

PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU 3.1

COMMUNAUTÉ  
URBAINE  
DE BORDEAUX



## 2<sup>ème</sup> réunion publique à Martignas-sur-Jalle

7 octobre 2014



devient en  
2015

**BORDEAUX  
MÉTROPOLE**

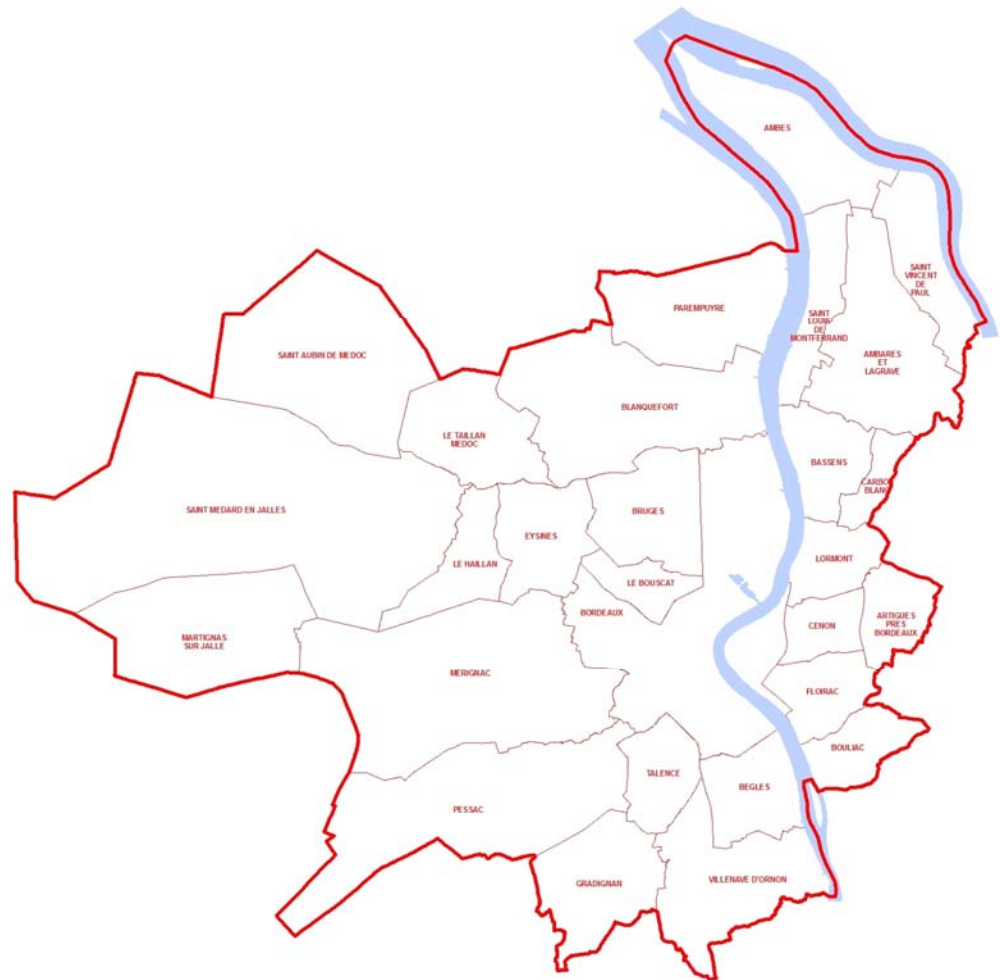
# L'ordre du jour

- 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  
2001

Plan  
Climat - Énergie



**10 ORIENTATIONS**

## LE PROJET MÉTROPOLITAIN

55000  
HECTARES POUR LA NATURE

COMMUNAUTÉ URBAINE DE BORDEAUX  
60 000  
LOGEMENTS  
autour des axes de transports collectifs

Grenelle des  
Mobilités

Nouvelles modalités  
d'aménagement  
des Espaces Publics

Les  
12  
travaux...

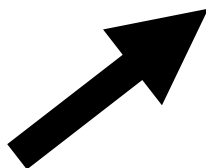


(PLU, PLH, PDU)

Schéma Directeur  
Opérationnel des  
Déplacements Métropolitain

Schéma Métropolitain de  
Développement Économique

Charte d'Urbanisme  
Commercial



**1 OBJECTIF**

RESTAURATION ET PRÉSERVATION  
DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

HABITAT

DÉVELOPPEMENT  
ÉCONOMIQUE & LOISIRS

URBANISME

PROTECTION DES ESPACES  
AGRICOLAS 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 >> 2014 >> 2015

## 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  
orientation  
s  
générales  
du PADD

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

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

Arrêt du  
projet

## Ateliers de coproduction urbaine :

du 29 septembre 2011 au 20 novembre 2012

*Intensités urbaines*  
*ville sobre*

*ville du 1/4 d'heure*  
*ville active*

*ville nature*  
*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**

# 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 »

« 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 »

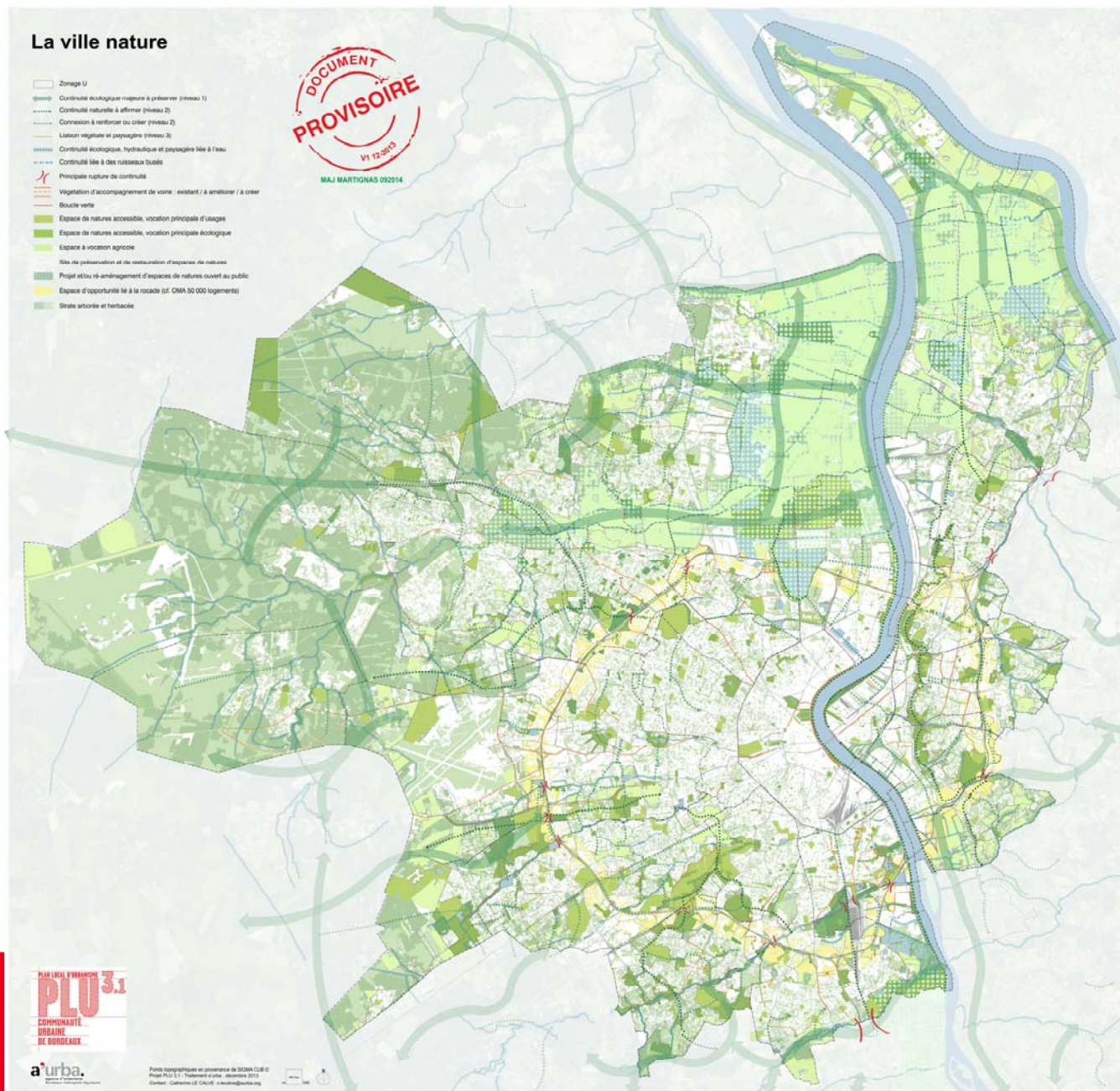
« L'offre de logements doit augmenter mais à des prix abordables »

## **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 m<sup>2</sup>  
dans la CUB  
c'est :

170 000 € à l'achat dans l'ancien



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)

