PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU 3.1

COMMUNAUTÉ URBAINE DE BORDEAUX

2ème série de réunions publiques

Mérignac – 25 Février 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

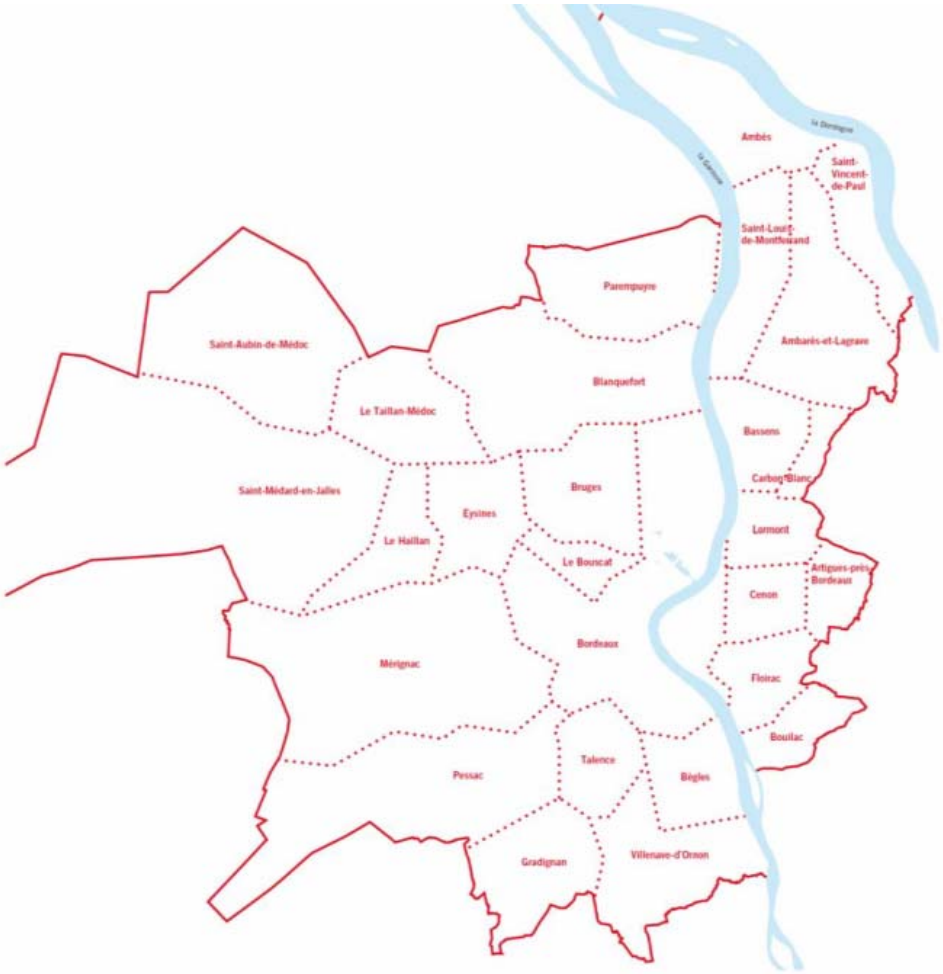
PARTIE 1 – L’avancement du PLU 3.1

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

Plan
Climat - Énergie

LE PROJET MÉTROPOLITAIN

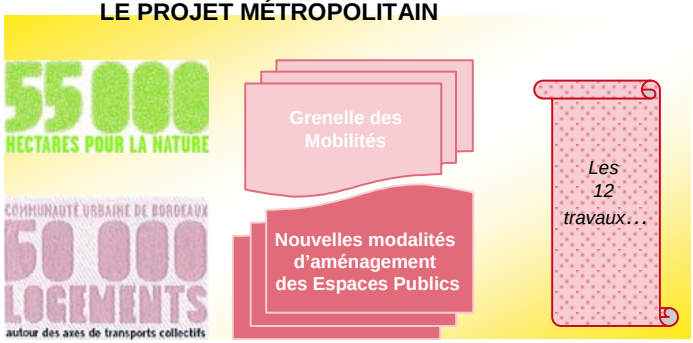


Schéma Directeur Opérationnel des Déplacements Métropolitain

Schéma Métropolitain de Développement Économique

Charte d'Urbanisme Commercial

PLAN LOCAL D'URBANISME PLU 3.1
COMMUNAUTÉ URBAINE DE BORDEAUX

(PLU, PLH, PDU)

10 ORIENTATIONS

- RESTAURATION ET PRÉSERVATION DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES
- HABITAT
- DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE & LOISIRS
- URBANISME
- PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES NATURELS & FORESTIERS
- DÉVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES
- TRANSPORTS & DÉPLACEMENTS
- ÉQUIPEMENT COMMERCIAL
- ÉQUIPEMENT
- AMÉNAGEMENT

