

PLAN LOCAL D'URBANISME
PLU 3.1
COMMUNAUTÉ
URBAINE
DE BORDEAUX

2^{ème} réunion publique à
Martignas-sur-Jalle

7 octobre 2014



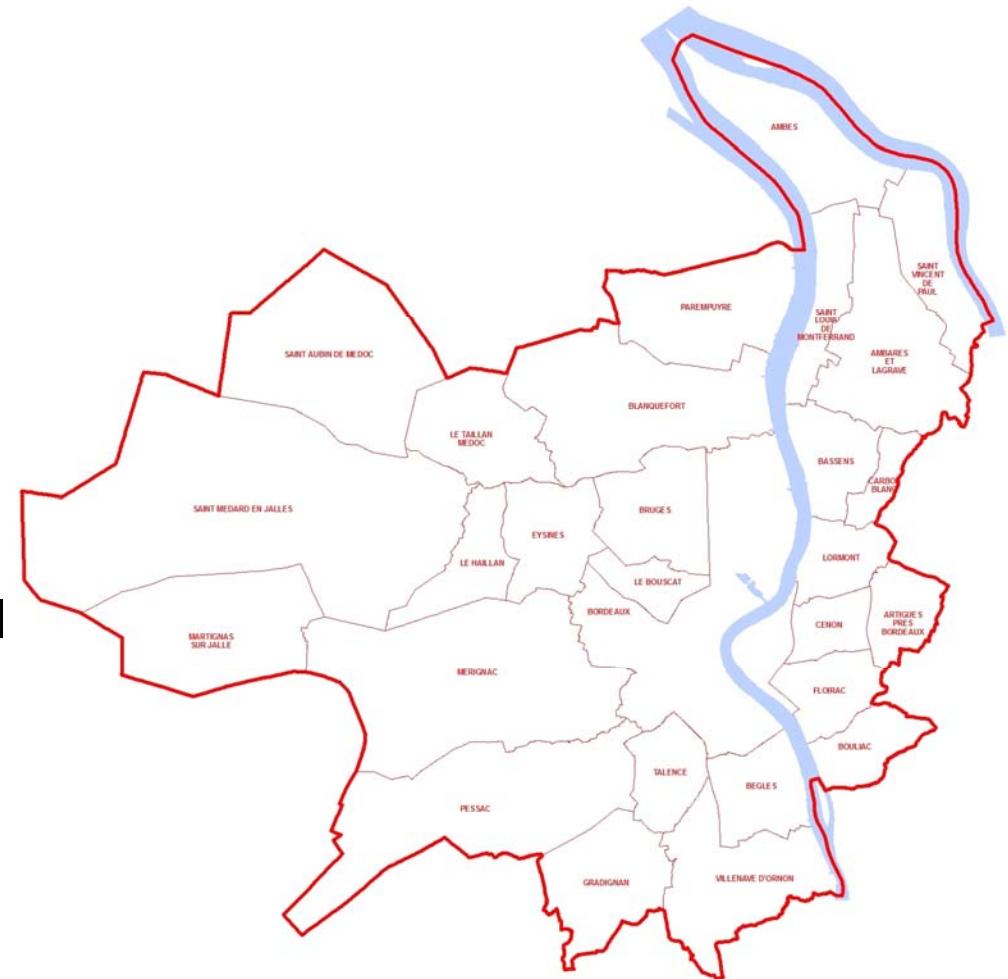
L'ordre du jour

- 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**



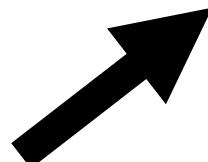
Le PLU 3.1 : un document intégrateur

SCOT
CCBI

Plan
Climat - Énergie



10 ORIENTATIONS



(PLU, PLH, PDU)

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^{ère} 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

Vos principales attentes

« Comment accueillir les nouveaux habitants ? »

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

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

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

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

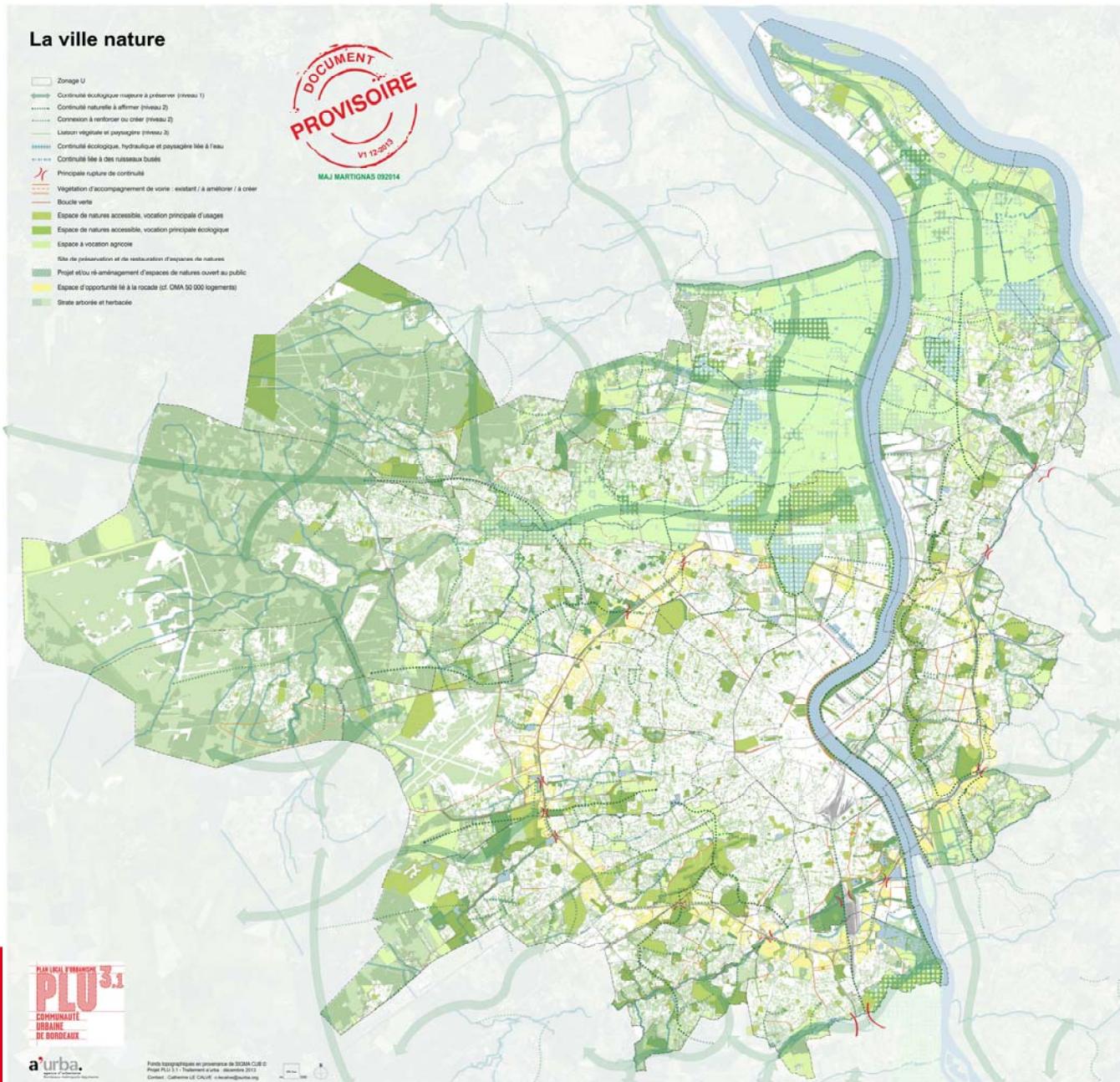


Vos contributions nous ont aidé à dégager 6 orientations :

- 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

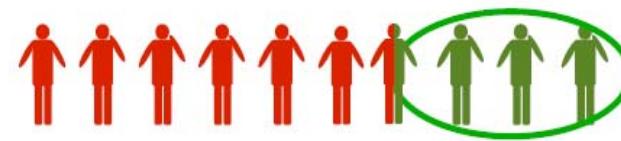


Décliner la politique de l'habitat dans le PLU

- **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 m²
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)

