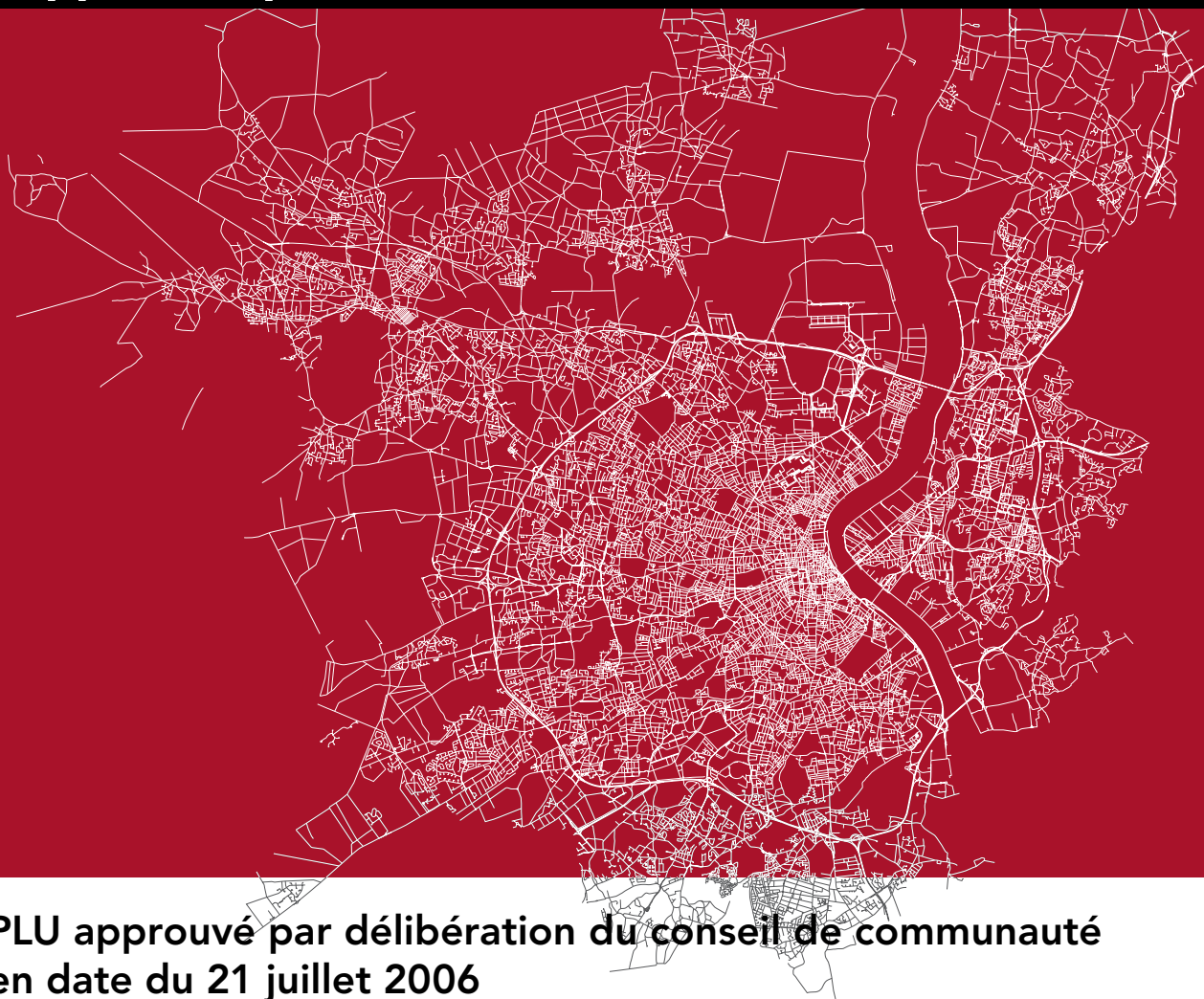




plan local d'urbanisme
de la Communauté urbaine de Bordeaux



Rapport de présentation



**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 UP - Secteur UPI
Zone N2 - Secteur N2g

Secteur pavillonnaire lâche**> Délimitation et caractéristiques des secteurs UPI**

> Délimitation et caractéristiques des secteurs UPI

Forme urbaine de référence du secteur

- Tissu où le caractère urbain est atténué en raison de la forte présence du végétal et la faible lisibilité des îlots.
- Discontinuité du bâti sur des parcelles souvent importantes avec de vastes espaces plantés.
- Implantations en retraits parfois profonds par rapport à la voie.
- Pour l'essentiel il s'agit de constructions spontanées (formes et volumes variés, implantations libres, etc.).
- L'emprise au sol du bâti ne dépasse pas 15 % de la parcelle.
- Tissu essentiellement localisé à l'extérieur de la rocade.