1 OBJECTIF

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

1ère 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

2ème forum de la concertation

2ème 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***

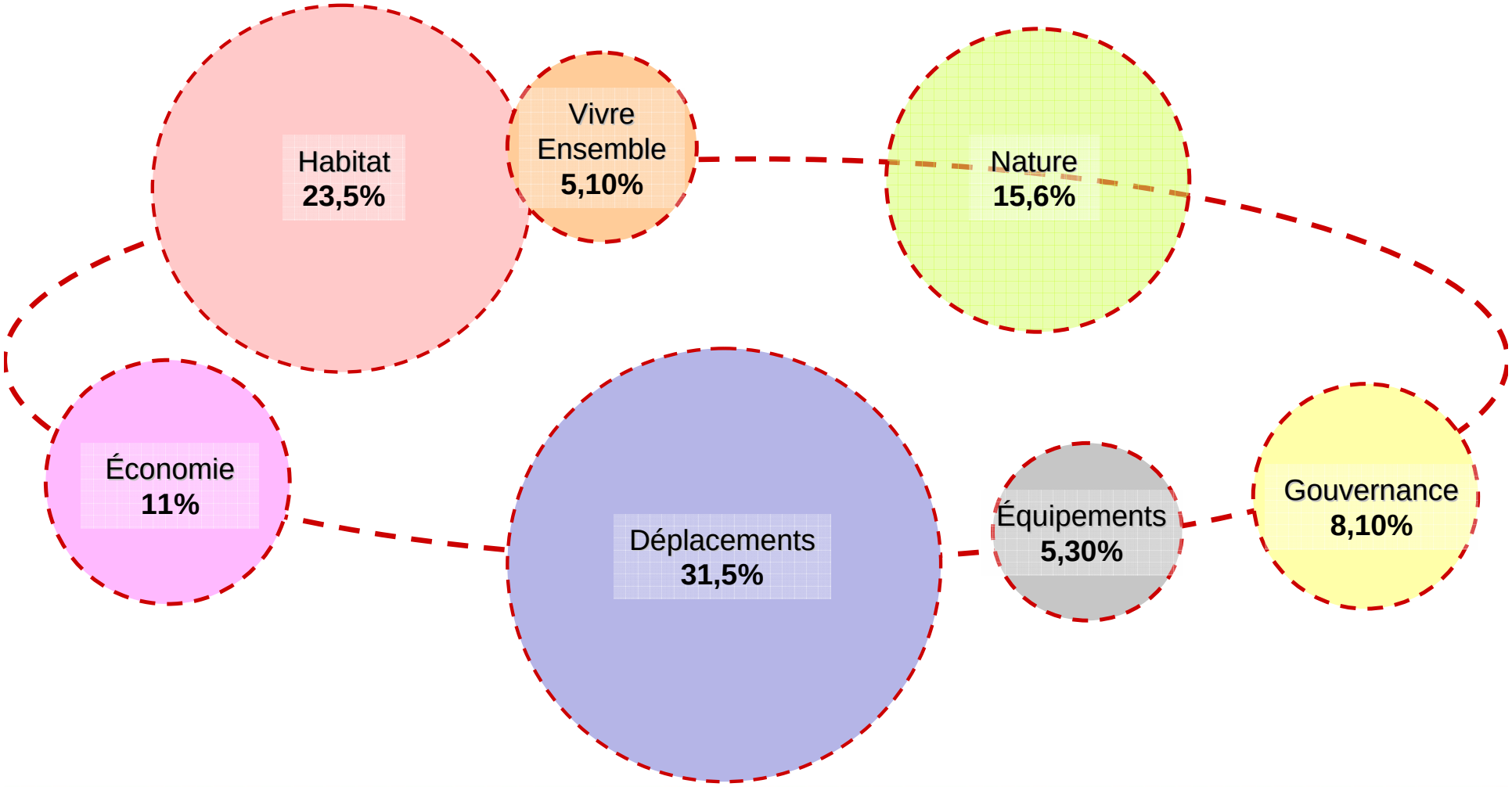
Travail d'écriture avec les communes

Travail avec les communes

COMMUNAUTÉ URBAINE DE BORDEAUX
LA CUB
www.lacub.fr

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)»

« Pourquoi une agglomération millionnaire ? »

« Comment accueillir les nouveaux habitants ? »

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

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

COMMUNAUTÉ URBAINE DE BORDEAUX
LA CUB
www.lacub.fr

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 »

COMMUNAUTÉ URBAINE DE BORDEAUX
LA CUB
www.lacub.fr

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

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

Un T3 de 70 m² dans la CUB c'est :

600 € par mois à la location dans le parc privé

inaccessible pour 65% des ménages

170 000 € à l'achat dans l'ancien

inaccessible pour 75% des ménages

220 000 € à l'achat dans le neuf

inaccessible pour 85% 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)