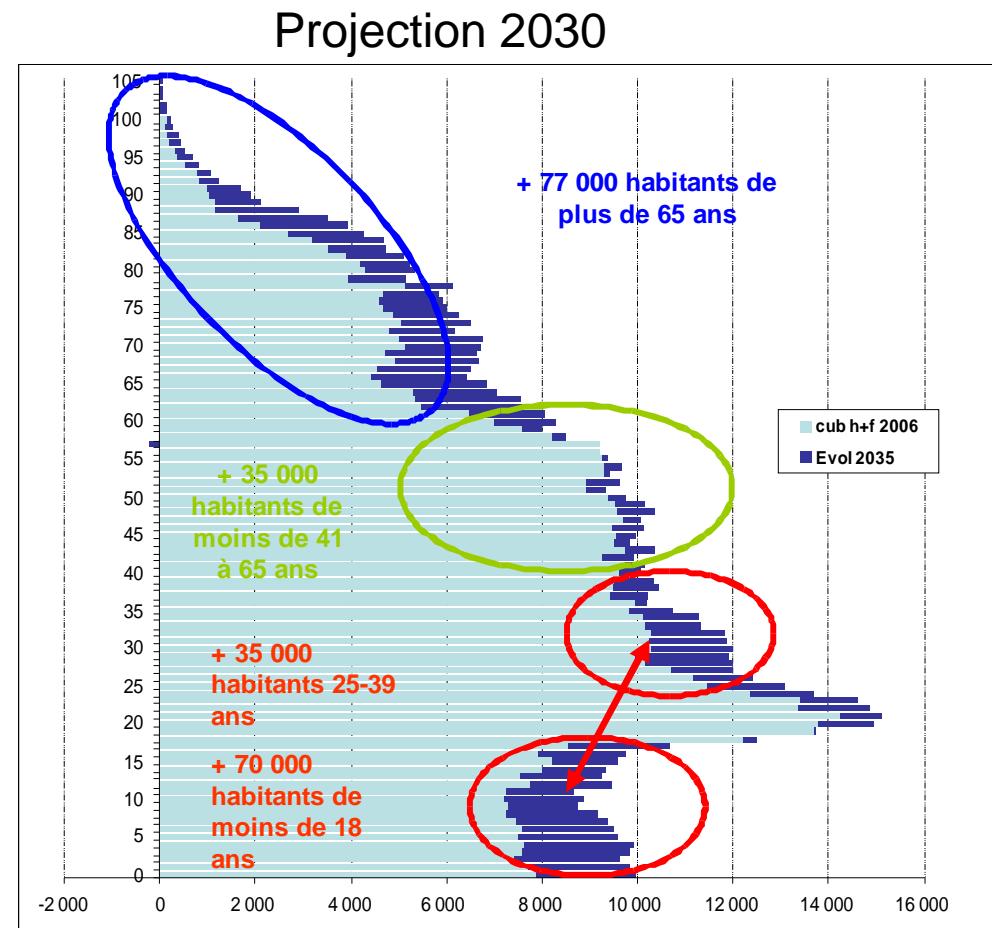


inaccessible pour 85% des ménages

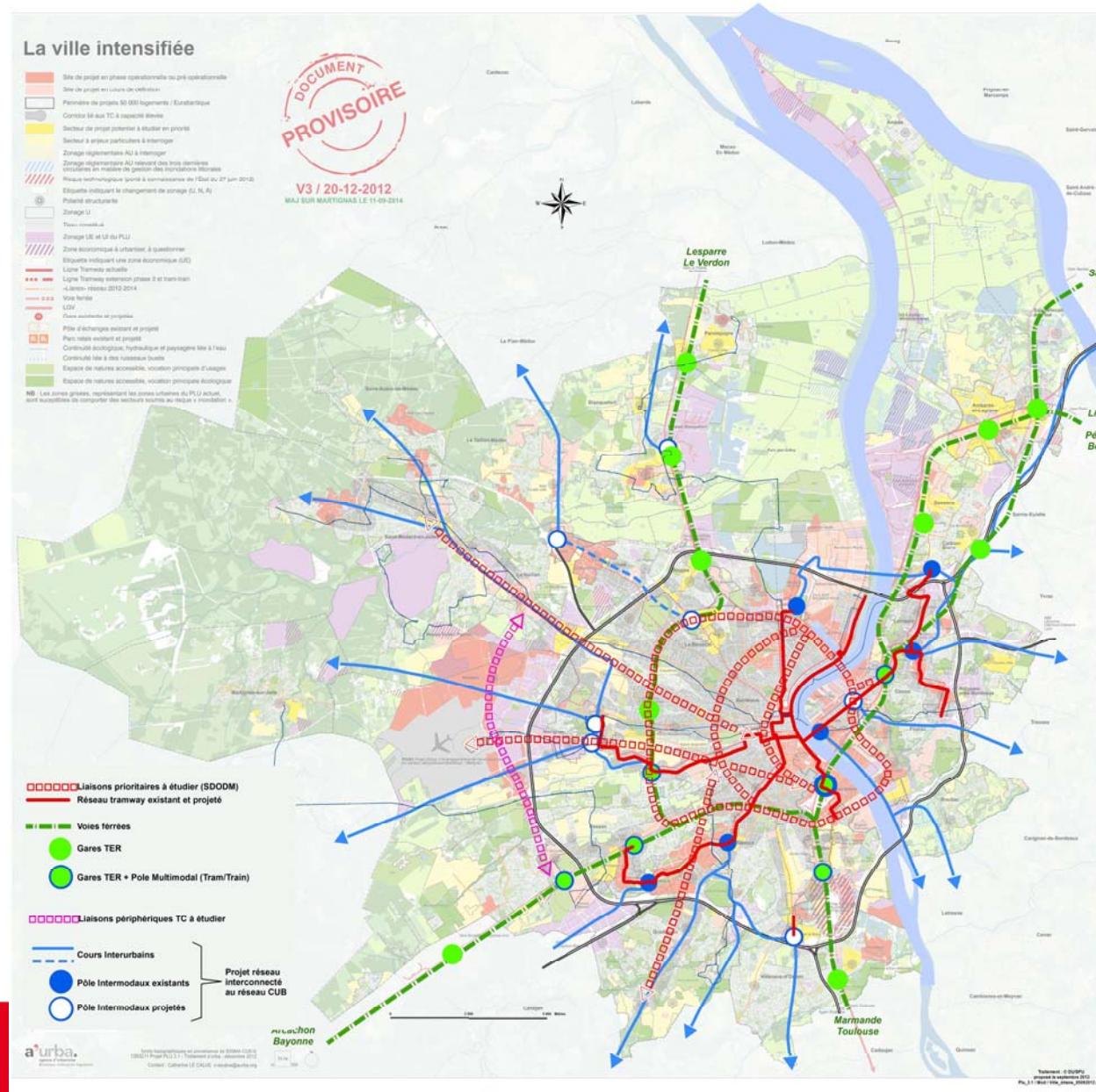
Décliner la politique de l'habitat dans le PLU

- Répondre à la diversité des besoins

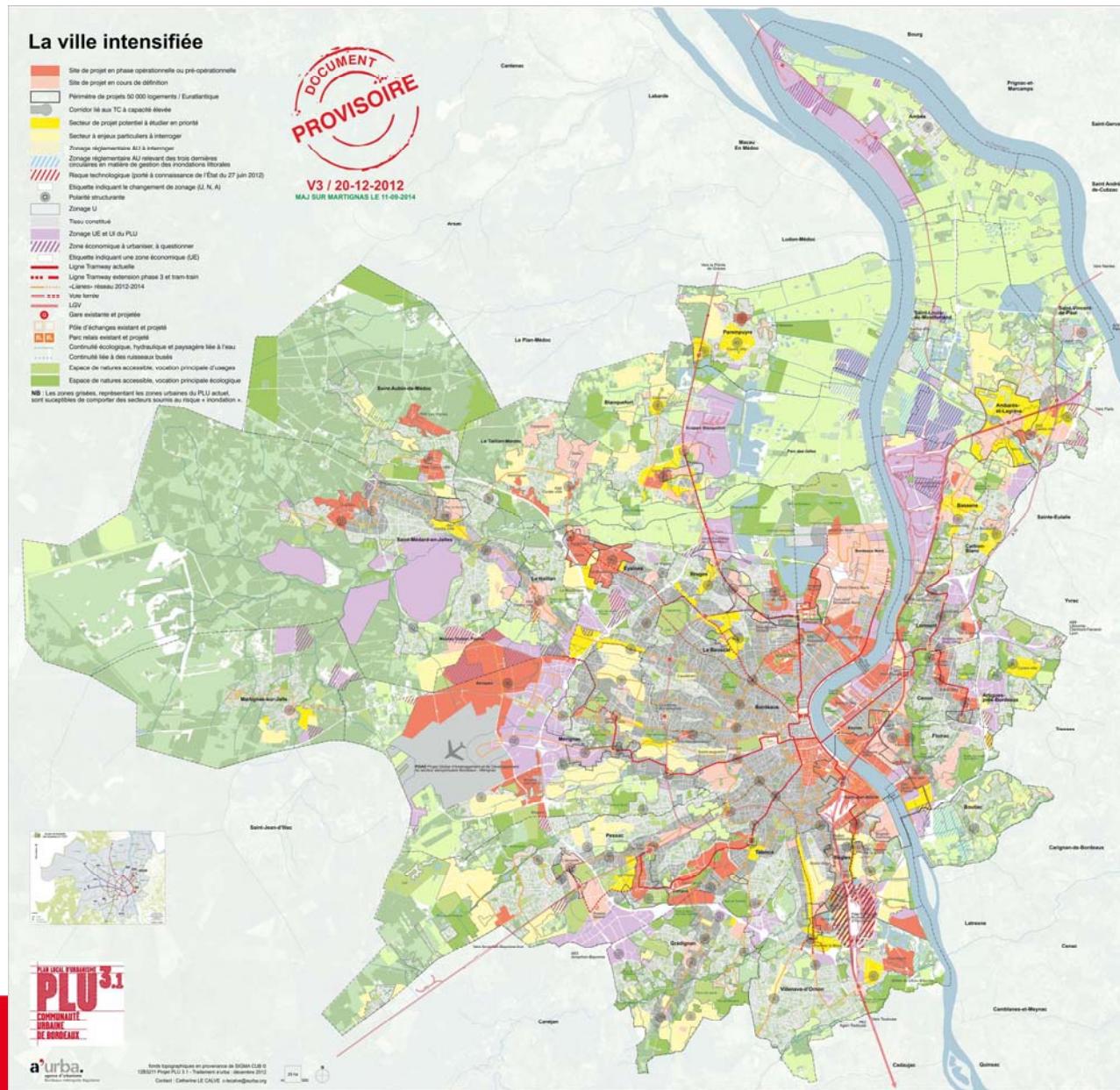
- Un double phénomène sur la CUB : **de très nombreux jeunes 18-25 ans (université) / un vieillissement de la population** dans les quartiers et villes pavillonnaires
- **Des communes très bien dotées en logements sociaux / des communes déficitaires**
- Une population contrastée sur Bordeaux : **des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