220 000 € à l'achat dans le neuf



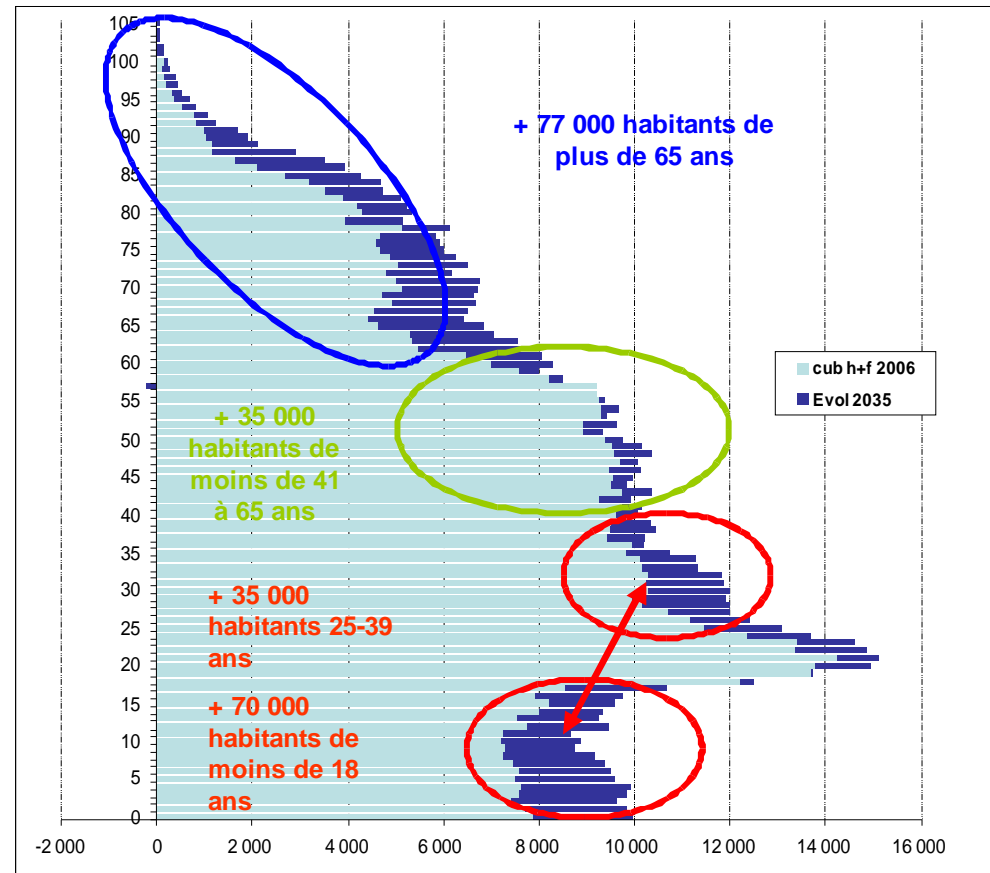
inaccessible pour 85% des ménages

# Décliner la politique de l'habitat dans le PLU

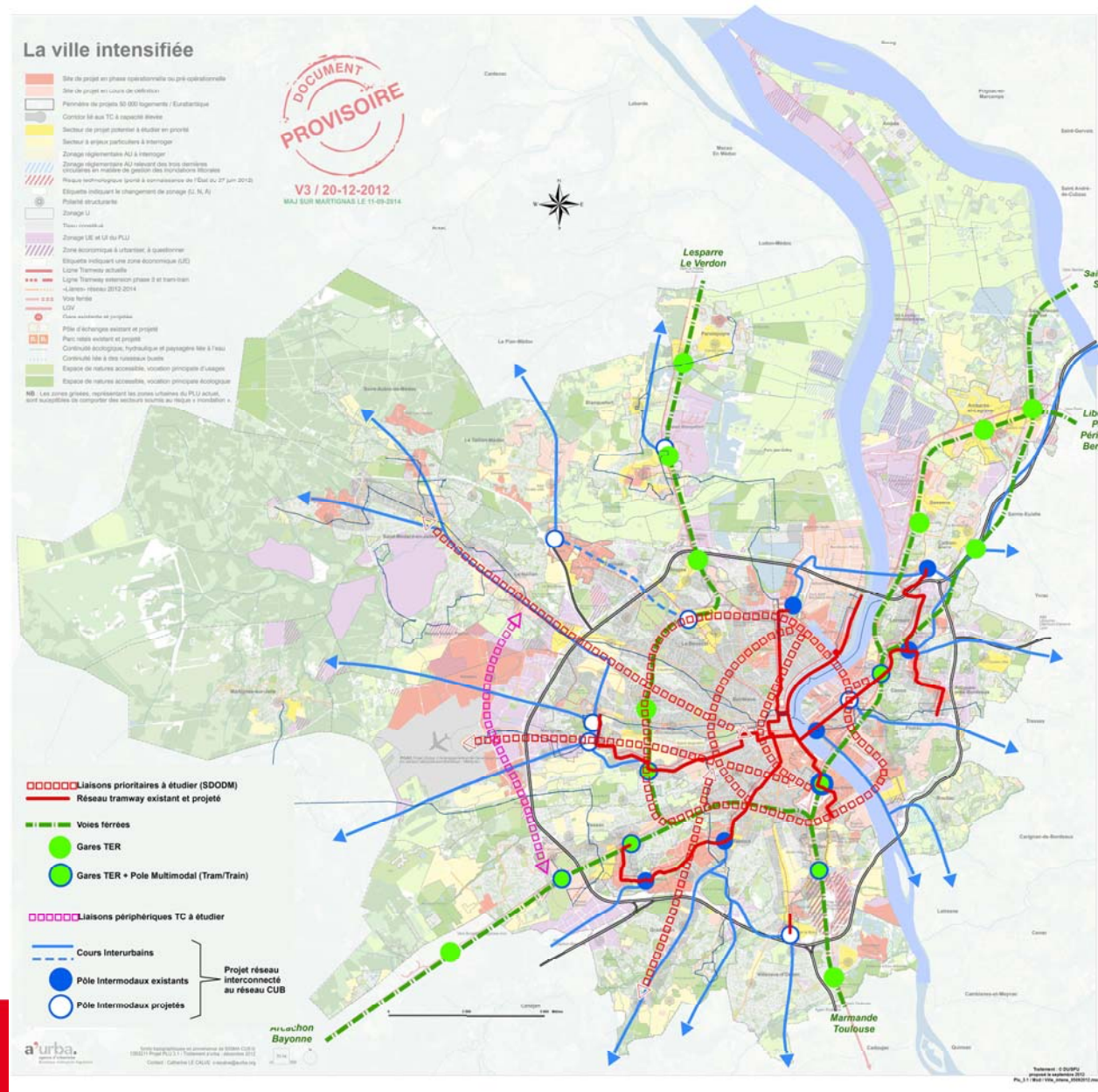
## - Répondre à la diversité des besoins

- 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)

