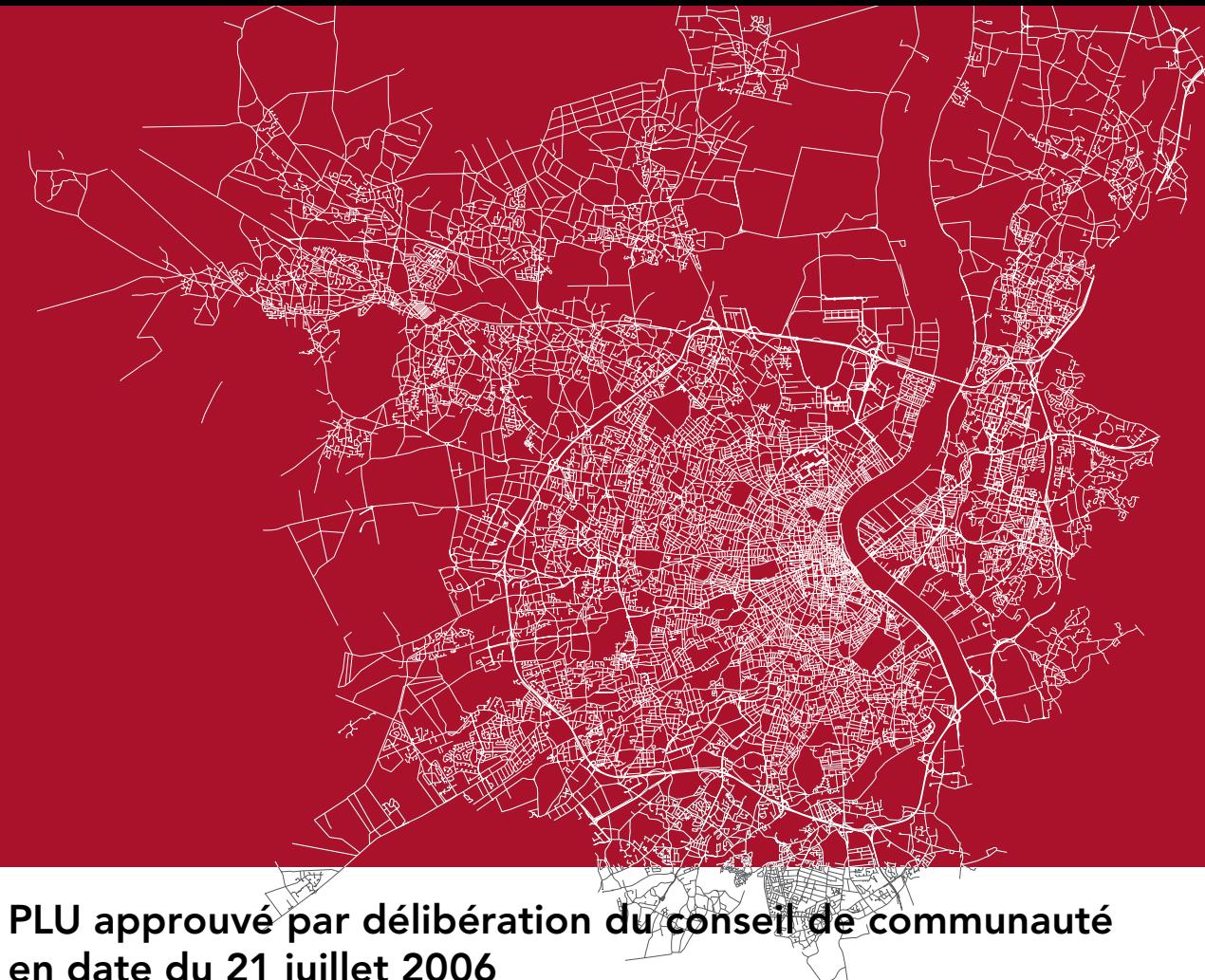


## Rapport de présentation



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

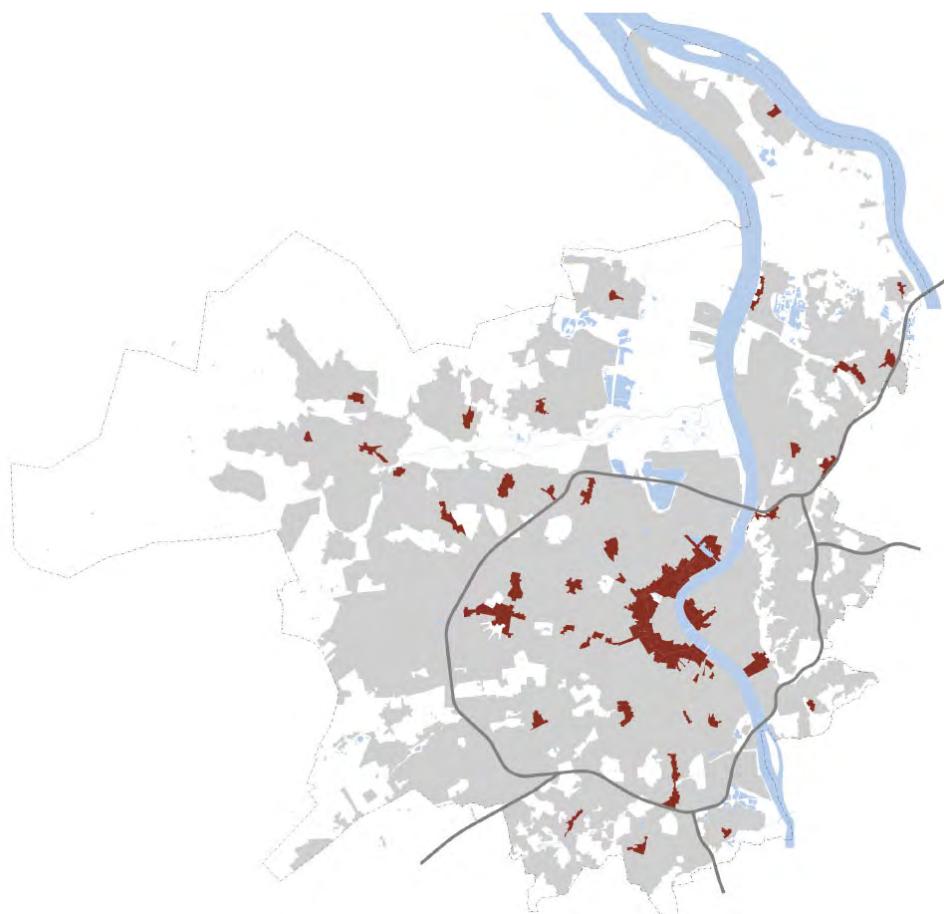
Zone U7 'Yh'B%



## Zone urbaine de centralité

- **La zone UC (zone Urbaine de Centralité)** couvre l'ensemble des sites de centralités pris au sens large pour Bordeaux (puisque elle couvre l'ensemble du site central intra-cours) ainsi que les centralités périphériques existantes ou émergentes. Au sein de ce zonage des secteurs particuliers repèrent les quartiers présentant des singularités morphologiques ou structurelles (Les Chartrons, Mériadeck, etc...)

### >Délimitation et caractéristiques des zones UC



secteurs concernés : voir pages suivantes

**Secteur**  
UCv / UCv+

**Secteur**  
UCh+

**Secteur**  
UCf+

**Secteur**  
UCc+

**Secteur**  
UCm

**Secteur**  
UCe



## Zone urbaine de centralité

### >Délimitation et caractéristiques des zones UC

#### Territoires concernés

- Les quartiers du centre ville de Bordeaux en prolongement du secteur sauvegardé.
- Les centralités des communes ainsi que les principales polarités de quartiers.
- Les secteurs appelés à évoluer vers des fonctions de centralité.

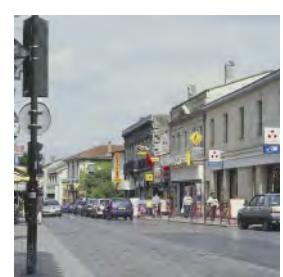
#### Fonction de la zone

- Zone multifonctionnelle caractéristique des centres-ville (regroupement au sein d'un même tissu urbain de fonctions diversifiées : habitat, commerces, équipements, services, artisanat, activités économiques tertiaires, etc...).

#### Caractéristiques morphologiques

- Bâti dense implanté généralement en continu sur un parcellaire étroit.
- Constructions de type immeubles de ville d'une hauteur moyenne R+2 à R+3 pour les centres périphériques, et au-delà pour le centre de Bordeaux et pour les quartiers denses associés : Mériadeck, secteur de faubourg...
- Principe d'implantation du bâti à l'alignement le long des voies.

