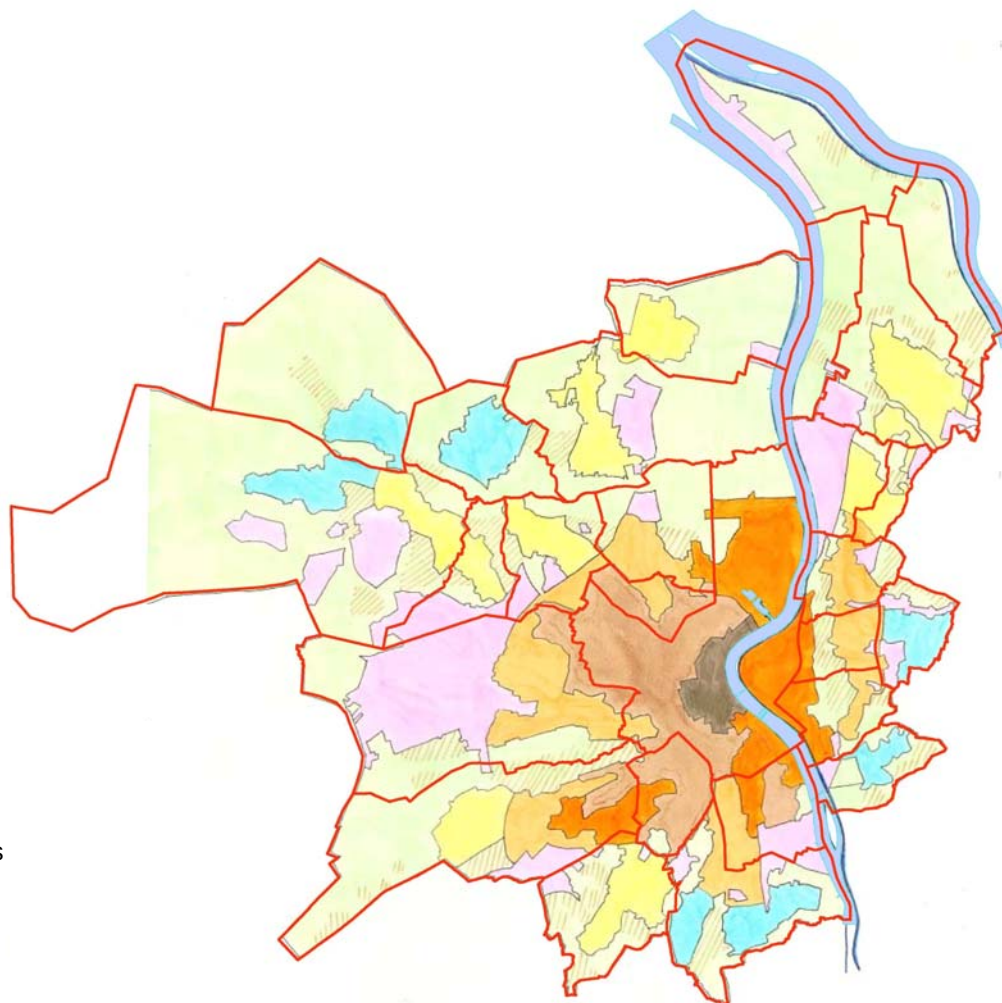
- Territorialiser les objectifs du PLU au regard des différentes situations urbaines
- Travailler sur des principes réglementaires adaptés au contexte

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



## 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



0 1 500 3 000 Mètres



Travail : © DURS  
proposé le décembre 2012

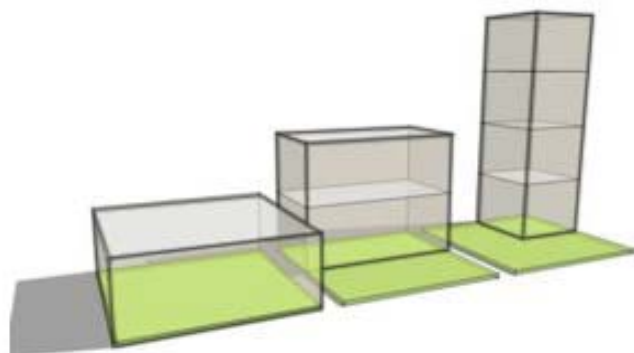
**a'urba.**  
agence d'urbanisme  
Bordeaux métropole Agglomération