Projection 2030

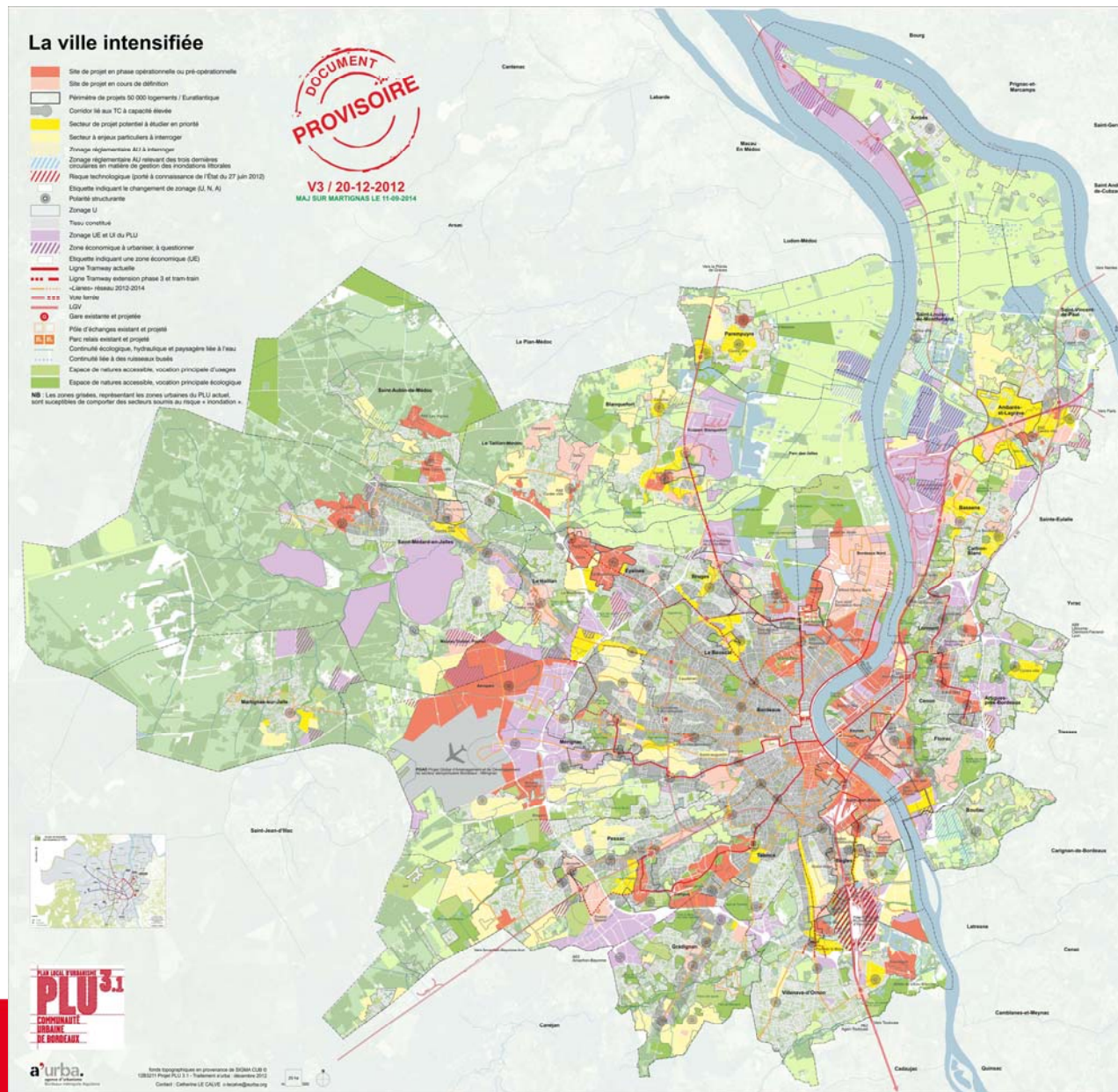


## Articuler urbanisme et déplacement



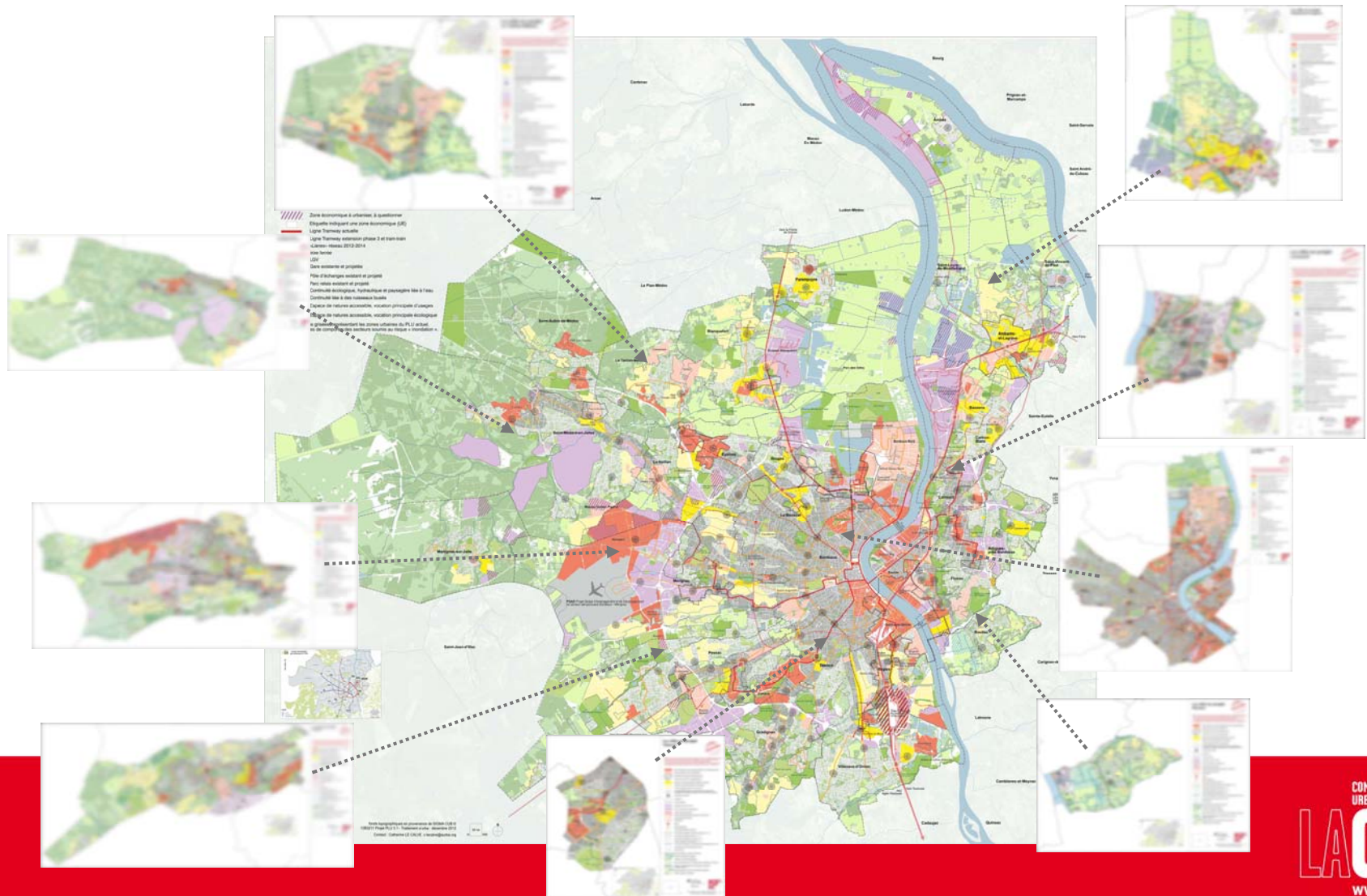


# Optimiser l'organisation de la ville



# 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**

- Travailler sur des principes réglementaires adaptés au contexte



# Travailler sur des principes réglementaires adaptés au contexte :

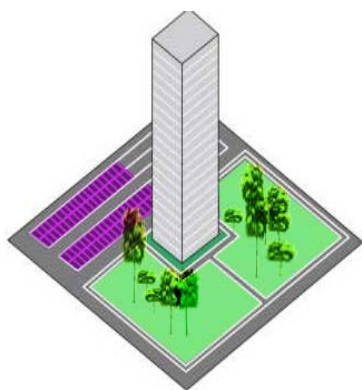
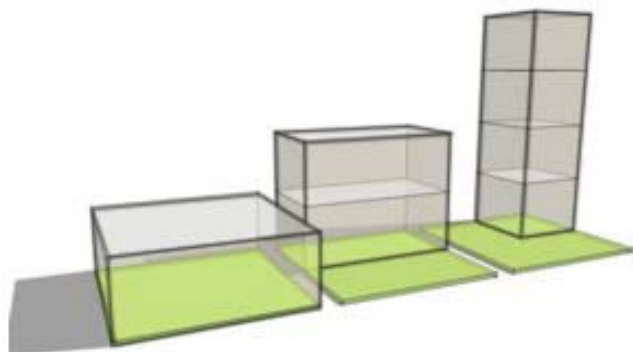
## La perception de la densité : une question de forme ?

Pour une même densité des formes bâties différentes peuvent exister.

Pour 100 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 :

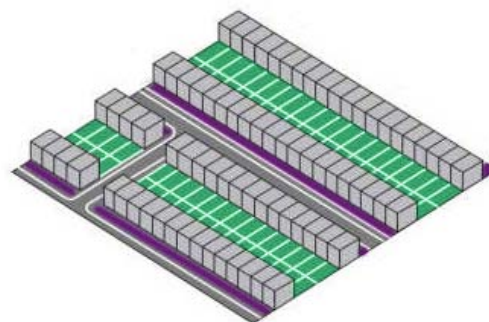
- l'emprise au sol
- la hauteur
- le recul par rapport aux limites de voirie et limites séparatives



76 logts/ha - COS 0,5



76 logts/ha - COS 0,5



76 logts/ha - COS 0,5

# Densité bâtie et densité végétale

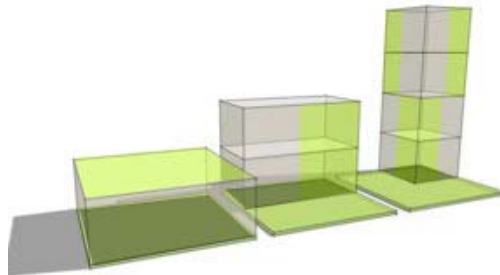
Selon le type de végétal, son abondance, son degré de maturité, la densité bâtie est plus ou moins perceptible.



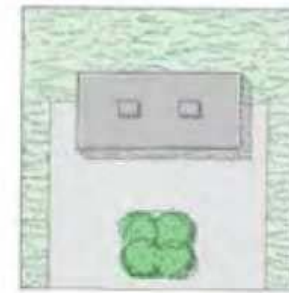
< Exemple de logements en R+ 6.  
un rideau végétal qui atténue la  
hauteur du bâti  
Paris, R.Piano et M. Desvignes.