Décliner la politique de l'habitat dans le PLU

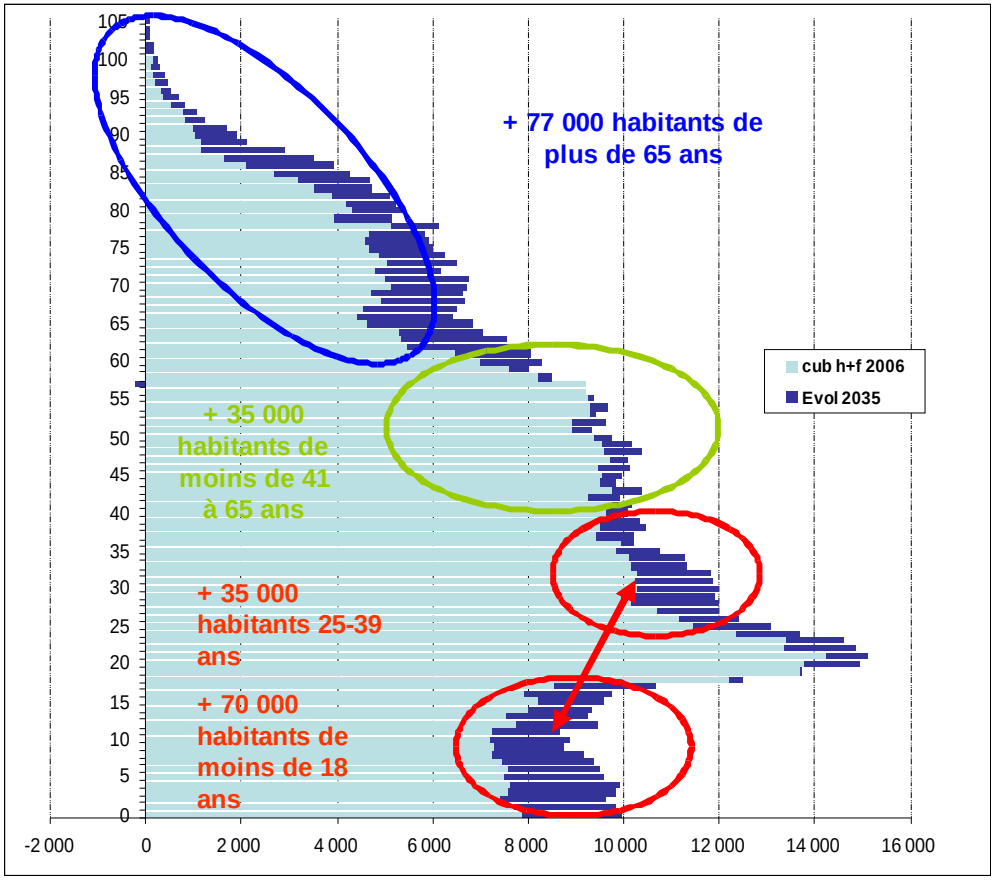
- Répondre à la diversité des besoins

• 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

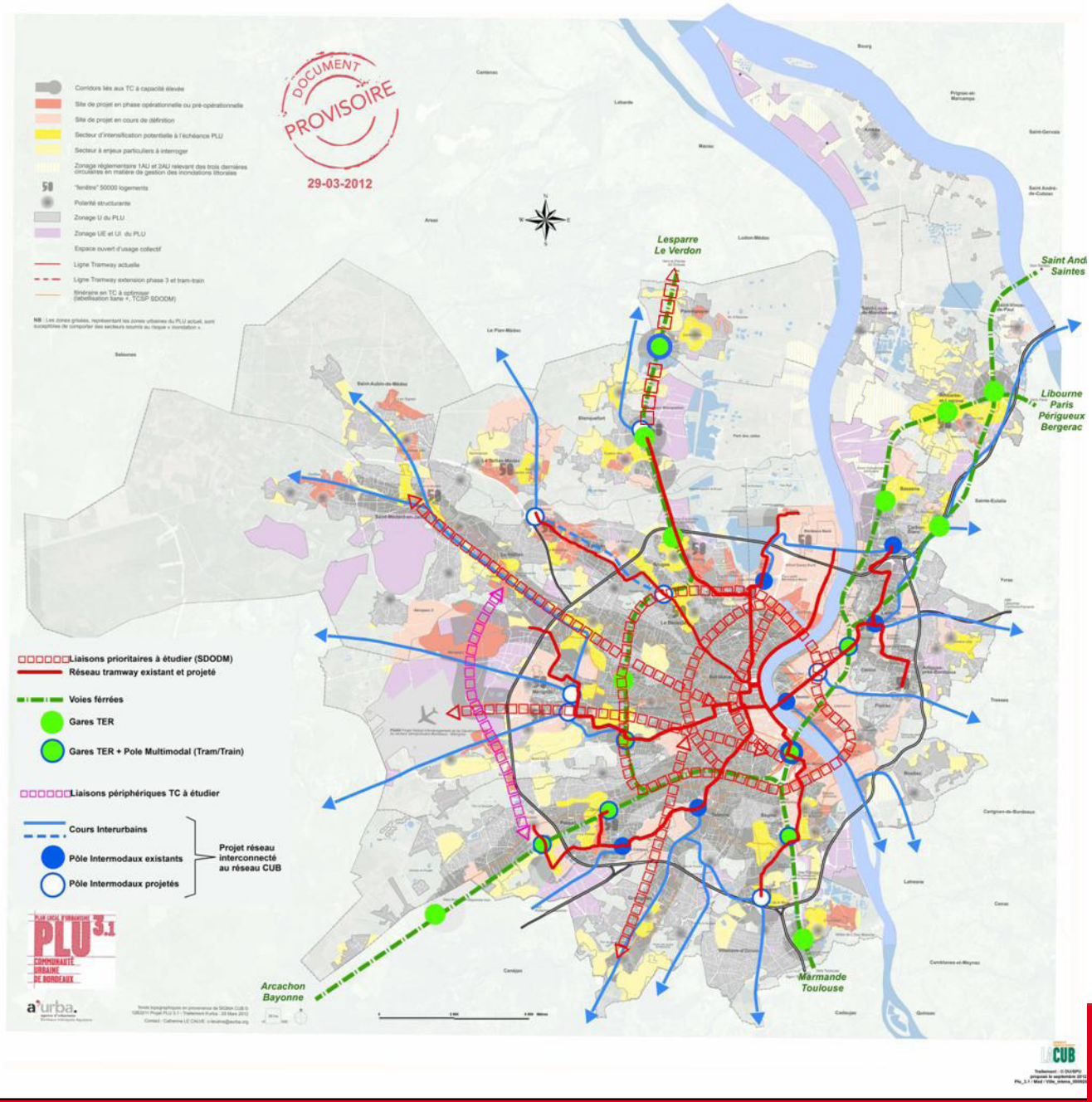
• **Des communes très bien dotées en logements sociaux / des communes déficitaires**