Articuler urbanisme et déplacement

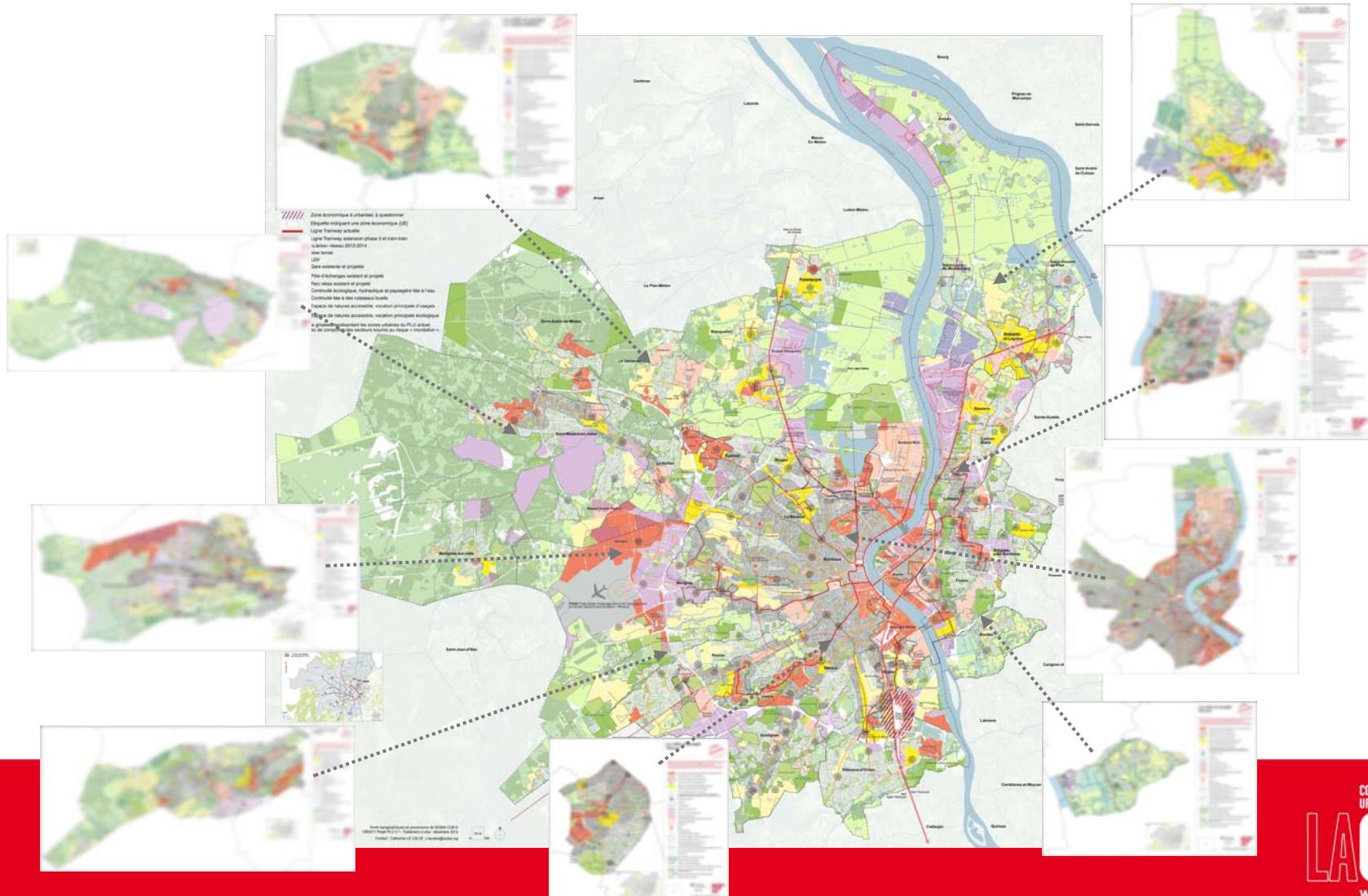


Optimiser l'organisation de la ville



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

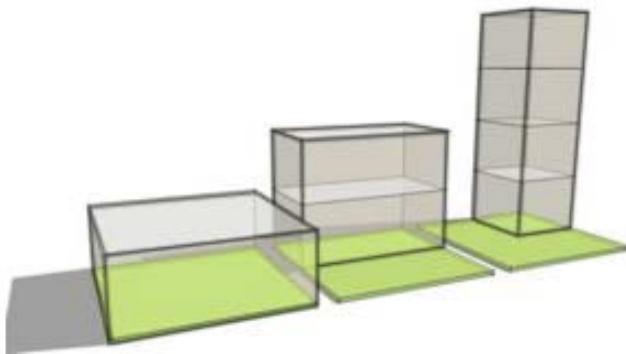
- Travailler sur des principes réglementaires adaptés au contexte

Travailler sur des principes réglementaires adaptés au contexte :

La perception de la densité : une question de forme ?

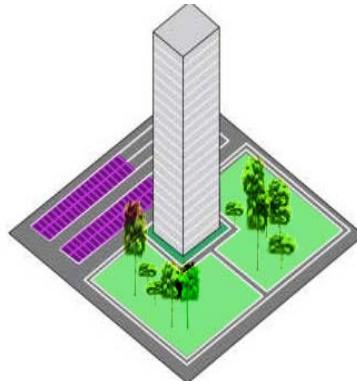
Pour une même densité des formes bâties différentes peuvent exister.

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, ...

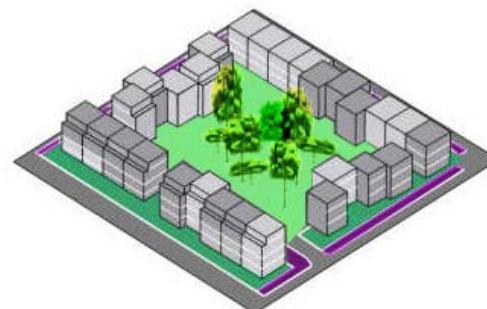


3 critères permettent de modeler des formes bâties variables de densité équivalentes :

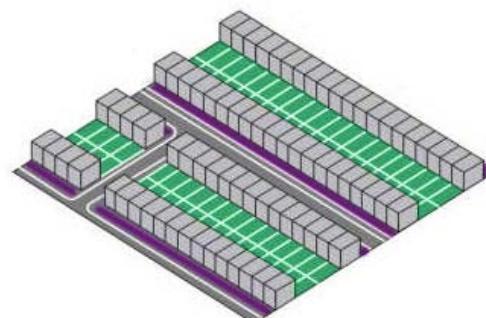
- **l'emprise au sol**
- **la hauteur**
- **le recul par rapport aux limites de voirie et limites séparatives**



76 logts/ha - COS 0,5



76 logts/ha - COS 0,5



76 logts/ha - COS 0,5

a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux Métropole Aquitaine

Densité bâtie et densité végétale

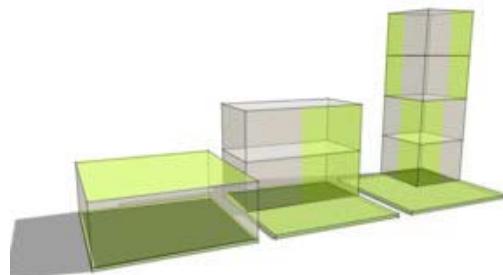
Selon le type de végétal, son abondance, son degré de maturité, la densité bâtie est plus ou moins perceptible.