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

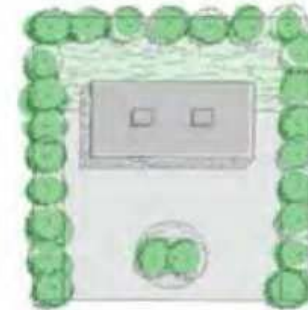
>



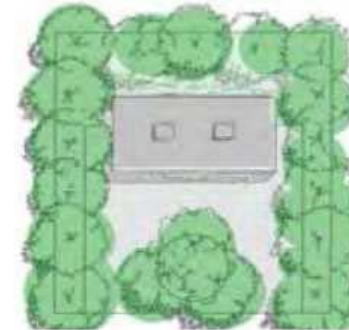
Le bâti au service  
d'une autre forme de  
végétalisation:



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  
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



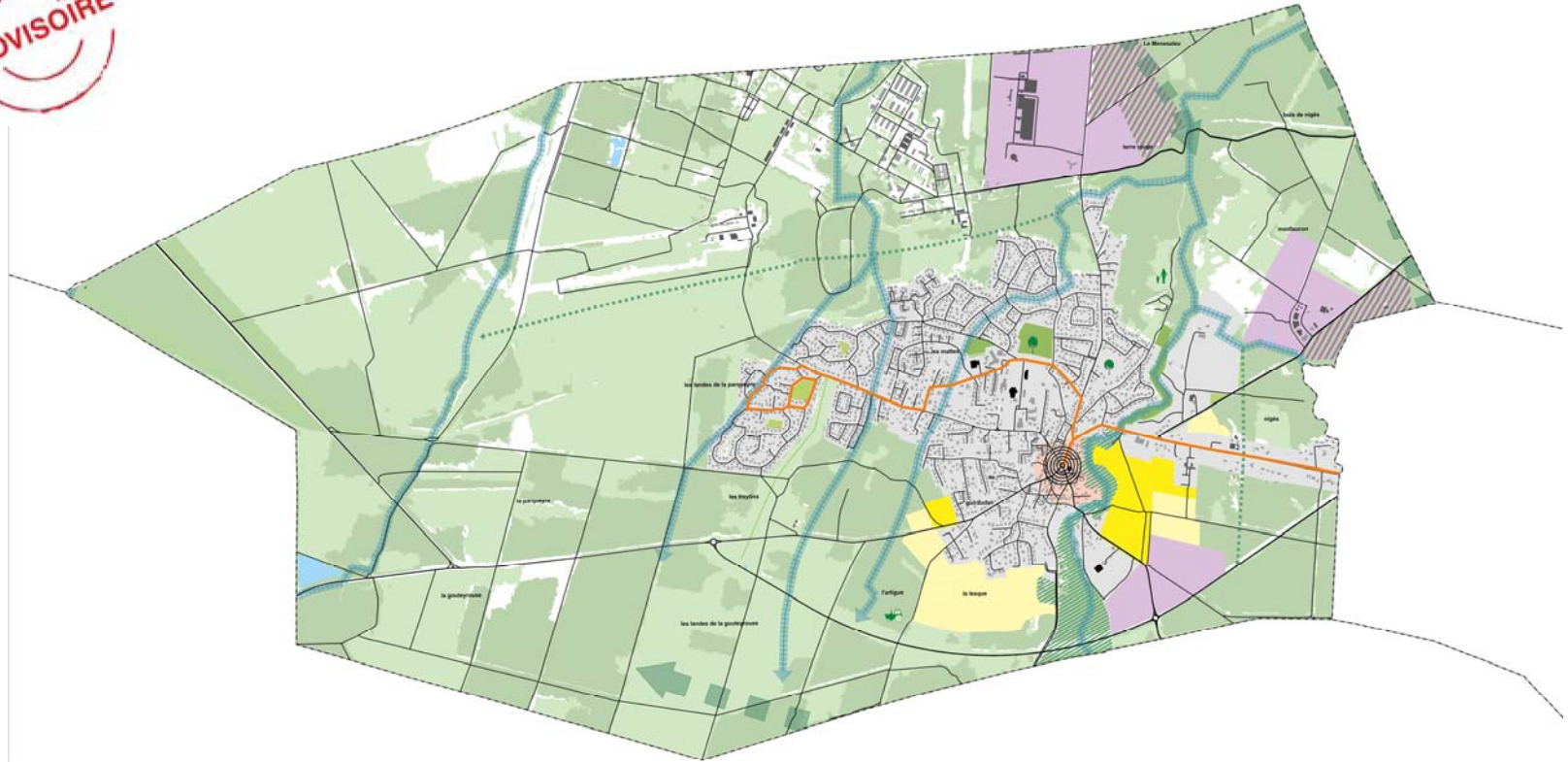
Un lotissement péri-urbain  
entre 5 et 10 logements/ha

**a'urba.**  
agence d'urbanisme  
d'opérations intégrées

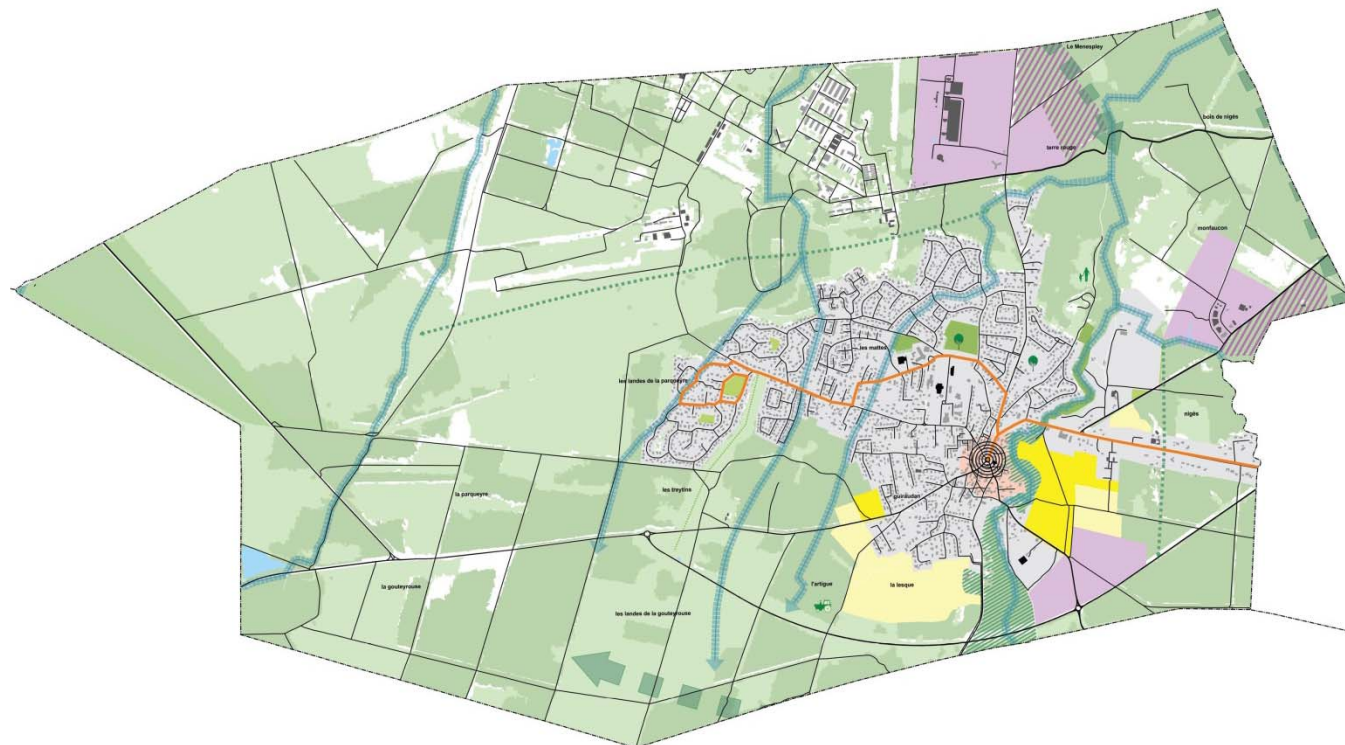
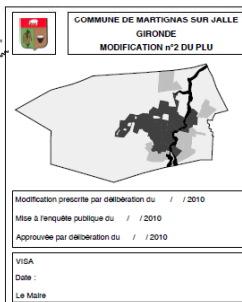


