



# La politique de l'habitat de la Communauté Urbaine de Bordeaux dans les deux générations de PLU

Angers 2 octobre 2012

# Le contexte de la CUB

---

- Une culture établie de PLU intercommunal
- Une gouvernance intégrée « habitat – urbanisme – déplacement » à construire
- La compétence urbanisme communautaire et la co-construction avec les communes

# Une intercommunalité établie

## LA GIRONDE :

⇒ 543 communes/1,4 M habitants



## Aire du SCOT

⇒ 95 Communes

⇒ 870 000 habitants en 2010

## LA CUB

⇒ Une superficie de 55 000 ha

⇒ 27 communes

⇒ Une population estimée à 720 000 habitants en 2010

⇒ 1/3 de la population dans la ville centre (Bordeaux 230 000 habitants en 2010)

⇒ La C.U.B. existe depuis 1968

⇒ Existence d'un POS intercommunal approuvé en 1984  
⇒ mais une forte prépondérance des intérêts communaux

⇒ **Un PLU communautaire approuvé en 2006 préfigurant la démarche globale des lois Grenelle** (des objectifs déclinés en cohérence le PDU et le PLH)



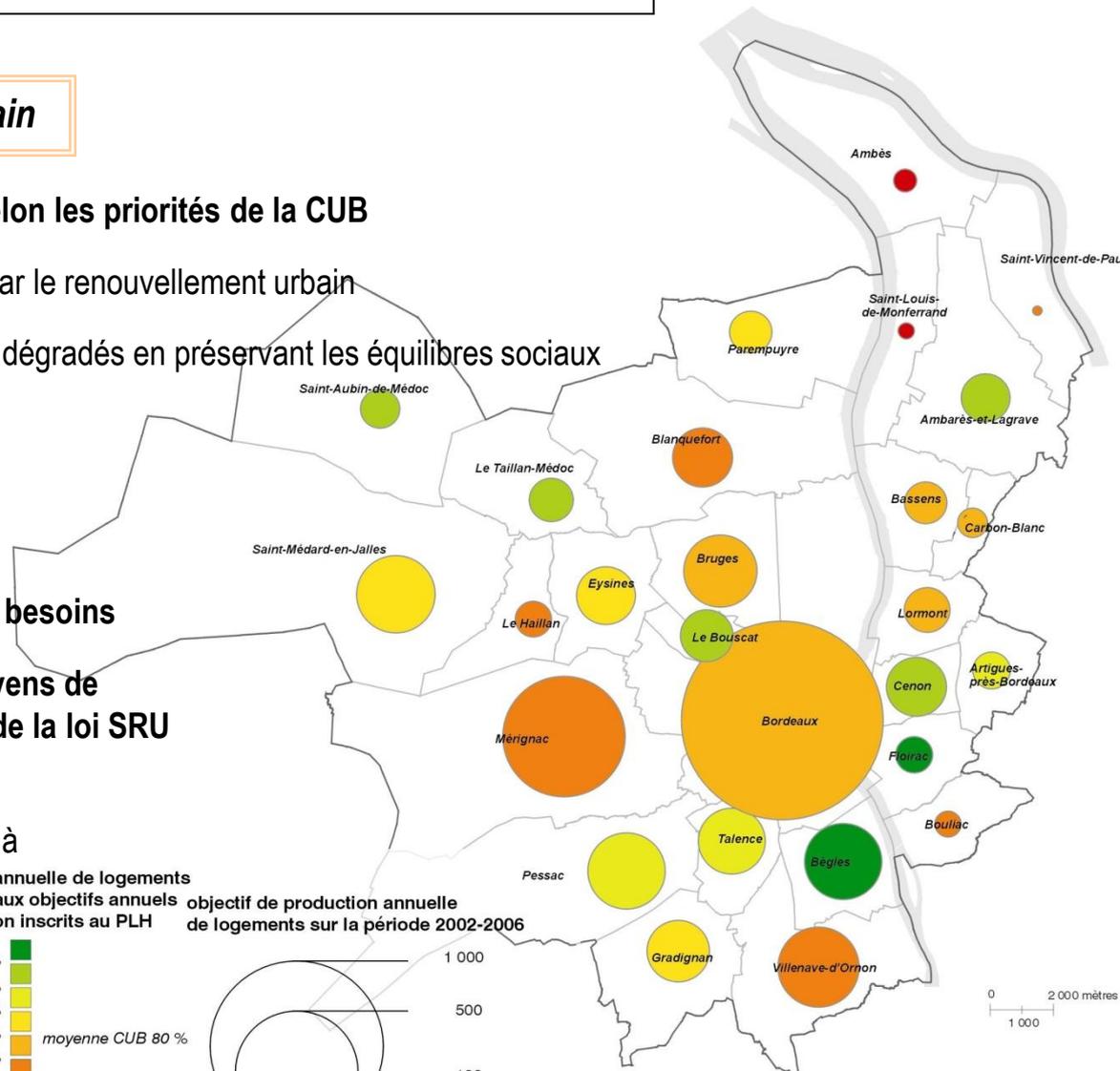
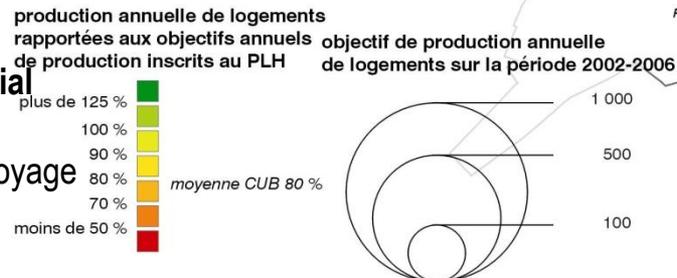
# Le PLH – approuvé en 2001 et modifié en 2007

