

**pl**Lu.

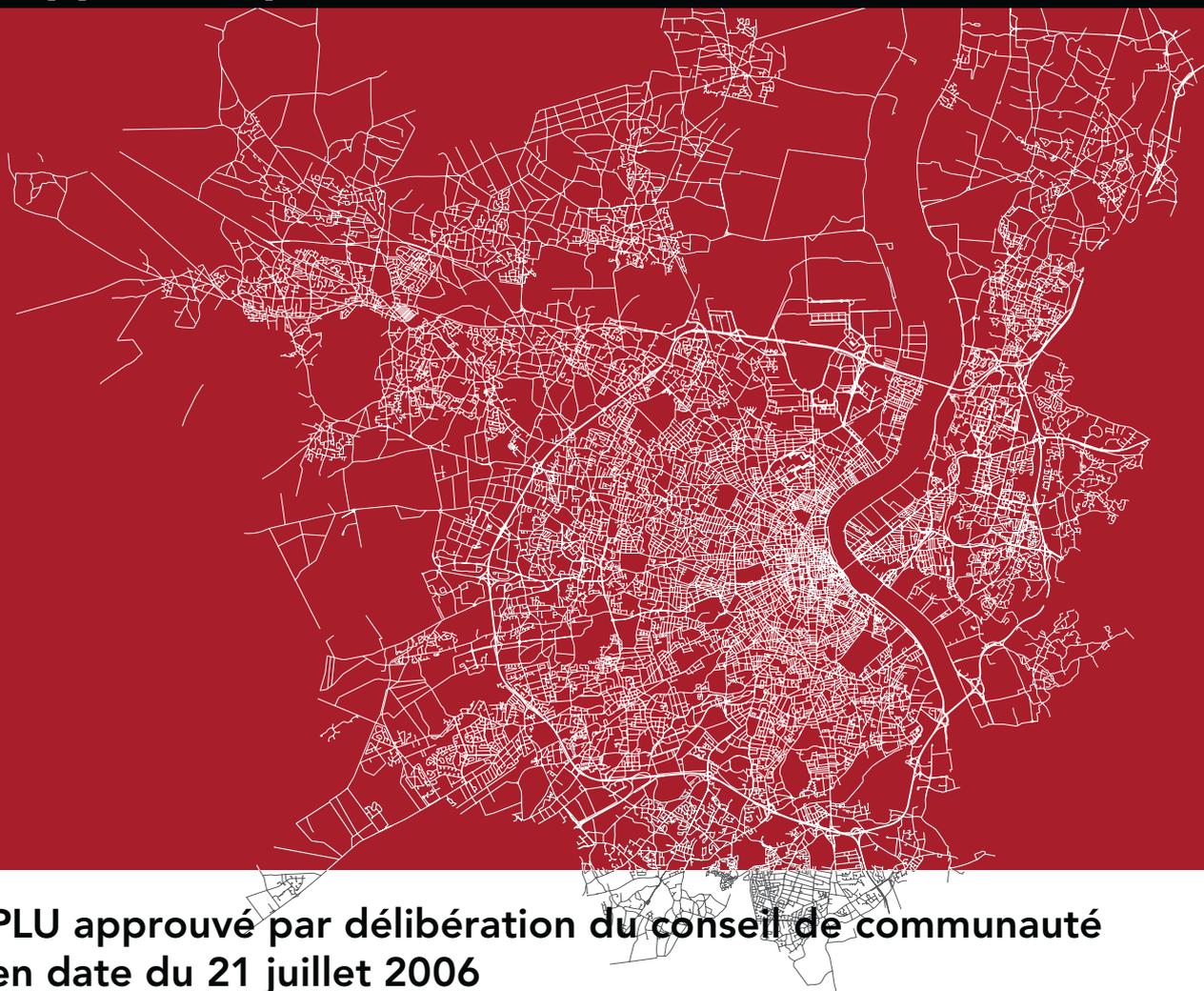
**plan local d'urbanisme**

de la Communauté urbaine de Bordeaux

COMMUNAUTÉ  
URBAINE DE BORDEAUX  
**LA CUB**



## 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 UD - Zone UE - Zone N3**



## Zone urbaine de tissu diversifié

Zone UD

### >Délimitation et caractéristiques des zones UD

#### Territoires concernés

- Quartiers essentiellement localisés entre ceinture des boulevards et la rocade et proches des centralités périphériques.