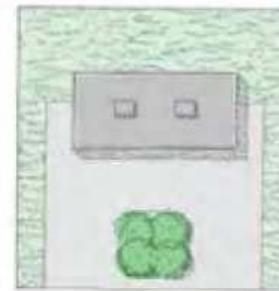
Exemple de logements en R+ 6.
un rideau végétal qui atténue la
hauteur du bâti
Paris, R.Piano et M. Desvignes.



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



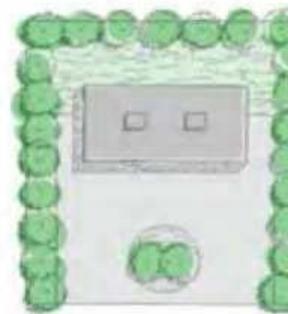
Le bâti au service
d'une autre forme de
végétalisation:



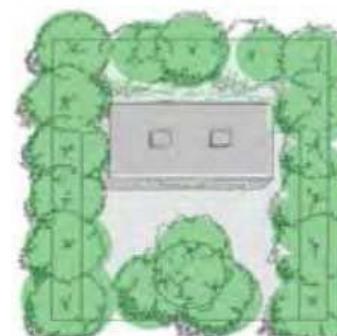
C.O.S. végétal = 0,4



C.O.S. végétal = 2,3



C.O.S. végétal = 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

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

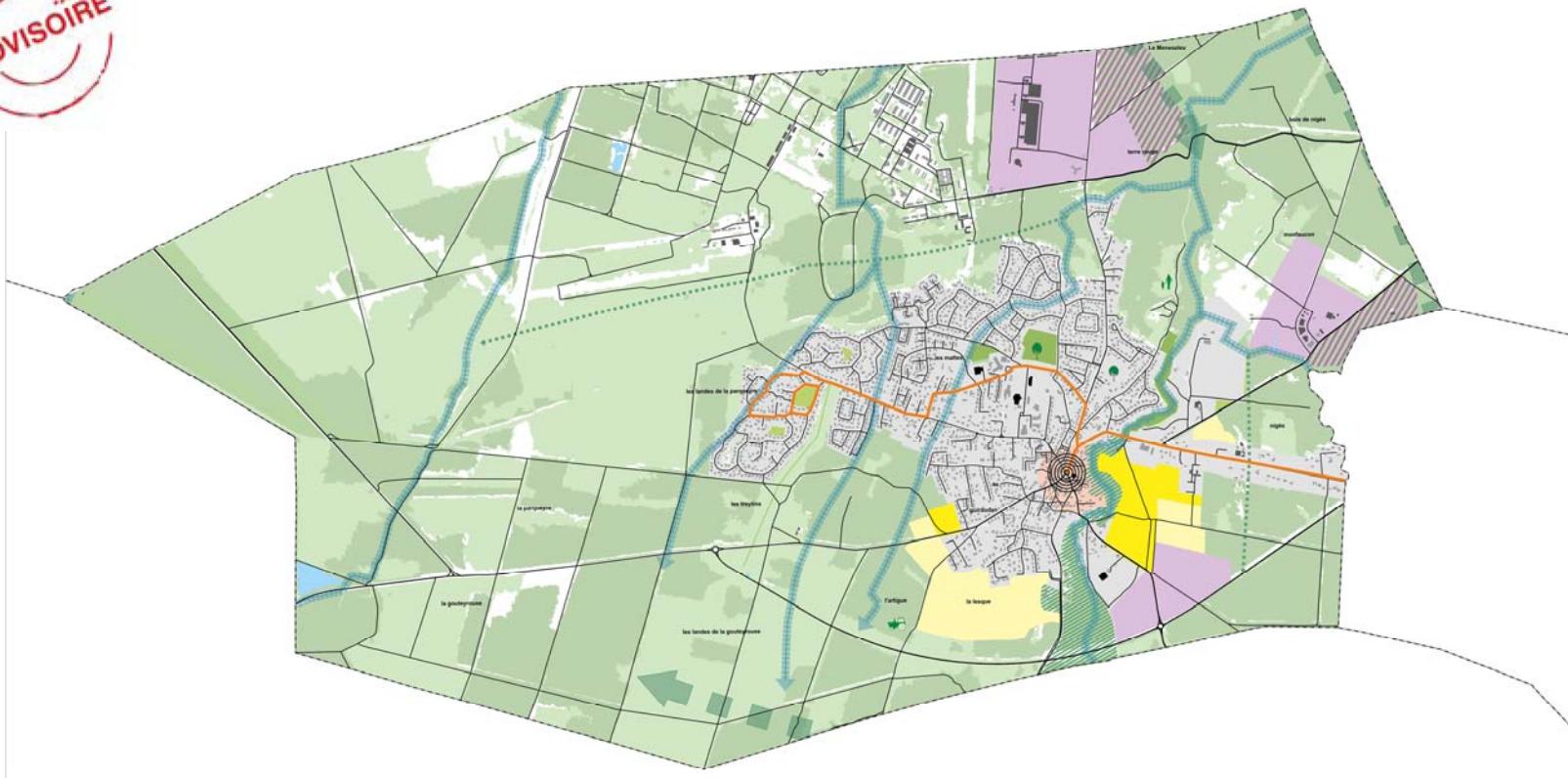
a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux Métropole Aquitaine