• 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)

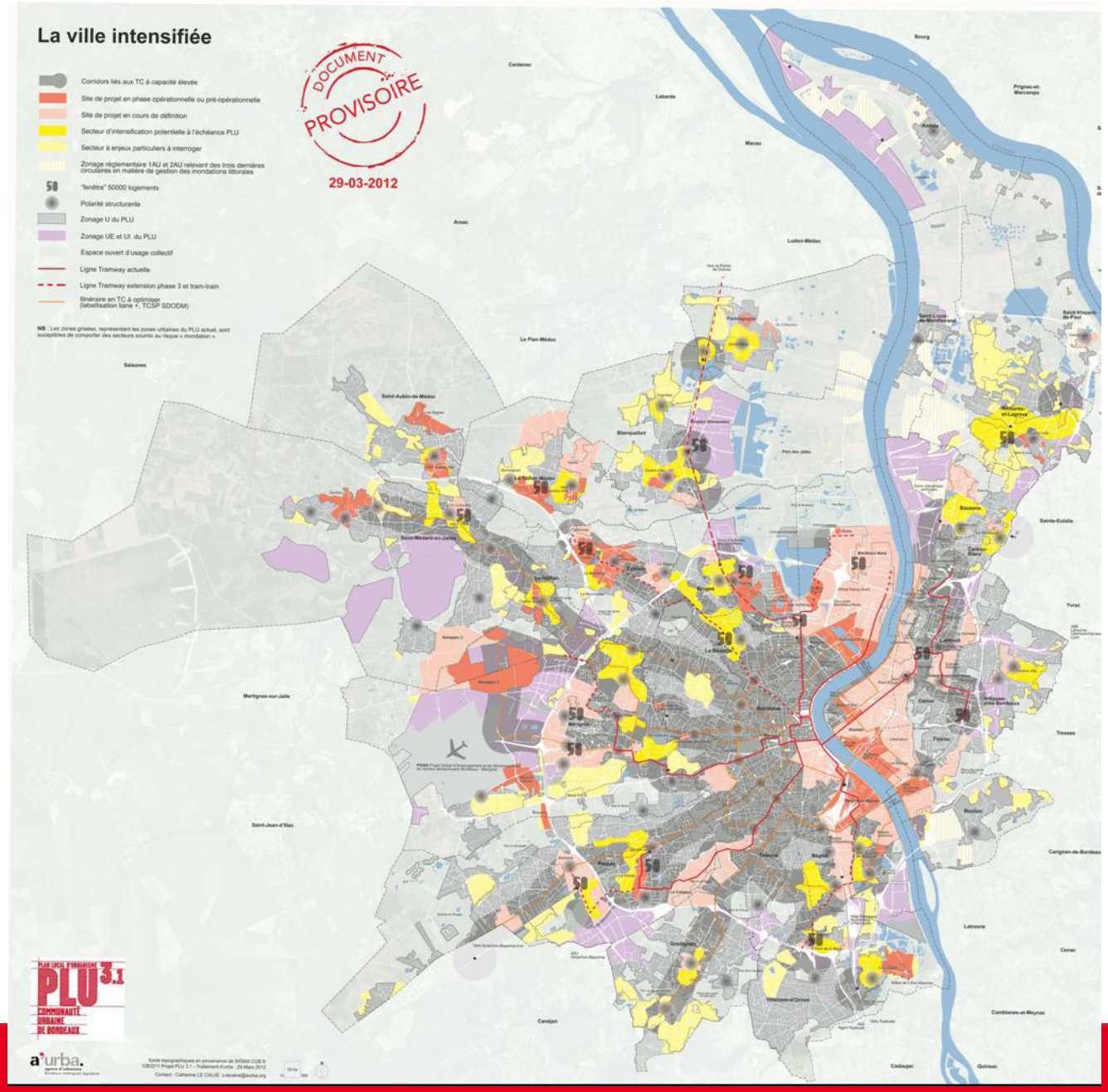
Projection 2030



Articuler urbanisme et déplacement

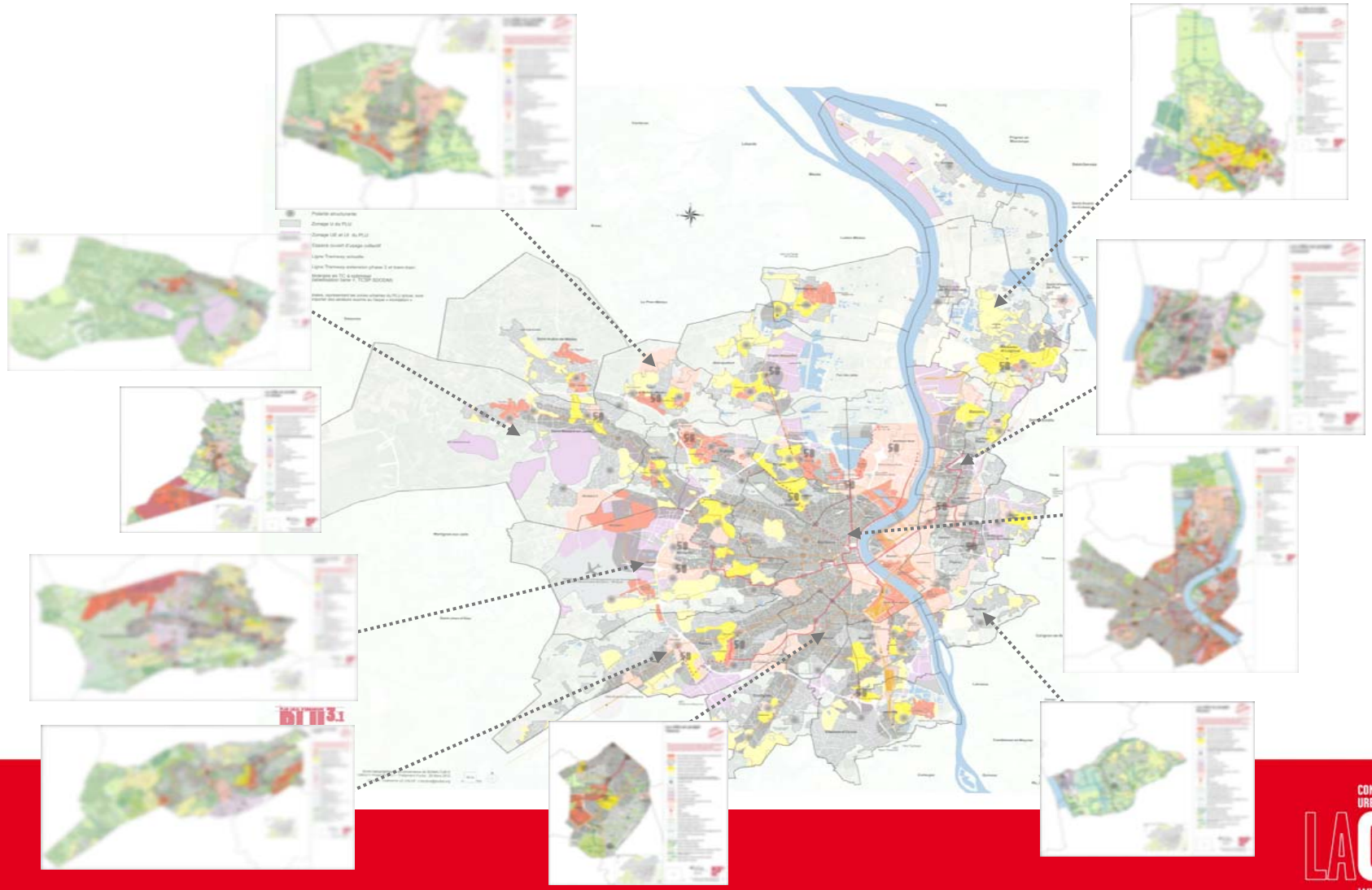


Optimiser l’organisation de la ville



La prise en compte de la singularité du territoire

Un travail à double échelle : intercommunale et communale

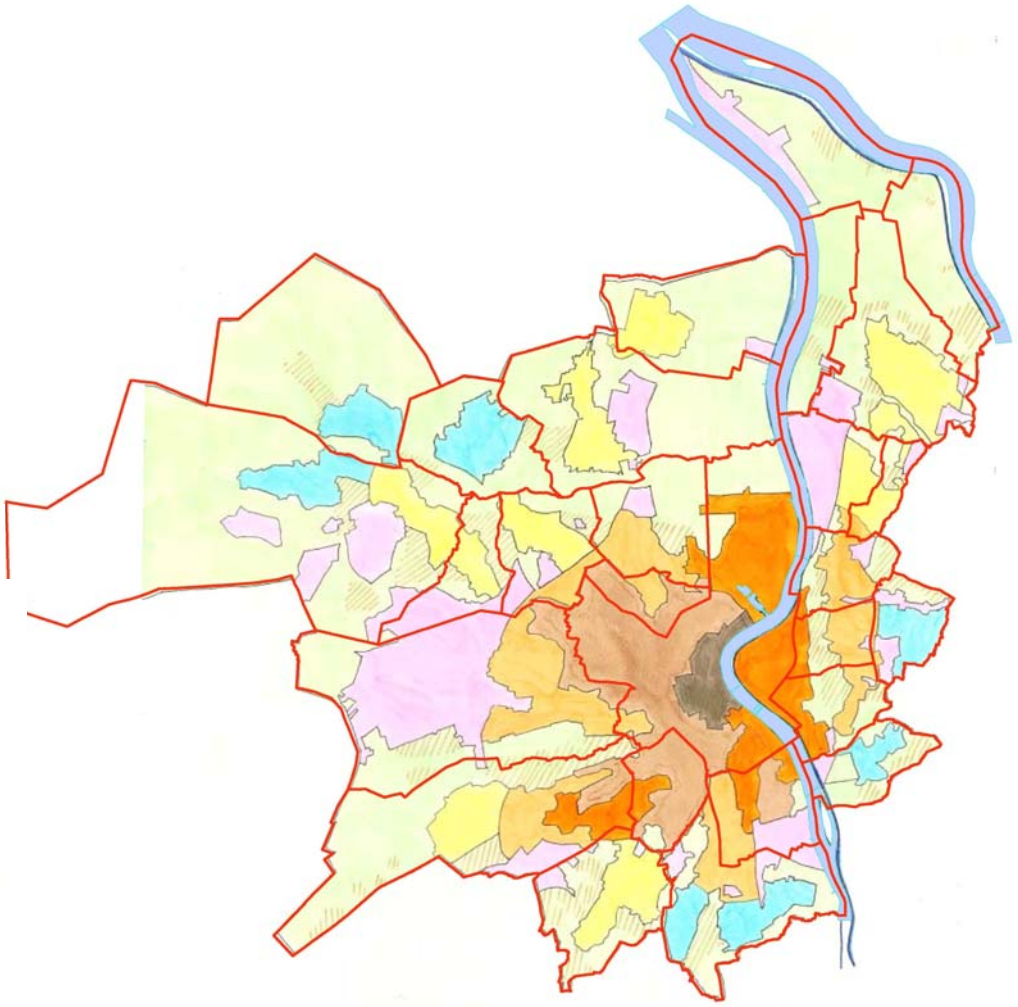


