



Présentation du 19 janvier 2011



Le PLU communautaire

Les 7 territoires du PLU



Le PLU communautaire

- un seul document pour 27 communes
- un travail partenarial entre la CUB, les communes et l'agence, la répartition des rôles
- un outil interactif au service du projet : les procédures de révision et modification



Traduire et encadrer le projet de territoire : Entre vision d'agglomération et adaptation aux spécificités locales

Identification des 4 territoires

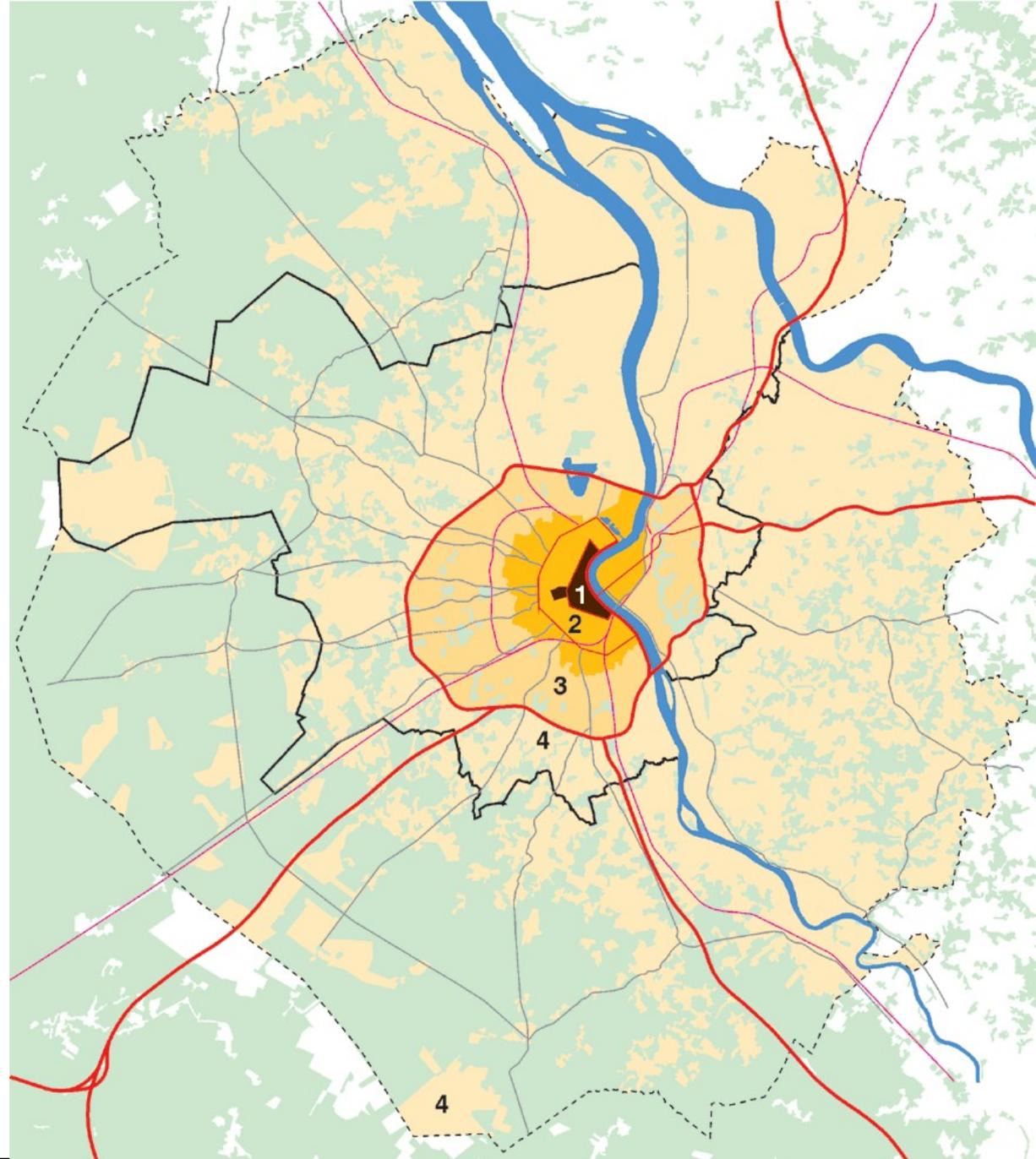
- 1** Le site central
- 2** Les territoires des quartiers
- 3** Les territoires périphériques
- 4** Les territoires périurbains

-  Espace vert
-  Limite CUB
-  Limite SD

Echelle : 0 2 km 

Sources : a'urba - apic (données IGN) ©

a'urba.
Laurent Fagart
architecte et urbaniste



Les quatre territoires de la ville habitée



1. Le site central



emprise de la voirie 19,4 %
emprise du bâti 60,2 %
espaces "libres" 20,4 %



emprise de la voirie 12,5 %
emprise du bâti 46,5 %
espaces "libres" 41,0 %



2. Les territoires des quartiers



3. Les territoires péricentraux



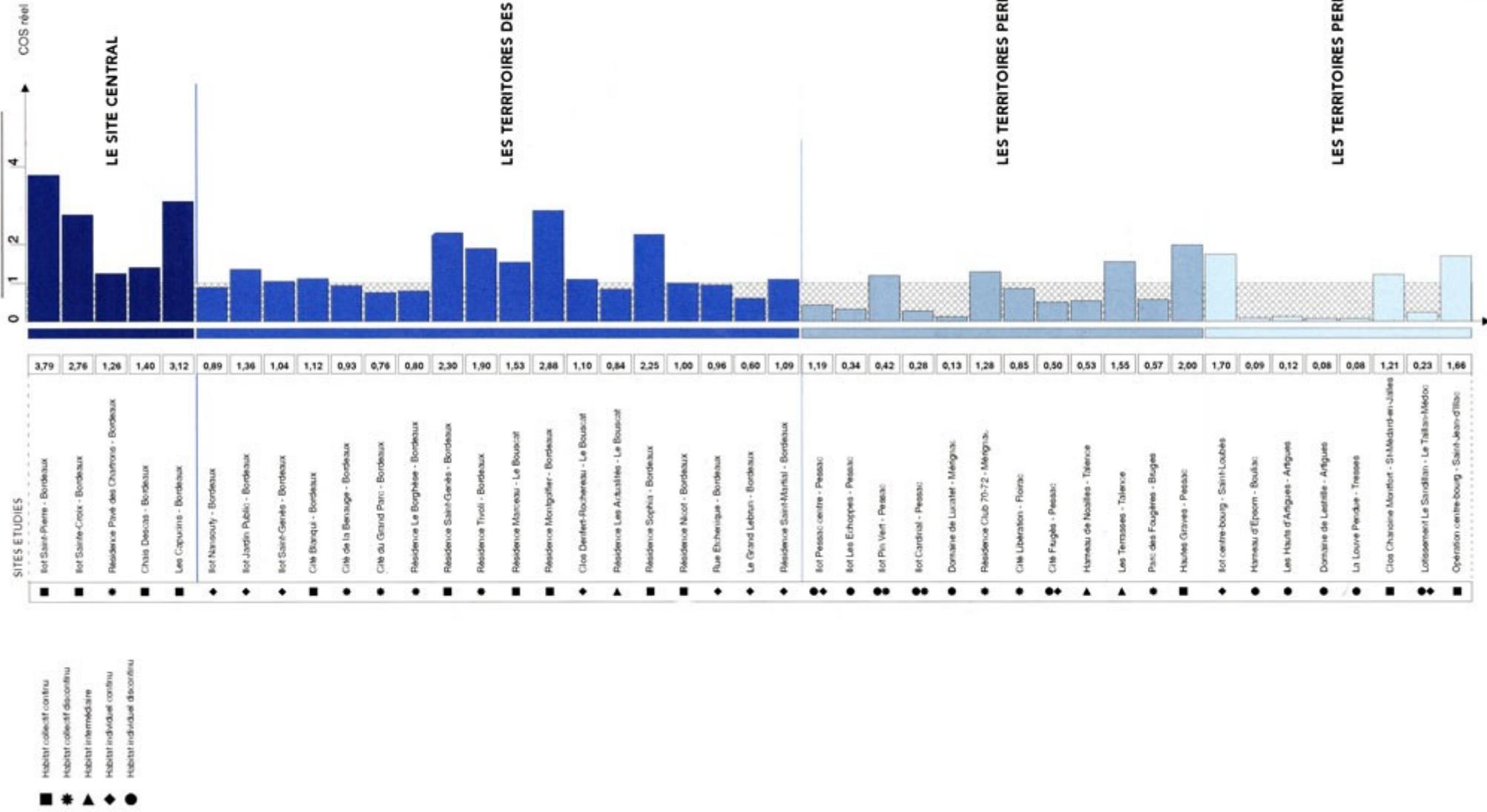
emprise de la voirie 12,0 %
emprise du bâti 21,0 %
espaces "libres" 67,0 %



emprise de la voirie 2,0 %
emprise du bâti 4,5 %
espaces "libres" 93,5 %

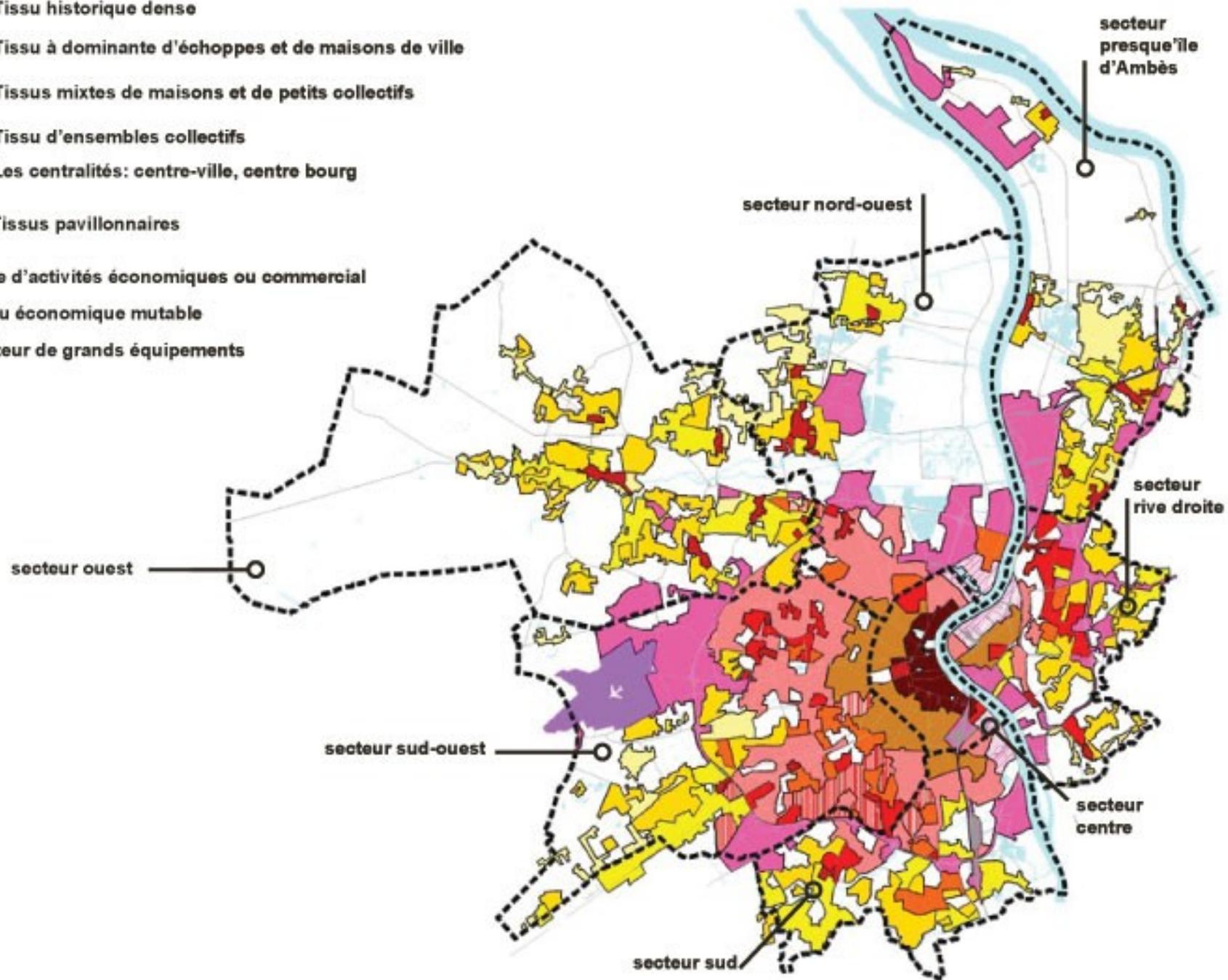


4. Les territoires périurbains



> Les différents tissus urbains sur les 7 secteurs du PLU

-  [A] Tissu historique dense
-  [B] Tissu à dominante d'échoppes et de maisons de ville
-  [C] Tissus mixtes de maisons et de petits collectifs
-  [D] Tissu d'ensembles collectifs
-  [E] Les centralités: centre-ville, centre bourg
-  [F] Tissus pavillonnaires
-  Zone d'activités économiques ou commercial
-  Tissu économique mutable
-  Secteur de grands équipements