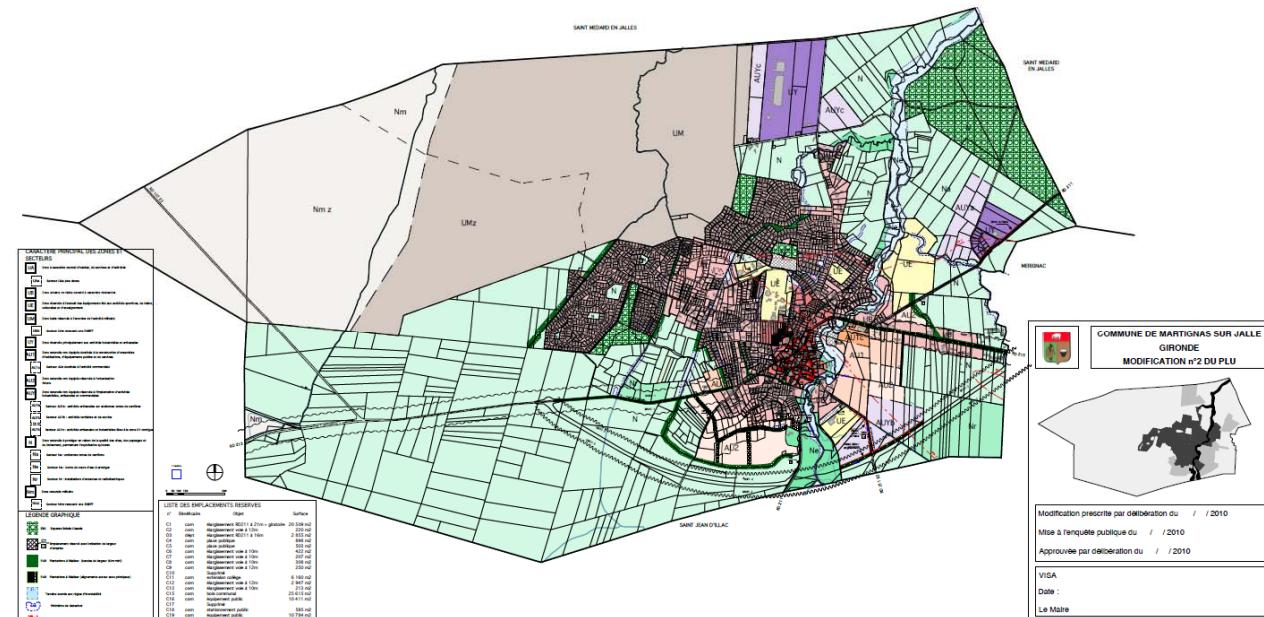
COMMUNAUTÉ
URBaine DE BORDEAUX

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



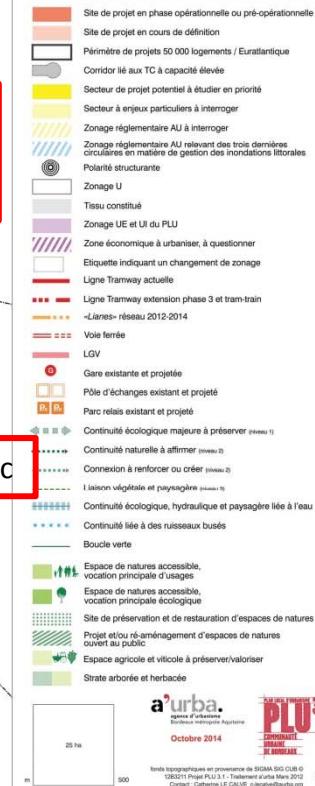


La carte générale de Martignas

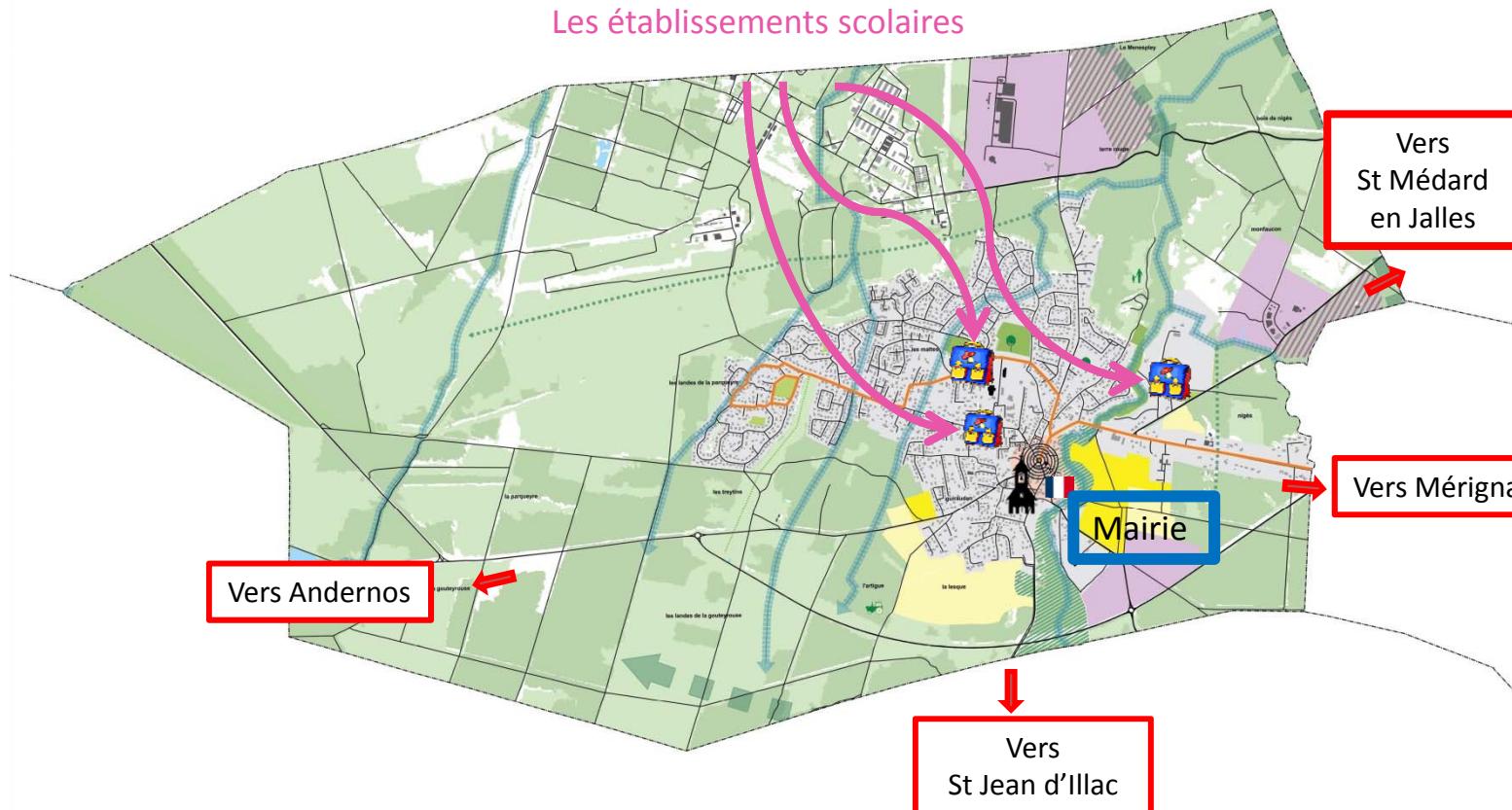
La ville en projet
Martignas sur Jalle



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 susceptibles de comporter des secteurs soumis au risque « inondation ».



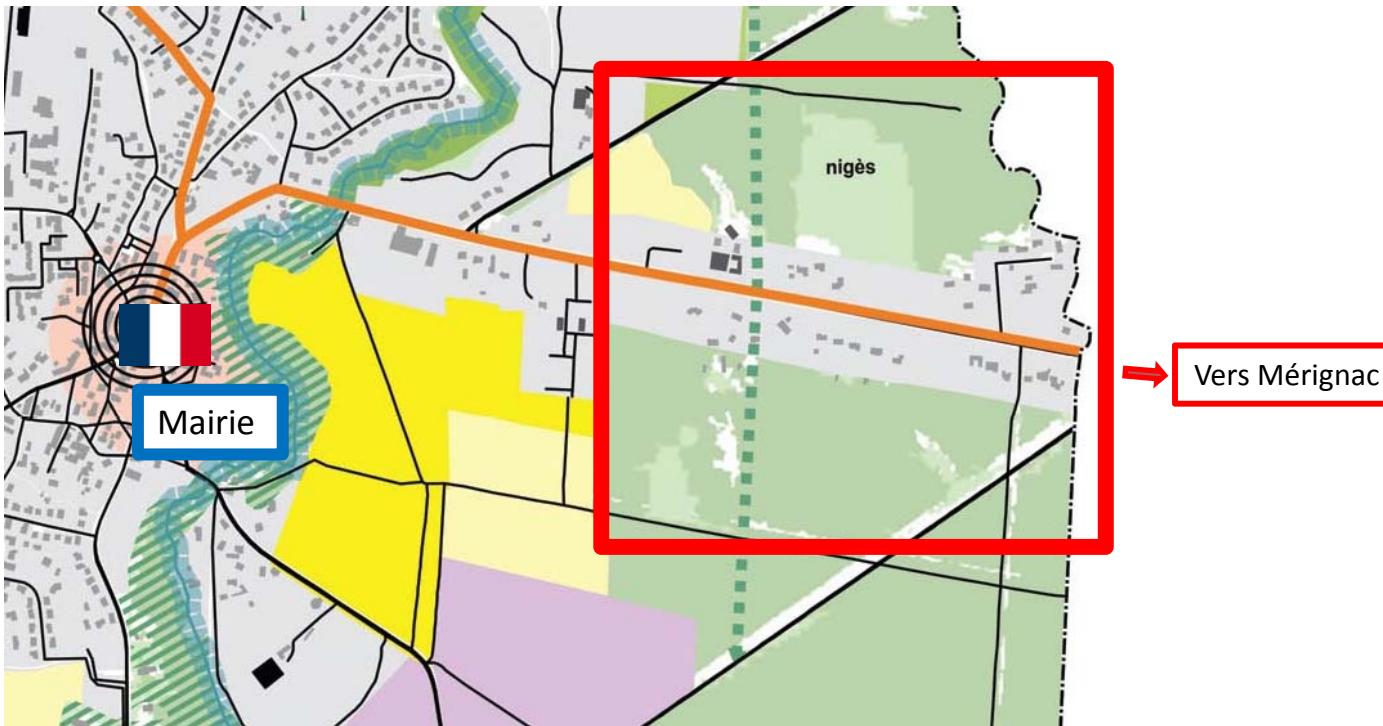
Les établissements scolaires



Le zoom sur l'entrée de Ville



L'entrée de Ville



La ville en projet Martignas sur Jalle

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 concernant les secteurs de périphérie et d'entrée de ville. Les zones grises, représentant les zones urbaines du PLU actuel, sont susceptibles 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
- 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
- «Lanes» 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

a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux Métropole Aquitaine
Septembre 2014

