

PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU 31

**BORDEAUX
MÉTROPOLE**

Rapport de présentation

B. Le projet

B3. Explication des choix retenus pour établir le règlement

B332. Explication des zonages : Zones US et UPZ

> version présentée pour approbation

Les zones urbaines spécifiques (US)

Les zones urbaines spécifiques à vocation équipement (US 1, US2 et US 10)

Les zones urbaines spécifiques (US)	Zones US
Les zones urbaines spécifiques à vocation équipement	
Équipements – grands services urbains	US1 et US2

Fondement juridique

- Au titre du code de l'urbanisme les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- Les règles édictées dans le code de l'urbanisme peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Évolution de l'utilisation de l'outil du PLU 2006 au PLU 3.1

Le PLU de 2006 proposait un zonage à vocation de grands équipements et de services (UGES) décliné en UGES*, UGESc*, UGESu et UGESu* en fonction de l'environnement urbain du site et de la possibilité ou non d'y développer de l'habitat.

La philosophie et les principes restant les mêmes, le PLU 3.1 entérine simplement un changement de sémantique.

Deux catégories de zonage sont distinguées sous la dénomination US1 et US2.

Présentation générale des catégories de zones

Dans tous les cas il s'agit de sites 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.

La différence entre le US1 et le US2 réside dans le type d'habitat autorisé.

• US 1 – Équipements et grands services urbains

Ce zonage n'autorise que les constructions à destination d'habitat qui sont nécessaires au développement des activités de services public ou d'intérêt collectif de la zone.

• US 2 – Équipements - grands services urbains comprenant du logement

Ce zonage autorise l'implantation d'opérations d'habitat diversifié qui ne sont pas en lien avec l'usage de l'équipement considéré sans compromettre la vocation essentielle de la zone vouée aux équipements.

Contexte urbain ou géographique / caractéristiques du/des territoire(s) concerné(s)

- Sites accueillant des grandes infrastructures d'importance métropolitaine réparties sur l'ensemble du territoire de Bordeaux Métropole.
- Sites identifiés au regard d'une fonction spécifique d'intérêt collectif, aéroport, campus

universitaire, sites hospitaliers, parc des expositions, centres de traitements des eaux ou des déchets, équipements scolaires, culturels, sportifs ...

- Les caractéristiques des zones US1 et 2
 - Zone urbaine formant une entité distincte, composée d'un ensemble de bâtiments et d'infrastructures assurant des fonctions d'équipements ou de services, tant sur de vastes emprises dans un tissu urbain ou péri-urbain lâche que sur des entités foncières relativement contraintes dans un tissu dense.
 - Bâti à caractère varié pouvant associer constructions en continu, semi-continu ou 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 des services et des équipements au sein de leur emprise et leur environnement urbain (garantir le fonctionnement optimal présent et futur).
- Faciliter la gestion de chacun des équipements et 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 des équipements ou services concernés (autorisation des gabarits adaptés aux activités spécifiques).
- US2 autorise l'implantation d'opérations d'habitat diversifié avec des règles d'implantations spécifiques dès lors qu'elles représentent 50 % ou plus de la surface de plancher créée sur le terrain. Les opérations d'habitation ne peuvent dépasser 30 % de la surface de plancher totale existante et créée sur la zone.