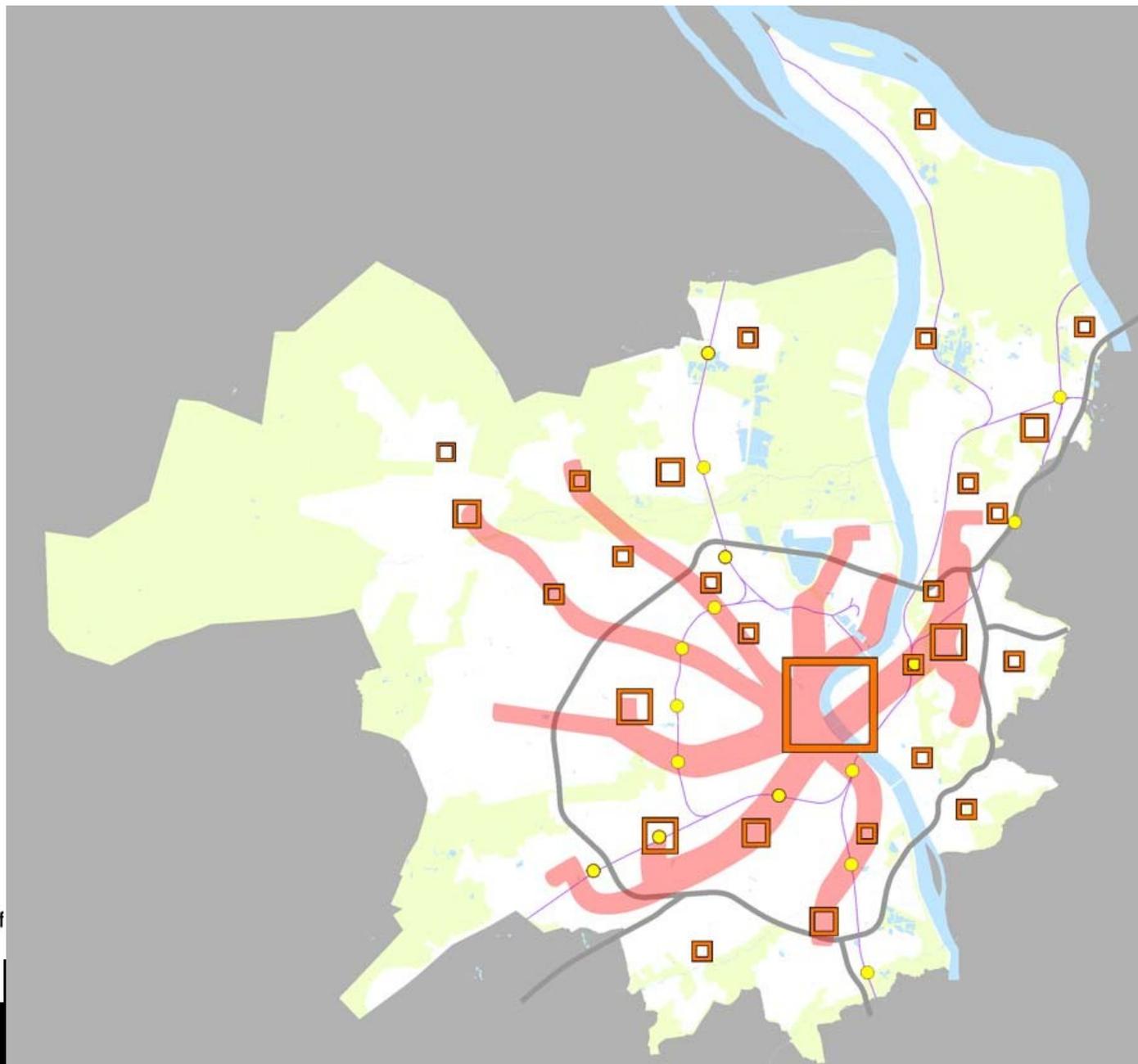


Les réponses du projet d'agglomération

Les principaux facteurs
d'évolution urbaine

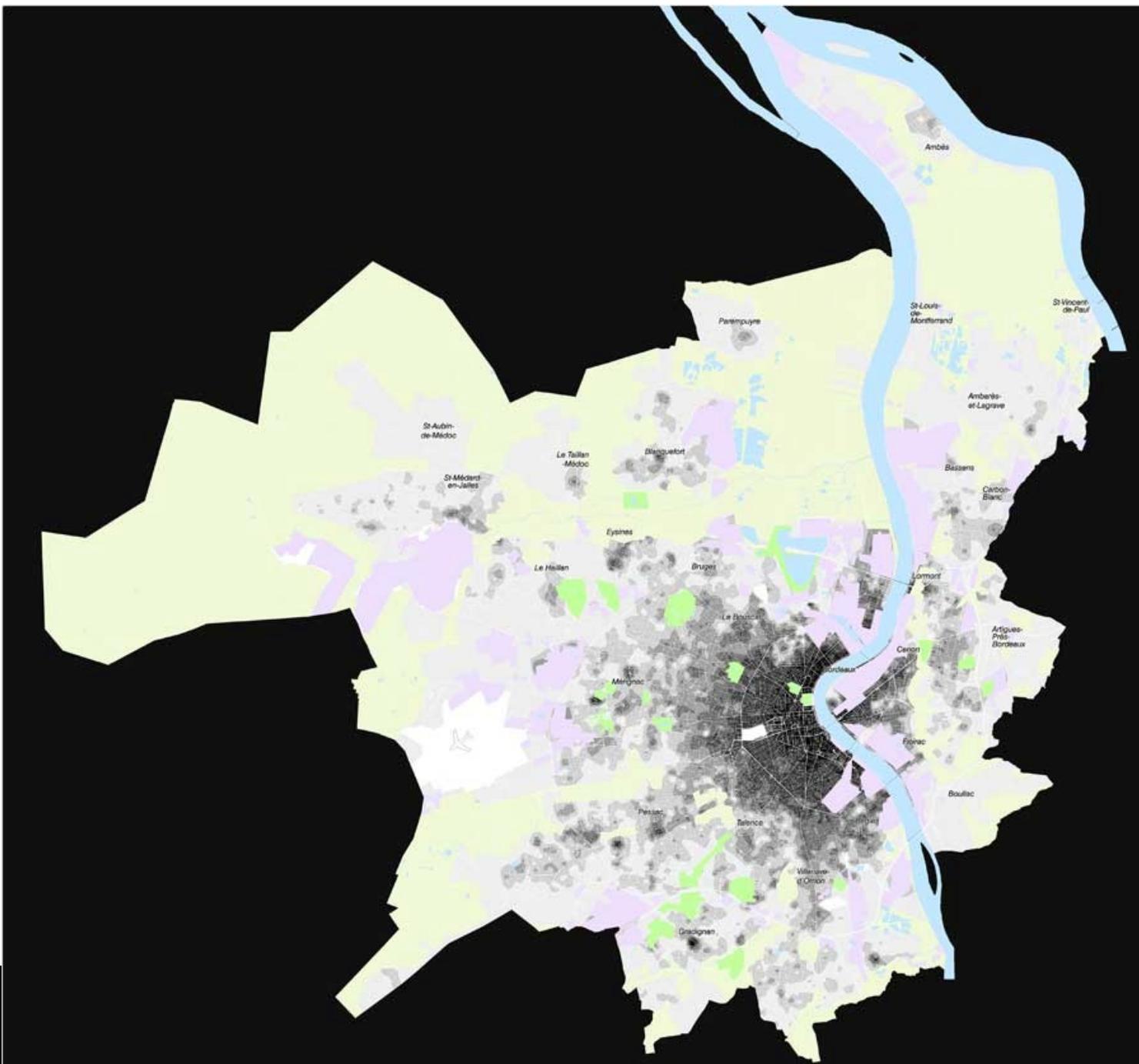
Le long des corridors de
transports en commun
actuels et futurs et autour des
pôles d'intermodalité

Les centralités et les polarités
d'aujourd'hui et de demain



La limitation de l'étalement urbain

La ville actuelle



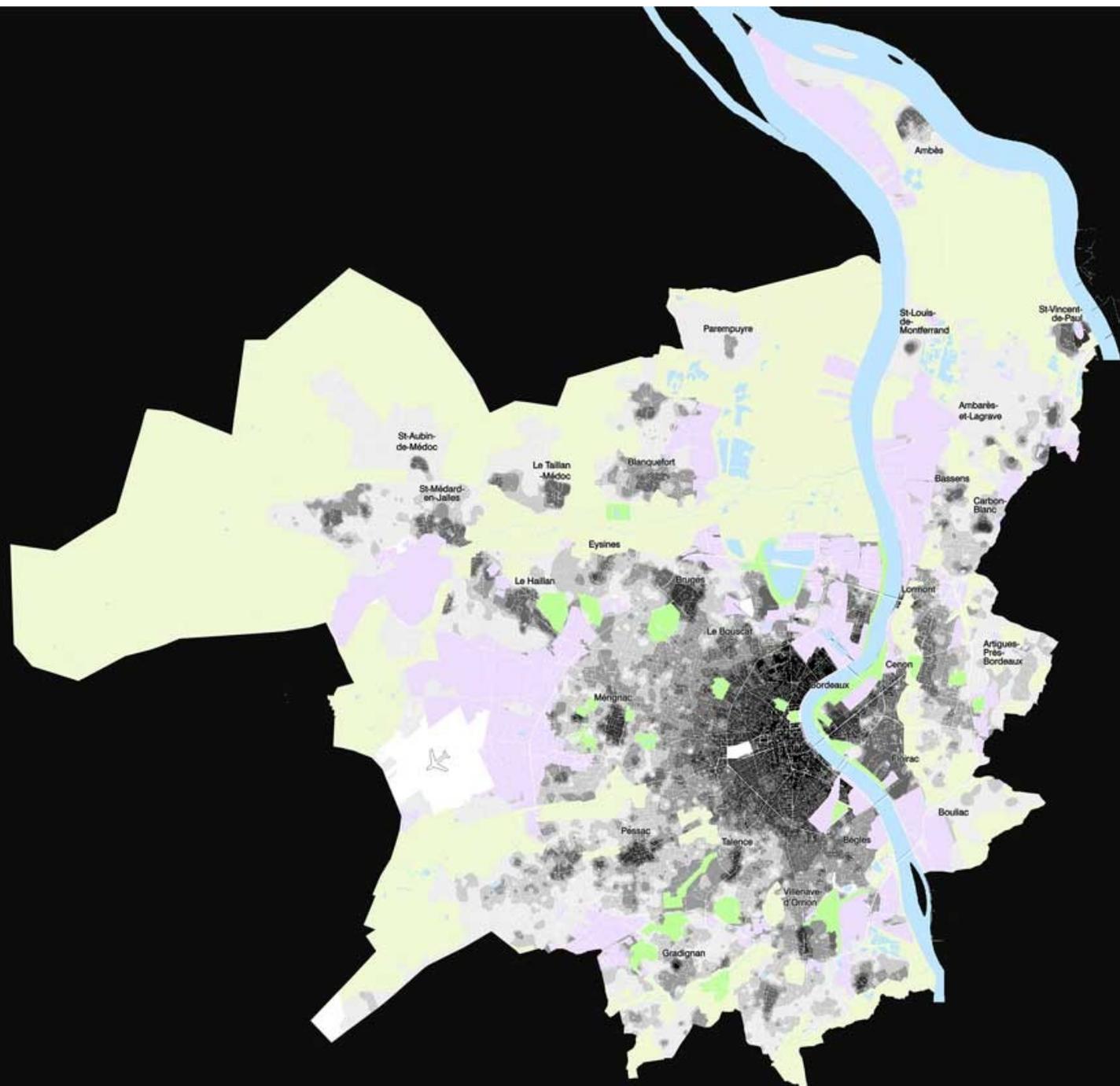
La ville proposée

Répondre aux objectifs de recentrage de la ville figurant au schéma directeur et au PADD

> 790 000 habitants à l'horizon 2020

> une production de 42 000 logements sur 10 ans

> 50 % du territoire préservé en espaces naturels et agricoles



La ville composée

Les grandes continuités paysagères et les parcs urbains existants ou à créer

Le maillage primaire de voirie d'où émergent les grandes continuités d'infrastructures d'agglomération à requalifier ou à restructurer

Les pôles d'échanges et les articulations urbaines à conforter ou à créer

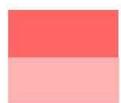


Le PADD du PLU de la CUB

Le PADD se décline selon 5 orientations générales :

- une ville de proximité
- une qualité urbaine et patrimoniale affirmée
- une mobilité maîtrisée
- un rayonnement économique renforcé
- une ville plus verte et plus viable

