

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 UR - Secteur UR

Avenant au Rapport de présentation

La zone UR (zone urbaine recensée) identifie les secteurs recensés de la ville de pierre. Les fonctions dominantes y sont l'habitat, le commerce, les services et équipements de quartier et d'agglomération. La qualité des architectures, des ensembles et des paysages, justifie la protection de la « ville de pierre » au titre du 7° de l'article L123-1 du Code de l'urbanisme et qui a fait l'objet d'un recensement détaillé identifiant les éléments d'intérêt.

> Délimitation et caractéristiques des zones UR



Zone urbaine recensée ville de pierre

Zone UR

> Délimitation et caractéristiques des zones UR

Territoires concernés

- Quartiers du centre ville de Bordeaux en prolongement du secteur sauvegardé
- Quartiers péricentraux situés de part et d'autre des boulevards
- Quartiers contigus aux zones urbaines de centralités

Fonction de la zone

- Zone multifonctionnelle à dominante d'habitat comprenant une diversité d'équipements et de services de proximité complémentaires aux zones urbaines de centralités

Caractéristiques morphologiques

- Formes bâties à volume homogène variant de rez-de-chaussée à R+4 / R+5
- Formes d'habitat de maisons individuelles à immeubles collectifs dans une architecture de pierre

> Délimitation et caractéristiques des zones UR



Zone urbaine recensée ville de pierre

> Délimitation et caractéristiques des zones UR

Forme urbaine de référence

- Tissu urbain central et péricentral
- Ilots à caractère composite

Objectifs recherchés

- Préserver la qualité du tissu des ensembles urbains constitués, le gabarit des rues et le paysage de l'espace public, et les architectures qui les constituent
- Protéger les ensembles de cours et de jardins de coeurs d'îlots et recomposer les espaces libres selon les dimensions des parcelles et en cohérence avec les masses bâties
- Respecter les gabarits urbains et privilégier la construction sur l'arrière des parcelles profondes afin d'éviter les surélévations sur rue
- Adapter la constructibilité à la morphologie des îlots et les hauteurs des constructions nouvelles aux tissus et aux bâtiments protégés
- Mettre en valeur la volumétrie des bâtiments d'intérêt et pas seulement leurs façades
- Encadrer l'évolution des architectures d'intérêt et préserver leur valeur d'usage

Principes réglementaires

- Maintien des ensembles urbains, séquences et figures urbaines, et des architectures d'intérêt
- Protection des architectures d'intérêt et des clôtures
- Gestion des hauteurs en référence aux constructions protégées
- Adaptation des emprises constructibles à la réalité du terrain et aux espaces libres d'intérêt par la prise en compte des caractéristiques morphologiques de chaque îlot
- Restauration, mise en valeur et résorption des ensembles et bâtiments dénaturés

	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	

1. Les grands principes de production de la ville de pierre

1.1 Le recours à l'article L123-1-7° pour préserver cet héritage historique et culturel

> Un héritage historique et culturel

Les paysages et les quartiers de la ville de pierre constituent un héritage précieux à plusieurs titres.

Ils sont à l'évidence un témoignage historique des périodes d'urbanisation successives de la ville et celui de leurs productions architecturales destinées à différentes catégories sociales. De plus, l'intérêt qu'ils suscitent et leur attractivité illustrent, notamment pour les quartiers de maisons et d'échoppes, la garantie d'un mode de vie en centre-ville.

Préserver, dans le cœur de l'agglomération, les témoignages historiques et ce mode de vie - aujourd'hui également apprécié par les familles venues d'autres métropoles - suppose de respecter l'identité urbaine et la qualité architecturale de ces quartiers.

> L'utilisation de l'article L123-1-7° du Code de l'urbanisme

Compte tenu à la fois de l'unité de paysage urbain du site central de l'agglomération et de l'imbrication des éléments qui le composent, le recours à l'article L123-1-7° pour protéger le patrimoine urbain du centre d'agglomération s'applique non plus à partir d'éléments identifiés comme précédemment, mais à partir d'une logique périmétrale qui s'appuie sur la composition d'ensemble du site dénommé la « ville de pierre » qui correspond à des secteurs ou sous secteurs repérés soit par la zone UR, soit par le symbole [+] au plan de zonage.

L'ensemble dénommé la «ville de pierre» en rapport avec les façades bâties de pierre naturelle, majoritairement situé à l'intérieur des boulevards, et référence du paysage urbain de Bordeaux, présente des qualités remarquables de lisibilité et de cohérence. Elle est issue d'urbanisations successives respectueuses de la trame parcellaire et de l'alignement sur l'espace public.

Elle a développé une identité architecturale pérenne – proportions, volumes, matériaux. Si l'ensemble est d'une grande cohérence, il est cependant loin d'être uniforme.