## 1 – Rééquilibrer le développement urbain

- Mettre en œuvre le développement urbain selon les priorités de la CUB
- Requalifier les quartiers de grands ensembles par le renouvellement urbain
- Reconquérir et renouveler les quartiers anciens dégradés en préservant les équilibres sociaux
- Réduire significativement la vacance

## 2 – Diversifier l'offre en logements

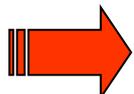
- Assurer une offre suffisante et adaptée aux besoins
- Donner aux communes concernées les moyens de répondre aux objectifs en logements sociaux de la loi SRU
- Relancer l'accès sociale à la propriété
- Assurer le développement du parc locatif privé à vocation sociale
- Favoriser un meilleur équilibre social
- Apporter des solutions aux gens du voyage



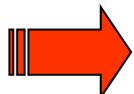


# 1er objectif du PLU :

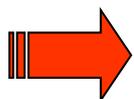
## Une Ville compacte et organisée



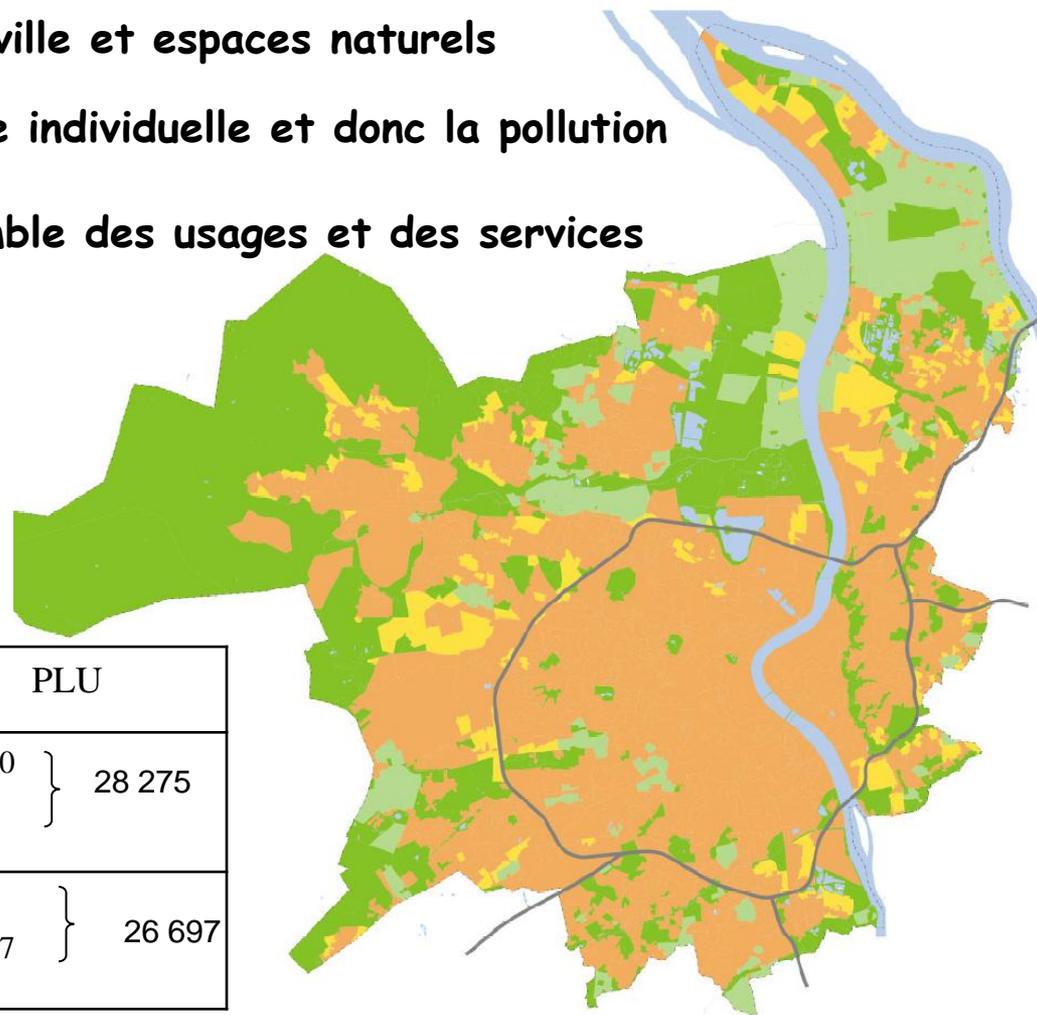
Ménager un équilibre entre ville et espaces naturels



Diminuer l'usage de la voiture individuelle et donc la pollution de l'air



Accéder facilement à l'ensemble des usages et des services de la ville à tout âge



| POS (hect.) |          | PLU    |          |
|-------------|----------|--------|----------|
| 21 063      | } 30 005 | 25 120 | } 28 275 |
| 8 942       |          | 3 155  |          |
| 0           | } 24 994 | 5 060  | } 26 697 |
| 24 994      |          | 21 637 |          |

- Les zones urbaines
- Les zones à urbaniser
- Les zones agricoles
- Les zones naturelles

# Moyen privilégié : lien urbanisme/transports

Le recentrage de la Ville sur elle même  
en liaison avec les Transports collectifs