Ossature prioritaire pour encadrer l'évolution urbaine



autour des centres et pôles de transp



en intra-rocade



à créer ou organiser en accompagne
structurant interquartiers



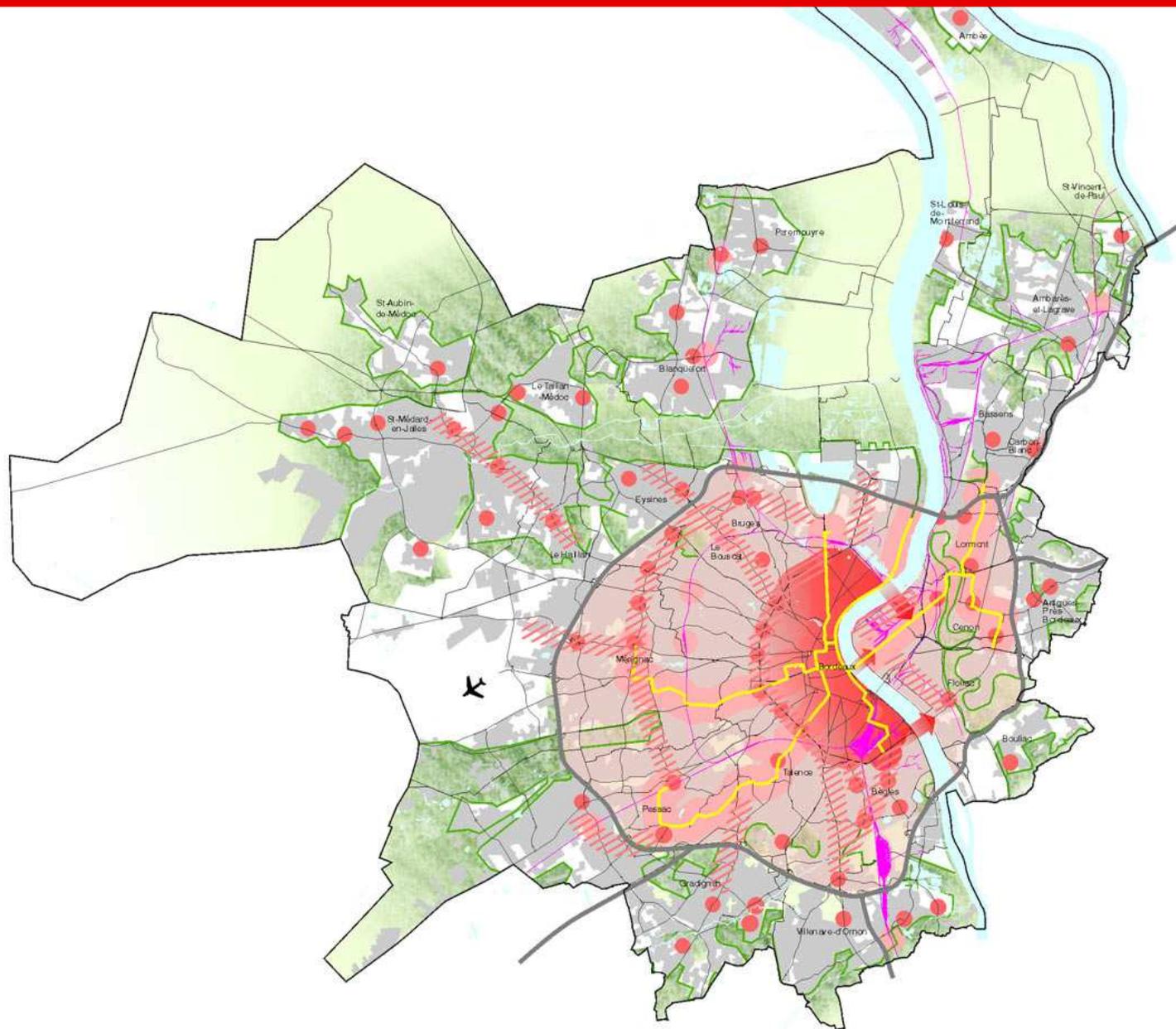
Réseau tramway 1ère et 2ème phase



Secteurs déjà urbanisés



Extension périphérique maîtrisée



[La ville de pierre]



[Le coeur historique]



[Les coeurs de ville]



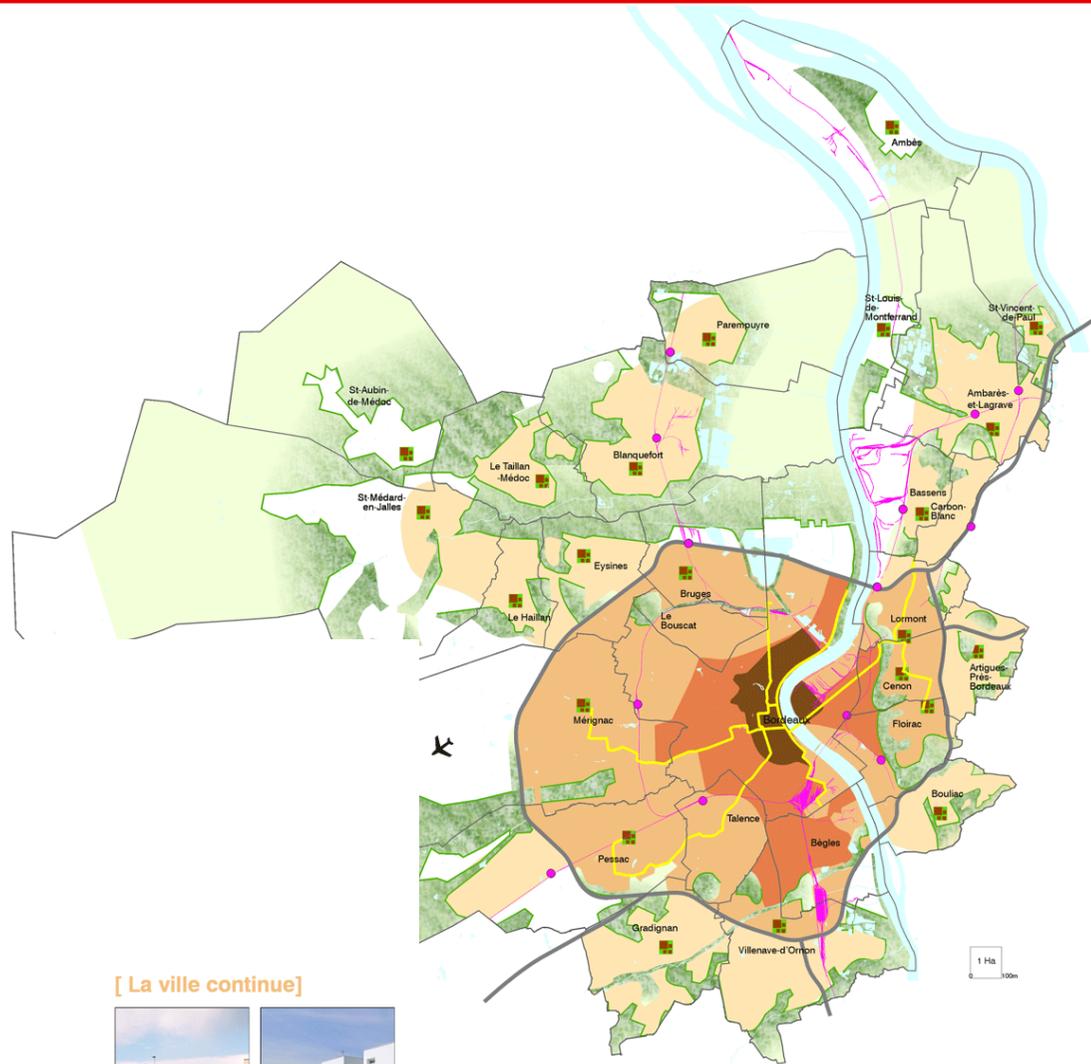
[La ville périphérique]

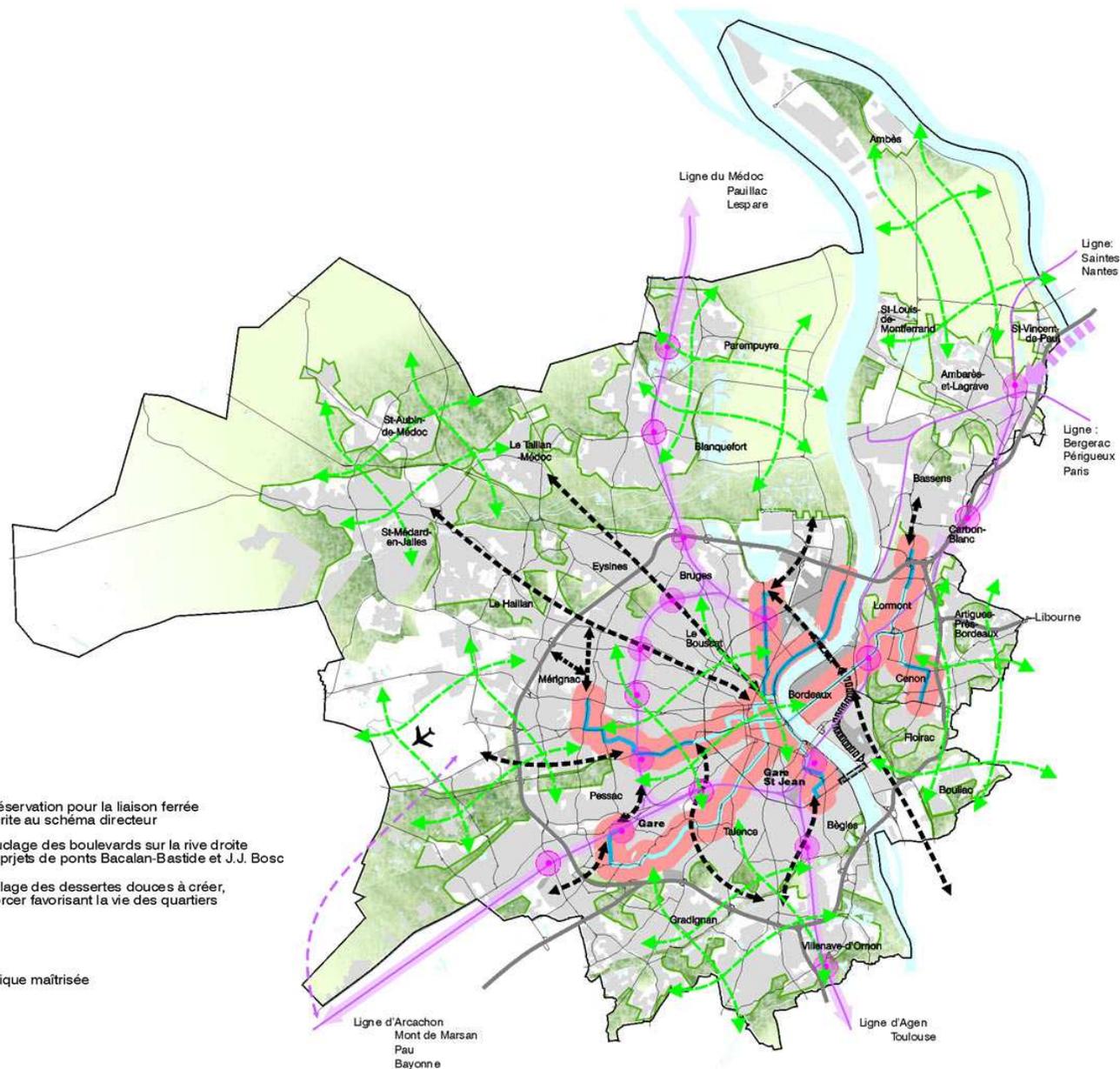


[La ville continue]



[Le coeur historique]
 [La ville de pierre]
 [La ville continue]
 [La ville périphérique]
 [Les coeurs de ville]