# Partie 5 La ville en projet et sa déclinaison communale

**DOCUMENT  
PROVISOIRE**

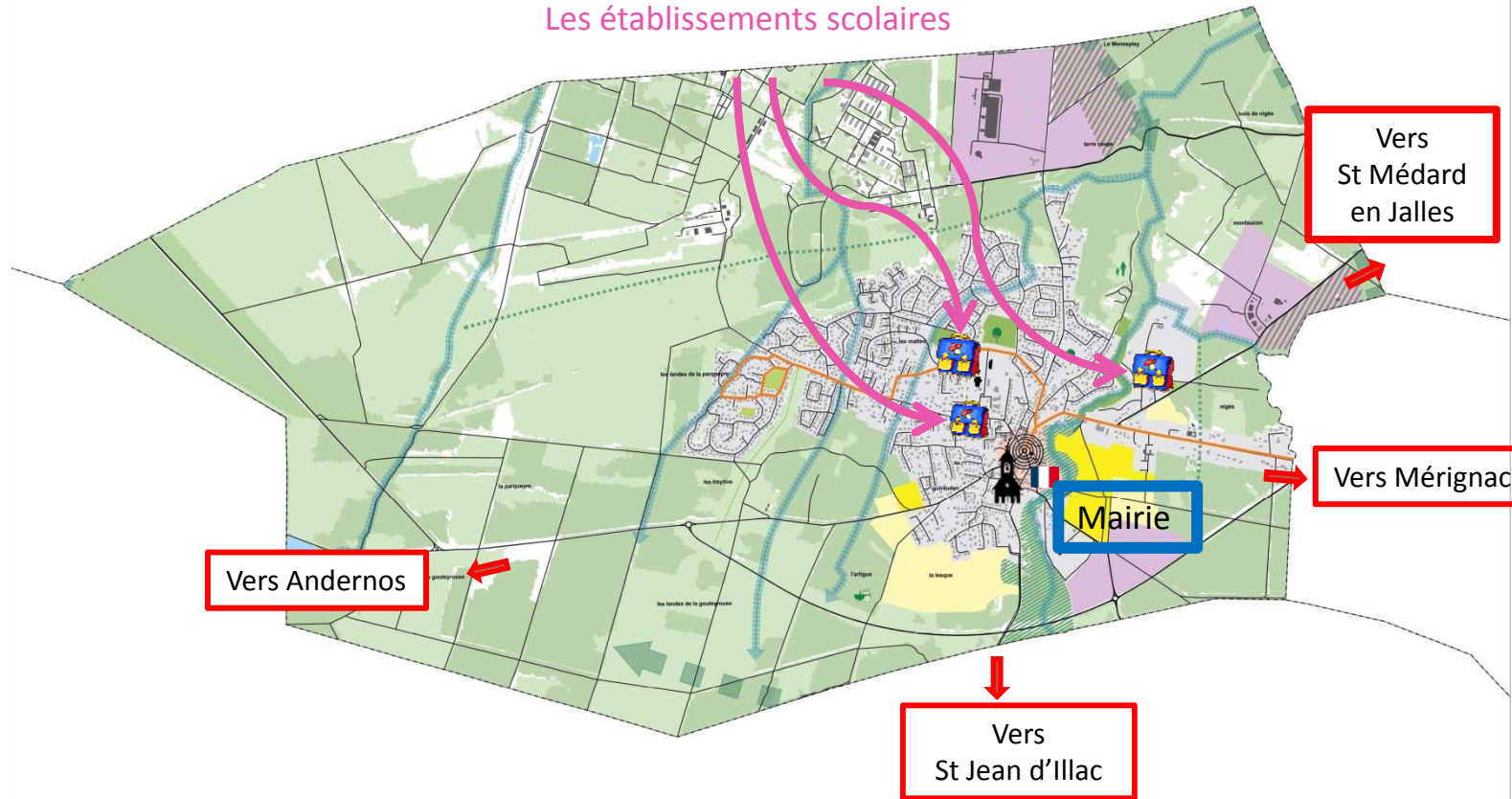






# La carte générale de Martignas

Les établissements scolaires



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 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 domaines 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
- «Lignes» 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 1)
- Continuité écologique, hydraulique et paysagère liée à l'eau
- Continuité liée à des ruisseaux busés
- Boucle verte
- Espace de nature accessible, vocation principale d'usages
- Espace de nature accessible, vocation principale écologique
- Site de préservation et de restauration d'espaces de nature
- Projet et/ou réaménagement d'espaces de nature ouvert au public
- Espace agricole et viticole à préserver/valoriser
- Strate arborée et herbacée



a'urba.  
agence d'urbanisme  
Département intercommunal Aquitaine

Octobre 2014

PLU 31  
COMMUNE  
DE MARTIGNAS

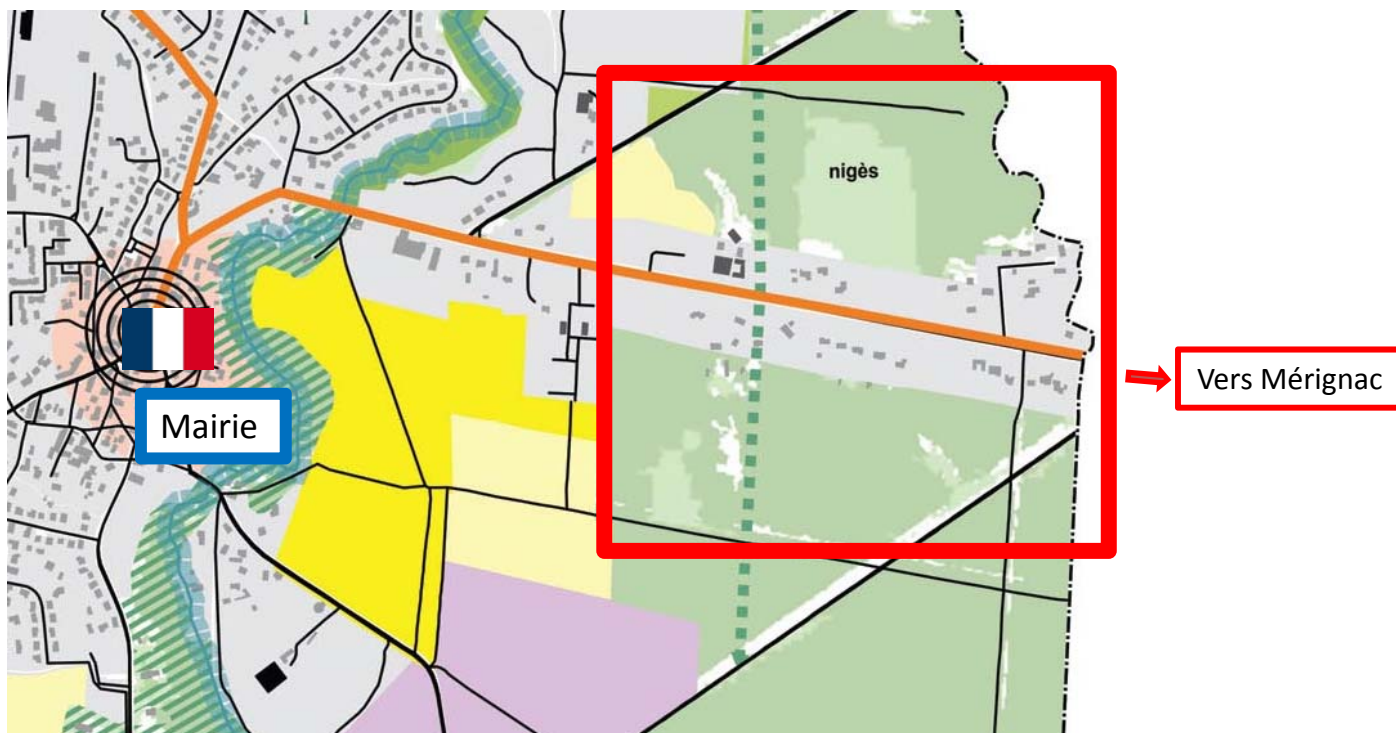
fonds topographiques en provenance de SIGMA SCS CLUB ©  
330211-Plan PLU 3.1 - Traitement cartographique 2012  
Contact : Catherine LE CALVE, c.lecalve@a'urba.org



# 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 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 ».

- 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 nature accessible, vocation principale d'usages
- Espace de nature accessible, vocation principale écologique
- Site de préservation et de restauration d'espaces de nature
- Projet et/ou réaménagement d'espaces de nature ouvert au public
- Espace agricole et viticole à préserver/valoriser
- Strate arborée et herbacée

20 ha  
500 m

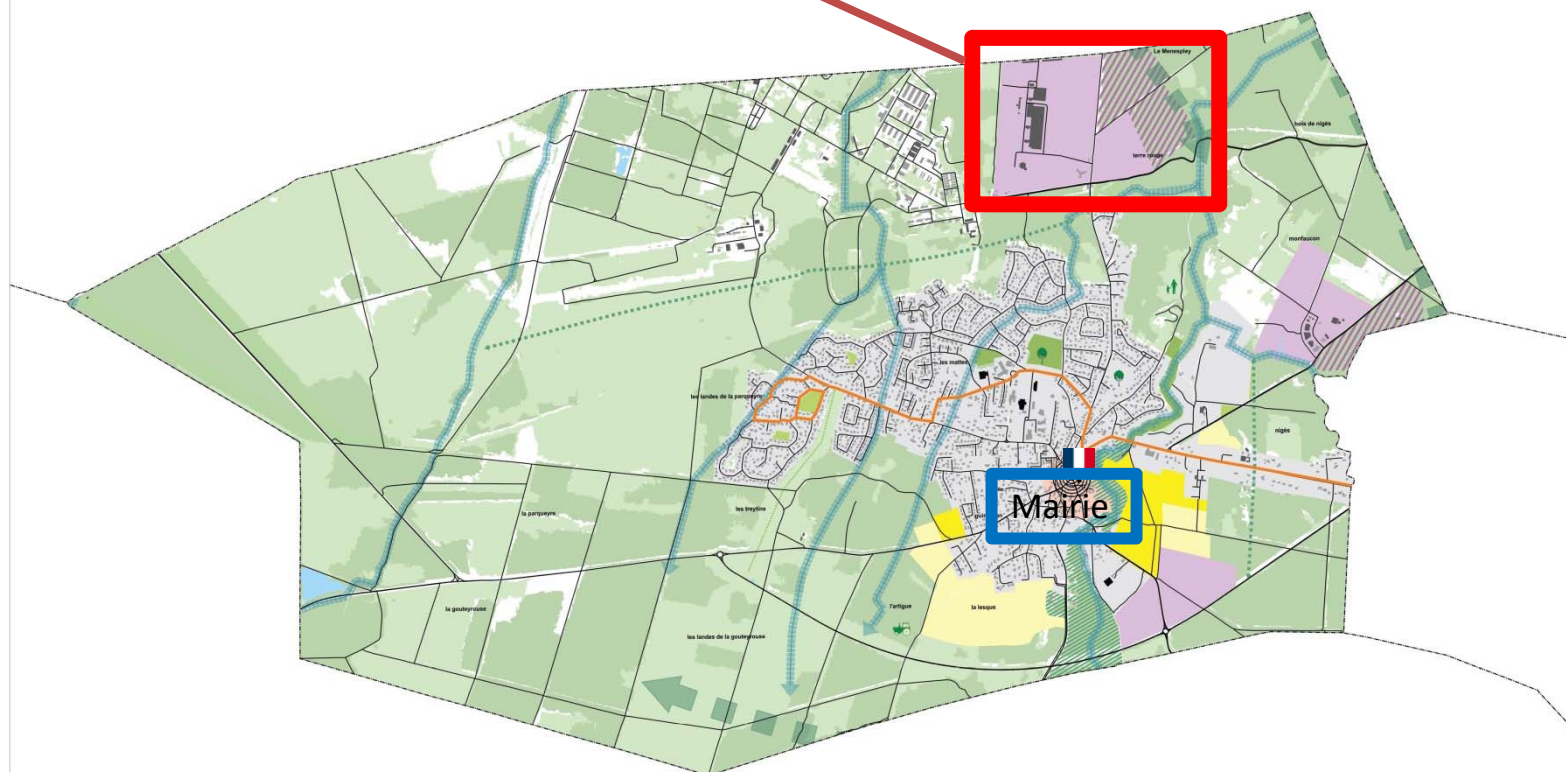
**a'urba.**  
agence d'urbanisme  
Bordeaux Métropole Aquitaine  
Septembre 2014