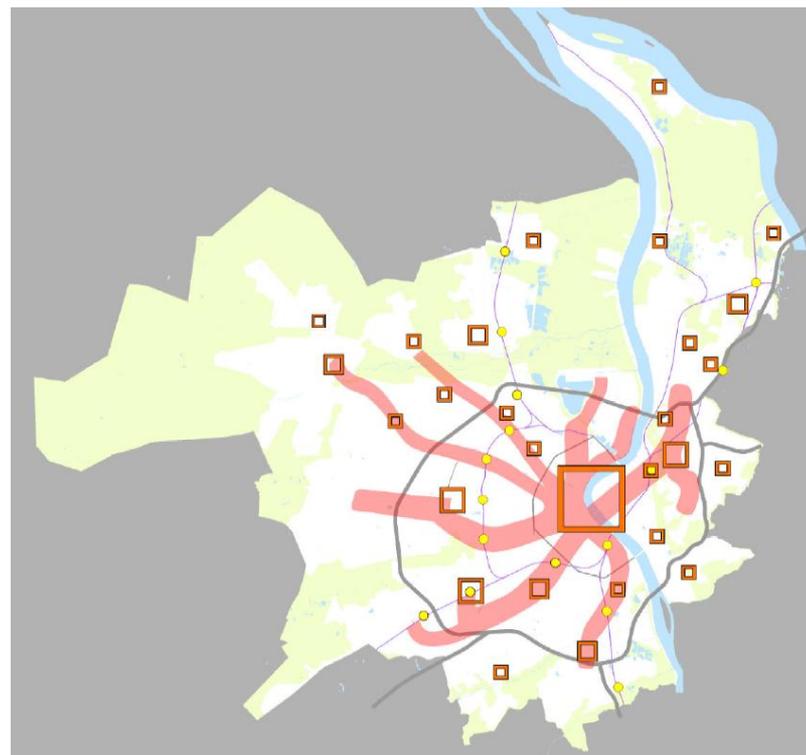
Centres urbains



Corridors de transport collectif



Pôles d'échange



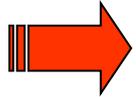
➡ Renforcer les centralités des villes, des bourgs et des quartiers

➡ Privilégier l'urbanisation autour des transports collectifs

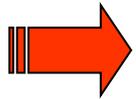
## *2ème objectif du PLU :*

### *Une ville diversifiée et solidaire*

---



**Répondre aux besoins en logements pour des habitants aux revenus modestes (80% des familles sur la CUB)**

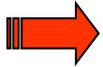


**Tendre vers une mixité sociale équilibrée sur le territoire communautaire**



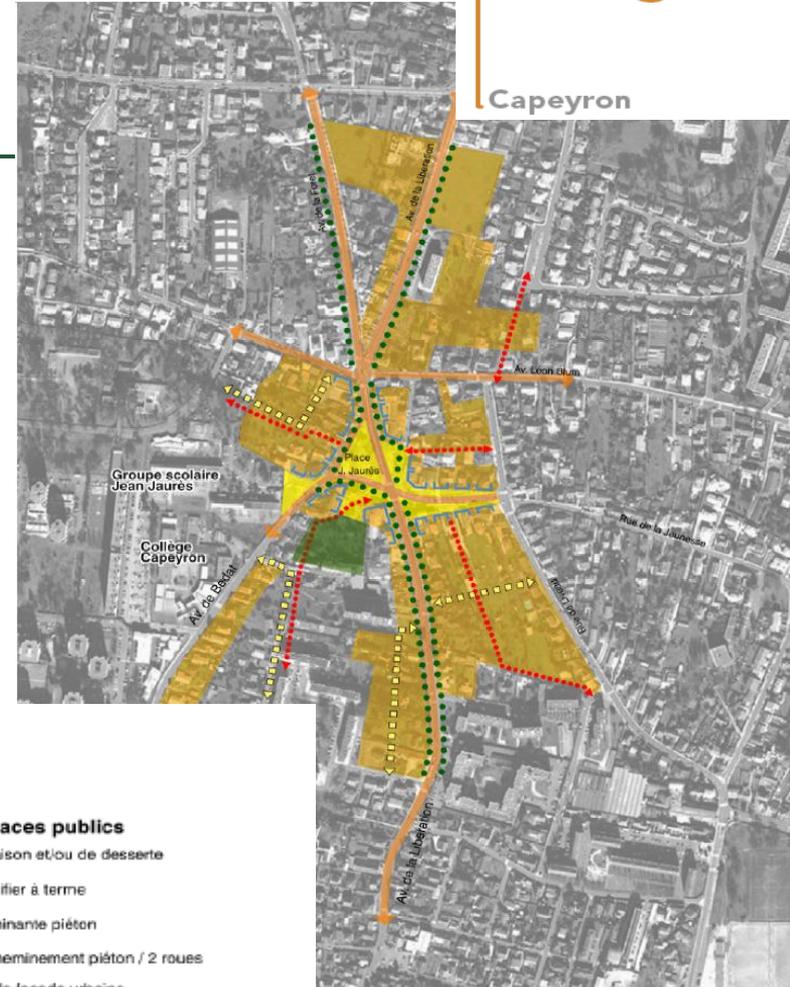
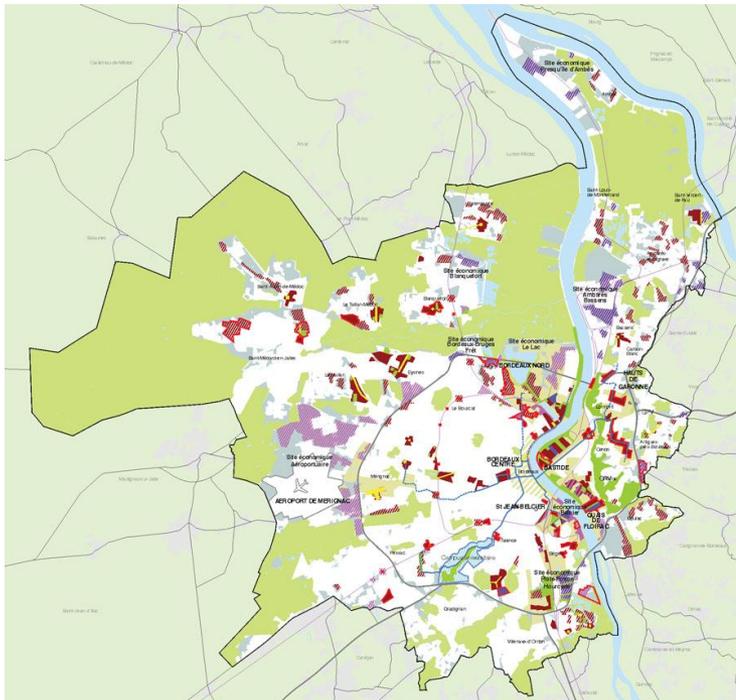
# Sur les sites de projet communautaires :