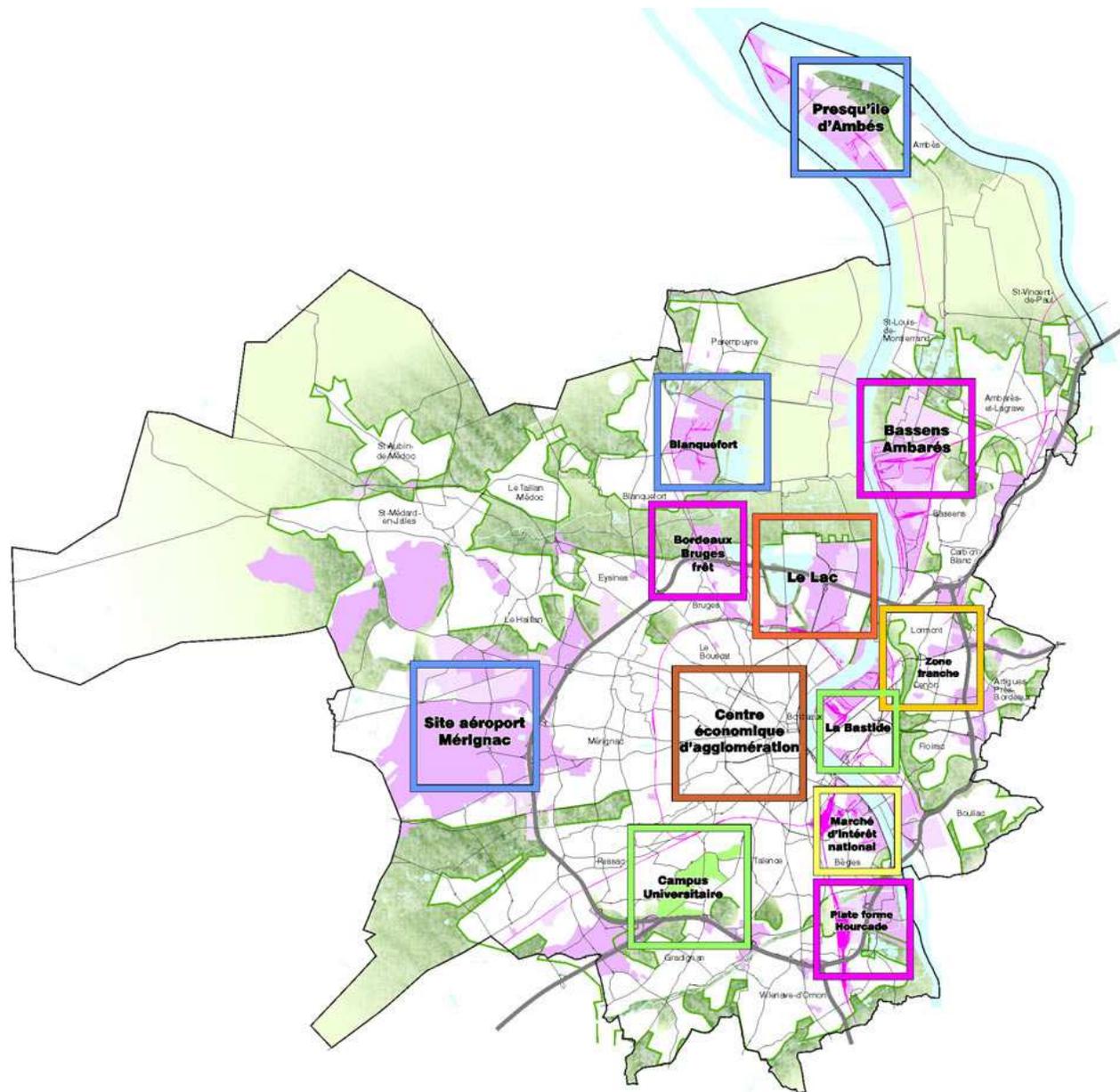


-  Priorité d'urbanisation accompagnant les réseaux de transports collectifs performants
-  Hypothèses de liaisons rapides futures (TCSP) exprimé au schéma directeur
-  Pôle d'échanges intermodal
-  Réseau tramway 1ère et 2ème phase
-  Couloir de transport ferroviaire péri-urbain
-  Gare

-  Couloir TGV
-  Préparation de la réservation pour la liaison ferrée vers l'aéroport inscrite au schéma directeur
-  Préparation du bouclage des boulevards sur la rive droite en liaison avec les projets de ponts Bacalan-Bastide et J.J. Bosc
-  Principe de quadrillage des dessertes douces à créer, compléter ou renforcer favorisant la vie des quartiers et des centres
-  Extension périphérique maîtrisée

Un rayonnement économique renforcé

-  Site d'activités existant
-  Zone d'extension économique
-  Site industriel et industriel/logistique
-  Site dédié à la logistique et au fret
-  Site tertiaire et tertiaire supérieur
-  Site universitaire et de recherche
-  Extension périphérique maîtrisée



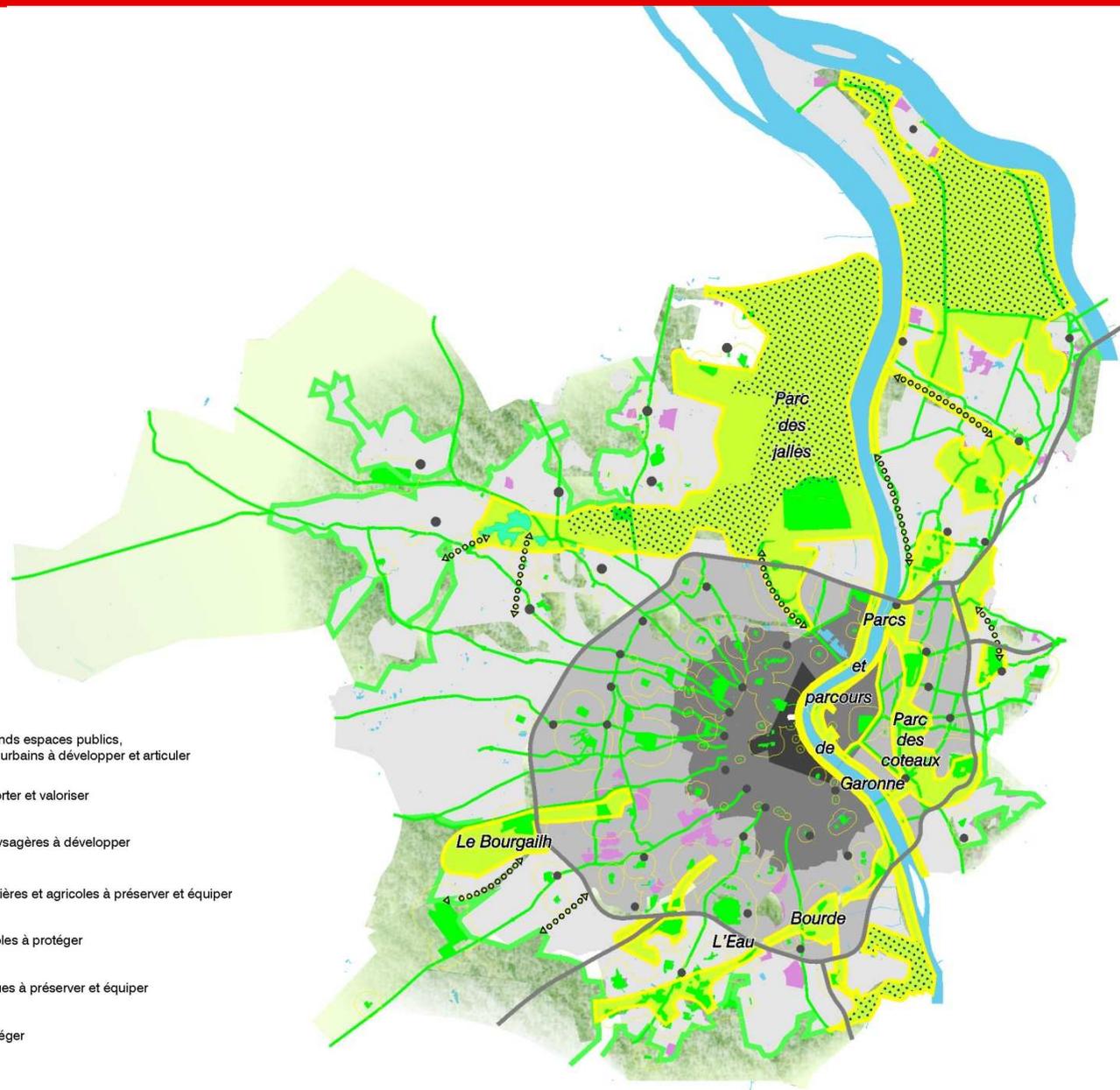
Les quatre territoires de la ville habitée

-  Le site central
-  Le territoire des quartiers
-  Le territoire péri-central
-  Le territoire périphérique

Nature et patrimoine urbains

-  Un patrimoine bâti des centralités à préserver
-  Un réseau de parcs à compléter
-  Des avenues à requalifier

-  Un système de grands espaces publics, parc urbains et suburbains à développer et articuler
-  Des lisières à conforter et valoriser
-  Des continuités paysagères à développer
-  Des réserves forestières et agricoles à préserver et équiper
-  Des emprises viticoles à protéger
-  Des champs de crues à préserver et équiper
-  Des sources à protéger



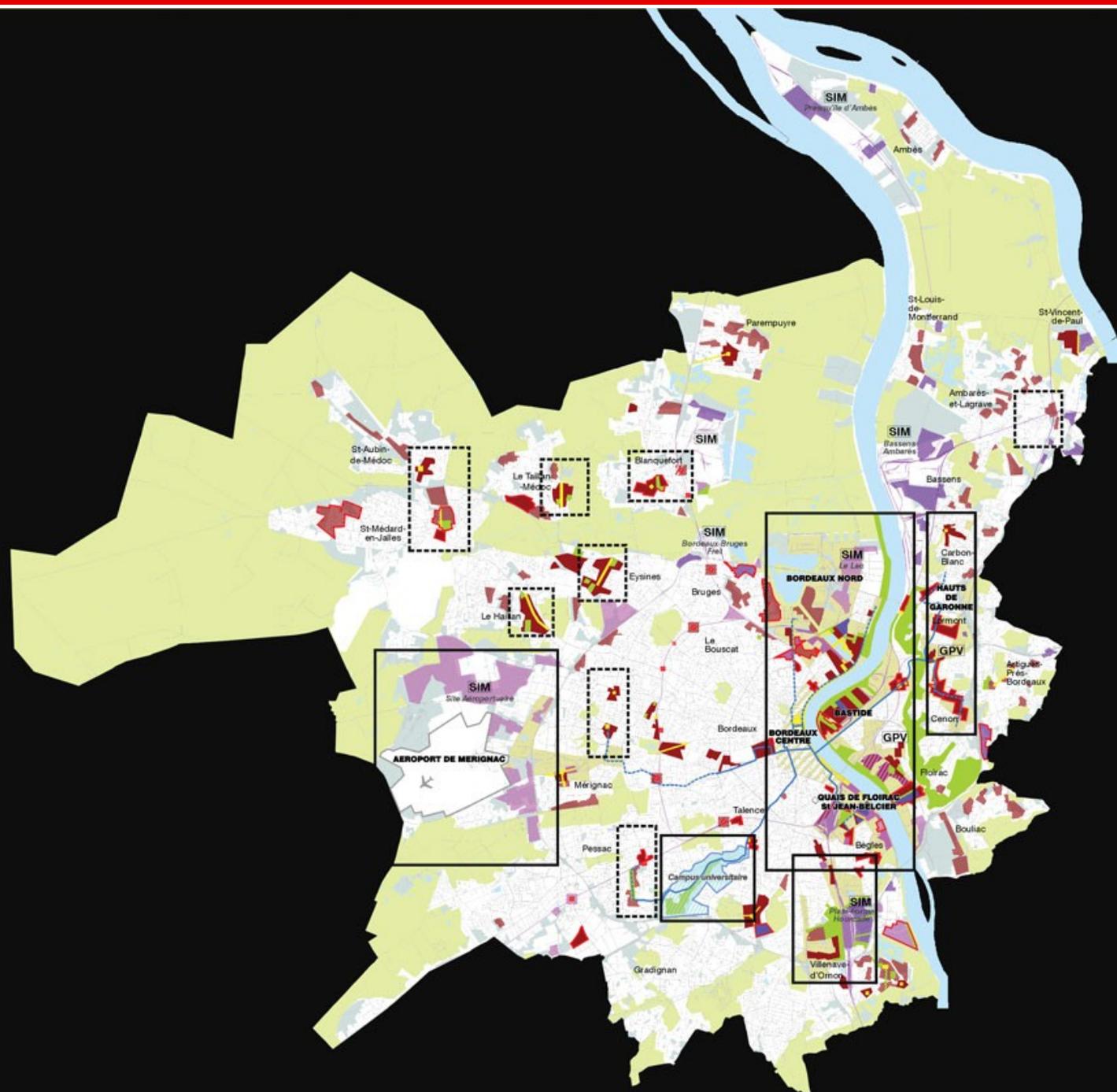
La ville en projet

La ville constituée et la ville évolutive

La ville en renouvellement et la ville en extension

La ville où l'on habite et la ville où l'on travaille

Les sites des grands enjeux communautaires



Exemple : proposition pour une qualité urbaine et patrimoniale affirmée

3 Les cinq orientations générales d'urbanisme et d'aménagement

Quatre propositions pour une qualité urbaine et patrimoniale affirmée

3 Créer un maillage de lieux de centralités de qualité



Le PLU insiste sur l'importance d'une action permanente et ambitieuse sur la qualité des espaces publics, éléments essentiels du cadre de vie qui réclament une attention particulière s'agissant de leurs qualités paysagères et patrimoniales, de leur capacité à accueillir des usages conviviaux, festifs ou pour certains d'entre eux événementiels.

Un des grands enjeux de la qualité urbaine aujourd'hui est de créer dans les secteurs périurbains, un maillage de lieux de centralités, de lieux de convivialité et d'animation, où se joue la vie publique et où se renforce la conscience collective autour de lieux partagés et porteurs d'identité.



Cela vaut pour tous les territoires de l'agglomération, en cherchant, en fonction des spécificités propres au contexte, à répondre aux besoins des quartiers riverains tout en contribuant à construire peu à peu une identité d'agglomération à travers la cohérence du paysage de l'espace public.

Amorcé à l'occasion du tramway et de l'aménagement des espaces concomitants, le renouvellement des espaces publics communautaires ne doit pas être cantonné aux espaces emblématiques du patrimoine historique et aux sites prioritaires de transports collectifs. L'espace public doit être également pris en considération dans l'aménagement des espaces courants qu'il s'agisse :

- de la réalisation de voies nouvelles ;
- des opérations de tranquillisation du trafic ;
- de la reconquête des voies existantes ;
- des rues, places ou placettes supports de la vie urbaine de proximité.

