

plu.

plan local d'urbanisme

de la Communauté urbaine de Bordeaux

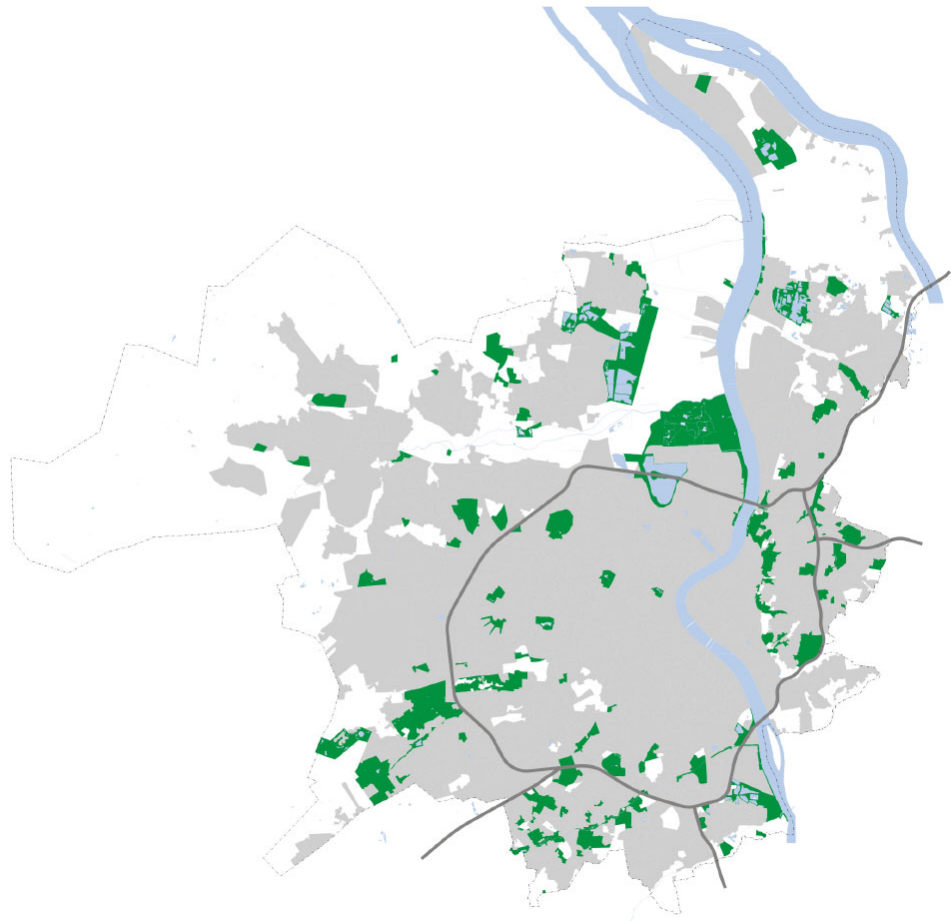
COMMUNAUTÉ
URBAINE DE BORDEAUX
LA CUB



PLU approuvé par délibération du conseil de communauté
en date du 21 juillet 2006

B3. l'exposé des motifs de la délimitation des zones, des règles applicables et des orientations par secteur

Zone N3

>Délimitation et caractéristiques des zones N3

> Délimitation et caractéristiques des zones N3

Territoires concernés

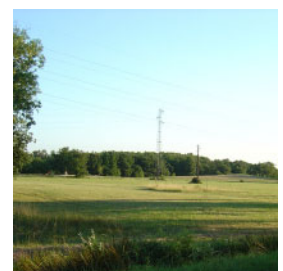
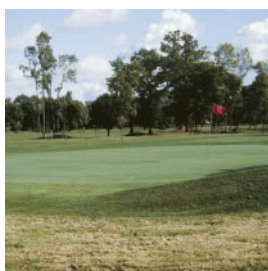
- Sites d'équipements existants ou projetés s'appuyant sur des caractéristiques naturelles existantes et préservées.
- Sites diversifiés par la taille et les localisations (parcs et jardins urbains et périurbains, golfs, coteaux, sites sportifs...).
- Enclaves naturelles en milieu urbain notamment destinées à être valorisées pour l'accueil du public.

Fonction de la zone

- Zone à dominante naturelle servant d'espace pour l'insertion « d'équipements verts » dont les caractéristiques permettent de préserver les spécificités paysagères des sites (notamment les « coulées vertes » inscrites au Schéma Directeur et insérées dans les espaces urbanisés, etc...).

Contexte urbanistique de la zone

- Zone naturelle faiblement bâtie.
- Constructions servant de support à des équipements d'intérêt collectif et nécessairement intégrées dans l'ambiance paysagère et naturelle des sites.
- Formes urbaines intégrées privilégiant les interfaces avec le milieu naturel (plantations, espaces verts, marges et reculs plantés etc...).

>Délimitation et caractéristiques des zones N3

> Délimitation et caractéristiques des zones N3

Rappel du contexte urbanistique de la zone

- Zone naturelle faiblement bâtie.
- Constructions servant de support à des équipements d'intérêt collectif et nécessairement intégrées dans une ambiance paysagère et naturelle des sites.
- Formes urbaines intégrées privilégiant les interfaces avec le milieu naturel (plantations, espaces verts, marges et reculs plantés etc...).

Objectifs recherchés

- Accueillir des équipements publics et privés en intégrant et en préservant les caractéristiques naturelles des sites.

Principes réglementaires

- Principe de regroupements des constructions nécessaires au fonctionnement des équipements envisagés sur certains espaces les moins fragiles (réduction des impacts sur les milieux naturels).
- Reculs et retraits importants par rapport aux limites du terrain.

Se référer au règlement du PLU pour le détail des règles appliquées

1.	Rapport de présentation	plu.
B.	Le projet	
B.3	L'exposé des motifs de la délimitation des zones, des règles applicables et des orientations par secteur	
1.	Les grands principes du zonage	

1.5 Les zones naturelles et forestières (N)

>La délimitation des périmètres constructibles en zone naturelle N3

L'article R. 123-8 du Code de l'urbanisme stipule, qu'à l'intérieur d'une zone N, « des constructions peuvent être autorisées dans des **secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées**, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ».

Les zones N3 correspondent à des espaces naturels dont la vocation est de pouvoir accueillir des équipements d'intérêt collectif à caractère sportif, culturel, de loisirs ou récréatifs ainsi que les fonctions qui y sont liées. Ces zones N3 correspondent, en accord avec le Schéma Directeur, aux « espaces naturels urbains » tels que les parcs et jardins publics, sites sportifs, golfs ... et de fait répondent à des besoins complémentaires aux activités et aux fonctions urbaines. Il ne s'agit en aucun cas de territoires agricoles ou forestier à préserver.

Afin de préserver leur caractère naturel et le paysage, le règlement limite la constructibilité de ces zones (conformément à l'article R.123-9 du Code de l'urbanisme) et s'appuie sur les orientations d'aménagement pour préciser les « **secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées** » où il est possible d'implanter le(s) bâtiment(s).

>Les orientations d'aménagement en zone naturelle (écosites et grands parcs urbains)

Les orientations d'aménagement s'inscrivent en complémentarité du règlement en présentant le parti d'aménagement pour un secteur. Cette complémentarité interdit toute confusion. Sur la base des résultats d'études préalables et de réflexions pré-opérationnelles validés par les maires et les instances communautaires, les orientations d'aménagement traduisent les intentions communales et communautaires et précisent par voie graphique les principes d'aménagement retenus sur chacun des sites de projet.