Mérignac



Des orientations d'aménagement pour les Sites de projet, pour un développement harmonieux de ces secteurs stratégiques Permettant notamment d'atteindre les objectifs du PLH :

30% de LLC dont 25% PLUS-PLAI



## Légende

### traitement des espaces publics

- principe de liaison et/ou de desserte
- voies à requalifier à terme
- espace à dominante piéton
- principe de cheminement piéton / 2 roues
- composition de façade urbaine à structurer ou à créer

### traitement des espaces naturels

- arbres ou boisement à conserver ou à créer
- espace vert ou de loisir ou de sport à requalifier ou à créer

### principales affectations à conforter ou à créer

- mixité fonctionnelle à dominante habitat, logements, commerces, bureaux, services et équipements

# Sur les zones d'extension urbaine

Des orientations d'aménagement pour les zones d'extension urbaine (1AU)

## Le Taillan-Médoc

- [ 111. Chemin des Fleurs (Sud) ]
- [ 112. Chemin des Fleurs (Nord) ]

### Orientations d'aménagement

#### Secteur Nord

- Sur la partie grevée par un emplacement réservé pour « équipement municipal », il convient de créer une voie toutes classées qui peu permettre de relier l'entrée nord du stade au futur pôle d'équipement public. Il conviendra d'être attentif à un traitement de type mail.
- À l'ouest de l'emplacement réservé préstité, il convient de créer une boucle à partir du chemin de Boutugas: cette voie peut avantageusement longer la lisière forestière protégée et ainsi permettre une meilleure accessibilité des services incendie et une meilleure organisation du bâti.
- Elargissement du chemin existant situé au sud des équipements réservés pour l'équipement public afin de desservir la future plaine des sports de « Grand Bouco ». Il devra par ailleurs descendre en boucle vers le sud en rejoignant le chemin de Boutugas afin de désenclaver les fonds de parcelles.
- Organiser la composition du site afin de tirer parti de la proximité de la forêt, et notamment en positionnant de façon privilégiée les bâtiments les plus hauts en lisière selon un rythme plein/vide préservant de larges transparences visuelles vers les espaces naturels.
- Privilégier la création des espaces communs au contact des zone boisée.
- Réserver la mise en œuvre d'un « cheminement de lisière » en limite d'urbanisation, ouvert au public et aux différents modes doux (piétons, vélos, etc...), formant une continuité paysagère.
- La taille minimale pour engager une opération est fixée à environ 1 ha.

#### Secteur Sud

- Reptiquage de la voie de desserte interne du secteur à la voirie actuellement en impasse du lotissement riverain et au chemin des fleurs.
- La taille minimale pour engager une opération est fixée à environ 5 000 m<sup>2</sup>.

### Orientations programmatiques

L'urbanisation des zones AU participe au rééquilibrage de l'offre d'habitat de la commune. Il s'agit de développer une offre locative et en accession à coût maîtrisé avec une priorité donnée au développement du parc local conventionné.

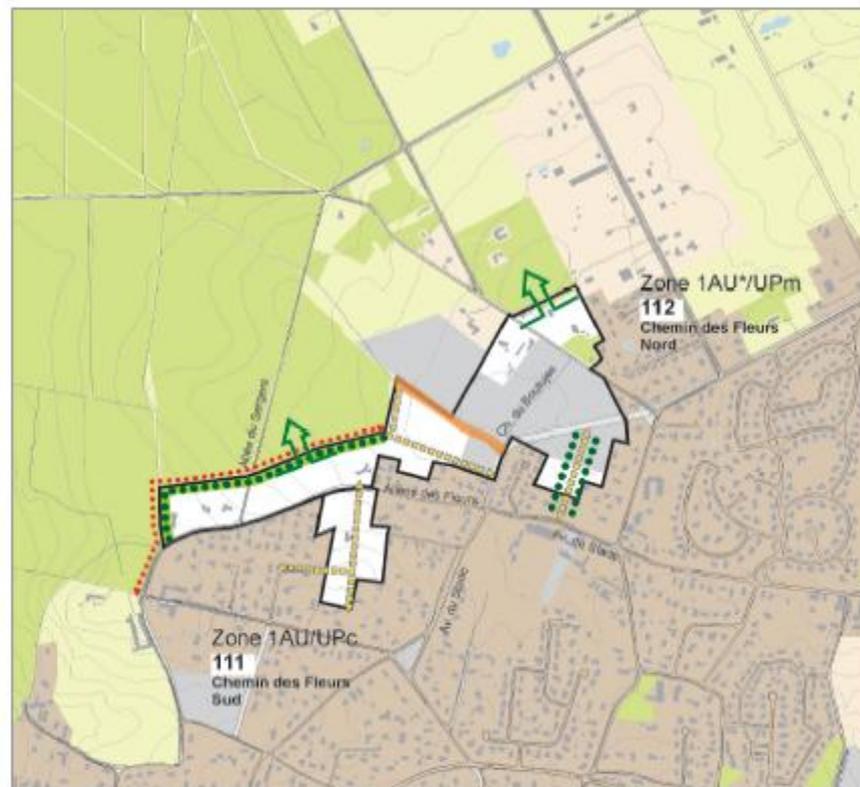
### Conditions d'équipement

Le raccordement aux réseaux d'assainissement collectifs est obligatoire pour l'ensemble des secteurs.