COMMUNAUTÉ  
URBAINE DE BORDEAUX  
**LACUB**  
www.lacub.fr

# Travailler sur des principes réglementaires adaptés au contexte :

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

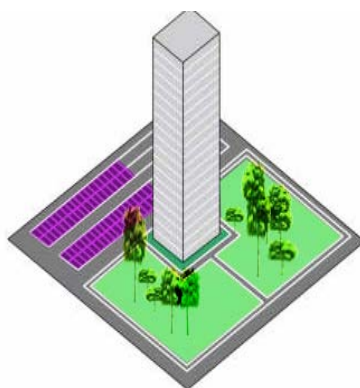
Pour une même densité des formes bâties différentes peuvent exister.



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 :

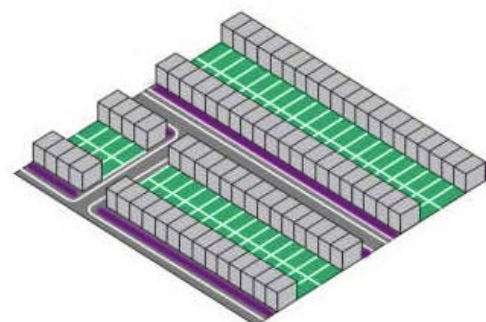
- l'emprise au sol
- la hauteur
- le recul par rapport aux limites de voirie et limites séparatives



76 logts/ha - COS 0,5



76 logts/ha - COS 0,5



76 logts/ha - COS 0,5

a'urba.  
agence d'urbanisme  
Bordeaux métropole Aquitaine

# Densité bâtie et densité végétale

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

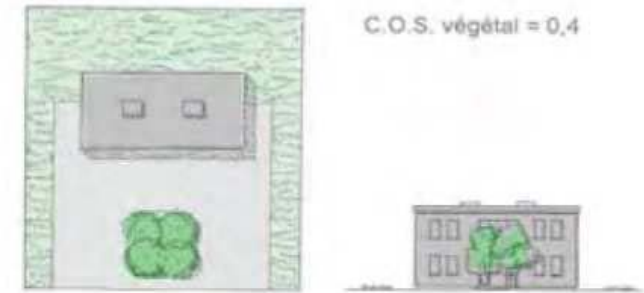
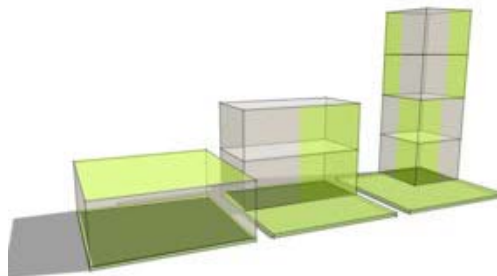


< Exemple de logements en R+ 6.  
un rideau végétal qui atténue la  
hauteur du bâti  
Paris, R.Piano et M. Desvignes.

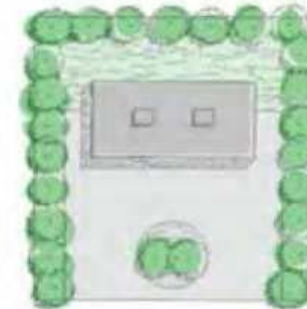
Exemple de l'opération  
« Bois habité », Eurallille 2,  
90 logt/ha des bâtiments R+2  
à R+4 autour de cours jardins  
semi-privatives



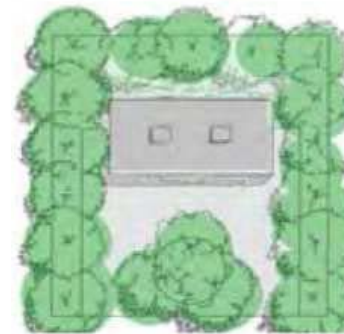
Le bâti au service  
d'une autre forme de  
végétalisation:



C.O.S. végétal = 0,4



C.O.S. végétal = 2,3



C.O.S. végétal = 6,1



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

a urba.  
agence d'urbanisme  
Conseils en Urbanisme et Aménagement

# 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

# **PARTIE 4 – La ville en projet**

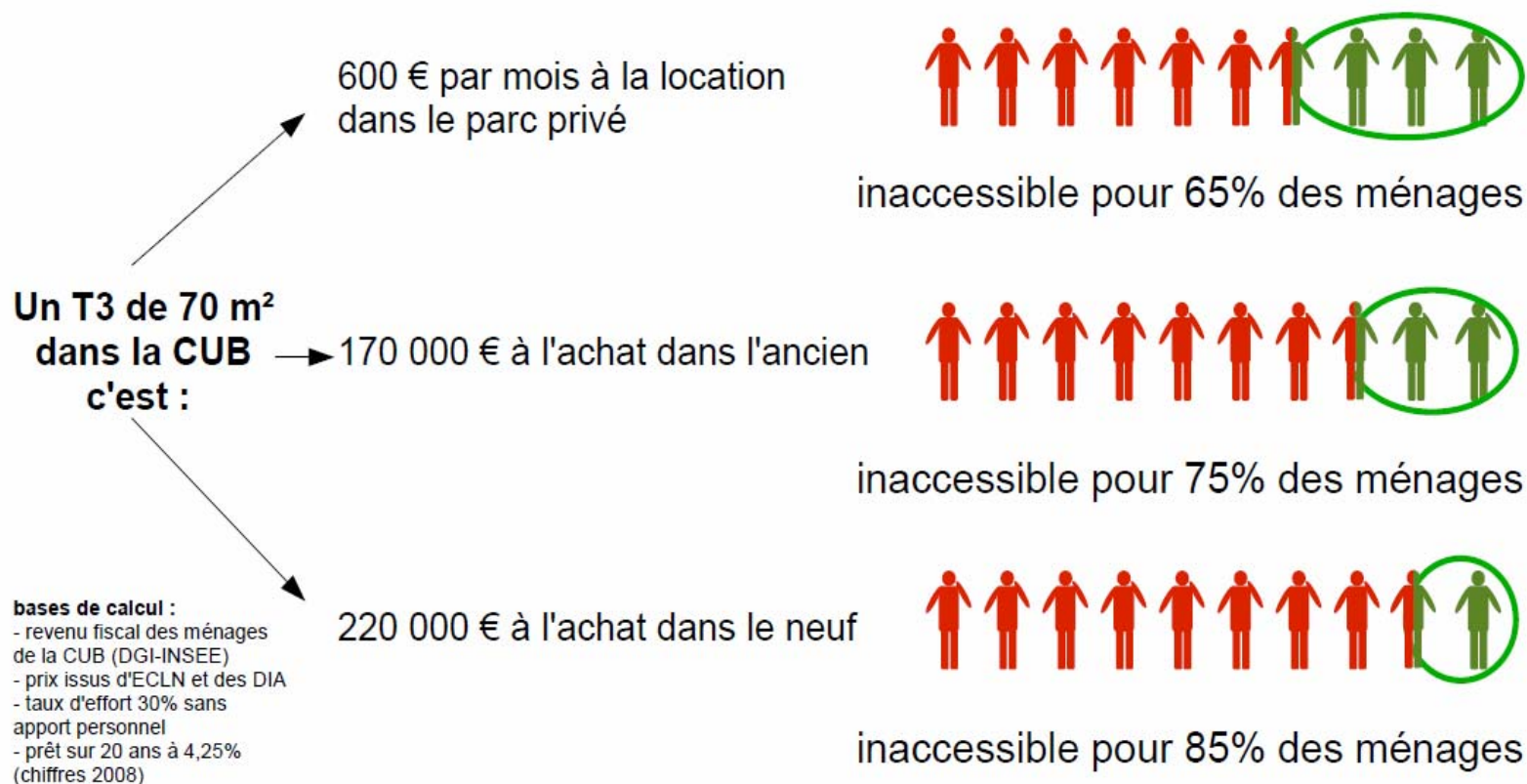
100



# 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

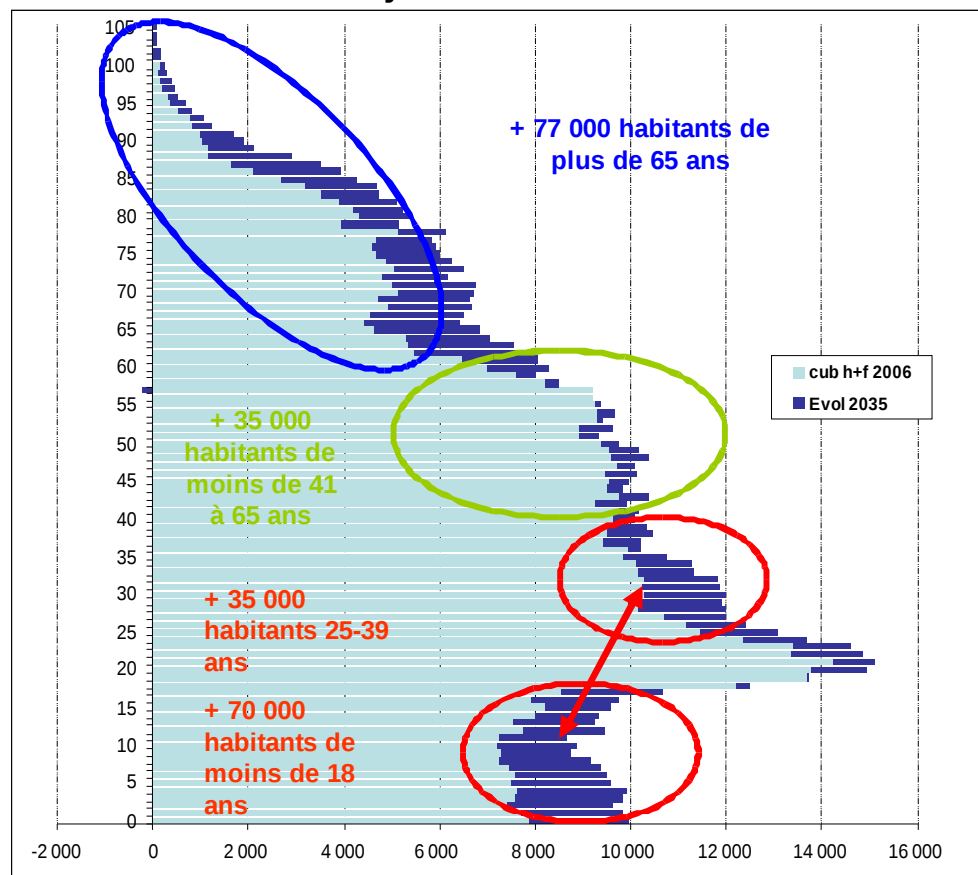


## Décliner la politique de l'habitat dans le PLU

# - 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)

Projection 2030



**DOCUMENT PROVISoire**  
29-03-2012

**Legend:**

- Contours liés aux TC à capacité élevée
- Site de projet en phase opérationnelle ou pré-opérationnelle
- Secteur d'intensification potentielle à l'échelle PLU
- Secteur à enjeux particuliers à interroger
- Zonage réglementaire IAU et 2AU relevant des trois dernières simulations en matière de gestion des inondations littorales
- "territoire" 50000 logements
- Potentialité structurante
- Zonage U du PLU
- Zonage UE et UI du PLU
- Espace ouvert d'usage collectif
- Ligne Tramway actuelle
- Ligne Tramway extension phase 3 et tram-train
- Stratégie de TC à moyen terme (amélioration ligne + TCSP SDOOM)

**Map Labels:** Lesparre Le Verdun, Libourne, Paris Périgieux Bergerac, Saint And Saintes, Marmande Toulouse, Arcachon Bayonne, Libourne, Saint And Saintes, Libourne, Paris Périgieux Bergerac, Saint And Saintes, Marmande Toulouse, Arcachon Bayonne.