### >Délimitation et caractéristiques des secteurs UCv / UCv+



	<b>Les zones urbaines (U)</b>	<b>pLu.</b>	<b>1.2</b>
	<b>Zone urbaine de centralité</b>		<b>Zone UC</b>
	<b>Secteur de centre-ville</b>		<b>Secteur UCv / UCv+</b>

## > Délimitation et caractéristiques des secteurs UCv / UCv+

### Forme urbaine de référence du secteur

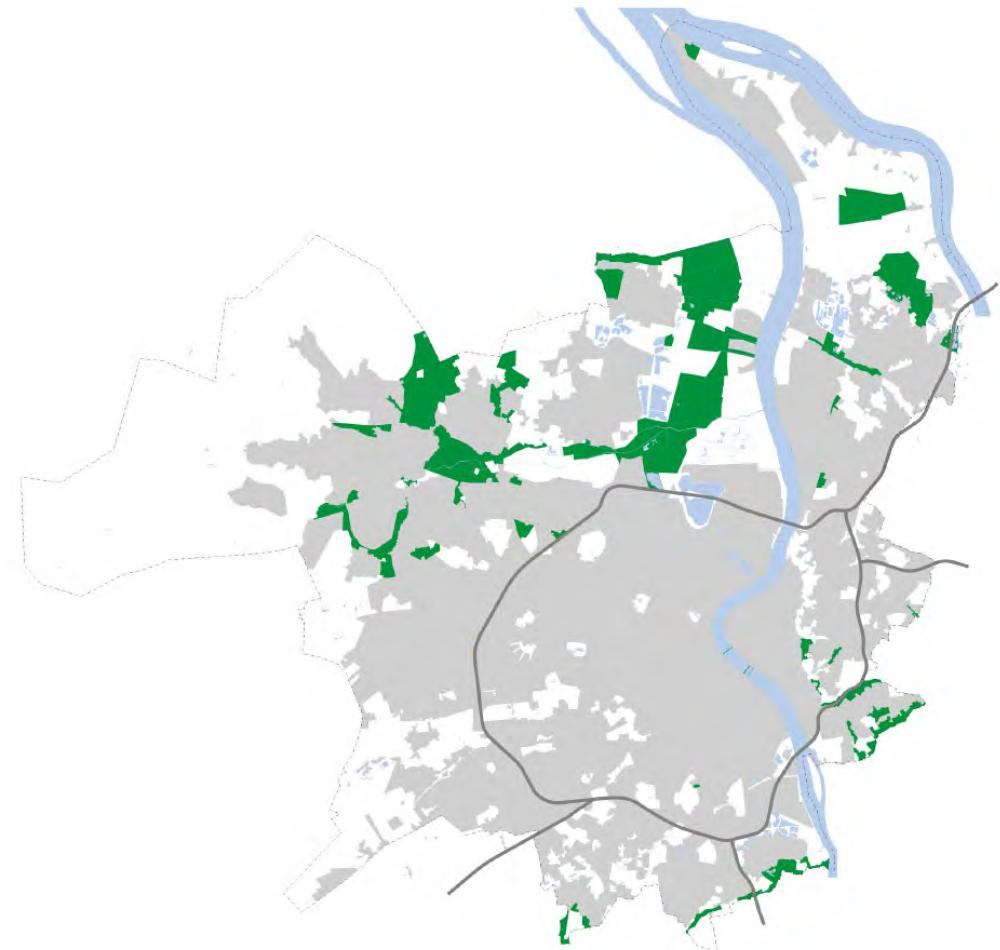
- Centre ancien organisé en noyau urbain dense.
- Coeurs d'îlots pouvant permettre l'agencement de petites cours ou de jardins privatifs.
- Présence de bâtiments anciens à valeur patrimoniale.
- Tissu multifonctionnel constitué d'habitat, de commerces, d'équipements et de services.

### Objectifs recherchés

- Maintenir ou développer une urbanisation plus compacte en favorisant la densité bâtie (rationalisation de l'utilisation de l'espace, résorption des espaces résiduels, etc...).
- Respecter les caractéristiques des tissus et les spécificités identitaires des centres.
- Préserver ou moduler les principes d'implantation et les gabarits en fonction du bâti limitrophe et du statut des voies.
- Maintenir ou favoriser la mixité sociale et fonctionnelle.
- Privilégier un traitement qualitatif des espaces libres.

### Principes réglementaires

- Principe de construction en alignement ou recul partiel et en continu.
- Gestion des hauteurs en fonction des contextes (de R+1 à R+4).
- Stationnement intégré à la construction à hauteur de 50% des places nécessaires à l'opération (pour favoriser la préservation des jardins à l'arrière des parcelles).
- Possibilité de traitement des rez-de-chaussée de façon à accueillir diverses fonctions urbaines (commerces, services, etc.).
- Prise en compte des caractéristiques du bâti ancien.
- Le sous-secteur UCv+ correspond aux périmètres de protection au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'urbanisme.