Les orientations écrites précisent notamment :

Des éléments sur la diversification et le rééquilibrage de l'offre d'habitat

La fiche contient également un autre élément important : la taille minimale pour engager une opération.



- Zone 1AU
- Voie à requalifier
- Principe de liaison (desserte / désenclavement)
- Principe de liaison douce
- Marge de recul plantée
- Principe de transparence visuelle
- Continuités paysagères des zones de lisière
- Plantations à réaliser
- Espaces naturels et/ou boisés

Source : règlement de DRQ2009  
15/11/2010  
Traitement d'urban. août 2014

1 ha  
0 100 m

### Le schéma illustre notamment :

les principes de liaisons (desserte, modes doux...),  
les marges de recul à conserver et à végétaliser,  
les principes de transparence visuelle,  
les continuités paysagères des zones de lisière,  
les plantations à réaliser,

## Des dispositifs du PLU

### qui complètent l'action en matière de logement social

# Les Servitudes de Mixité Sociale dans les zones U et AU du PLU

- Environ une centaine de sites retenus dans le PLU
- Servitudes imposant qu'une part de la SHON constructible soit destinée à l'habitat et qu'une part de la SHON habitat soit réservée au logement locatif conventionné.

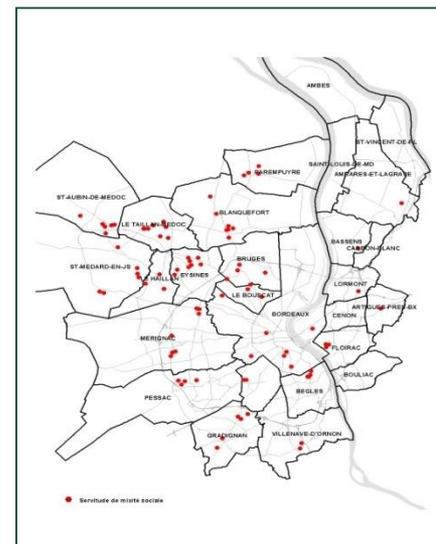


Concerne



le développement d'une offre locative dans des communes et quartiers ayant moins de 25% de logements locatifs conventionnés

ou la diversité de l'offre dans les communes et quartiers ayant plus de 25% de logements locatifs conventionnés.

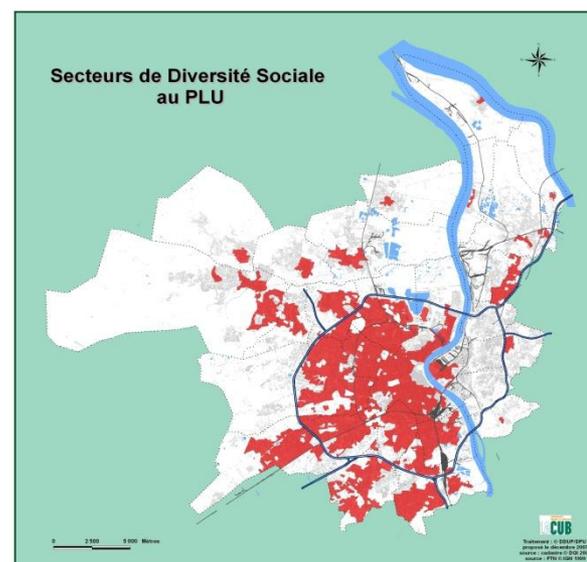


## Des dispositifs du PLU

qui complètent l'action en matière de logement social

### les Secteurs de Diversité Sociale

- Dans les zones urbaines,
- Servitudes consistant à délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs



# Le dispositif de suivi des actions

---

## **En application de la loi ENL, une analyse triennale de l'application du PLU au regard des besoins en logements (délib. Mars 2010) :**

- des difficultés à obtenir des résultats fiables (nécessité d'améliorer nos outils d'observations)
- des résultats positifs :
  - augmentation de la production globale de logements, des LLC et des logements étudiants
  - effets positifs d'un nouveau zonage sur la régénération des quartiers anciens
  - densification le long des couloirs de TCSP
- Des efforts à poursuivre sur la qualité urbaine, la diversité de l'offre, la taille des logements et la mixité sociale.

