

PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU 31

COMMUNAUTÉ
URBAINE
DE BORDEAUX



2^{ème} série de réunions publiques

Bruges - 28 février 2013

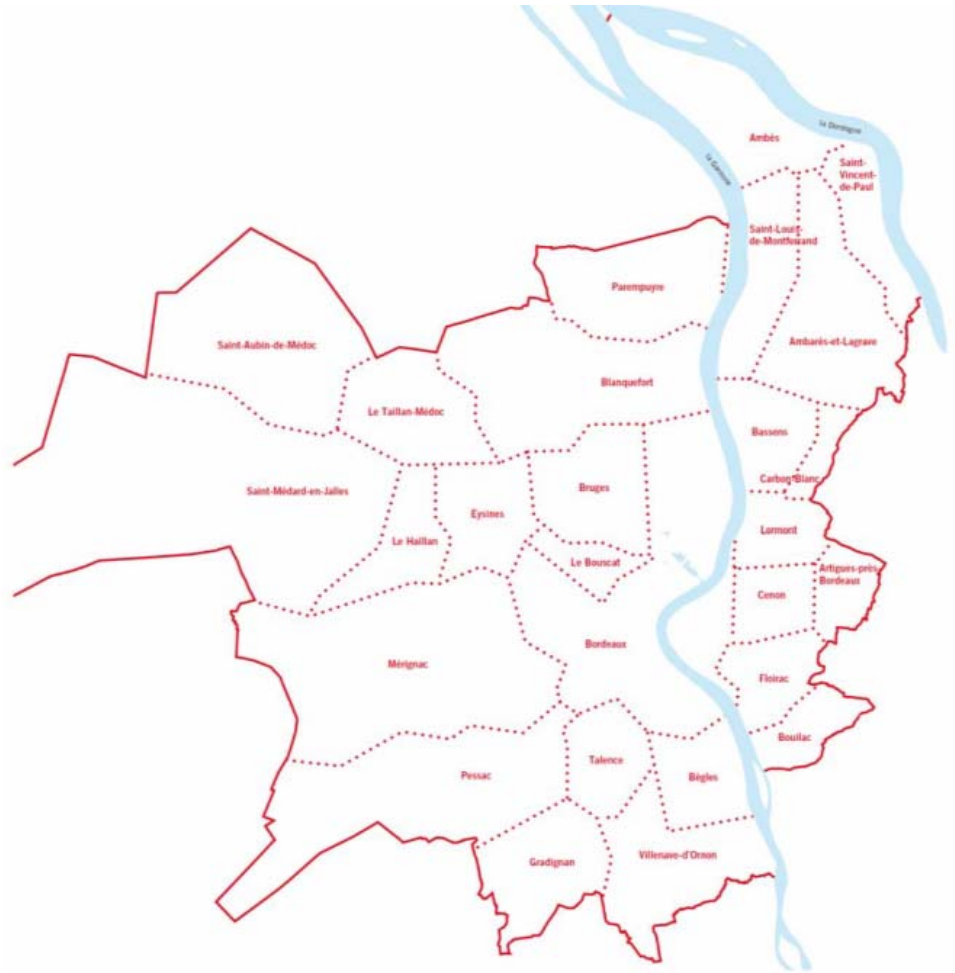
L'ordre du jour

- 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



Plan
Climat - Énergie



10 ORIENTATIONS



(PLU, PLH, PDU)

LE PROJET MÉTROPOLITAIN

55 000
HECTARES POUR LA NATURE

Grenelle des
Mobilités

Nouvelles modalités
d'aménagement
des Espaces Publics

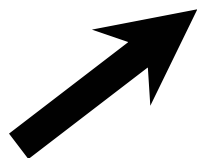
Les
12
travaux...

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

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
AGRICLES 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

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
orientation
s
générales
du PADD