**>Délimitation et caractéristiques des zones N1**

	<b>Les zones naturelles et forestières (N)</b>	<b>pLu.</b>	<b>1.5</b>
	<b>Zone naturelle protégée d'intérêt particulier (dont sous-zone N1*: zones de pâtures naturelles d'intérêt particulier)</b>		

## >Délimitation et caractéristiques des zones N1

### **Territoires concernés**

- Les grandes entités naturelles à forte valeur environnementale identifiées au nord de l'agglomération.
- Sites naturels d'intérêt en milieu périurbain.

### **Fonction de la zone**

- Zones naturelles protégées de l'urbanisation.
- Sites privilégiés pour l'épanouissement des fonctions floristiques et faunistiques.
- Activités agricoles (principalement en prairies de pâtures).

### **Contexte urbanistique de la zone**

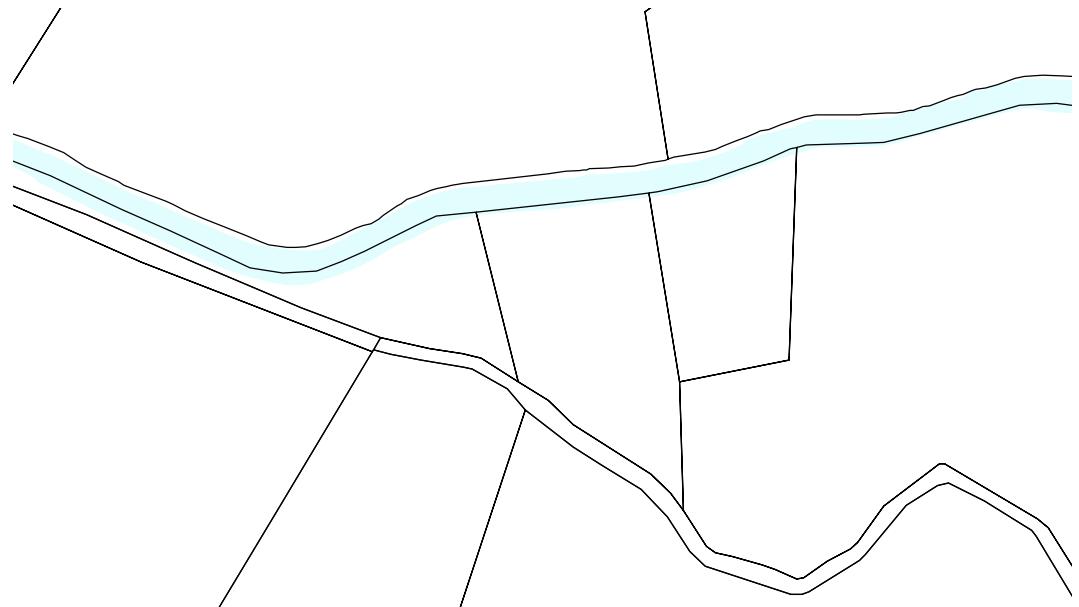
- Espaces non bâties.
- Espace naturel strictement protégé en raison de qualités reconnues (biologiques, écologiques, paysagères, sources d'eau potable, etc...).

**Zone N1/N1\***

**95**

**Zone naturelle protégée d'intérêt particulier (dont sous-zone N1\*: zones de pâtures naturelles d'intérêt particulier)**

**>Délimitation et caractéristiques des zones N1**



	<b>Les zones naturelles et forestières (N)</b>	<b>pLu.</b>	<b>1.5</b>
	<b>Zone naturelle protégée d'intérêt particulier (dont sous-zone N1*: zones de pâtures naturelles d'intérêt particulier)</b>		

## >Délimitation et caractéristiques des zones N1

### Rappel du contexte urbanistique de la zone

- Espace non bâti
- Espace naturel strictement protégé en raison de qualités reconnues (biologiques, écologiques, paysagères, sources d'eau potable, etc...).

### Objectifs recherchés

- Préserver l'intégrité de ces espaces.
- Préserver le caractère inconstructible.
- Permettre la gestion mesurée des éventuelles constructions présentes (et en particulier certaines exploitations d'élevage).
- Permettre la gestion mesurée des éventuelles constructions présentes (et en particulier certaines exploitations d'élevage).
- Accompagner la valorisation touristique de certains sites.

### Principes réglementaires

- Principe de constructibilité très limitée.
- Principe de protection stricte du patrimoine naturel.
- Principe de gestion adaptée des sièges d'exploitation d'élevage (N1\*).

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