**Des fiches communales complétées et actualisées chaque année**

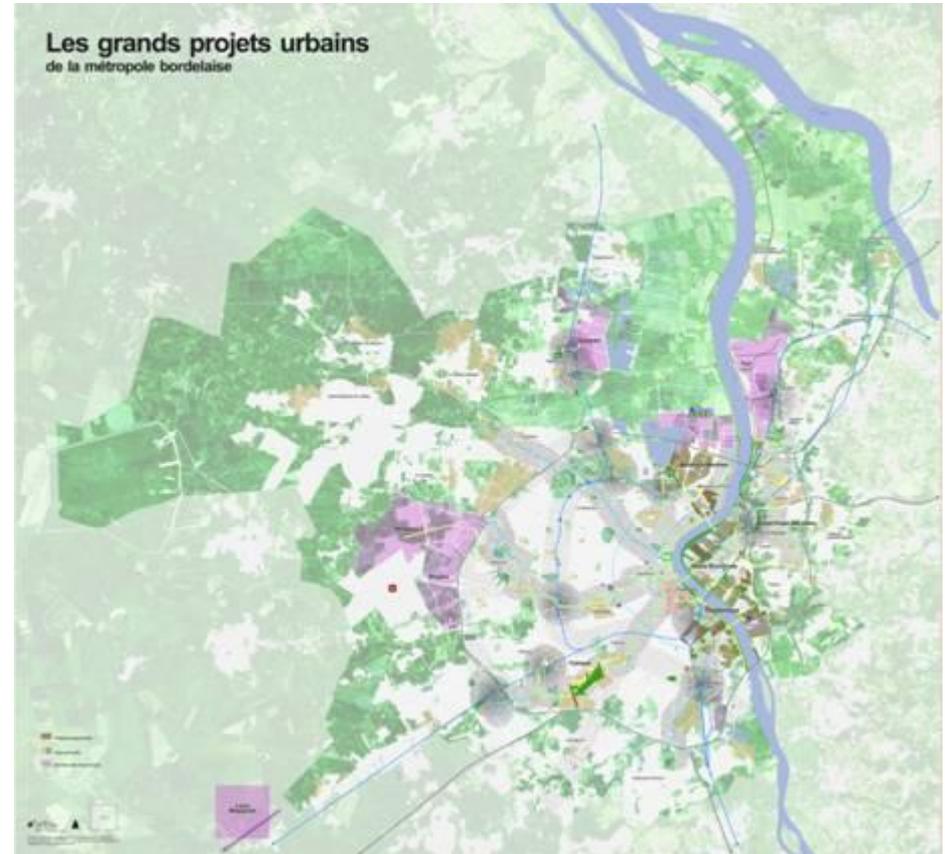
# Les enjeux de la révision

## □ Un document stratégique : le projet métropolitain

Bâtir une agglomération millionnaire dans l'enveloppe urbaine existante

## □ Mais aussi :

- Permettre la transcription concrète des politiques sectorielles en matière de déplacements, de gestion des espaces naturels et agricoles, de développement économique,...
- Décliner les grandes orientations qui sont en train de se dessiner dans le SCOT
- Renforcer l'adéquation entre densification et développement urbain et structuration du réseau de transport en commun
- Territorialiser les objectifs et actions du PLH et du PDU



# La gouvernance du projet

---

- La gouvernance politique :
  - Un comité de projet environ tous les 2 mois avec un collège de 5 vices présidents :
    - Le VP en charge de la planification
    - Le VP en charge de l'habitat
    - Le VP en charge des déplacements
    - Le VP en charge des grands projets (Bordeaux)
    - Le VP en charge des opérations d'aménagement (hors Bordeaux)
  - Le Bureau communautaire pour valider les étapes clefs
  - Le Conseil de Communauté urbaine pour débattre et délibérer au fil de la procédure
  
- La gouvernance technique « intégrée »
  - Une équipe projet pour coordonner la démarche
    - 2 pôles concernés (mobilité et dynamiques urbaines) pour 3 directions (urbanisme – habitat – déplacements) + la direction de la nature
    - Une direction pilote : la direction de l'urbanisme
    - L'intégration du maître d'œuvre, l'a'urba, à l'équipe projet

# L'élaboration du projet

---

- ❑ Un maître d'œuvre général : l'a'urba
- ❑ Des prestataires extérieurs pour :
  - ❑ L'évaluation environnementale
  - ❑ La mise en œuvre de la concertation
  - ❑ L'assistance sur la conception des nouveaux documents qui constitueront le PLU 3.1 (AMO juridique, réglementaire et financière) notamment pour l'intégration du PLH et du PDU (nouvelles OAP)
- ❑ Le partenariat avec l'Etat : une démarche expérimentale au niveau national
  - ❑ Un soutien financier de l'Etat sur la prestation d'assistance sur la conception des nouveaux documents (appel à projet 2010)
  - ❑ Une participation active de l'Etat au plan local aux réunions avec l'AMO juridique

# La démarche

---

## □ Un dispositif de co-construction

menant parallèlement et en interactivité :

- Des ateliers de travail associant élus et techniciens de la CUB et des communes et partenaires, **les ateliers de coproduction urbaine**: « faire projet ensemble »
  - Une 1ère série de 6 ateliers (sept. 2011 à janvier 2012) a permis de définir les enjeux et de fixer les orientations pour établir le projet de PADD.
  - Une 2ème série (sept. 2012 à nov. 2012) a pour but de dégager des propositions concrètes
- Un travail sur le territoire en association avec les communes
  - À partir des orientations communautaires, la construction de leur projet de territoire (automne 2011 à automne 2012)
  - A partir notamment des pistes de propositions des ateliers, la traduction de ce projet dans le PLU 3.1
- La concertation avec les habitants
- L'association des partenaires

