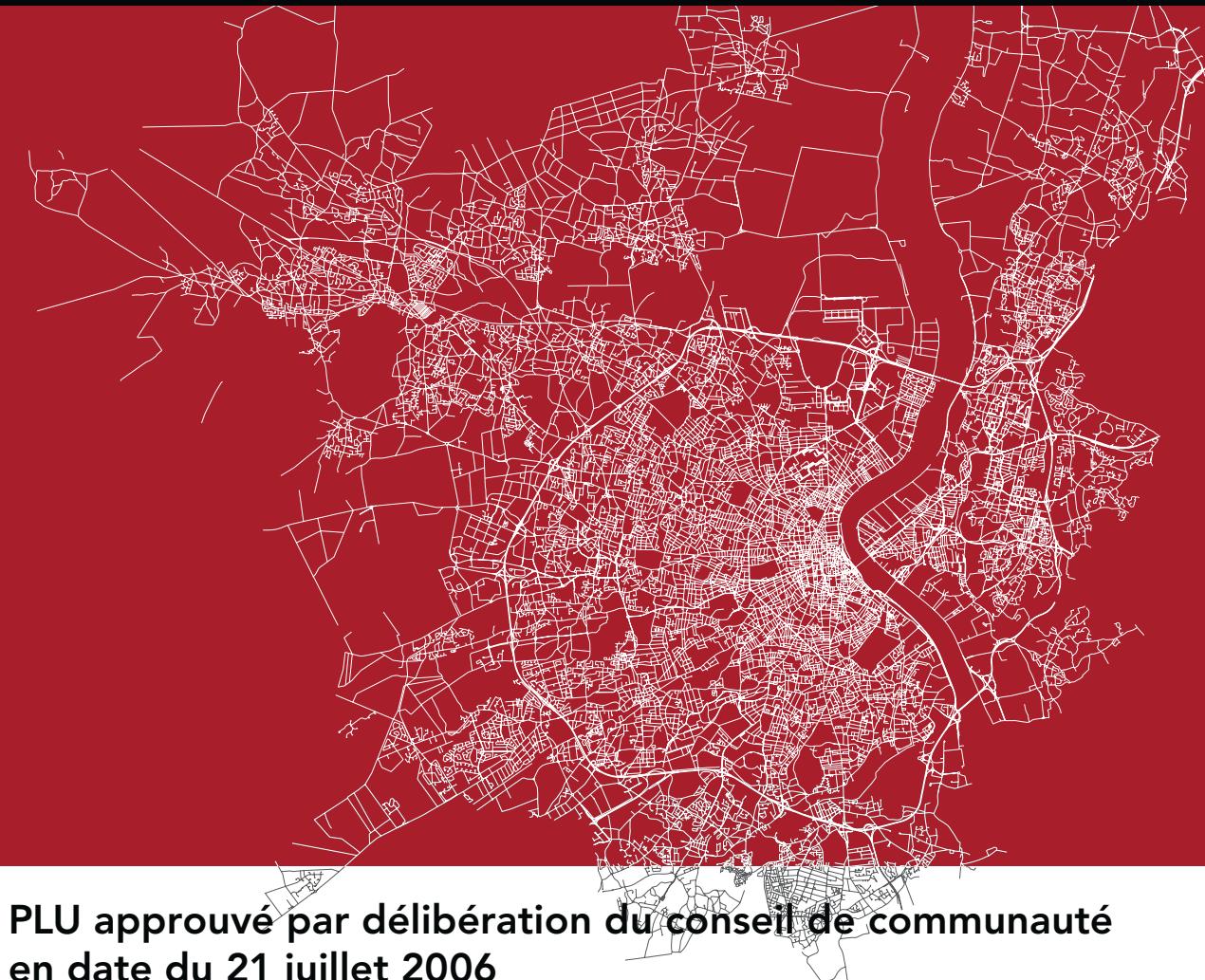


Rapport de présentation



**PLU approuvé par délibération du conseil de communauté
en date du 21 juillet 2006**
Modifié le 18 janvier 2008

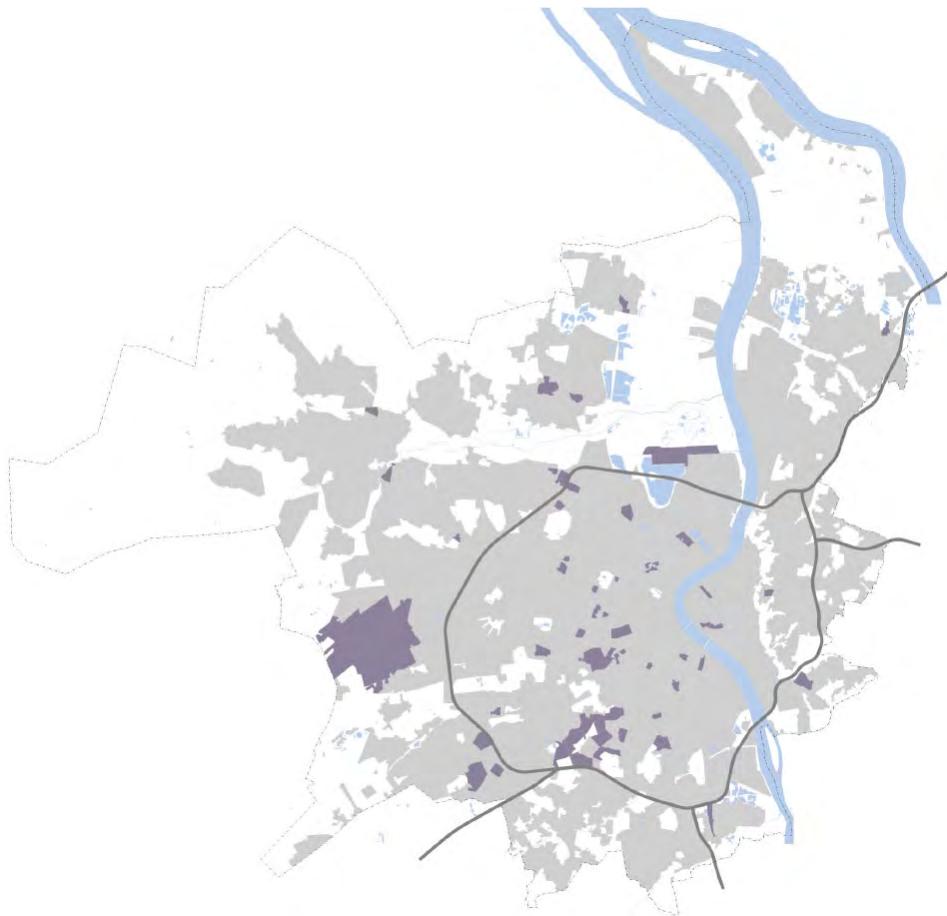
B3. L'exposé des motifs de la délimitation des zones, des règles applicables et des orientations par secteur

Zone UGES et N3

Zone urbaine de grands équipements et services

- **La zone UGES (zone Urbaine de Grands Equipements et Services)** propose que certains sites soient identifiés comme stratégiques de manière à pouvoir doter l'agglomération, à court et à long terme des grands équipements nécessaires à son fonctionnement et à son rayonnement.

>Délimitation et caractéristiques des zones UGES





>Délimitation et caractéristiques des zones UGES

Territoires concernés

- **Sites accueillant des grandes infrastructures d'importance communautaire réparties sur l'ensemble du territoire de la CUB.**