2^{ème} forum
de la
concertation

2^{ème} 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

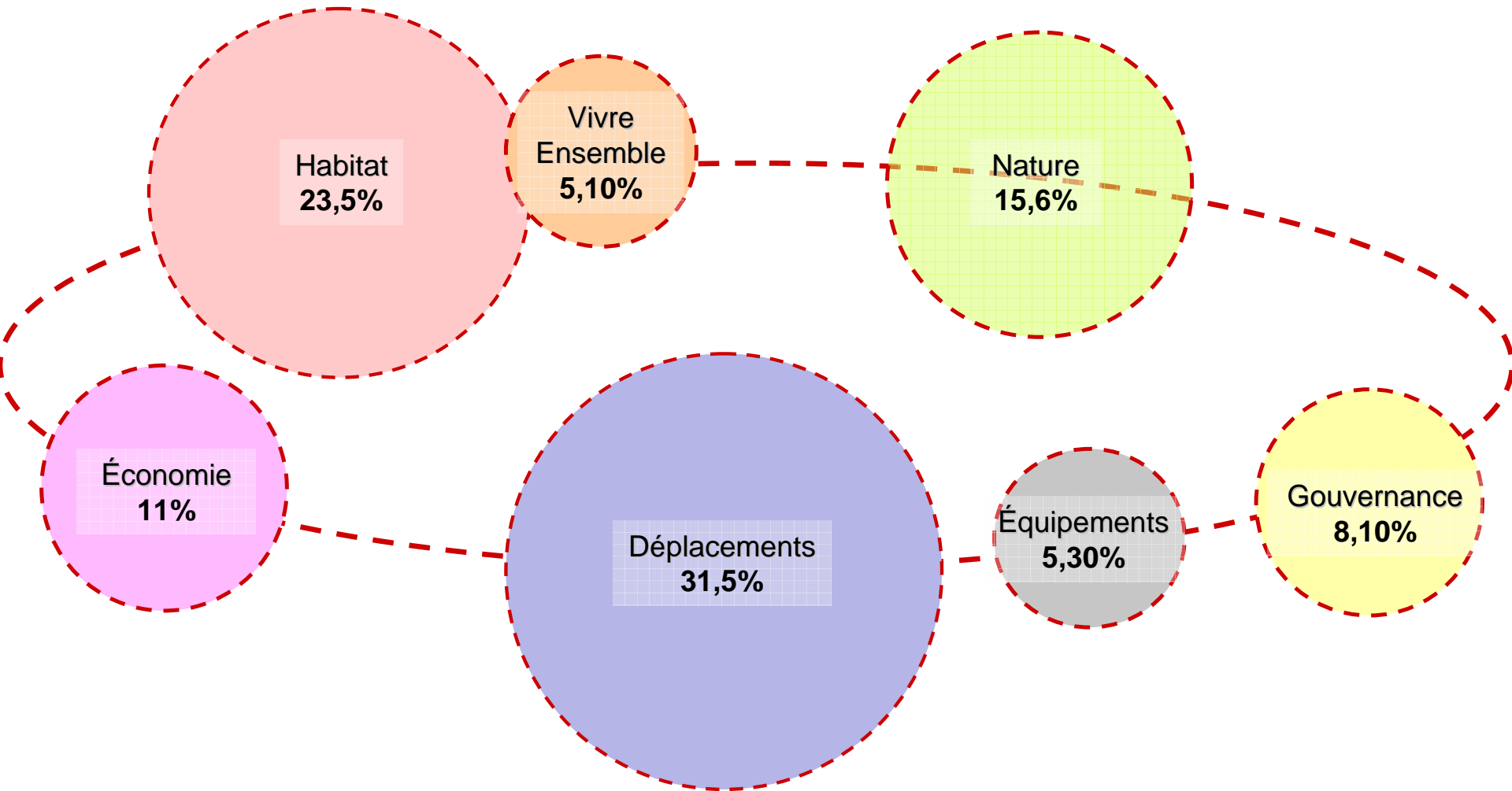
aménités résidentielles

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 ? »