PLU 3.1
PROJET PLU
COMMUNAUTÉ
DE BRUXELLES

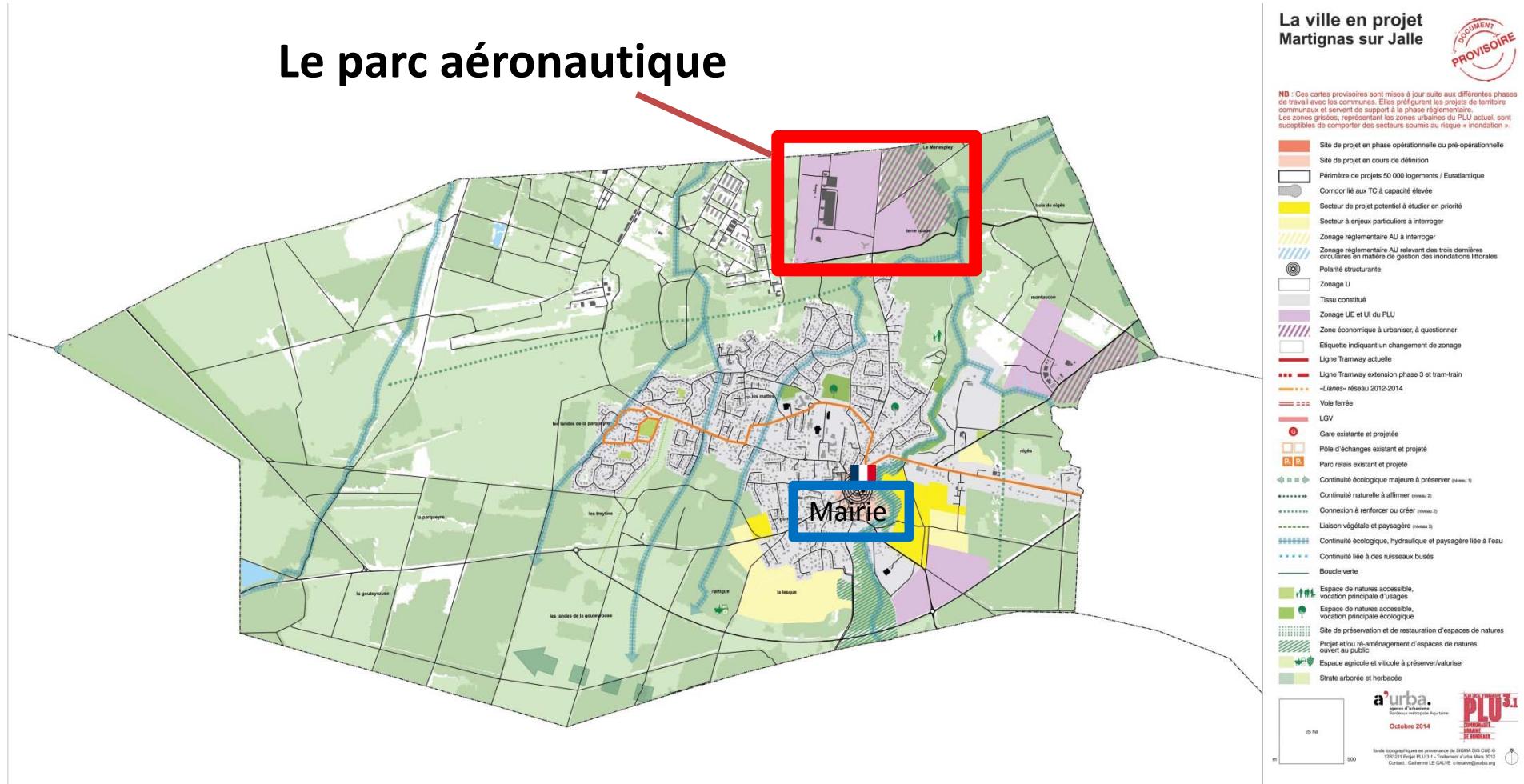
25 ha

500

fond topographique en provenance de SIGMA SIG CUB ©
1203211 Projet PLU 3.1 - Traitement a utre Mars 2012
Corselet : Catherine LE CALVÉ c-lecalve@aurba.org

Le zoom sur les zones d'activités (1)

Le parc aéronautique



Le parc aéronautique





Le parc aéronautique



- Face aux Etablissements Dassault aviation
- Secteur de l'ASD (Aéronautique Spatial Défense)
- proximité directe du camp militaire de Souge
- Proximité de la zone d'essais de **drones** et de l'école de télépilotes