Fonction de la zone

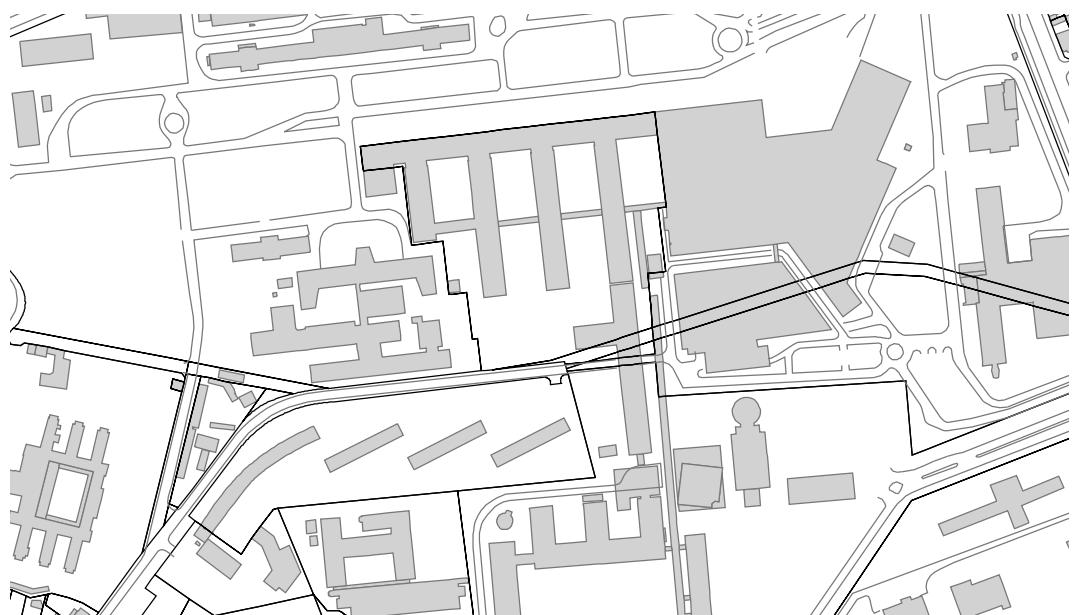
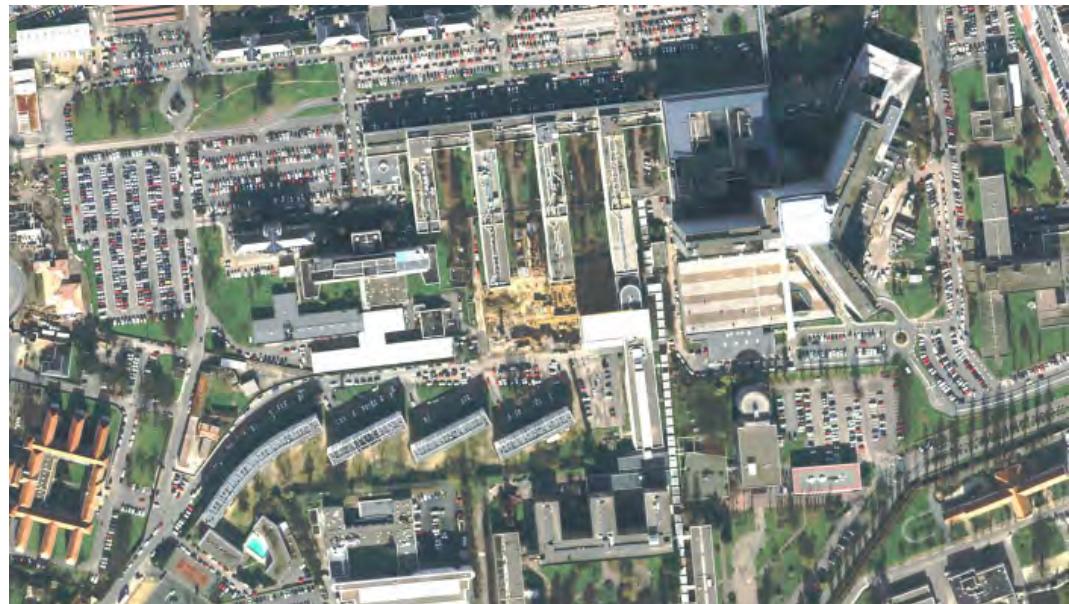
- **Sites identifiés au regard d'une fonction spécifique d'intérêt collectif, aéroport, campus universitaire, sites hospitaliers, parc des expositions principaux établissements militaires, lycées importants, etc...**

Caractéristiques morphologiques

- **Zone urbaine formant une entité distincte, en rupture avec le reste du tissu urbain environnant et composée d'un ensemble de bâtiments et d'infrastructures assurant des fonctions d'équipements ou de services à rayonnement supra-communautaire.**
- **Bâti à caractère discontinu (alternance de bâtiments parfois de grande taille, nappe de stationnement véhicules légers et poids lourds, aires de manœuvre, espaces plantés, etc.).**

Zone urbaine de grands équipements et services

>Délimitation et caractéristiques des zones UGES





> Délimitation et caractéristiques des zones UGES

Forme urbaine de référence : rappel des caractéristiques morphologiques

- Zone urbaine formant une entité distincte, en rupture avec le reste du tissu urbain environnant et composée d'un ensemble de bâtiments et d'infrastructures assurant des fonctions d'équipements ou de services à rayonnement supra-communautaire.
- Bâti à caractère discontinu (alternance de bâtiments parfois de grande taille, nappe de stationnement véhicules légers et poids lourds, aires de manœuvre, espaces plantés, etc.).