« 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

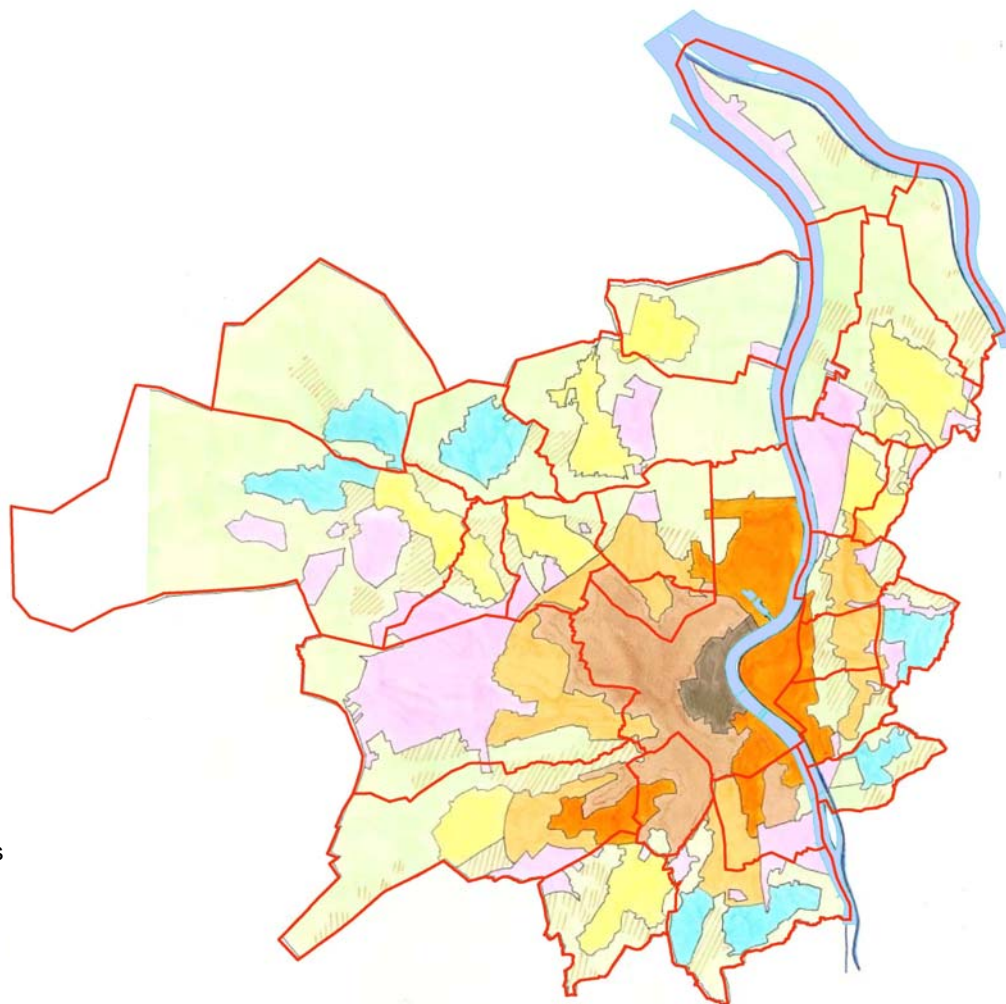
- Territorialiser les objectifs du PLU au regard des différentes situations urbaines
- Travailler sur des principes réglementaires adaptés au contexte

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



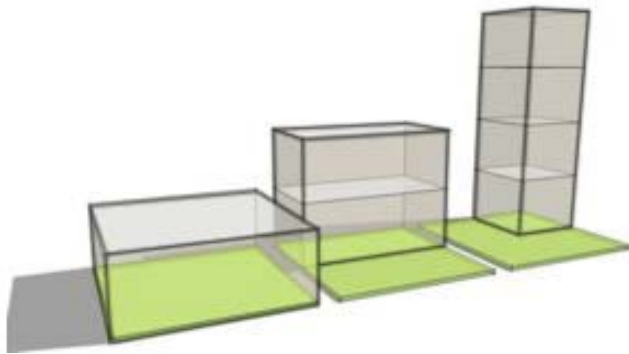
Traitement : © DUSPU
proposé le décembre 2012

a'urba.
agence d'urbanisme
bordeaux métropole aquitaine

Travailler sur des principes réglementaires adaptés au contexte :

La perception de la densité : une question de forme ?

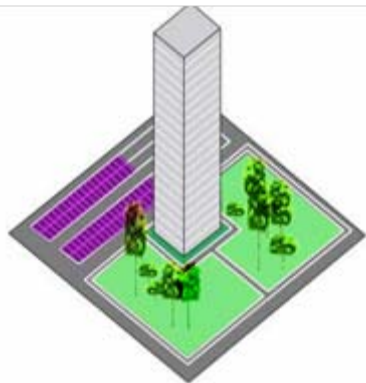
Pour une même densité des formes bâties différentes peuvent exister.



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 modéliser des formes bâties variables de densité équivalentes :

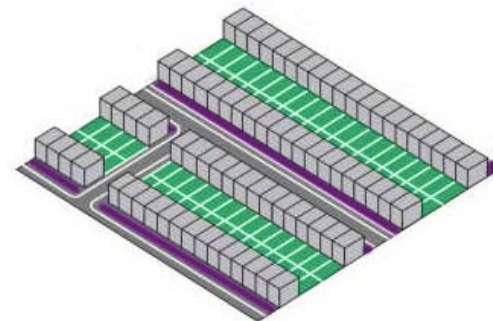
- **l'emprise au sol**
- **la hauteur**
- **le recul** par rapport aux limites de voirie et limites séparatives