Pour chacun de ces espaces, le confort, la sécurité et le traitement feront l'objet d'une attention particulière, intégrant les pratiques multiples.



Les points forts du règlement aujourd'hui

- > Un élargissement des zones de centralité pour plus d'apport de populations nouvelles, afin de profiter au mieux des équipements et services urbains
- > une diminution des zones d'extension urbaine à faible densité par rapport à l'ancien POS (25% en moins, soit 2 200 ha reversés en espaces naturels ou agricoles)
- > une ouverture à l'urbanisation, dans le zone multifonctionnelle de 60% du potentiel foncier prévu par l'habitat au Schéma directeur à l'horizon 2020, pour préserver l'avenir
- > un règlement d'urbanisme respectueux des formes urbaines existantes qui renforce l'identité des paysages et des quartiers
- > un développement de la mixité fonctionnelle
- > une préservation de la ceinture verte naturelle et agricole

Les nouveaux outils réglementaires du PLU de la CUB

Les nouveaux outils réglementaires

Secteurs de Diversité Sociale

Ces secteurs sont identifiés au moyen du signe #. Ils ont été fixés suite à la loi « Engagement National pour le logement ».

Dans les secteurs de diversité sociale repérés au plan de zonage, pour toute opération ou aménagement générant au moins 2 500 m² de SHON habitat, la part de cette SHON destinée à du logement locatif conventionné doit être supérieure ou égale à 25 %, sauf si l'opération est comprise dans un projet d'aménagement dont la programmation a fait l'objet d'une délibération communautaire.

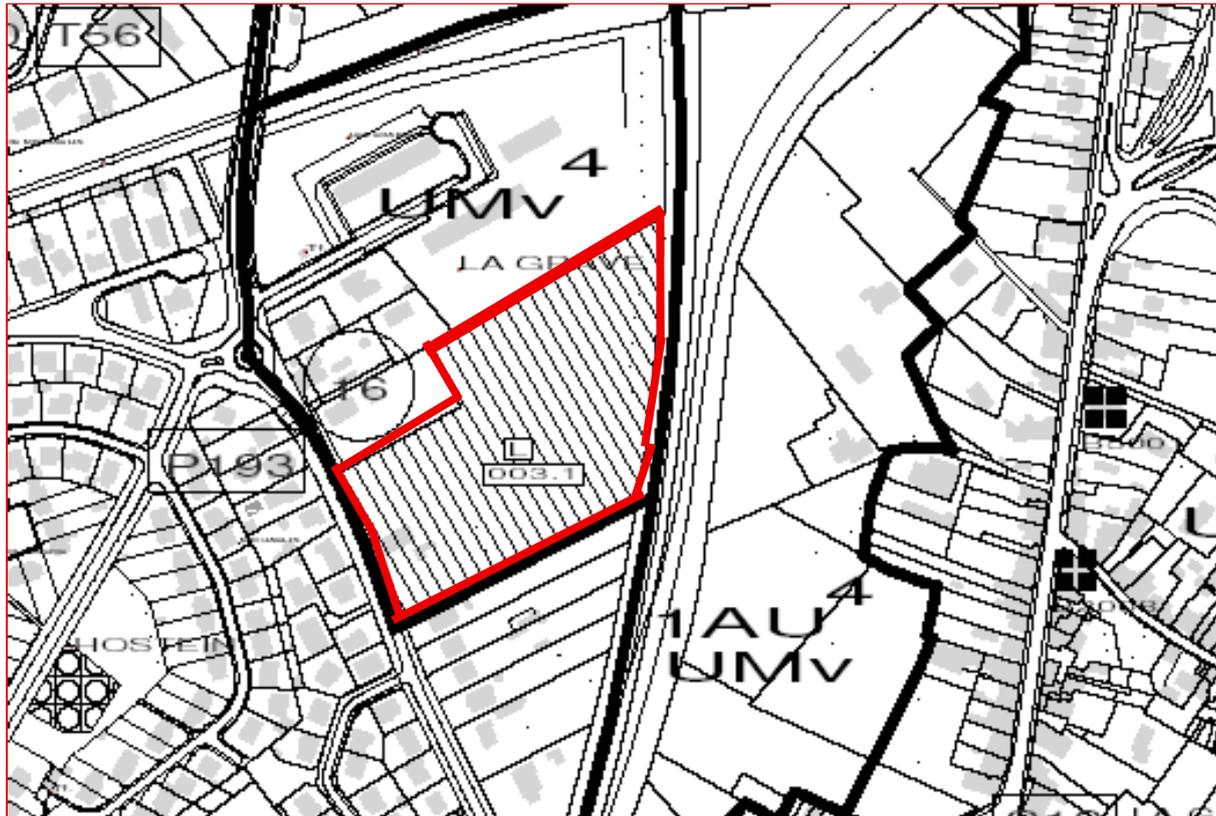
Les nouveaux outils réglementaires

Servitudes de mixité sociale en zone U

Le document réglementaire indique la part de la SHON (Surface Hors Œuvre Nette) réservée au logement locatif conventionné, en pourcentage de la SHON totale.

Les nouveaux outils réglementaires

Exemple : à Ambarès, planche 17



Le terrain concerné doit faire l'objet d'une opération de logement développant au moins 30 % de logement locatif conventionné.

Le propriétaire peut faire l'opération avec l'opérateur de son choix, dès lors que l'opération respecte les dispositions de la servitude.

Communes	Sites de projet	N° de la servitude	Zonage PLU	Références cadastrales	Superficie terrain (en m²)	Part de la SHON habitat réservée au logement locatif conventionné
Ambarès et Lagrave	Laggrave-Cité des Erables	003-1	UMV	AX191	25 540	30%

Les nouveaux outils réglementaires

Dispositions de composition urbaine

Règles d'urbanisme spécifiques fixées sur l'ensemble d'un secteur

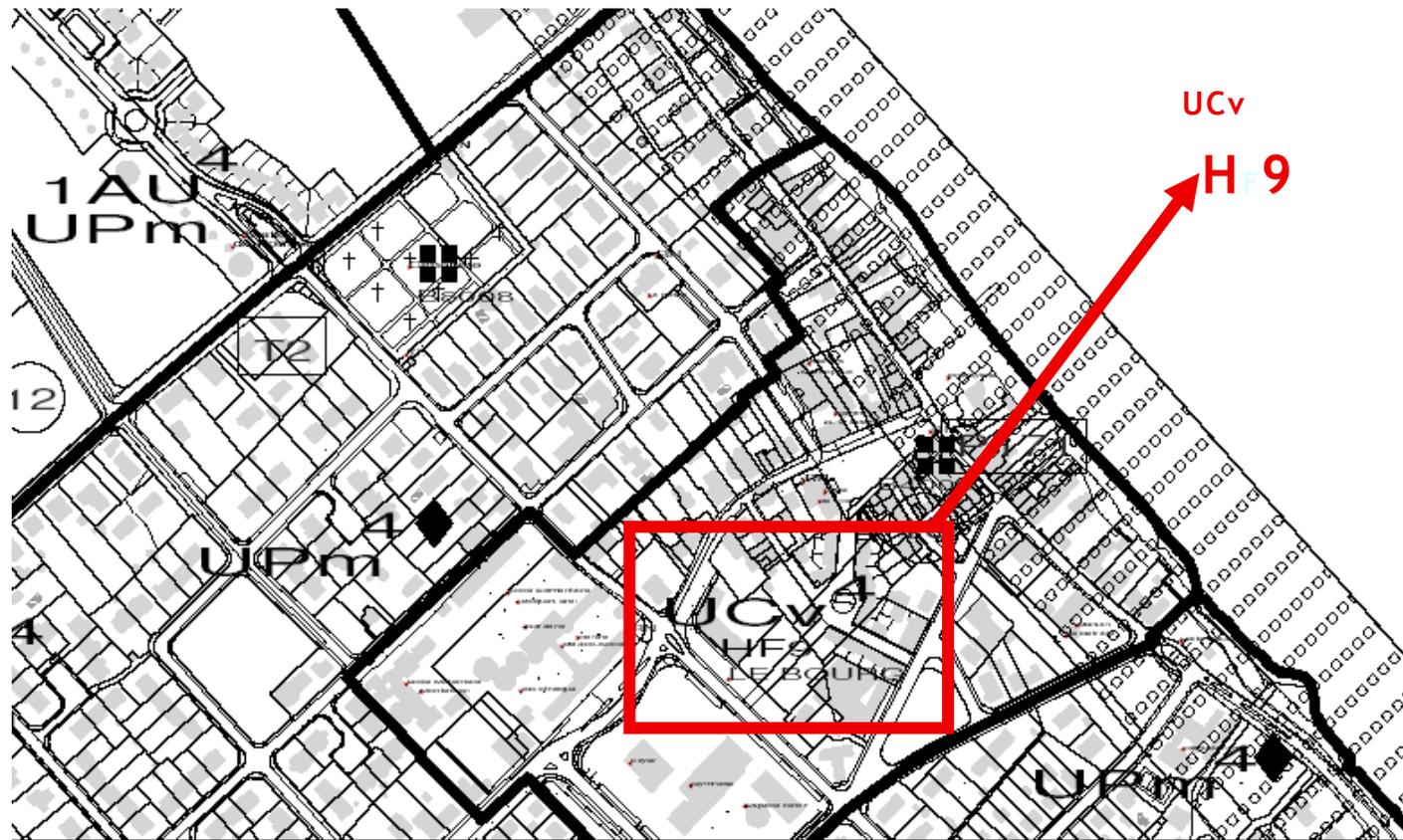
HF12	hauteur maximale de façade (en mètres)	ES15	emprise au sol maximale (pourcentage de la superficie totale du terrain)
HF12(A)	hauteur maximale de façade pouvant comporter un attique au dernier étage (en mètres)	TMT1500	taille minimale du terrain (en mètres carrés)
◆	secteur où les bandes d'accès sont autorisées	HT15	hauteur totale maximale de la construction

Ces dispositions se substituent aux dispositions du règlement écrit ou les complètent.

Elles s'appliquent à la totalité du secteur concerné.

Les nouveaux outils réglementaires

Exemple : extrait planche 2



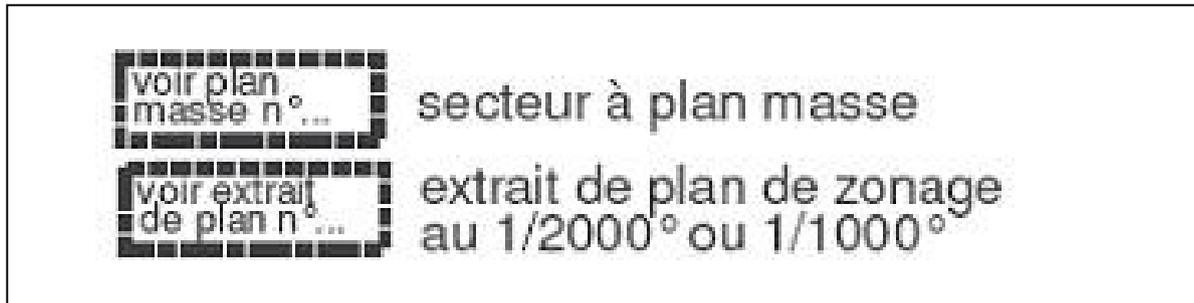
Les nouveaux outils réglementaires

Règles d'urbanisme spécifiques fixées à partir de la voirie ou de l'espace public existant ou projeté (règles se substituant à celles fixées sur l'ensemble de la zone)

R6	marge de recul imposée (en mètres)	HF12	séquence définissant une hauteur maximale de façade (en mètres)
RM50	marge de recul minimal (en mètres)	HF12(A)	séquence définissant une hauteur maximale de façade pouvant comporter un attique au dernier étage (en mètres)
RM50/a	marge de recul minimal (en mètres) à partir de l'axe de la voie		limite entre 2 séquences
R0 ou R8	marge de recul imposée à 0 ou à 8 mètres	[]	séquence concernée par des dispositions particulières d'entrée de ville (L 111-1-4°)

Les nouveaux outils réglementaires

Secteurs avec définition de règles spéciales dans les zones U et AU



Dans le PLU arrêté, il n'existe pas de secteur à plan masse, il existe en revanche 13 extraits de plan de zonage.

Ces extraits constituent des « zooms » de certains îlots ou quartiers sur lesquels la densité d'informations portées au plan de zonage est trop importante et difficilement lisible au 1/5.000°. Une échelle plus importante (1/2.000° ou 1/1.000°) permet de mieux lire la totalité des dispositions applicables.