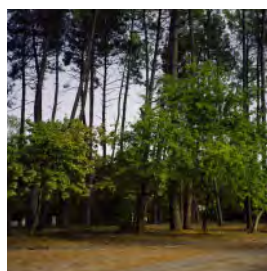
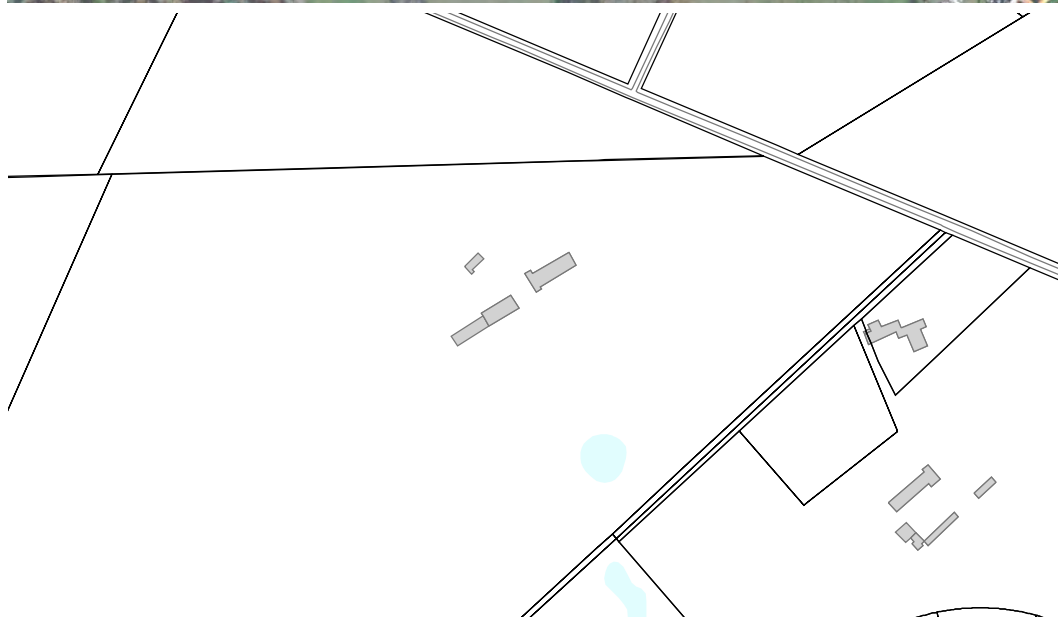
Objectifs recherchés

- Promouvoir et conserver le principe global de discontinuité et gérer l'interface notamment avec les espaces naturels avoisinants (lisières).
- Organiser les constructions de façon à préserver la végétation existante.
- Aménager des voies de dessertes en complément du maillage des voies existantes.
- Proposer des circulations douces reliant les centres et les espaces naturels.
- Adapter le traitement des espaces libres avec le paysage environnant.

Principes réglementaires

- Principe d'urbanisation en discontinu, avec des retraits obligatoires de 4 m minimum.
- Hauteur maximum de R+1.
- Emprise au sol moyenne de l'ordre de 8 % (pouvant varier entre 2 % et 15 %). Par ailleurs, des tailles minimum de parcelles peuvent être identifiées pour préserver les caractéristiques paysagères de ces secteurs.

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

Secteur agro-sylvicole**>Délimitation et caractéristiques des secteurs N2g**

>Délimitation et caractéristiques des secteurs N2g

Forme urbaine de référence du secteur

- Espace rural générique dont les composantes ne justifient pas un classement en zones N1 ou A : il s'agit notamment des espaces agricoles ne bénéficiant pas de qualités particulières : certaines zones de pâture ; la pinède (sylvicole ou non) ; certaines lisières urbaines plus ou moins bâties et mal équipées.
- Espace où la vocation agricole est globalement fragilisée par un déclin des activités agro-sylvicoles et par un «mitage» de constructions.

Objectifs recherchés

- Protéger ces zones et y maintenir la vocation agricole et paysagère en les réservant aux seules constructions agricoles ou ayant un lien direct avec ces espaces, ou autres constructions d'intérêt collectif.
- Accompagner l'évolution de l'ensemble des autres bâtiments existants.

Principes réglementaires

- Seule est autorisée la construction nouvelle de bâtiments liés à l'activité agricole et sylvicole adaptée aux lieux (élevage, exploitation forestière,...), et de sièges d'exploitations (principes réglementaires de la zone A).
- Encadrer l'évolution des autres bâtiments existants sans autoriser les implantations nouvelles (à l'exception des constructions d'intérêt collectif).

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