76 logts/ha - COS 0,5



76 logts/ha - COS 0,5



76 logts/ha - COS 0,5

Densité bâtie et densité végétale

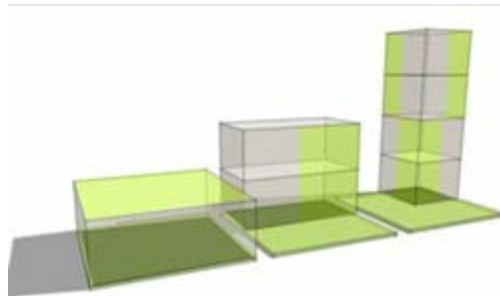
Selon le type de végétal, son abondance, son degré de maturité, la densité bâtie est plus ou moins perceptible.



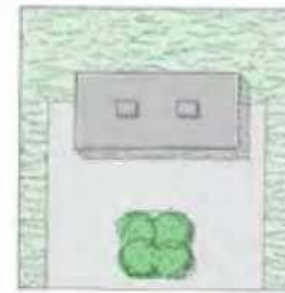
Exemple de logements en R+ 6.
un rideau végétal qui atténue la
hauteur du bâti
Paris, R.Piano et M. Desvignes.



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



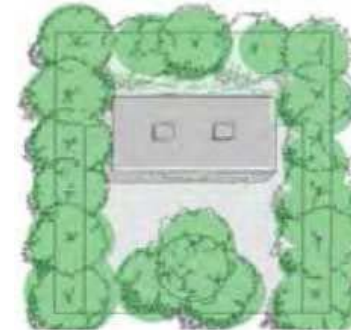
Le bâti au service
d'une autre forme de
végétalisation:



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

à 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
Bordeaux métropole & Agglomération

PARTIE 4 – La ville en projet

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
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