Les nouveaux outils réglementaires

Exemple : planche 35 (échelle 1/5000°)



L'encadré renvoie à l'extrait n° 09 sur l'îlot Saint-Jean

Les nouveaux outils réglementaires

Extrait n° 9 îlot Saint-Jean (échelle 1/1.000°)

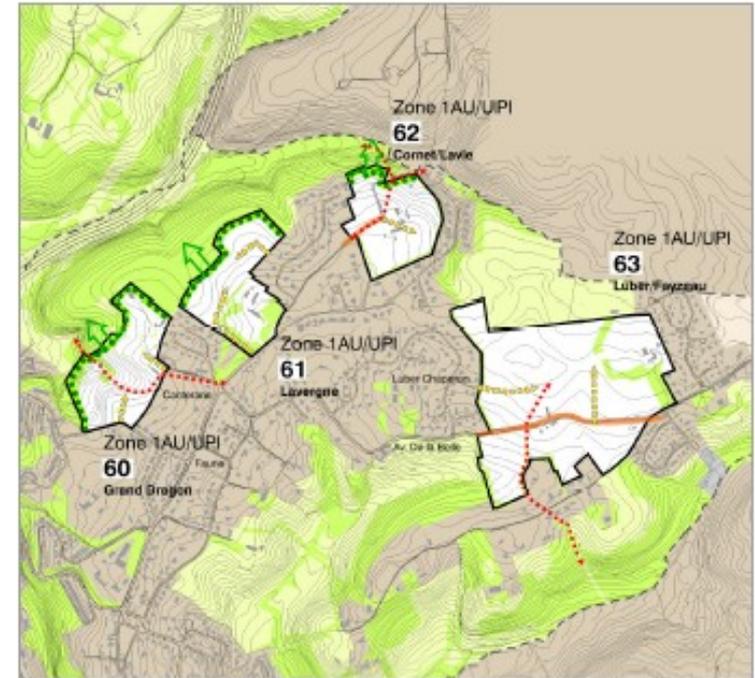


Les orientations d'aménagement

Les orientations d'aménagement

Le schéma illustre :

- 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,
- la vocation des différentes parties du site,
- les voies et équipements existants,
- les courbes de niveaux.



Les orientations d'aménagement

Exemple : Le campus universitaire Pessac - Talence - Gradignan Fiche B30

Sur la base des orientations de l'étude sur le Campus universitaire menée avec tous les partenaires institutionnels et du schéma établi en 2004, la première page rappelle les enjeux liés à ce territoire et les grands objectifs en terme d'aménagement.

3. Orientations d'aménagement urbain

B30

1. Les sites de projet

2. Sites à restaurer et de renouvellement urbain

220 Pessac - Talence - Gradignan (Campus universitaire)

Pessac-Talence-Gradignan

Campus universitaire



Le Campus bordelais, un territoire stratégique au cœur de la dynamique métropolitaine

Enjeux

L'ambition du projet d'aménagement et de développement du domaine universitaire de Pessac - Talence - Gradignan est de repenser le campus autour du tramway pour en faire un domaine habité, pratique, à la fois accessible et protégé.

L'enjeu pour le principal pôle métropolitain et régional d'enseignement et de recherche est de lui donner une meilleure image et un fonctionnement optimal dans une optique désormais plus qualitative :

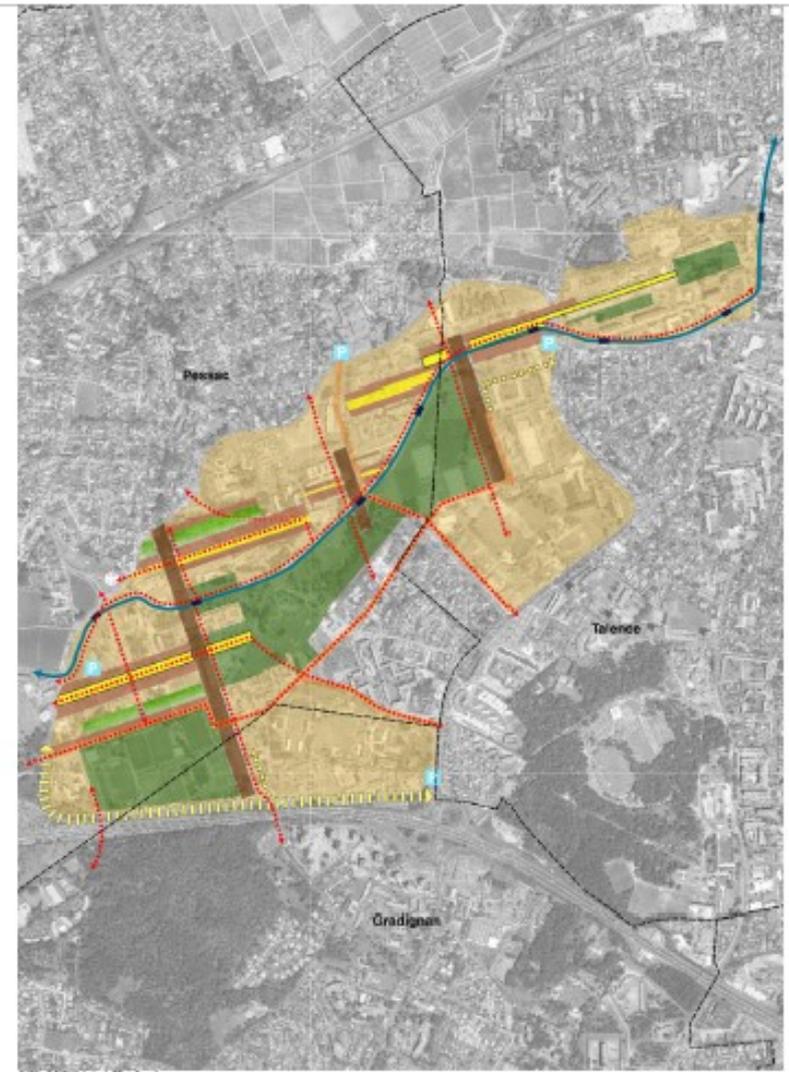
- Liaison entre le campus et les quartiers environnants.
- Amélioration de la structure interne du Campus.
- Evolution et gestion du stationnement
- Mixité fonctionnelle



Projet de MU préparé pour le grand public en concertation avec les
Ornements d'aménagement - Bordeaux

Les orientations d'aménagement

Le campus universitaire Pessac – Talence - Gradignan



Les orientations d'aménagement

Le schéma illustre les grands axes en matière d'aménagement sur le thème des espaces naturels, des affectations principales et des équipements. Les dispositions qualitatives complètent et précisent ces orientations graphiques.

Pessac - Talence - Gradignan

Campus universitaire

Objectifs

- Organiser le domaine universitaire sous la forme d'une structure urbaine ouverte en interaction avec les quartiers limitrophes de l'agglomération.
- Garantir la cohérence d'un vaste campus, composé de secteurs clairement identifiés, et permettant d'accueillir toutes les nouvelles activités liées à l'université.
- Projeter une nouvelle réalité urbaine pour le campus en concentrant les espaces à bâtir, en particulier sous forme de traverses (ou strips), et par contraste optimiser le patrimoine paysager en diversifiant et en enrichissant les espaces naturels préservés.
- Proposer une mixité résidentielle dans le sens d'une plus grande pluralité d'accueil, autour de la reconstruction et de la réhabilitation des villages d'étudiants et par le développement de programmes complémentaires.
- Désenclaver et valoriser les quartiers d'habitations par la reconstruction et la diversification des fonctions de proximité.
- Promouvoir une diversité fonctionnelle et créer une offre d'équipements, de services et de locaux d'activités ou de commerces, en relation avec les villages ou les quartiers nouveaux ou restructurés.
- Organiser l'accessibilité du campus pour tous les modes de déplacements, en cohérence complète avec le tramway (ligne et stations) ; rationaliser la circulation et le stationnement automobiles au bénéfice des modes de déplacements alternatifs, dont les deux roues non-motorisés ; assurer la continuité et le maillage du réseau de cheminements piétons et cyclables.
- Consolider les grandes compositions urbaines et requalifier l'ensemble des espaces publics, rompre leur enclavement en les connectant avec les tissus urbains environnants.

Légende

- Traitement des Espaces publics**
- Principe de liaison
 - Vies à réqualifier à terme
 - Espace à développer/piloter
 - Espace public majeur à requalifier
 - Principe de cheminement piéton / cyclable
- Traitement des espaces naturels**
- Atouts ou potentiel à conserver tout à fait
 - Équipement-vitil ou de loisir ou de sport à requalifier ou à créer
- Principales affectations à conforter ou à créer**
- Domaine d'études (secteur logements, services, équipements)
- Secteur de diversité enseignement - recherche - conseil universitaire / résidences, labo, équipements
 - Secteur de réhabilitation moyenne et de réactivation des espaces publics et privés
 - Secteur à restructurer en cohérence avec la densité existante
- Équipements particuliers existants ou à créer**
- Parking public (parking de bus/bicyclette)
 - Tramway (line phase et ligne phase)
 - Station tramway
 - Voies structurées

Note : les informations indiquées sur le schéma établissent des principes d'aménagement à respecter sans toutefois définir précisément les tracés et les implantations - ©a'urba



Les orientations d'aménagement

B31

B31

3. Orientations d'aménagement urbain

1. Les sites de projet
 3. Sites à restructurer et de renouvellement urbain
- B31. Bordeaux - Le Lac du lac

Bordeaux

La Berge du lac

Objectifs

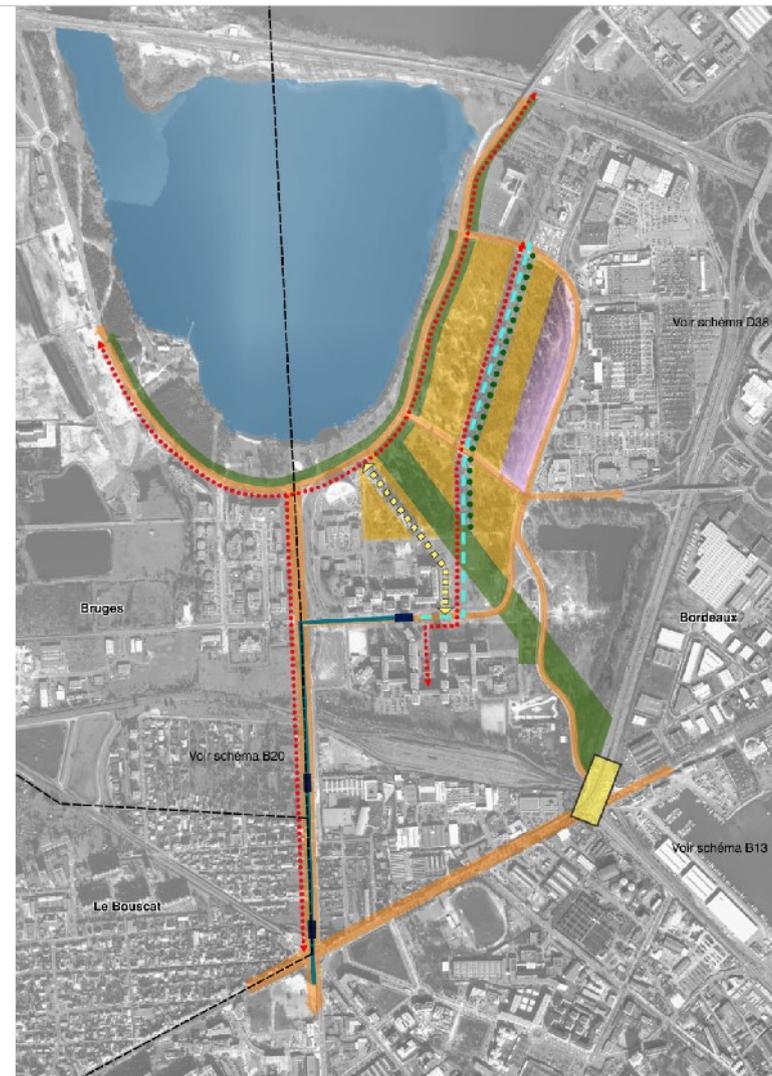
- Traiter l'interface entre les quartiers résidentiels et le centre commercial.
- Supprimer le caractère routier des espaces publics existants.
- Donner une lisibilité de l'accès depuis la place Latulle.
- Enrichir le maillage des circulations tous modes pour assurer la continuité entre les différents quartiers résidentiels et de services existants et à venir.
- Assurer la continuité du jardin - promenade entre le Lac et les bassins à flot.
- Mettre en valeur la promenade du lac et la trame paysagère existante.
- Accueillir la programmation d'un quartier mixte, animé, offrant services et le site en proximité.
- Paysager fortement les espaces ouverts et privés. Structurer le paysage en intégrant les dispositifs de réponse aux risques d'inondation.
- Développer une architecture contemporaine et innovante qui permette de diversifier les types d'habitat et les formes urbaines.
- Promouvoir la construction de bâtiments économes d'eau, d'énergie, privilégiant la gestion durable, le confort acoustique, la lumière naturelle et la qualité de l'air.