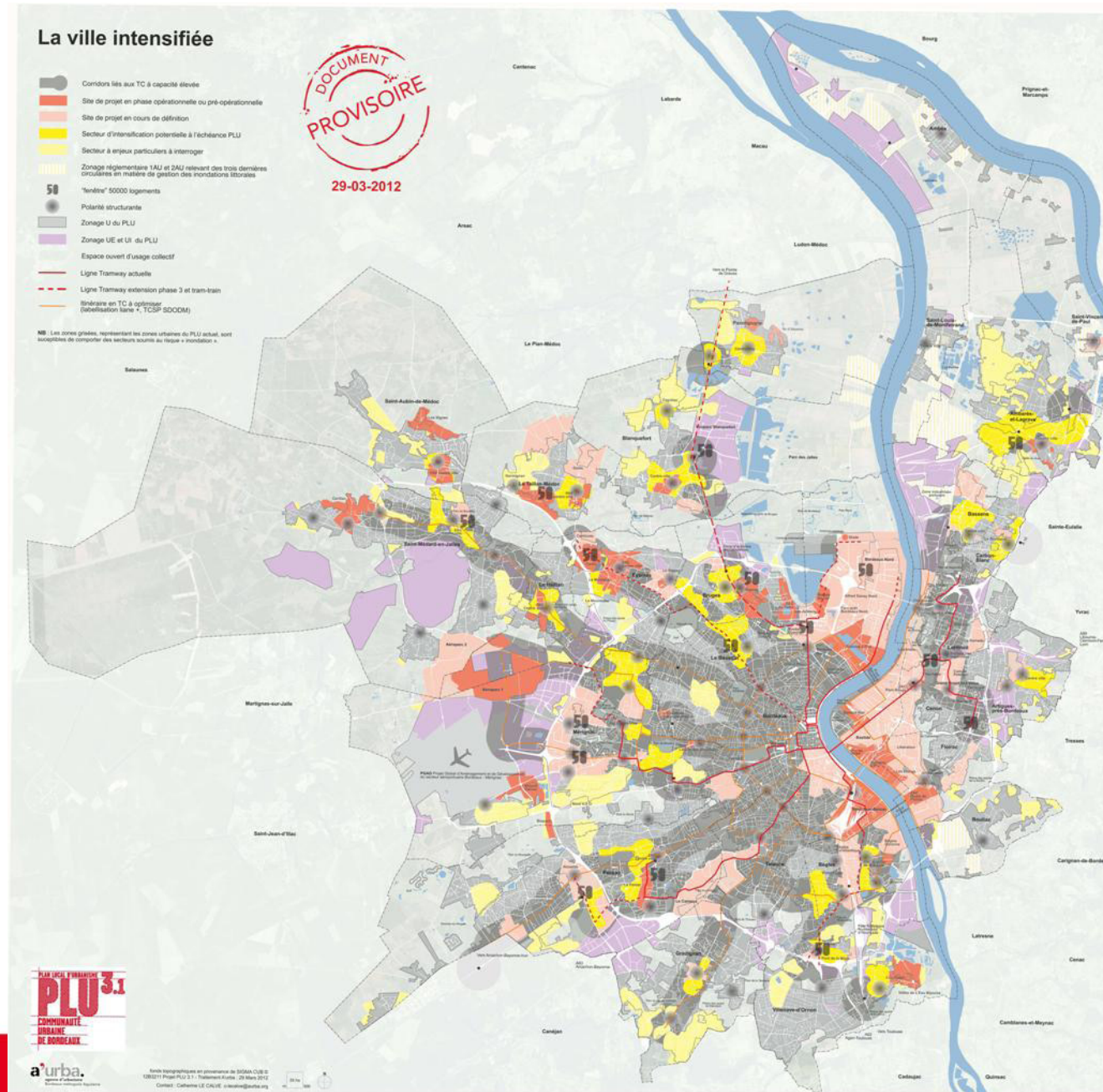
**Legend (continued):**

- □ □ □ □ Liaisons prioritaires à étudier (SDOOM)
- Réseau tramway existant et projeté
- Voies ferrées
- Gares TER
- Gares TER + Pôle Multimodal (Tram/Train)
- □ □ □ □ Liaisons périphériques TC à étudier
- Cours Interurbains
- Pôle Intermodaux existants
- Pôle Intermodaux projetés