**PLU 3.1**  
CORPORATE  
MARTIGNAS  
DE BORDEAUX

fonds topographiques en provenance de SIGMA SIG CLUB ©  
12032111 Projet PLU 3.1 - Traitement a'urba Mars 2012  
Contact : Catherine LE CALVE c.lecalve@urba.org

# Le zoom sur les zones d'activités (1)

## Le parc aéronautique



La ville en projet  
Martignas sur Jalle



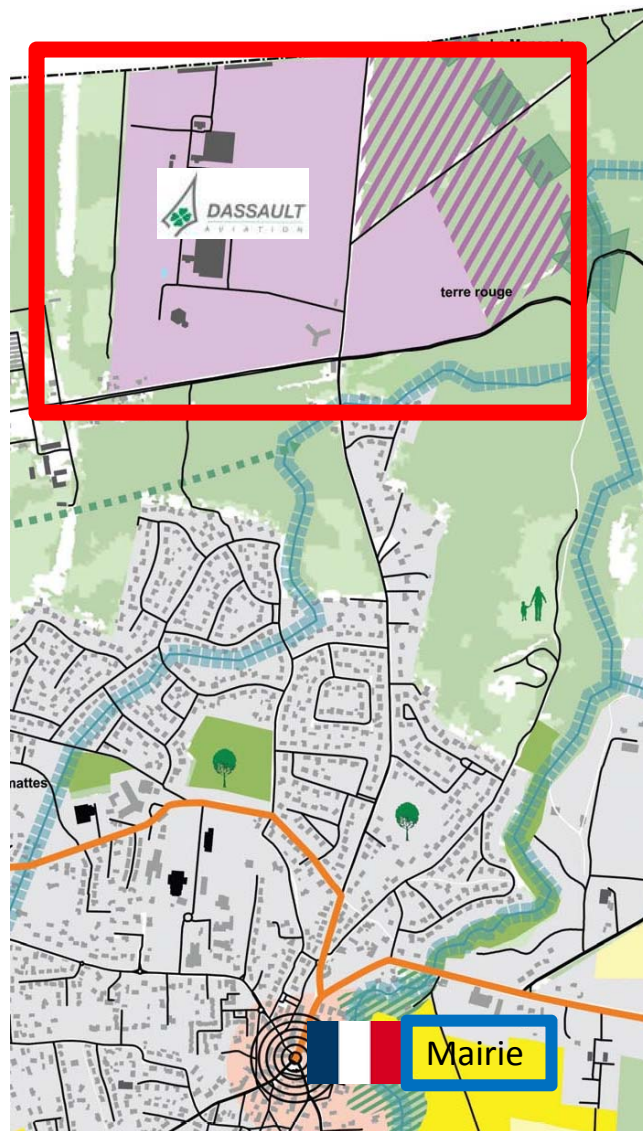
**NB :** Ces cartes provisoires sont mises à jour suite aux différentes phases de travail avec les communes. Elles préfigurent les projets de territoire communaux et servent de support à la phase réglementaire. Les zones grisées, représentant les zones urbaines du PLU actuel, sont susceptibles de comporter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

- 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
- «Lignes» 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 nature accessible, vocation principale d'usages
- Espace de nature accessible, vocation principale écologique
- Site de préservation et de restauration d'espaces de nature
- Projet et/ou ré-aménagement d'espaces de nature ouvert au public
- Espace agricole et viticole à préserver/valoriser
- Strate arborée et herbacée





# 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



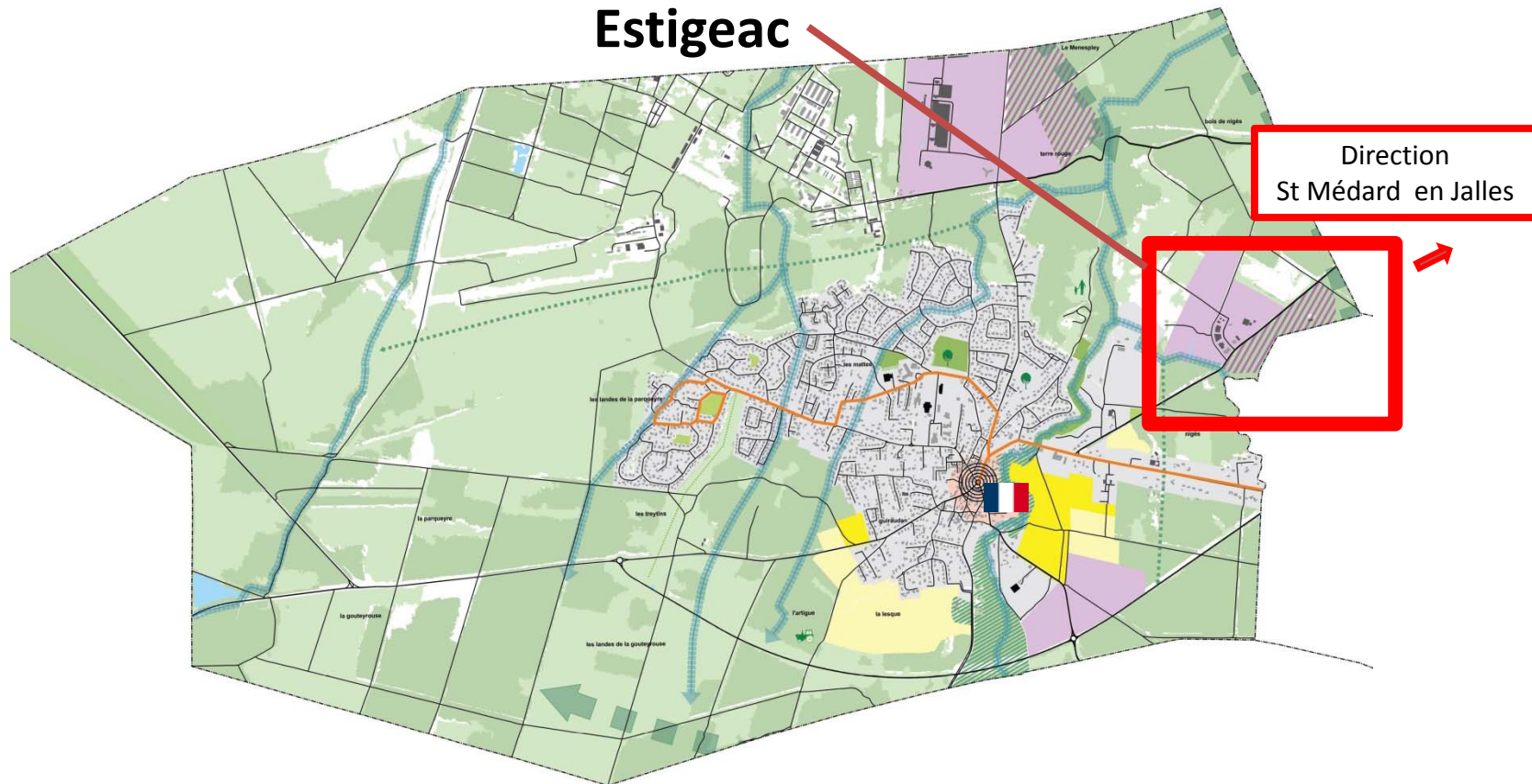
**Idéal  
pour les sous-traitants  
aéronautiques**