Note : les informations indiquées sur le schéma établissent des principes d'aménagement à respecter, sans toutefois définir précisément les tracés et les implantations - & à l'usage



Légende

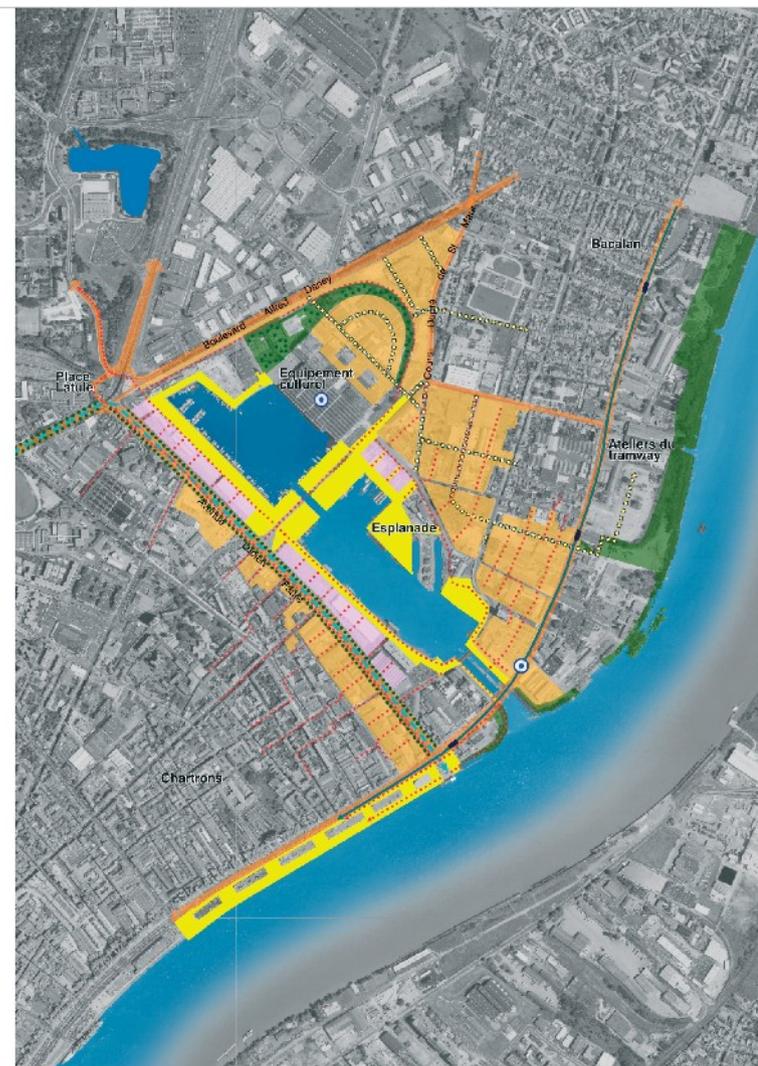
- traitement des espaces publics**
- ▬ présence de liaison étroite ou desserte
 - ▬ voies à réqualifier à terme
 - ▬ espace public majeur à réqualifier
 - ▬ présence de cheminement piéton / 2 roues
- traitement des espaces naturels**
- ▬ arbres ou bosquets à conserver ou à créer
 - ▬ espace vert ou de loisir ou de sport à réqualifier ou à créer
- principales affectations à conforter ou à créer**
- ▬ mixité fonctionnelle à dominante habitat, commerces, bureaux, services et équipements
 - ▬ mixité fonctionnelle à dominante bureaux, commerces, services, écoles, PSSE/PMI, logements
- équipements particuliers existants / à créer**
- ▬ tracé tramway 1^{er} phase et 2^e phase
 - ▬ option de tracé TOS² futur
 - ▬ station tramway
 - ▬ limite communales



Les orientations d'aménagement

B13

Les Bassins à flots



© GY - SGA/urba de Bordeaux

CUB a'urba. pl.u. 17 novembre 2009

1000000

PLU approuvé par délibération du conseil CUB du 21 juillet 2006
Orientations d'aménagement : 9 tota do snc et

75



Une qualité patrimoniale affirmée

Les nouveaux outils réglementaires

Dispositions relatives aux protections et mises en valeur des espaces verts et du patrimoine



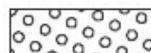
espace boisé classé existant ou à créer



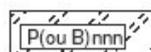
arbre isolé à conserver



voir plan de détail d'arbre(s) isolé(s)



plantation à réaliser au titre d'obligations paysagères prescrites par le règlement



ensemble naturel ou bâti bénéficiant de prescriptions particulières au titre du L 123-1-7°



élément bâti bénéficiant de prescriptions particulières au titre du L 123-1-7°

Nota :

les secteurs ou sous-secteurs du périmètre de 'La ville de pierre' (UCc+, UCf+, UCh+, UCv+, UDC+, UMe+, UMep+ et UMv+) bénéficient de prescriptions particulières au titre du L 123-1-7°



terrain cultivé situé en zone urbaine (U) à protéger et inconstructible (R 123-12)

Le symbole * renvoie au volet 3 du document « Règlement - documents graphiques » intitulé « Plans de détail des arbres isolés à conserver ».

- Les dispositions relatives aux plantations à réaliser sont contenues dans le «Règlement - pièces écrites» au chapitre 1 «Règles et définitions communes à toutes les zones» article 13.

- Les ensembles naturels ou bâtis et les éléments bâtis bénéficiant de prescriptions au titre de l'article L. 123-1-7° sont traités dans le chapitre 7 du règlement intitulé "dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager".

Les nouveaux outils réglementaires

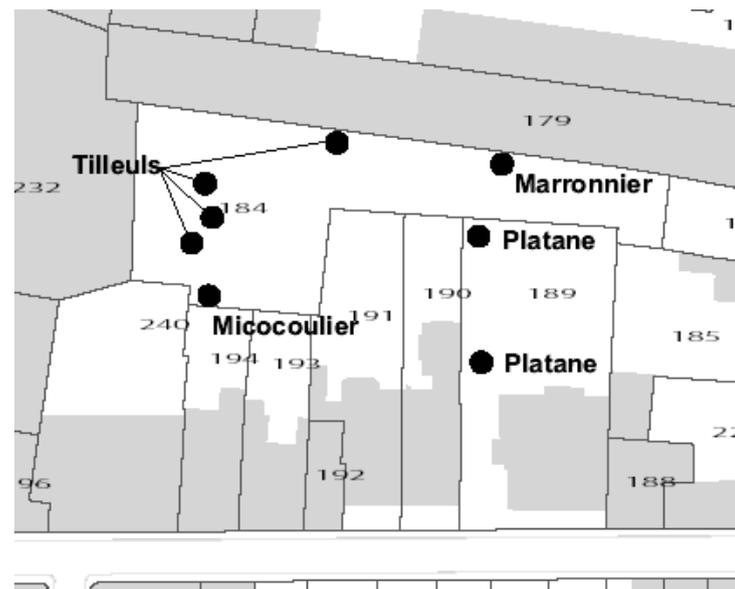
Exemple : extrait planche 34



-Le symbole * 02 de la planche 34 renvoie au plan de détail n° 34-02.

N.B. : ce symbole doit alerter sur la possibilité pour les parcelles voisines d'être concernées par le classement d'un ou plusieurs arbres isolés.

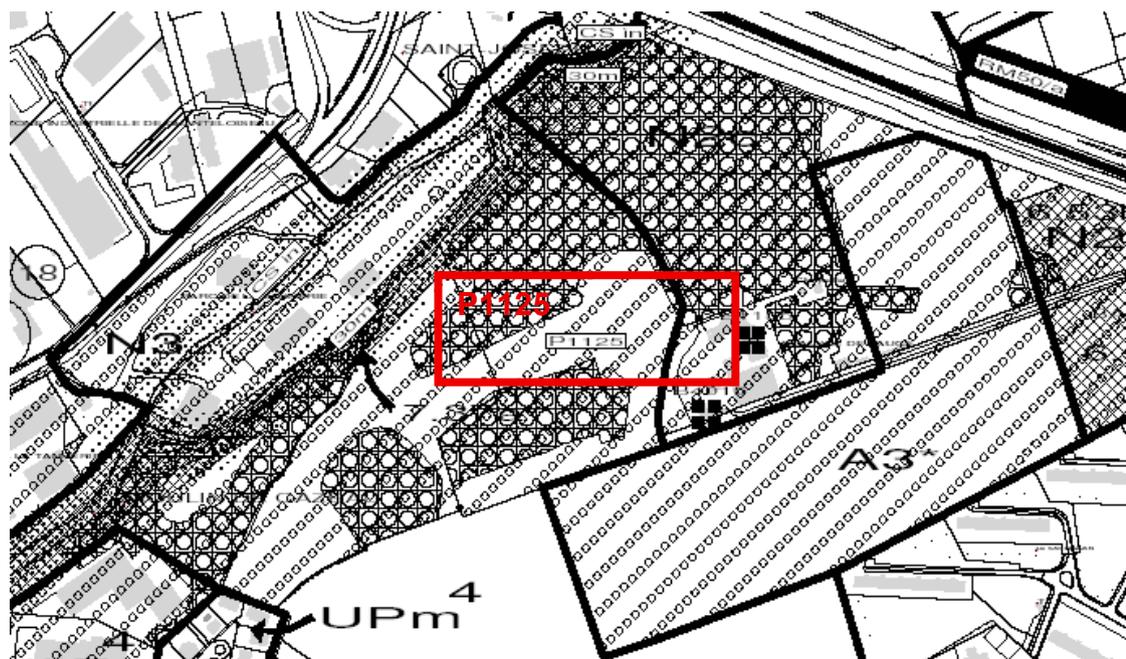
Extrait du plan de détail n° 34-02



- Les arbres identifiés sont classés au titre des EBC (article L. 130-1 du Code de l'urbanisme).

Les nouveaux outils réglementaires

Exemple : extrait planche 34



L'étiquette **P1125** renvoie à la fiche correspondante dans le chapitre 7 du « Règlement - pièces écrites » qui décrit le site et détaille les prescriptions applicables.

N°	P1125
Commune(s)	Gradignan, Villeneuve d'Ornon
Nom	Vallée de l'eau Bourde - Ilot de St François Xavier - Bourg
Superficie	44,21ha
Planche(s)	44
Intitulé	Intégration paysagère Section de l'eau Bourde traversée par une avenue nouvelle et agencée dans un environnement d'habitat existant, constitué de pavillons de bois et de volumes. Présence sur les bords de pavillonnaire d'arbres de qualité.
Prescriptions spécifiques	Le projet doit : <ul style="list-style-type: none"> protéger les masses boisées le long des rives qui ne peuvent pas la libre circulation des piétons, cyclistes et véhicules d'entretien protéger les arbres remarquables : respect d'une périmètre autour des arbres concernés, suffisant pour leur périmètre et leur développement, en imperméabilisation, localisation, épaves et travaux sont interdits ; travaux de culture ou agricoles adjointes au cours d'un des types transparents les murs opaques, en béton, peuplier et lierre sont interdits. Les clôtures sont transparentes en végétation grasse au moins sur 1,50m de hauteur et arbustes des sentiers (haies vives, hollyhock, stramonium, caryph, cornus, laurier, arbutus...)

La Ville de Pierre

Avenant au rapport de présentation		plu.
Rapport de présentation de la 2 ^e modification		
2.	Des enjeux aux ambitions : le projet	
1.	Les grands principes de protection de la ville de pierre	

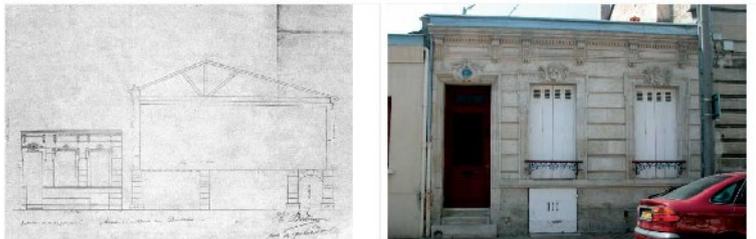
• Echoppes simples

Situation urbaine : faubourg, petite banlieue
Fréquence : très courant
Dimensions parcellaires : 5 à 7m * 22 m
Occupation : logement individuel
Hauteur bâtie : RDC, comble (6.31 m)
Matériau de référence : pierre, versant tuile
Datation : fin XIX^e - 1950



Commentaires

Au XIX^e siècle, ces petites maisons désignent à Bordeaux l'habitat ouvrier et modeste, elles sont conçues par lots, cités ou quartiers. Elles sont très fréquentes dans les faubourgs et la banlieue annexée en 1865. Construites souvent en série, ces maisons de pierre en rez-de-chaussée, sont couvertes d'une charpente bois à versant de tuiles, dont les pentes sont asymétriques. Elles sont pour une grande partie d'entre elles fondées sur une cave «soutée» côté rue, cave dont le plafond est en bois et non voûté, puis fondée sur un terre-plein. La fosse d'aisance voûtée, toujours en sous-sol, se situait en règle générale en appendice de la façade arrière. L'échoppe simple se caractérise par la disposition de deux ou trois pièces alignées les unes derrière les autres et distribuées par un couloir latéral. En façade, elle s'identifie donc par sa porte d'entrée sur le côté et ses travées de fenêtres rythmant la composition. La ressemblance entre toutes les échoppes est maintes fois contredite par un unique détail ornemental. Le décor, ainsi, traduit différentes déclinaisons qui selon les époques, affirment les choix identitaires et sociaux des propriétaires ou des constructeurs. Le jardin est également une des caractéristiques essentielles de l'échoppe. Le potager en fond de parcelle et le puits commun avaient une vocation alimentaire. Certains types se déclinaient par la présence de magasin, chai ou petit atelier. Les archives conservent la trace de ces modèles, mais la plupart ont disparu.