**Project description:** Projet réseau interconnecté au réseau CUB

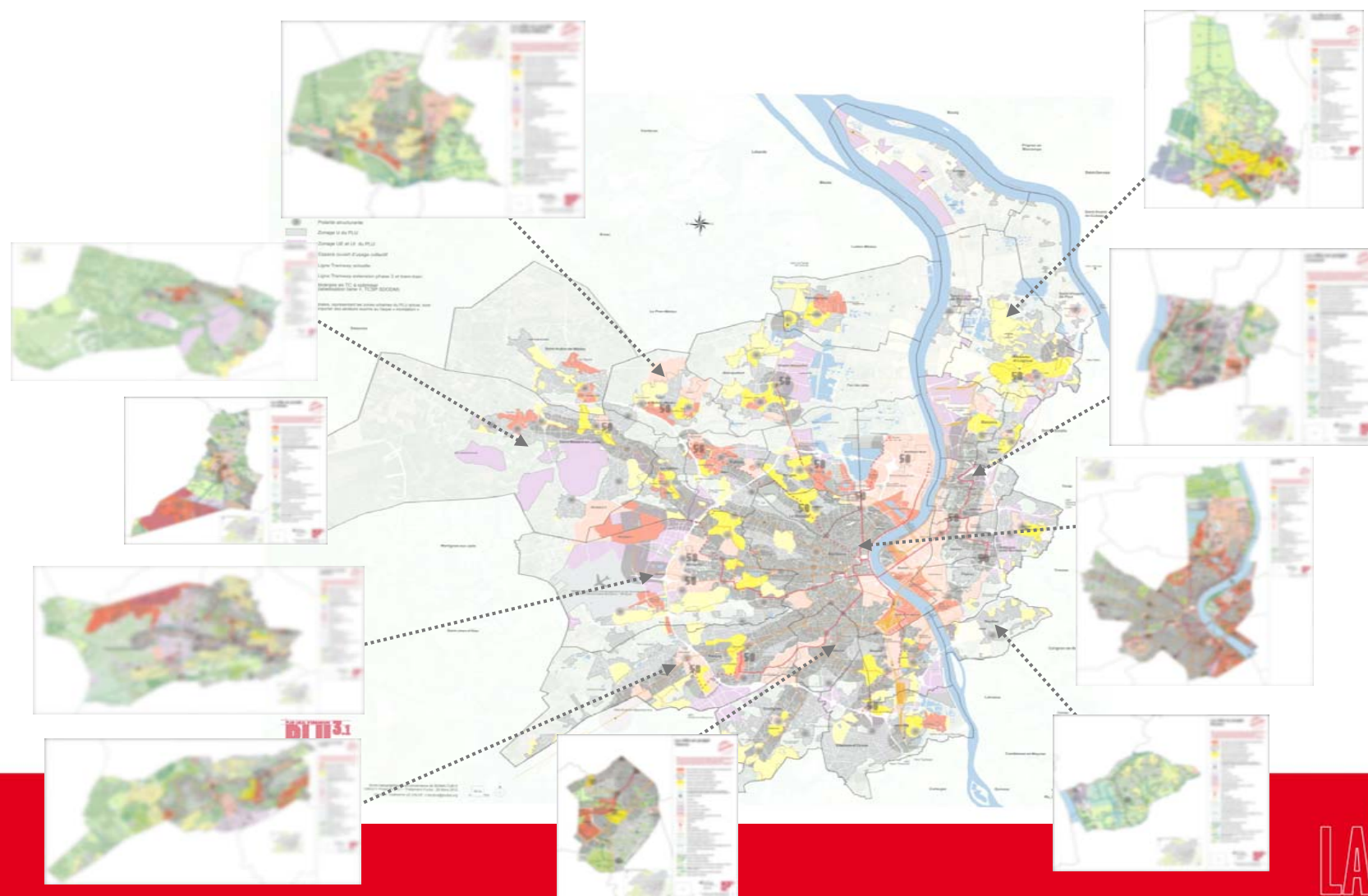
**Map Footer:** a'urba. Bordeaux Métropole, 2012. Bordeaux Métropole, 2012. Bordeaux Métropole, 2012.