# La démarche

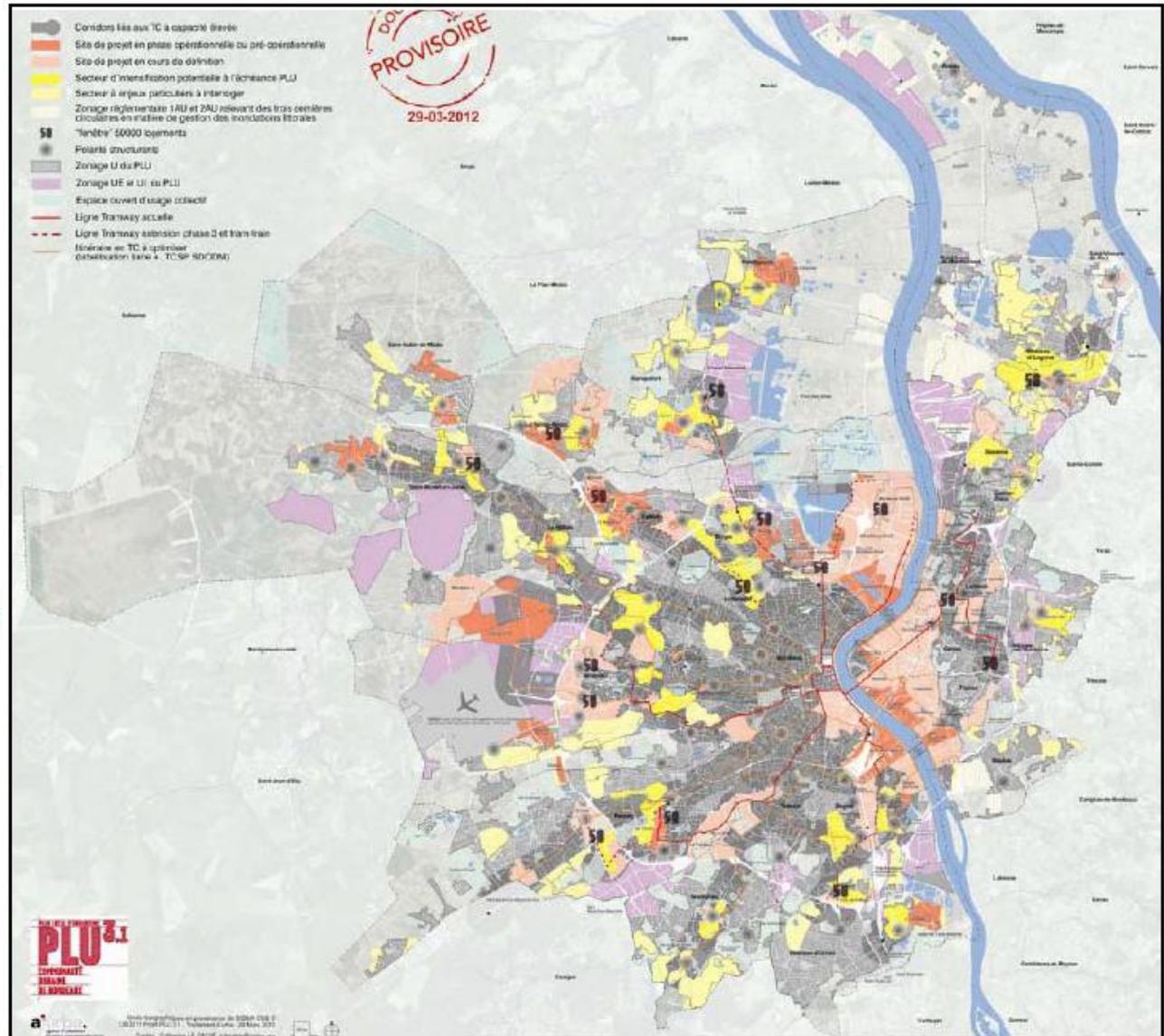
---

- Une étape importante : le bureau du 29 mars 2012 qui fixe les bases du projet de PLU 3.1
  - L'esquisse du PADD
  - La spatialisation du projet à l'échelle de l'agglomération :
    - La ville intense
    - La ville nature
  - L'approche « habitat » au travers de 3 axes de mise en œuvre :
    - Quantifier
    - Qualifier
    - Territorialiser

**Validation par le Bureau des objectifs démographiques et des besoins en logements déclinés par commune**

# 1) LA VILLE INTENSE

**« Développer en priorité la ville en termes de logements, d'emplois, d'équipements et de services en s'appuyant sur un réseau de transports en commun performant ».**



## 5) LA VILLE NATURE

### LA STRATEGIE:

-Construire la trame verte et bleue.

-Révéler une « infrastructure naturelle » intégrant les usages urbains.

-Assurer la **multi-fonctionnalité de l'ensemble des sites** qui composent ces continuités.