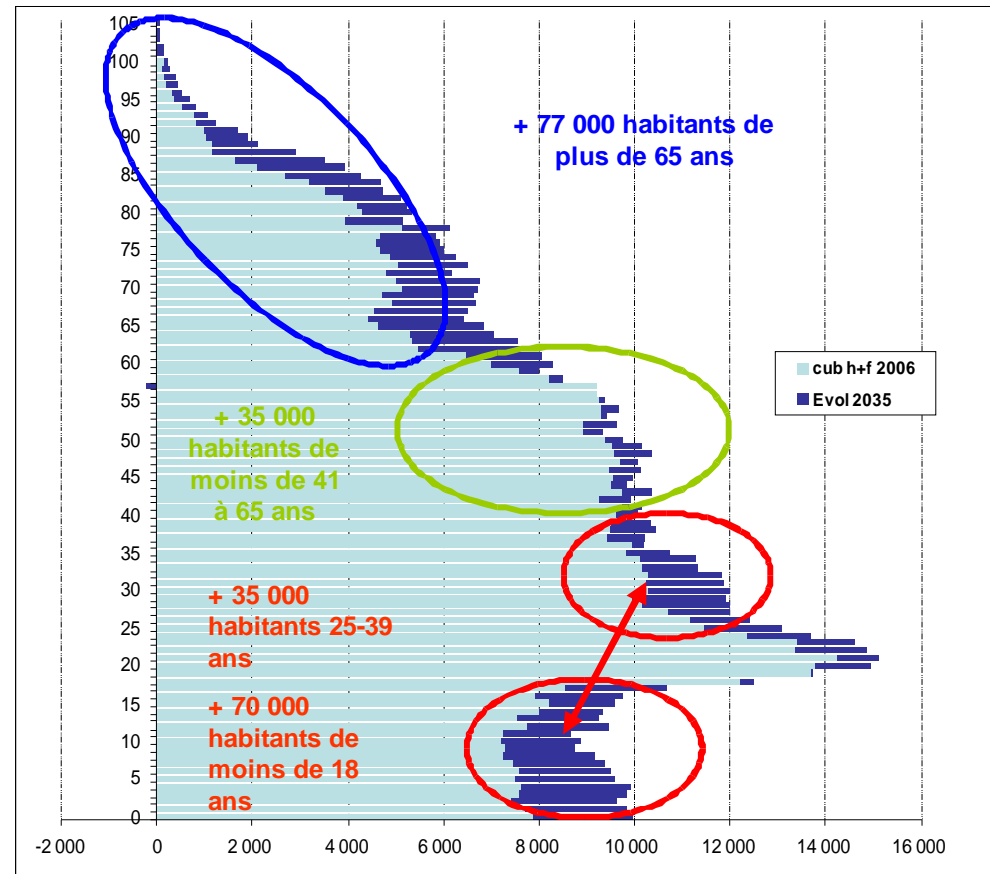
inaccessible pour 85% des ménages

Décliner la politique de l'habitat dans le PLU

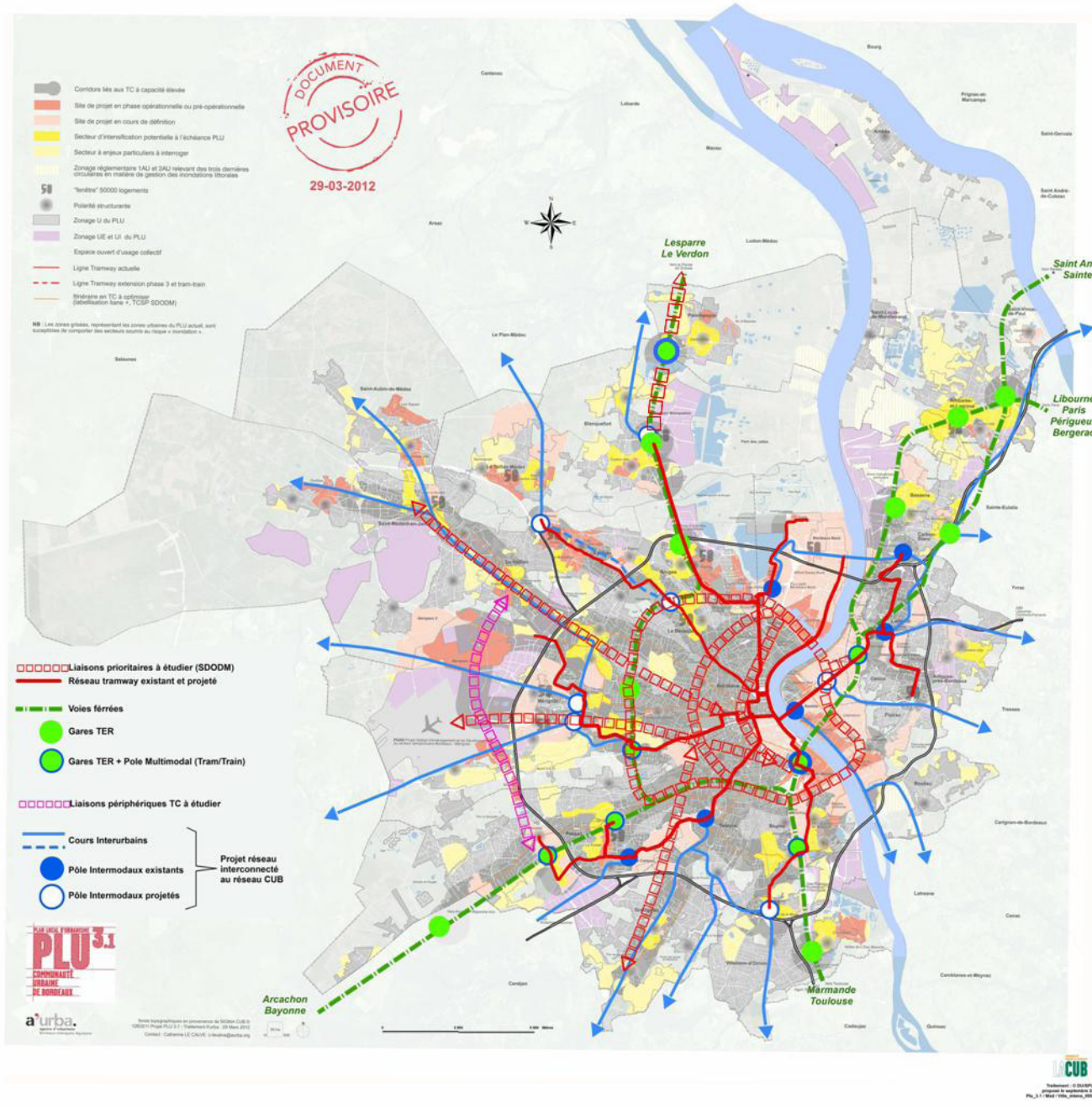
- Répondre à la diversité des besoins

- 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)