PARTIE 4 – La territorialisation des objectifs du PLU

- 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 :

Les 8 situations urbaines identifiées :

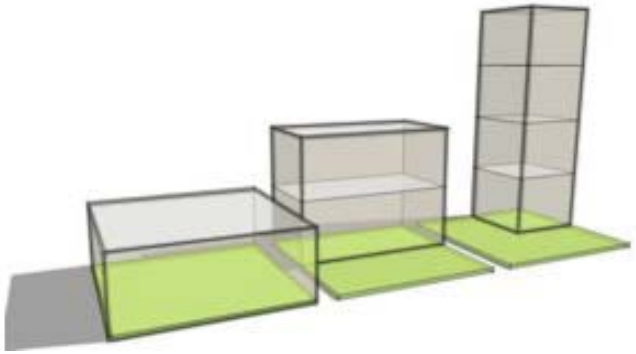


- Cœur historique
- Quartiers de faubourg dense constitués
- Sites de grands projets centraux
- Secteurs à vocation économique dominante
- Tissus mixtes évolutifs à haut niveau de services
- Centralités résidentielles intermédiaires
- Villages urbains
- Secteurs en interaction forte avec la nature

0 1 500 3 000 Mètres

Travailler sur des principes réglementaires adaptés au contexte :

La perception de la densité : une question de forme ?

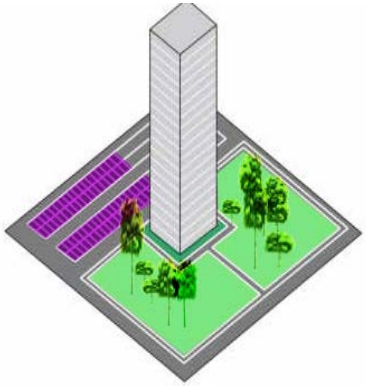


Pour une même densité des formes bâties différentes peuvent exister.