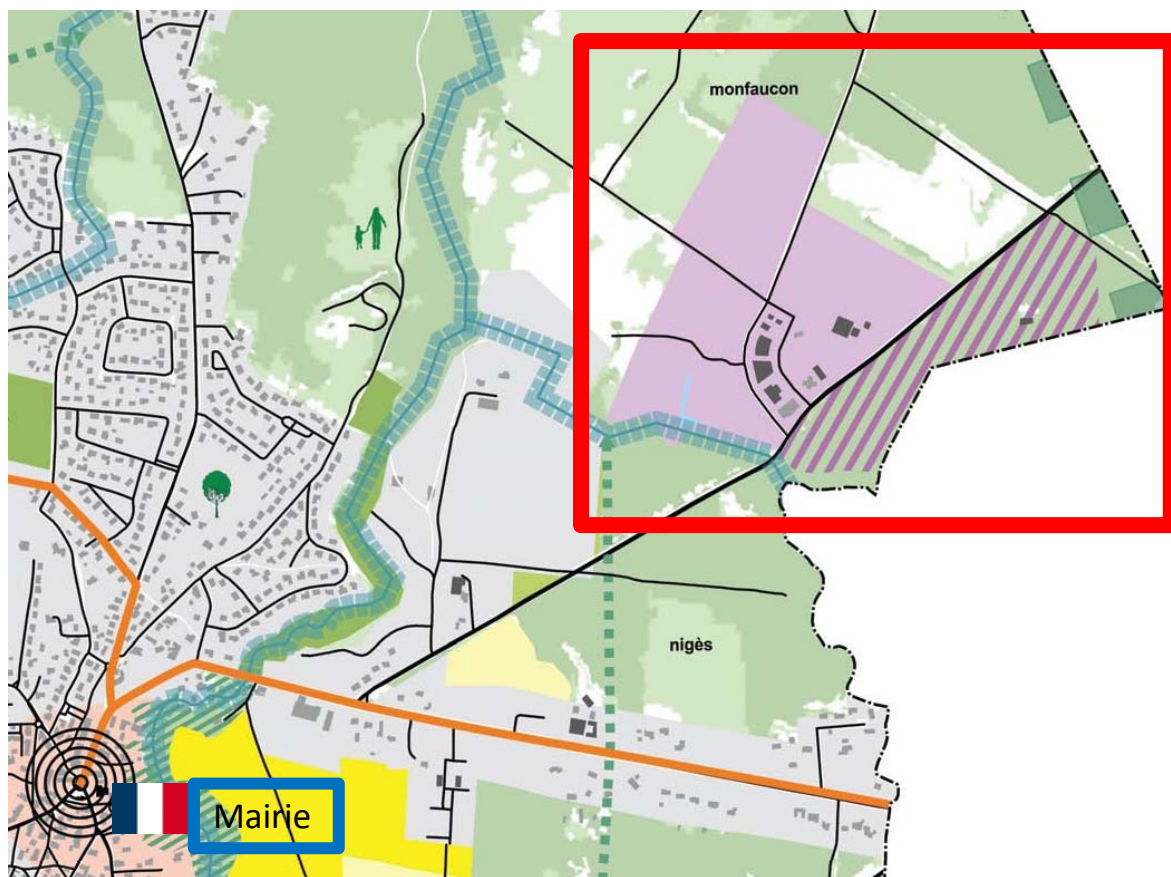
## Le zoom sur les zones d'activités (2)