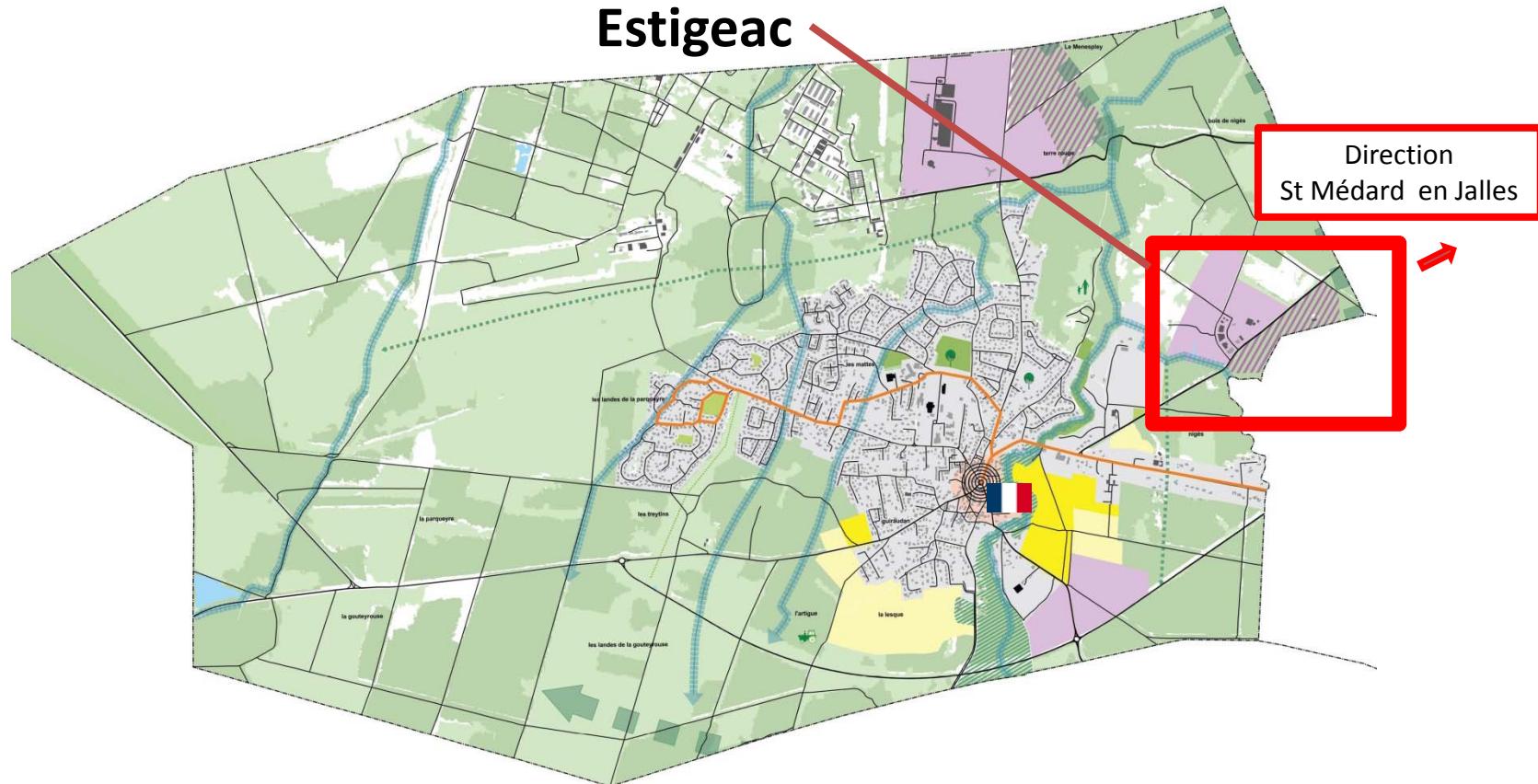


Idéal
pour les sous-traitants
aéronautiques

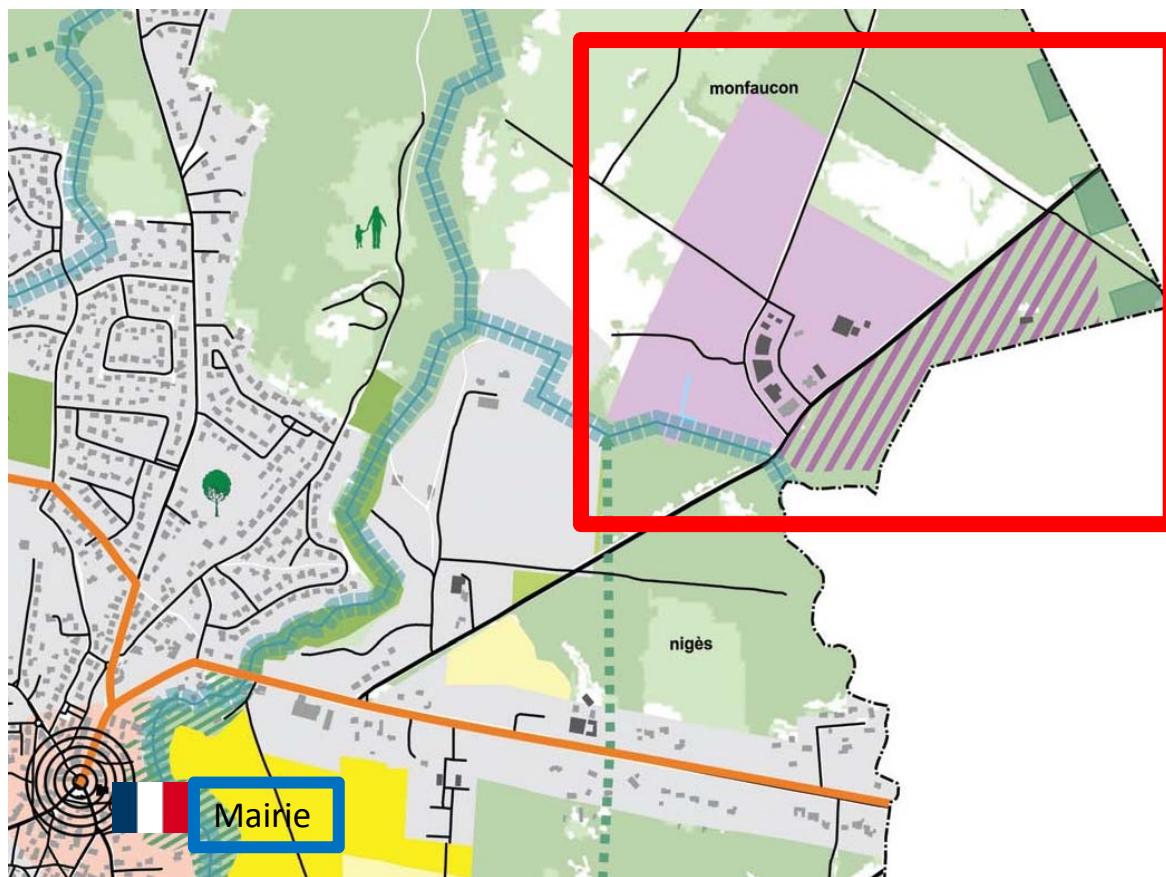


Le zoom sur les zones d'activités (2)

Parc d'activités Estigeac



Parc d'activités Estigeac



Direction
St Médard en Jalles



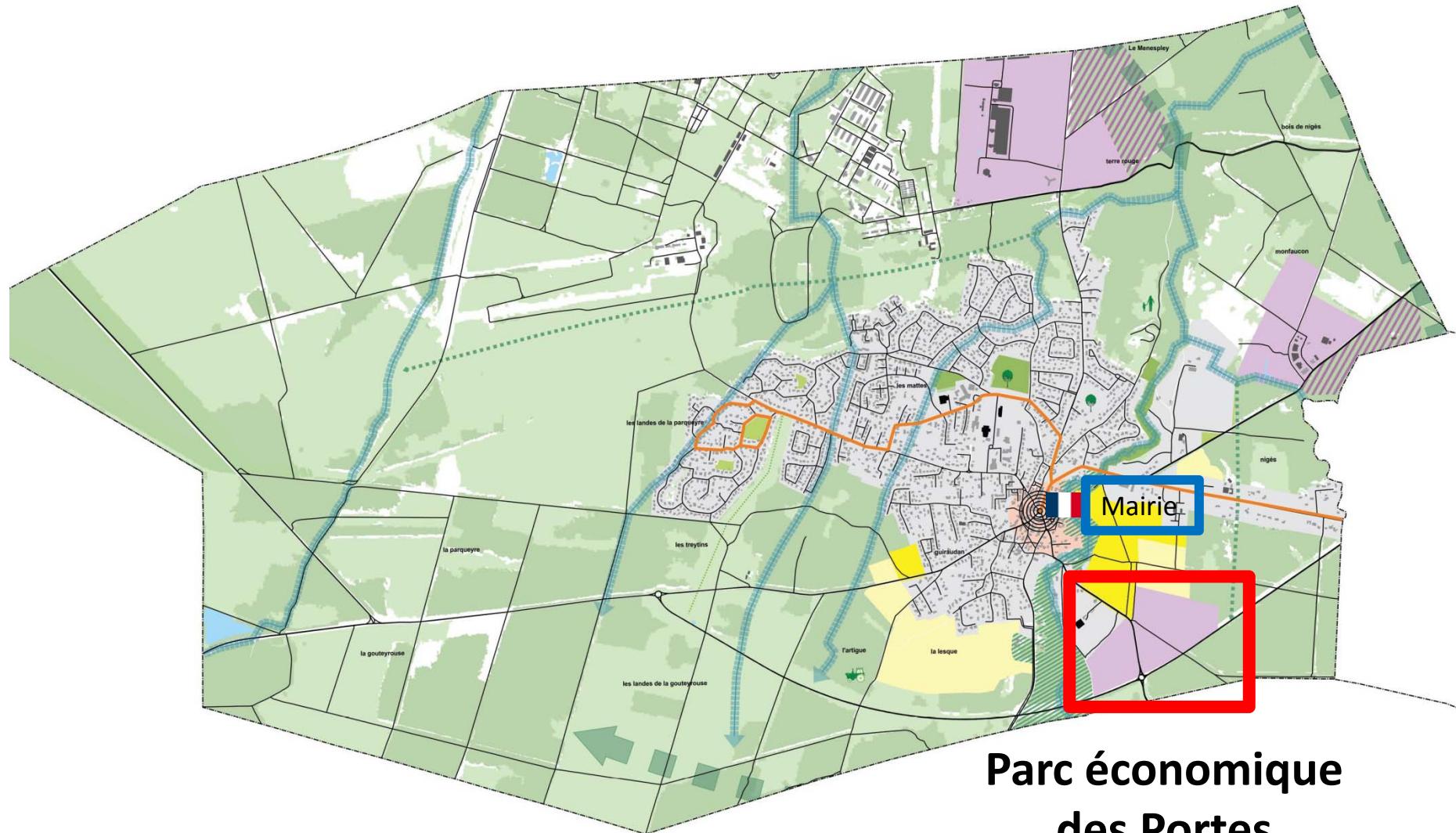
Le parc d'activités Estigeac



- Extension du Parc existant
- Secteur du BTP et du tertiaire



Le zoom sur les zones d'activités (3)