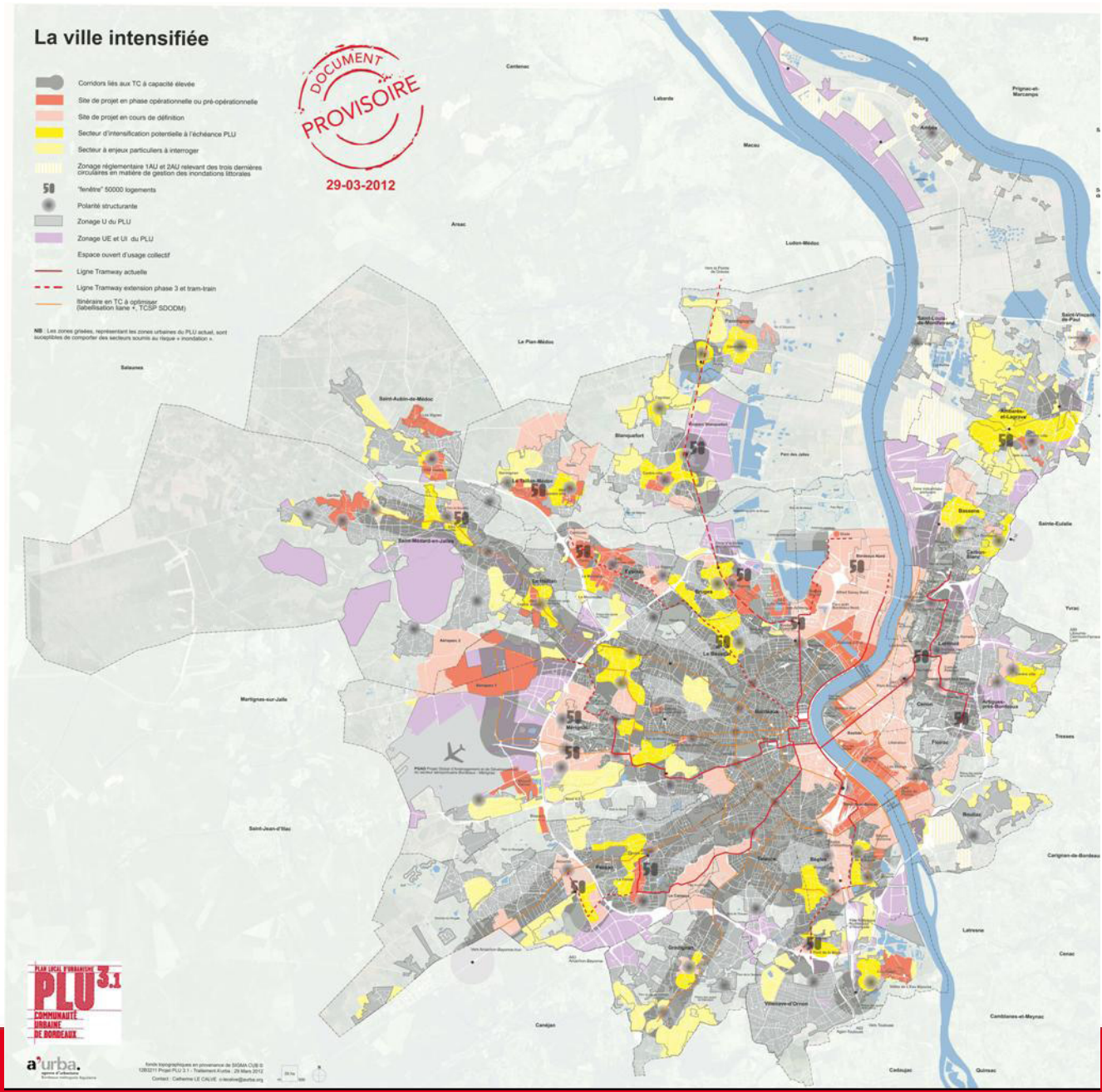
Projection 2030



Articuler urbanisme et déplacement

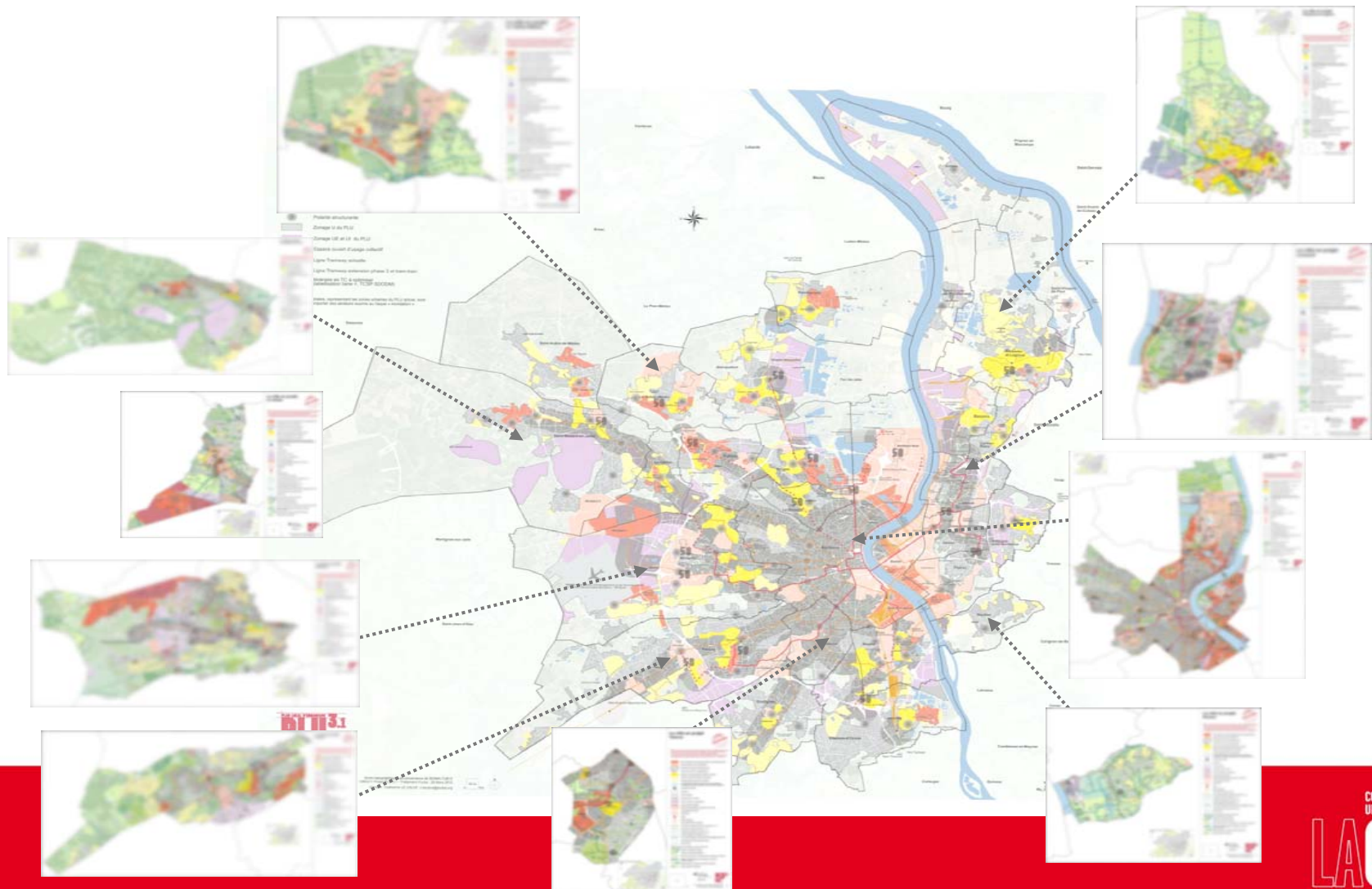


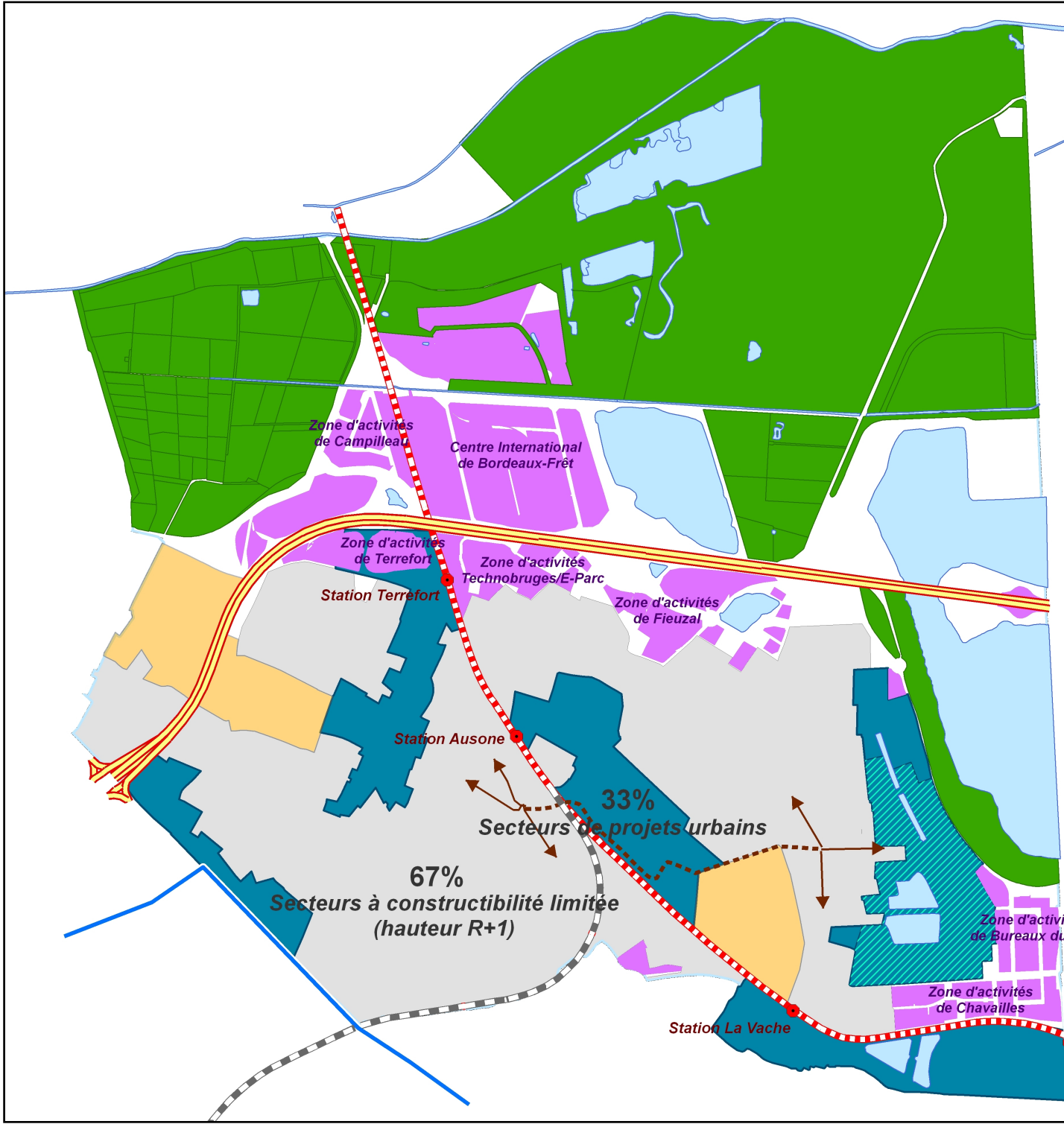
Optimiser l'organisation de la ville



La prise en compte de la singularité du territoire

Un travail à double échelle : intercommunale et communale





SECTEURS DE PROJETS URBAINS (CORRIDOR TCSP/ZAC/CENTRE VILLE)	SECTEURS DENSES URBANISÉS (ZAC)
SECTEURS URBAINS AVEC CONSTRUCTIBILITÉ LIMITÉE (HAUTEUR R+1)	FUTURES STATIONS TRAM-TRAIN
ESPACES NATURELS ET AGRICOLES	FUTUR TRAMWAY LIGNE D
SECTEURS D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES	TRAMWAY LIGNE C