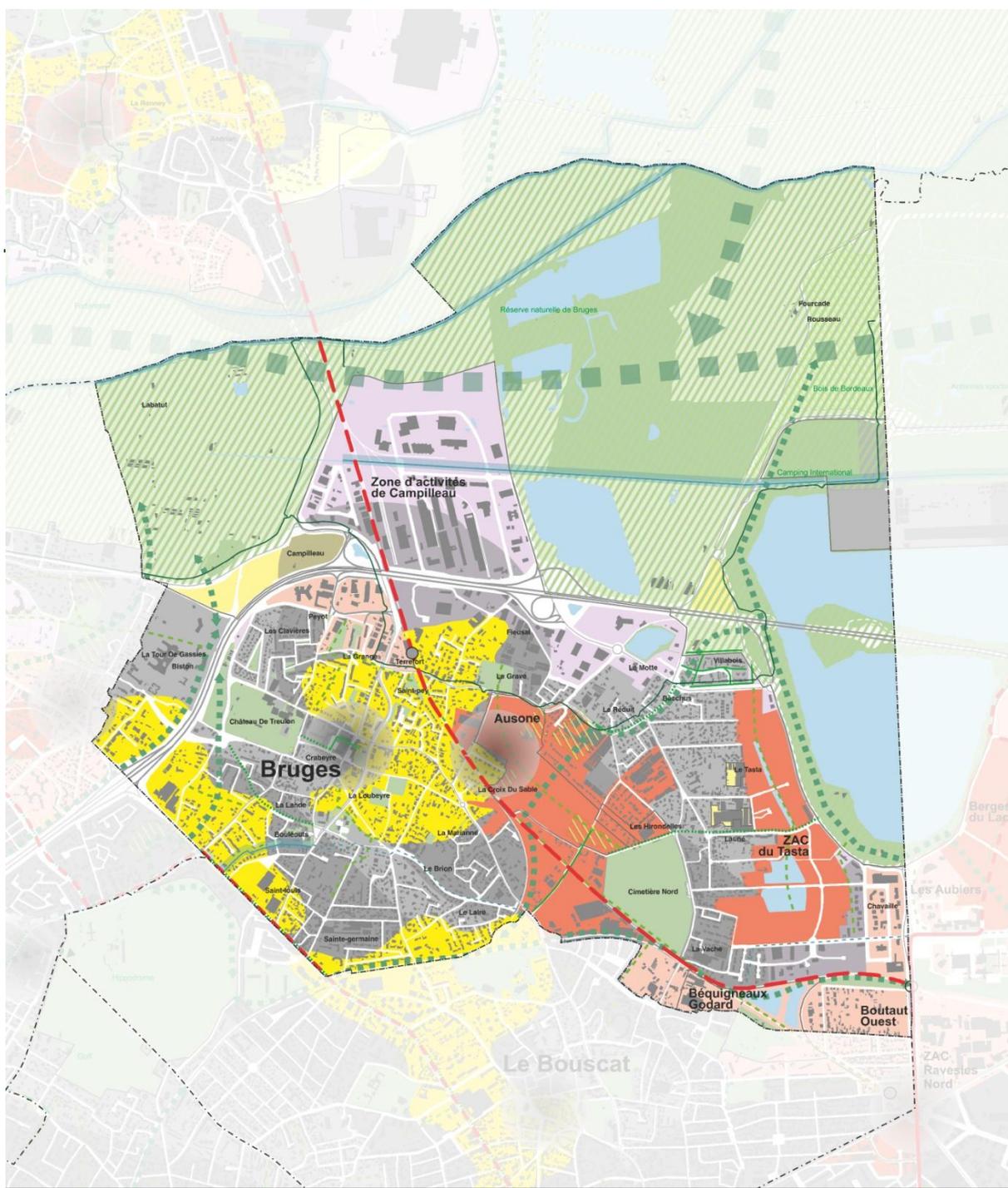
-Inspirer de **nouvelles natures de ville** fondées sur les spécificités des grands paysages.



# La ville en projet Bruges



**NB** : Ces cartes constituent un zoom (provisoire) de la carte globale « la ville intensifiée » et serviront de support de travail lors des rencontres avec chaque commune prévues sur la période avril-mai 2012.



- 50** Les périmètres de projets 50 000 logements seront intégrés à la cartographie à l'issue du rendu des 5 équipes
- Corridor lié aux TC à capacité élevée
- Site de projet en phase opérationnelle ou pré-opérationnelle
- Site de projet en cours de définition
- Secteur d'intensification potentielle (couche à jour au 06/03/12)
- Secteur à enjeux particuliers à interroger (couche à jour au 06/03/12)
- Zonage réglementaire 1AU et 2AU relevant des trois dernières circulaires en matière de gestion des inondations littorales
- Polarité structurante
- Zonage UE et UI du PLU
- Zonage U du PLU
- Espace ouvert d'usage collectif (couche à jour au 12/03/12)
- Ligne Tramway actuelle
- Ligne Tramway extension phase 3 et tram-train
- Itinéraire en TC à optimiser (labellisation liane +, TCSP SDODM)
- Continuité naturelle majeure (niveau 1)
- Pénétrantes vertes (niveau 2)
- Principe de connexion dans des espaces fragmentés (niveau 2)
- Continuités en pas japonais ou de moindre importance (niveau 3)
- Fils d'eau
- Continuité liée à des ruisseaux busés
- Cours d'eau à ciel ouvert ou enterrés
- Boucle verte
- Végétation d'accompagnement de voirie existant à améliorer
- à créer
- Espace de nature péri-urbain en projet
- Projet ou ré-aménagement d'espaces ouverts urbains délimités
- principe
- Zone réglementaire naturelle ou agricole

**NB** : Les zones grisées, représentant les zones urbaines du PLU actuel, sont susceptibles de comporter des secteurs soumis au risque « inondation ».



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

29-03-2012

**PLU 3.1**  
COMMUNAUTÉ  
URBAINE  
DE BORDEAUX

fonds topographiques en provenance de SIGMA SIG CLUB ©  
1262211 Projet PLU 3.1 - Traitement a'urba Mars 2012  
Contact : Catherine LE CALVE c-icalve@a'urba.org



# L'élaboration du projet

---

- La démarche habitat :
  - Le travail en commune avec le maire ou l'adjoint et/ou les techniciens (urbanisme et social/logement),
  - à partir de **fiche support** :
    - Population et ménages - Ressources
    - Parc de logements – marché et dynamiques récentes
    - Parc locatif social - Parc spécialisé
    - Problématique du parc privé
    - Accueil gens du voyage
    - Contraintes de la commune et enjeux en matière d'habitat
    - Objectifs PLH (bureau du 29/03/2012) – programme d'actions – programmation des logements à produire (typologie – taille) par site de projet
  - Avis sur outils existants et à venir

# L'élaboration du projet

---

- La démarche habitat :
  - Le travail avec les partenaires (bailleurs) organisé avec la CDHLM
- Trois temps de travail :
  - La production nouvelle
  - L'intervention sur le parc existant
  - Les besoins – la demande
- L'approche thématique : réunions avec les partenaires concernés
- Avis sur outils existants et à venir