Pour 100 m2 de surface bâtie sur un terrain de 100 m2, 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, …

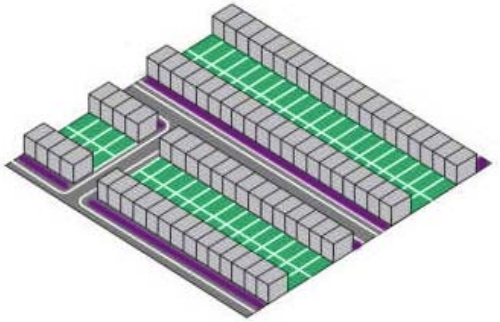
3 critères permettent de modeler des formes bâties variables de densité équivalentes :

- **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.

Densité bâtie et densité végétale

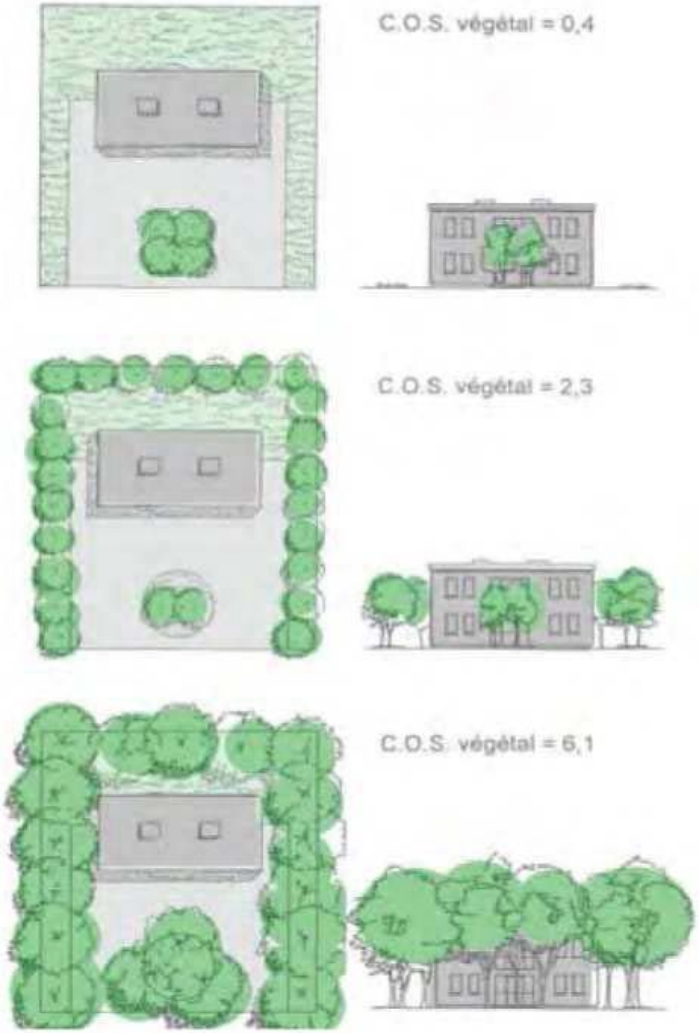
Selon le type de végétal, son abondance, son degré de maturité, la densité bâtie est plus ou moins perceptible.

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

<

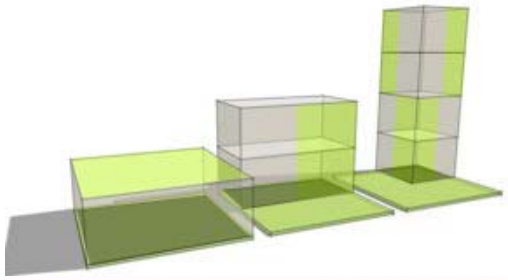
Exemple de l'opération « Bois habité », *Eurallile 2*, 90 logt/ha des bâtiments R+2 à R+4 autour de cours jardins semi-privatives