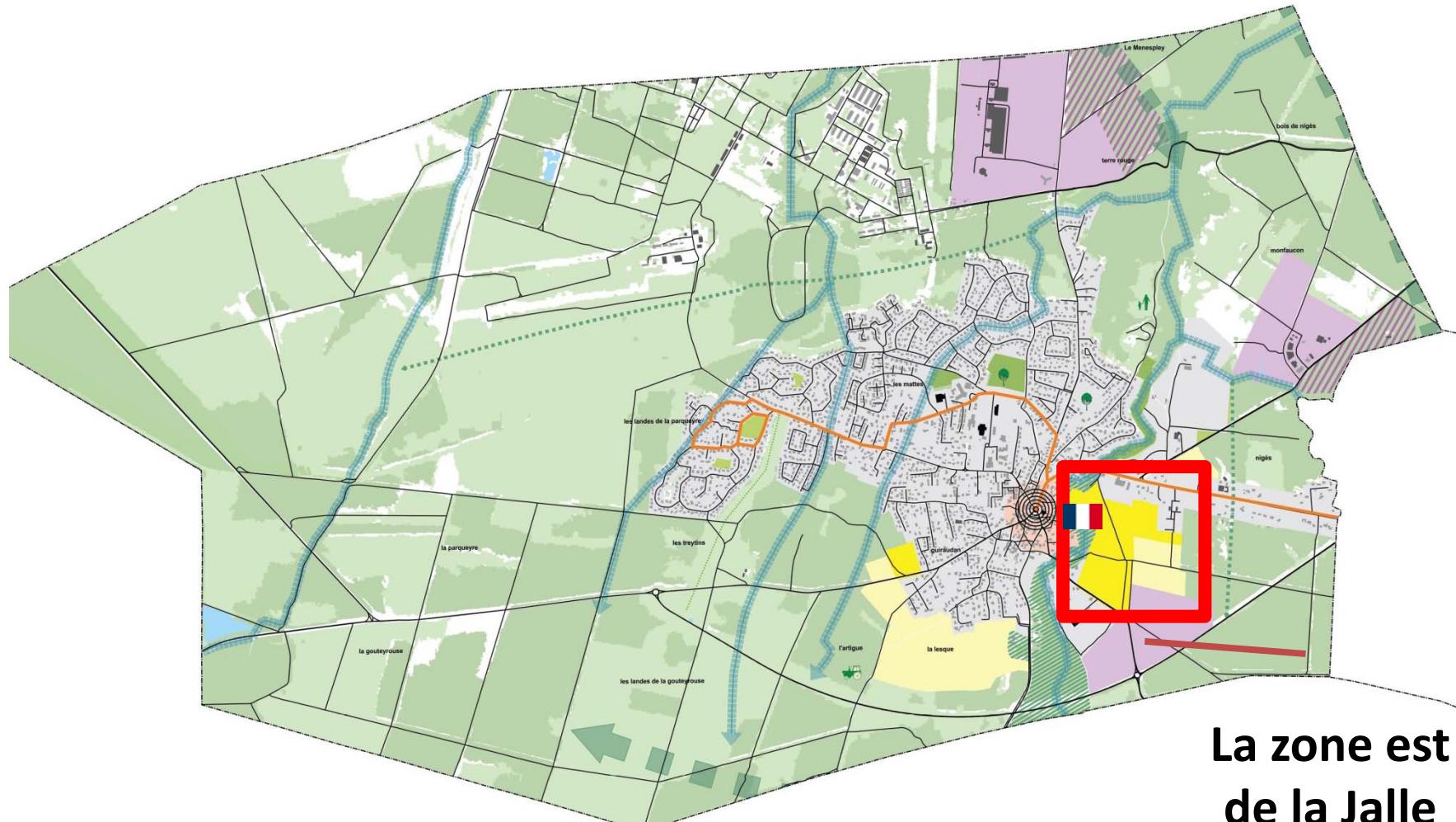


Parc économique des Portes océanes



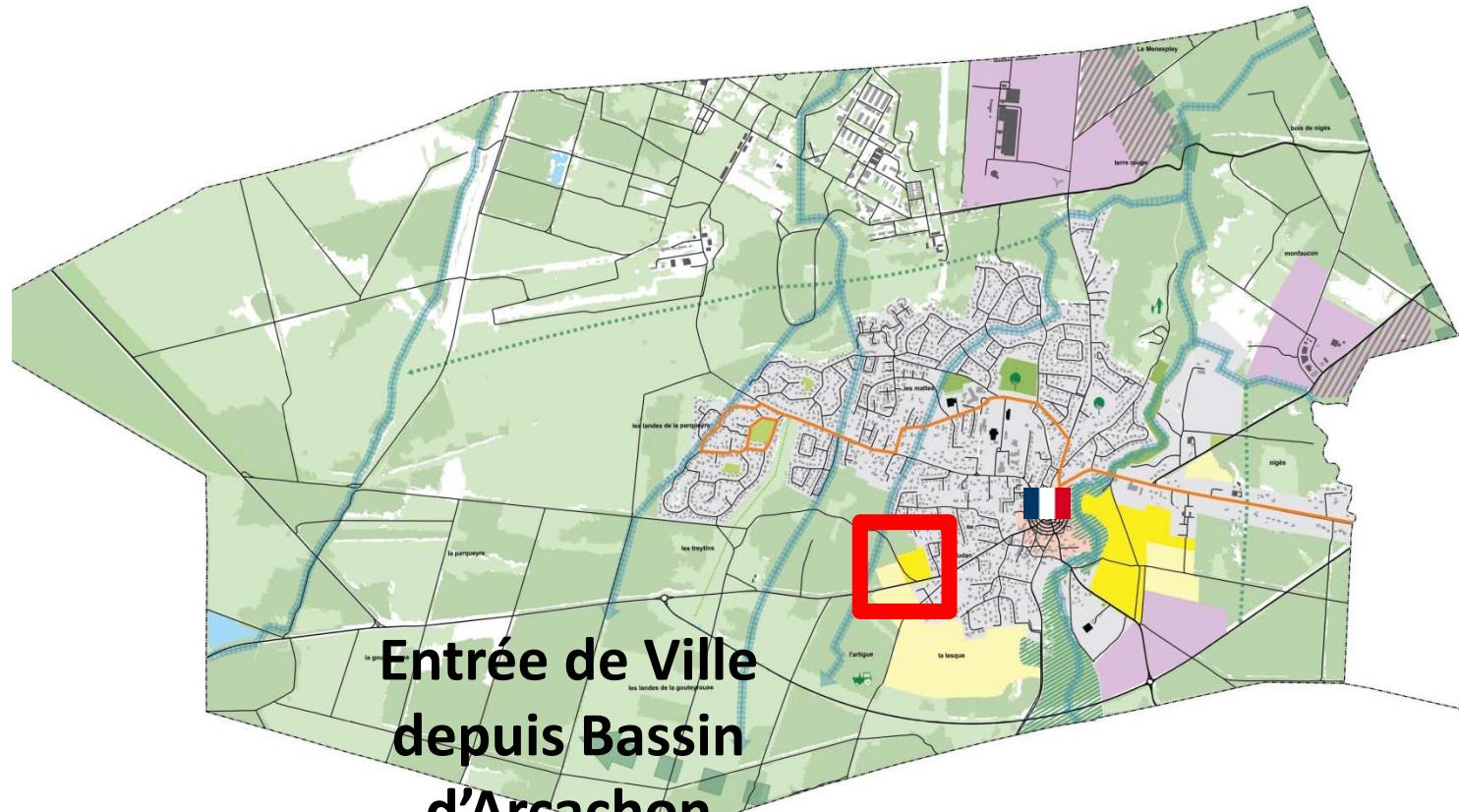
➤ inchangé

L'habitat



**La zone est
de la Jalle
(existant)**

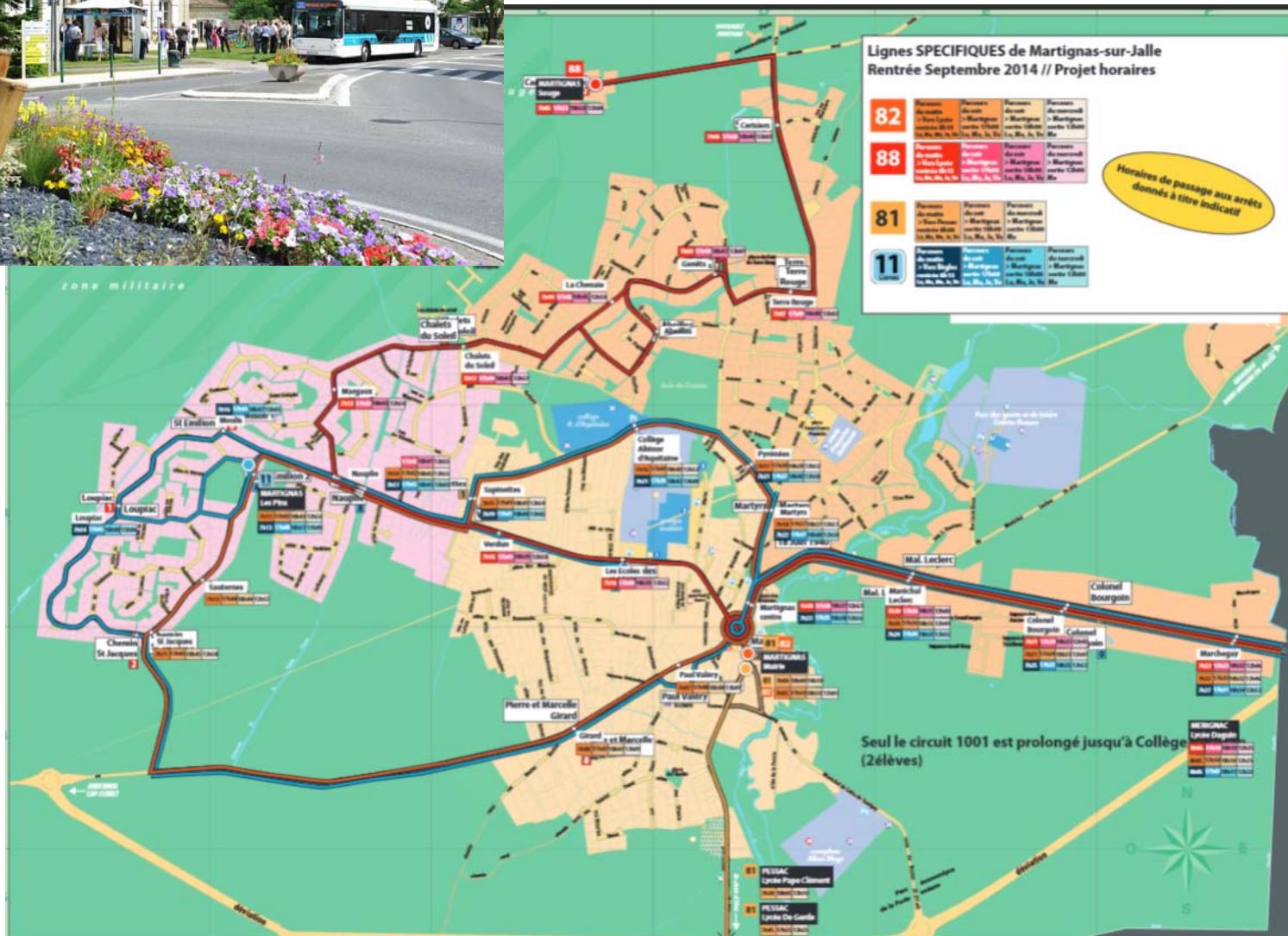
L'habitat



Entrée de Ville depuis Bassin d'Arcachon (existant)



Le transport



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?
1. Quels éléments ne vous conviennent pas? Pourquoi?
1. 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.