# Parc d'activités Estigeac





# Parc d'activités Estigeac



Direction  
St Médard en Jalles



# Le parc d'activités Estigeac

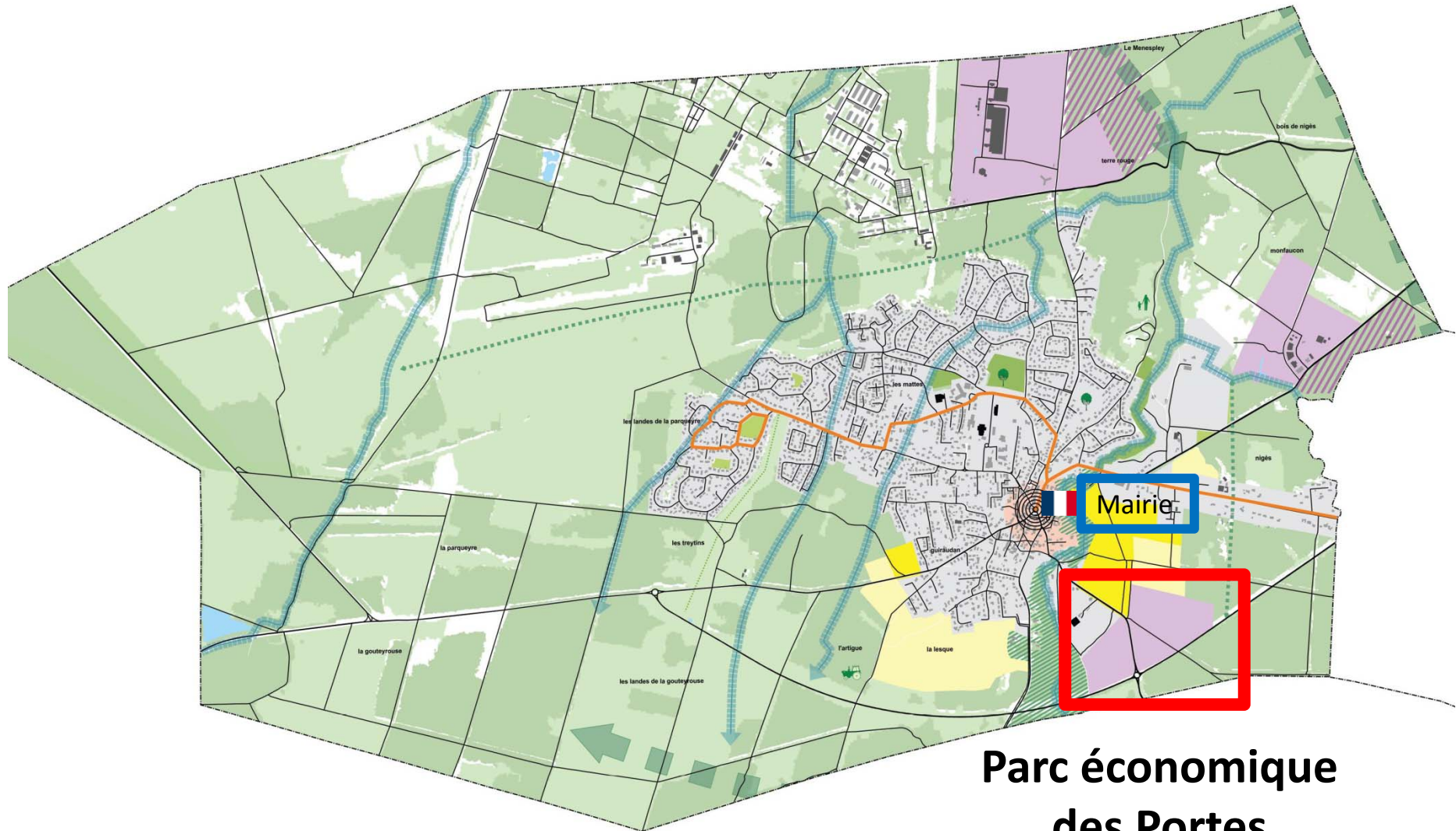


- Extension du Parc existant
- Secteur du BTP et du tertiaire





## Le zoom sur les zones d'activités (3)



**Parc économique  
des Portes  
océanes**

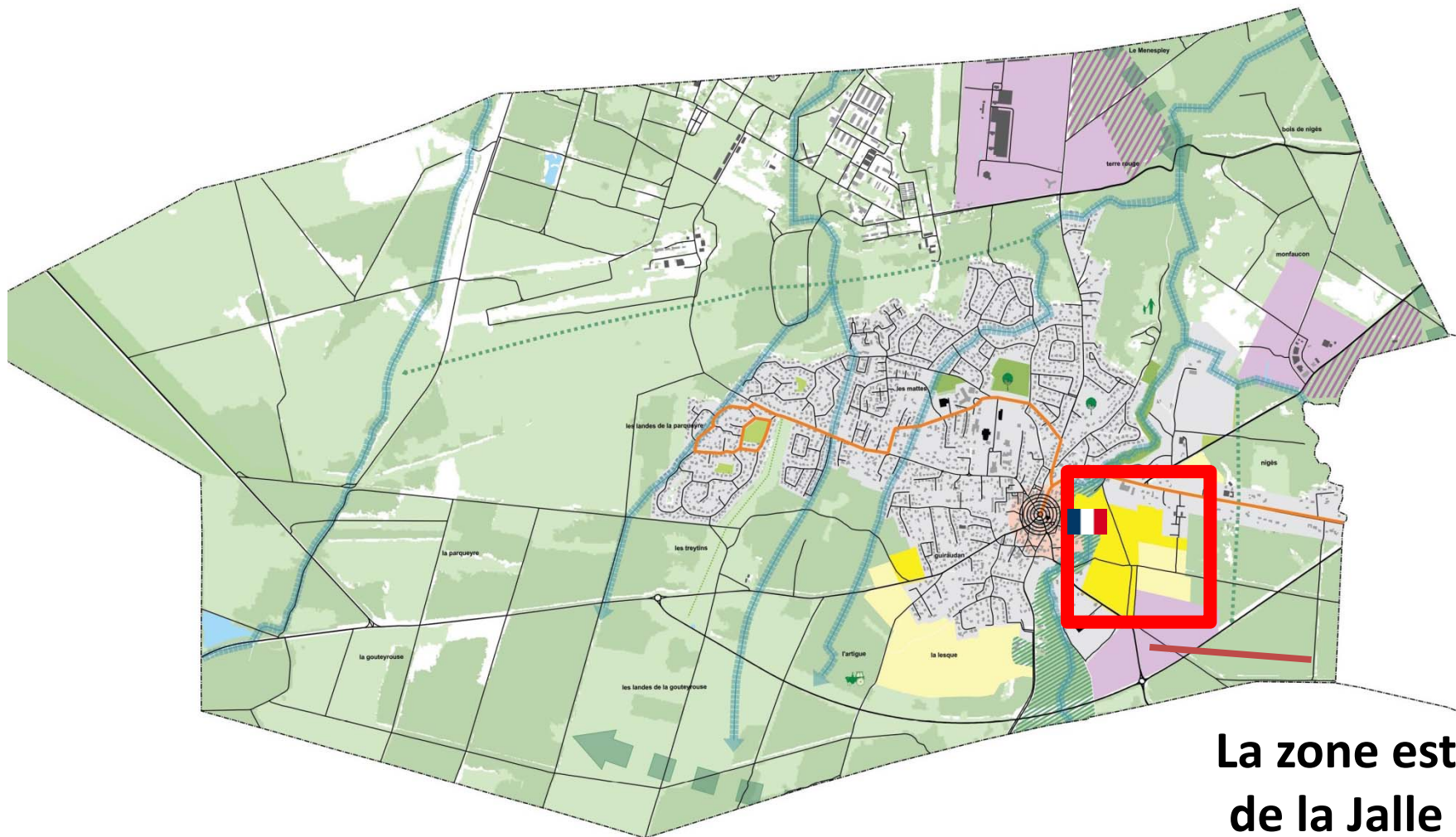
# Parc économique des Portes océanes



➤ inchangé



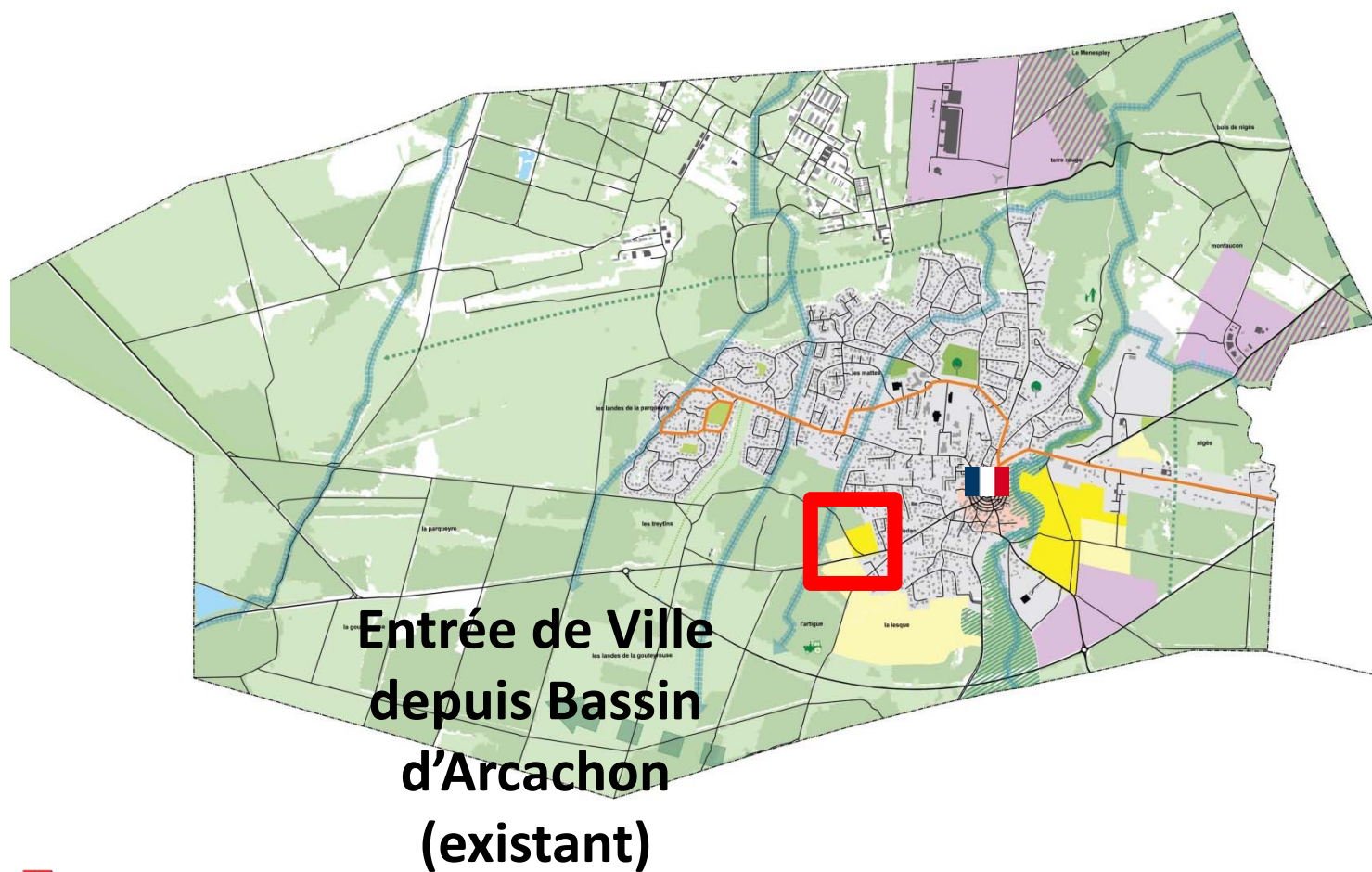
# L'habitat



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

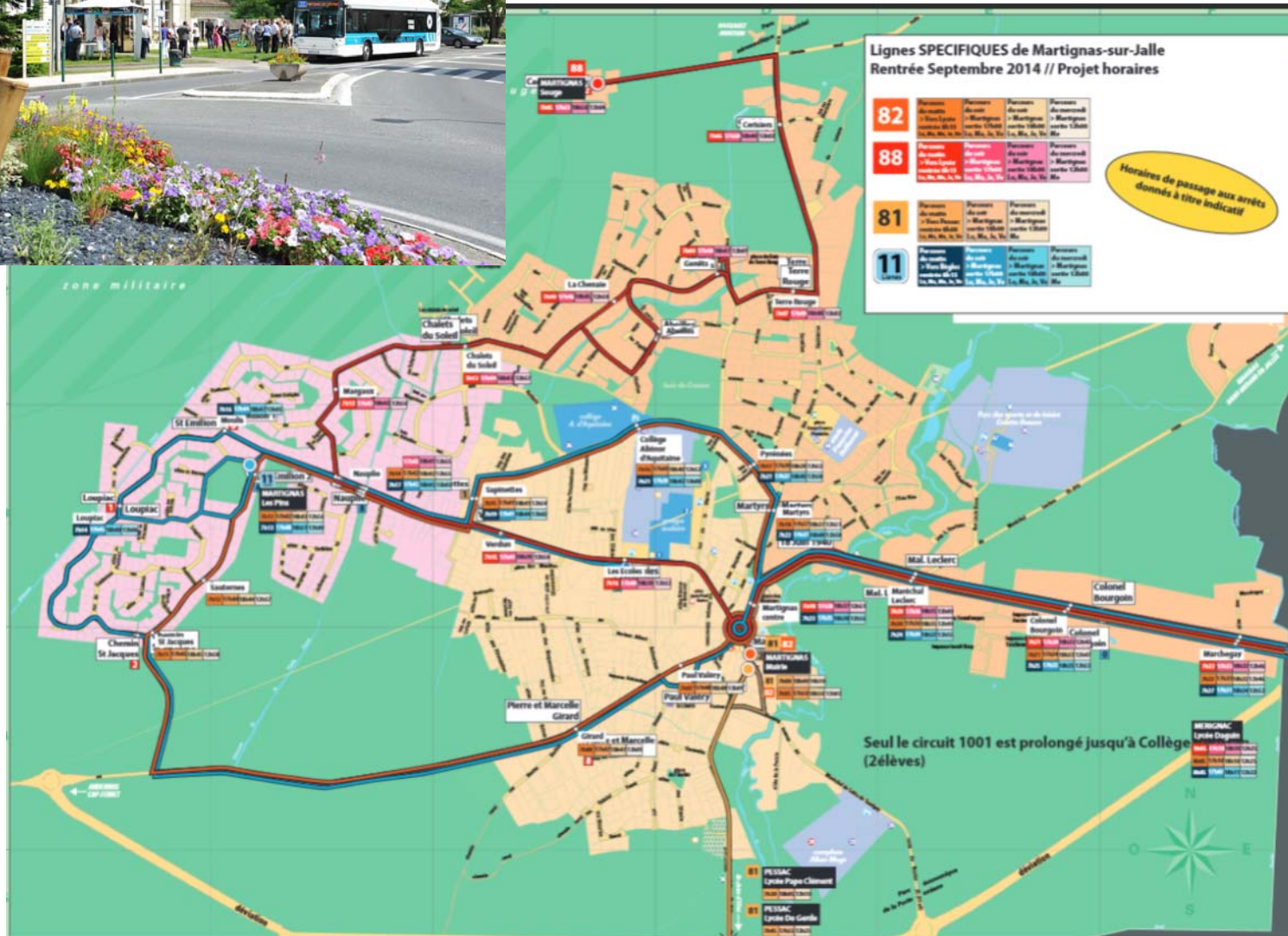


# L'habitat





# 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](http://www.participation.lacub.fr))
- ☐ Les registres en communes ou à La Cub.