SECTEURS D'ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊTS PUBLICS	FUTUR TRAM-TRAIN DU MÉDOC
	LIAISON EST/OUEST
	LIGNE TER
	ROCADE (PROJET 2X3 VOIES)

0 115 230 460 m Échelle : 1/23 437

Source: CUB, Cadastre, Ville de Bruges
Publication: Mairie de Bruges / STU / SIG / GB / octobre 2011
Copyright IGN 2008, Orthophotoplan à haute résolution de la CUB

33%
Secteurs de projets urbains

67%
Secteurs à constructibilité limitée (hauteur R+1)

Station Terrefort

Station Ausone

Station La Vache

Station Cracovie

Zone d'activités de Campilleau

Centre International de Bordeaux-Frêt

Zone d'activités de Terrefort

Zone d'activités Technobruages/E-Parc

Zone d'activités de Fieuzal

Zone d'activités de Bureaux du Lac

Zone d'activités de Chavailles

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



La ville en projet Bruges



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 2)
- 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 at/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
Janvier 2013

PLU 3.1
COMMUNAUTÉ
URBAINE
DE BORDEAUX

fonds topographiques en provenance de SIGMA SIG CLUB ©
12832111 Projet PLU 3.1 - Traitement à urba Mars 2012
Contact : Catherine LE CALVE - c.lecalve@urba.fr



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)
- Les registres en communes ou à La Cub.