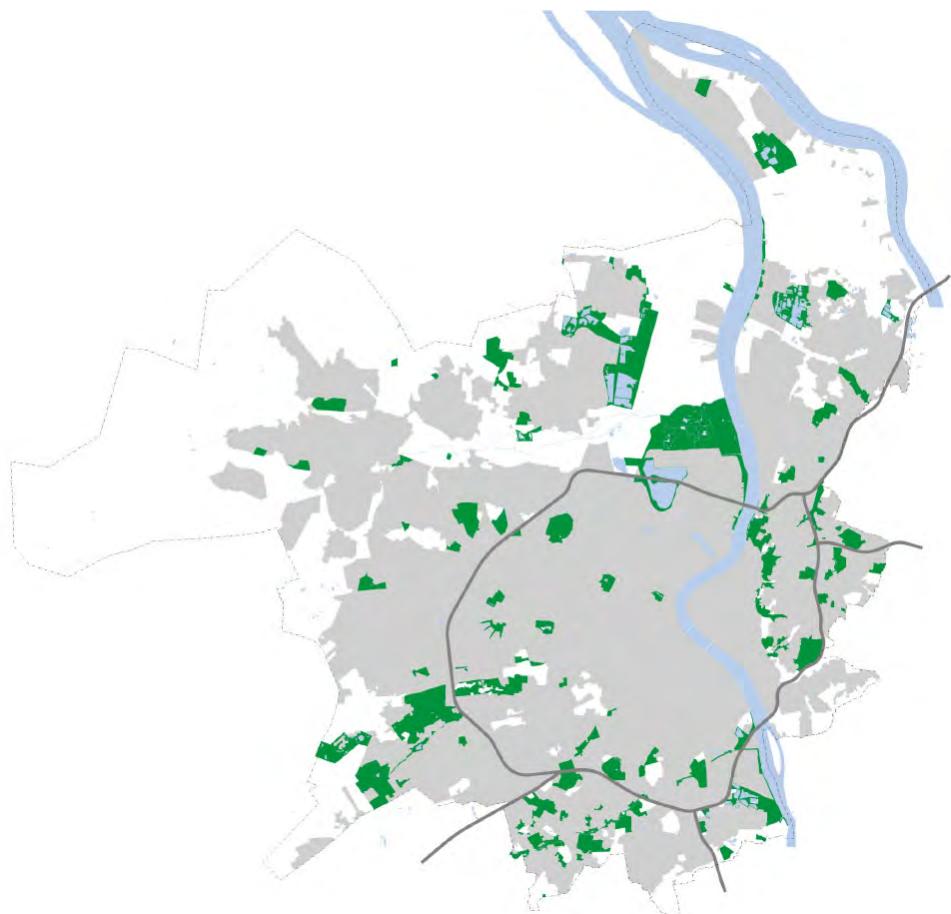
Objectifs recherchés

- Accompagner l'évolution de ces services et équipements au sein de leur emprise (garantir leur fonctionnement optimal présent et futur).
- Faciliter la gestion de chacun de ces équipements majeurs et grands services urbains tout en tenant compte de leur cohabitation avec les tissus urbains situés à proximité.

Principes réglementaires

- Principes morphologiques modulés en fonction de la vocation et de la nature de la zone (autorisation des gabarits adaptés aux activités spécifiques).
- Préservation d'une « zone de transition renforcée » au contact des zones résidentielles.
- Le sous secteur UGES* autorise l'implantation d'opérations d'habitat diversifiées.
- Le sous secteur UGESc* correspond à des bandes de constructibilité renforcées sur le campus universitaire (densité renforcée).

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

>Délimitation et caractéristiques des zones N3

	Les zones naturelles et forestières (N)	pLu.	1.5
	Zone naturelle pouvant accueillir des équipements d'intérêt		Zone 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



	Les zones naturelles et forestières (N)	plu.	1.5
	Zone naturelle pouvant accueillir des équipements d'intérêt		

>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