Avenant au rapport de présentation		plu.
Rapport de présentation de la 2 ^e modification		
2.	Des enjeux aux ambitions : le projet	
1.	Les grands principes de protection de la ville de pierre	

• Echoppes simples



Diversité de l'ornementation, des matériaux, de la composition de façade des styles, allant jusqu'à des variations atypiques.



A la fin du XIX^e siècle, les échoppes s'embourgeoisaient comme en témoigne leur décor : elles s'éloignent ainsi de leur statut d'habitat ouvrier.



Les combinaisons d'échoppes simples sont nombreuses, elles sont produites en série.



Deux échoppes simples jumelées. La cave peut devenir un véritable rez-de-chaussée ou de jardin, l'échoppe présente alors deux niveaux de plancher habitables.

Le patrimoine singulier et identitaire de la CUB



Le patrimoine singulier et identitaire de la CUB



Le patrimoine singulier et identitaire de la CUB





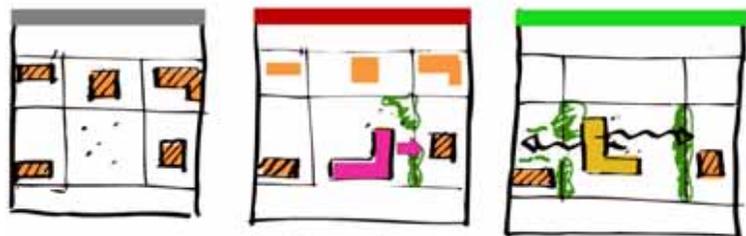
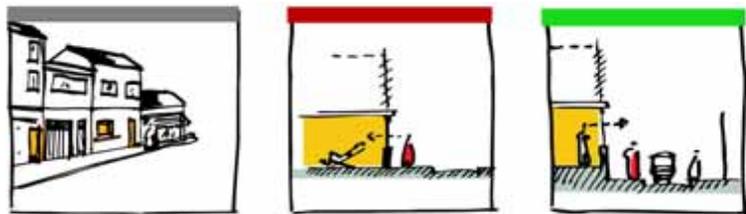
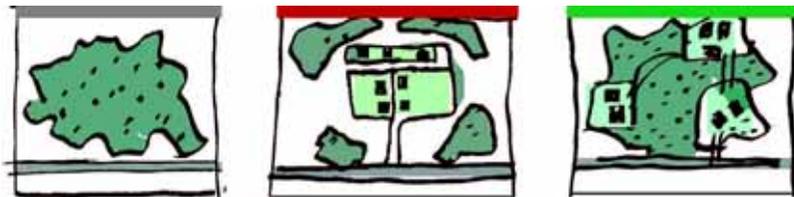
Les outils complémentaires du PLU



Un guide conçu en lien avec le PLU communautaire pour répondre à ses objectifs de qualité et de développement durable.

Un guide proposé à un large public, acteur de l'aménagement (élus, instructeurs, promoteurs, aménageurs, architectes, urbanistes ...).

Un guide destiné à accompagner au quotidien la production urbaine ordinaire.



Un guide conçu sous forme de fiches thématiques selon les trois principaux niveaux d'organisation qui structurent l'espace de vie quotidien des habitants

Le quartier et la ville – l'espace perçu

L'îlot et la rue – l'espace vécu

Le cœur d'îlot et la parcelle – l'espace approprié

Composition urbaine et paysagère

A5 La structuration du paysage urbain

| échelle | densité | épannelage

| Comment structurer le paysage urbain à partir des volumes bâtis en variant les échelles, la densité et les épannelages ?

En parcourant la ville traditionnelle, on peut se rendre compte de la variété et de la complexité de ses ambiances. Cette diversité découle de la richesse des typologies urbaines où varient les hauteurs, les densités et les formes du bâti. Ces variations permettent aussi de se repérer et de s'orienter dans la ville.

Le long d'une avenue, d'un boulevard ou autour d'une place, des hauteurs plus importantes du bâti par rapport aux constructions environnantes renforcent le caractère structurant des espaces publics en rapport avec l'échelle de l'emprise publique.

De même, une occupation plus dense et resserrée du bâti au voisinage des centralités, d'équipements ou de services, favorise la notion de ville de proximité et constitue ainsi des espaces de transition.

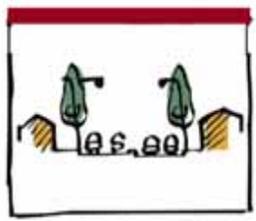
Il faut donc veiller à ce que ces variations ou modulations des typologies ne soient pas gommées, ce qui conduirait à un paysage urbain monotone et peu lisible.

[cf. fiches | B1 | B3 | C6 | D4]

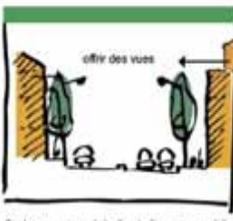
LES CENTRES URBAINS



Voies larges > 15 m



Problème d'échelle : des constructions basses le long de la voie : la voie conserve un caractère routier

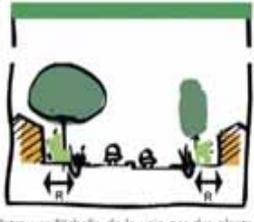


Redonner une échelle à l'espace public par des bâtiments plus hauts : créer un espace urbain

LES SECTEURS PÉRIURBAINS



Voies larges > 15 m



Retrouver l'échelle de la voie par des plantations d'arbres sur les parcelles côté rue, dans le cas de constructions en recul par rapport aux voies

LES CENTRES ANCIENS



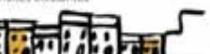
site à urbaniser



Rupture d'échelle et de typologie bâtie entre l'existant et le projet



Prolonger les typologies et densités existantes



RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES DU PLU

Des dispositions particulières existent au sein de chaque zone ou secteur, permettant de moduler les hauteurs ou les reculs, soit en fonction de l'emprise des voies ; soit sur des voies particulières identifiées au plan de zonage.



| Valoriser le statut des espaces publics | Créer un épannelage urbain varié | Améliorer la lisibilité de l'organisation des quartiers |



B Gestion urbaine durable

4 La gestion de l'eau

| perméabilité | assainissement | stockage

| Comment garantir une gestion raisonnée de l'eau au sein des aménagements ?

L'importance des eaux de ruissellement est étroitement liée aux surfaces de terrains imperméabilisés. Leur réduction permet de limiter les inondations, la baisse des niveaux des nappes, la diminution des fonctions épuratrices du sol, la dilution des polluants, l'importance de la quantité des eaux usées à traiter et l'instabilité des sols.

Plusieurs solutions sont possibles en fonction du contexte et des besoins :

- infiltration des eaux de pluie propres dans le sol, en évitant le ruissellement de surface ;
- évaporation de l'eau stockée par des bassins ou des toitures végétalisées ;
- récupération de l'eau de pluie pour les usages domestiques ne nécessitant pas une eau potable (arrosage, entretien) ;

Les solutions alternatives aux bassins d'orage existent : noues, fossés, tranchées drainantes, puits d'infiltration, réservoirs souterrains, chaussées à structure, réservoirs, mares, bassins secs et bassins en eau. Elles présentent un volume de rétention quasi équivalent à nos grands bassins et offrent une capacité de stockage supérieure à celle des canalisations de grandes sections. Elles favorisent l'infiltration des eaux de pluie et limitent les rejets polluants dans le milieu naturel. De plus, elles offrent des solutions compensatoires à la gestion du risque d'inondation faisant partie intégrante du paysage.

Pour des surfaces minéralisées, des matériaux ou des techniques de mise en œuvre peuvent être étudiés. En complément, le pré-traitement des eaux de ruissellement (déshuileur) réduit le risque de pollution du sol et de la nappe phréatique, il est particulièrement adapté aux zones d'activités.

[cf. fiches | C4 | D2 | D5 | E4 | F4]

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES DU PLU

L'article 13 des « règles et définitions communes à toutes les zones » impose l'utilisation de matériaux poreux ou des dispositifs favorisant l'infiltration des eaux pour l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès.

Le même article de chaque zone U impose un coefficient minimal d'espace libre en pleine terre afin de préserver une surface de percolation des eaux pluviales vers les nappes phréatiques.

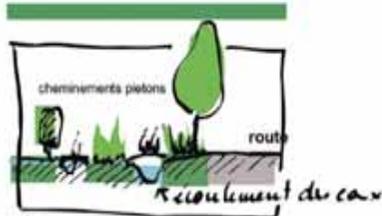
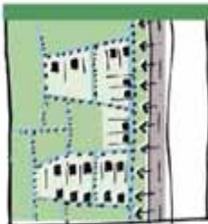
L'article 9 des « règles et définitions communes à toutes les zones » précise qu'il n'est pas imposé de règles de recul (article 6) ou de retrait (article 7) pour les aménagements ne dépassant pas de 60 cm le niveau du terrain naturel. Les dispositifs enterrés de stockage des eaux pluviales peuvent être implantés à convenance.

Le développement des toitures terrasses (aucune règle ne les interdit ou ne les limite et l'article 10 en promeut l'usage par les dispositifs en attique) offre des surfaces compensatoires à la gestion des eaux pluviales.



NOUES ET FOSSES

Une alternative aux bassins d'orage : la multiplication des fossés et canaux donne un paysage et une faune plus variés



LES SURFACES MINÉRALES QUI ABSORBENT L'EAU



Exemples de mise en œuvre : lit de sable, pavés non jointoyés, enrobés ou bétons drainants, revêtements de type graviers ou de dalles en pierre poreuse



| Promouvoir des solutions alternatives et douces | Intégrer les dispositifs de gestion de l'eau aux espaces extérieurs | Limiter l'imperméabilité des sols |



E

Organisation paysagère et architecturale

2 Les spécificités de la parcelle

| vues | orientation | voisinage |

| Comment tirer parti des composantes de la parcelle – configuration, héberge, végétal, vues – dans l'élaboration du plan de masse?

La relation d'un bâtiment à son contexte immédiat participe à la fois de l'espace perçu et de l'espace vécu. Les éléments bâtis voisins, l'usage des espaces libres, la présence du végétal mais aussi les perspectives et la qualité de l'ensoleillement sont autant d'éléments constitutifs du cadre de vie.

Implanter un bâtiment ou une opération sur un terrain suppose d'intégrer toutes ces données pour en tirer le meilleur parti d'aménagement.

Dans les secteurs denses où le bâti est relativement imbriqué, la qualité de l'environnement tient souvent à la configuration et à la valeur d'usage des « vides », cours, petits jardins, venelles. En s'appuyant sur les héberges mitoyennes, un projet peut contribuer à conforter un espace de respiration qui bénéficie à l'ensemble des constructions riveraines.

En jouant sur l'implantation et l'orientation d'un bâtiment, on cherchera à bénéficier d'un ensoleillement maximal ou à préserver un bosquet ou une haie déterminant dans la physionomie de la rue ou du cœur d'îlot.

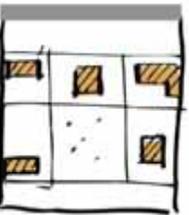
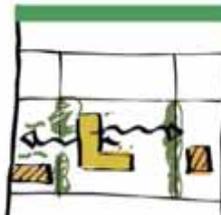
Par ailleurs, l'agencement du bâti jouant sur le regroupement ou la dispersion, module les transparences sur les espaces internes de l'îlot et participe au paysage à l'échelle de la rue ou du quartier. Cette nécessité de préserver des fenêtres sur l'environnement proche ou plus lointain est essentielle dans les secteurs périphériques bordés par de grands espaces naturels.

[cf. fiches | A1 | F3]

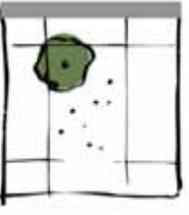
DES VUES À VALORISER

		
<p>Une implantation qui ne tient pas compte des éléments paysagers du site (relief, fleuve)</p>	<p>Privilégier des implantations du bâti et des hauteurs qui favorisent des perspectives et des vues sur les éléments qui composent le site (fleuve, boisements, relief, etc.)</p>	

DES PARCELLES ADJACENTES CONSTRUITES

		
<p>Vues directes sur la construction voisine</p>	<p>Adopter une implantation du bâti qui génère des vues en cœur d'îlot</p>	

LA PRÉSENCE D'UN ÉLÉMENT STRUCTURANT : ARBRE, CONSTRUCTIONS

		
<p>Une implantation trop proche de l'élément à mettre en valeur</p>	<p>Une implantation qui valorise l'élément existant</p>	

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES DU PLU
 Les articles 6 et 7 des secteurs UC, UM, UD, UP et UH autorisent une implantation différente en présence d'un Espace Boisé Classé ou d'un périmètre de protection d'un ensemble bâti ou végétal.
 Les articles 7 des secteurs UC et UM fixent des modalités d'adossement aux héberges mitoyennes du terrain d'assiette du projet.
 Dans les secteurs UD et UP, l'article 13 privilégie une organisation du bâti qui permet de préserver des vues sur les espaces naturels.