>



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

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



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

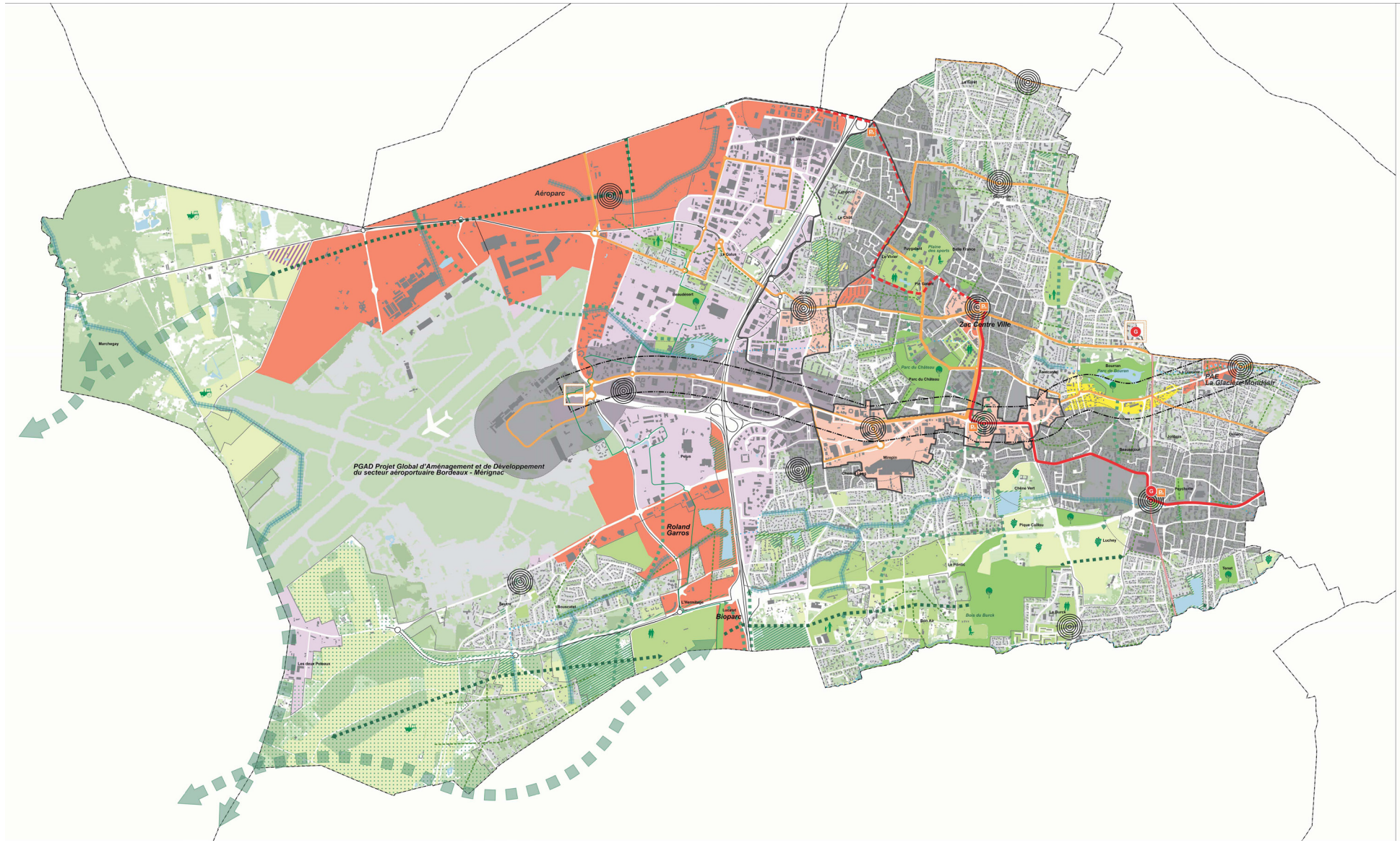
Un lotissement péri-urbain entre 5 et 10 logements/ha

a'urba.

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 :



La ville en projet
Mérignac

DOCUMENT PROVISOIRE

NB : Ces cartes provisoires sont mises à jour suite aux différentes phases de travail avec les communes. Elles préfigurent les projets de territoire communaux et servent de support à la phase réglementaire.
Les zones grisées, représentant les zones urbaines du PLU actuel, sont sucptibles de comporter des secteurs soumis au risque « inondation ».

- Site de projet en phase opérationnelle ou pré-opérationnelle
- Site de projet en cours de définition
- Périmètre de projets 50 000 logements / Euratlantique
- Projet airport avenue
- Corridor lié aux TC à capacité élevée
- Secteur de projet potentiel à étudier en priorité
- Secteur à enjeux particuliers à interroger
- Zonage réglementaire AU à interroger
- Zonage réglementaire AU relevant des trois dernières circulaires en matière de gestion des inondations littorales
- Polarité structurante
- Zonage U
- Tissu constitué
- Zonage UE et UI du PLU
- Zone économique à urbaniser, à questionner
- Etiquette indiquant un changement de zonage
- Ligne Tramway actuelle
- Ligne Tramway extension phase 3 et tram-train
- «Lianes» réseau 2012-2014
- Voie ferrée
- LGV
- Gare existante et projetée
- Pôle d'échanges existant et projeté
- Parc relais existant et projeté
- Continuité écologique majeure à préserver (niveau 1)
- Continuité naturelle à affirmer (niveau 2)
- Connexion à renforcer ou créer (niveau 2)
- Liaison végétale et paysagère (niveau 3)
- Continuité écologique, hydraulique et paysagère liée à l'eau
- Continuité liée à des ruisseaux busés
- Boucle verte
- Espace de natures accessible, vocation principale d'usages
- Espace de natures accessible, vocation principale écologique
- Site de préservation et de restauration d'espaces de natures
- Projet et/ou ré-aménagement d'espaces de natures ouvert au public
- Espace agricole et viticole à préserver/valoriser
- Strate arborée et herbacée

25 ha

m 500

a'urba. agence d'urbanisme Bordeaux métropole Aquitaine

Janvier 2013

PLU 3.1 Plan Local d'Urbanisme Communauté urbaine de Bordeaux

fonds topographiques en provenance de SIGMA SIG CUB © 1283211 Projet PLU 3.1 - Traitement a'urba Mars 2012
Contact : Catherine LE CALVE c-lecalve@aurba.org

N

COMMUNAUTÉ URBAINE DE BORDEAUX
LA CUB
www.lacub.fr

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)
- Les registres en communes ou à La Cub.