# Optimiser l'organisation de la ville

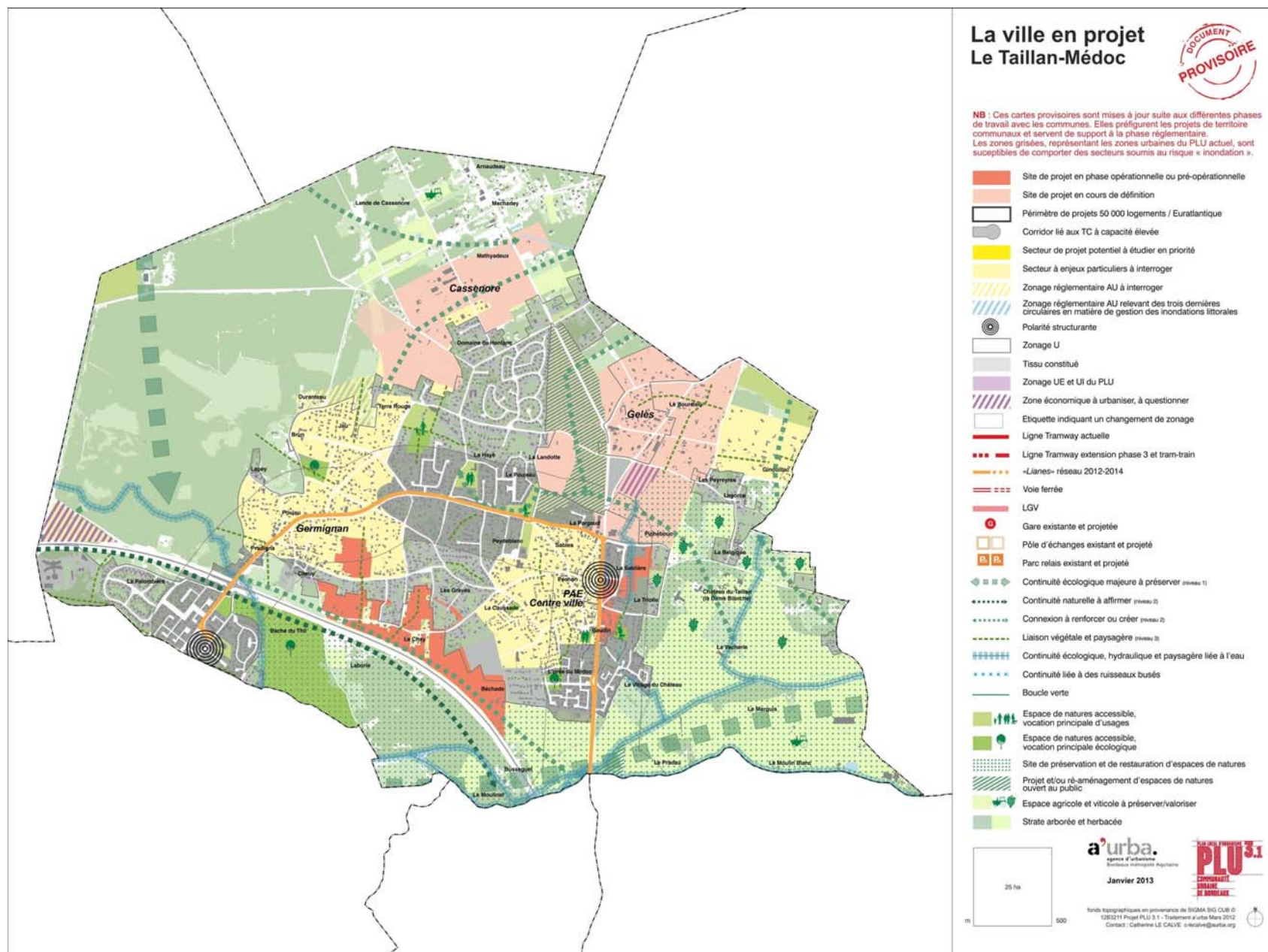


## La prise en compte de la singularité du territoire

## Un travail à double échelle : intercommunale et communale



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



## **PARTIE 5 – 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 6 – 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.