#### Fonction de la zone

- Zone multifonctionnelle à dominante d'habitat, individuel ou collectif, comprenant une diversité d'équipements et de services de proximité.

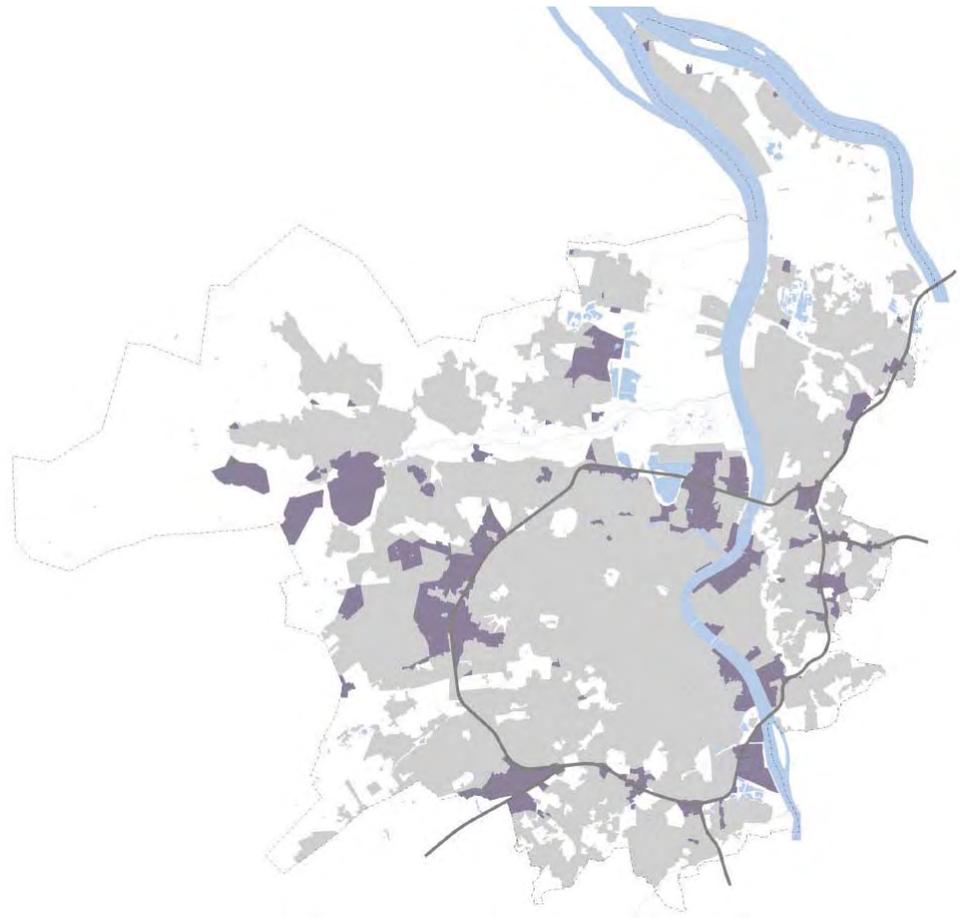
#### Caractéristiques morphologiques

- Formes urbaines mixtes (individuel et collectif).
- Bâti à densité moyenne et à caractère discontinu.
- Diversité des volumes construits.
- Implantations variées sur la parcelle (alignement ou retrait avec espace planté sur rue).



- La zone UE (zone Urbaine d'activités Economiques diversifiées) s'appuie sur des sites à dominante d'activités économiques voués à l'accueil d'entreprises variées : PME, PMI, artisanat, commerces, bureaux ...

### > Délimitation et caractéristiques des zones UE



**Zone urbaine d'activités économiques diversifiées****Zone UE****> Délimitation et caractéristiques des zones UE****Territoires concernés**

- Vastes emprises concernant les pôles d'activités économiques principalement organisés au contact de la rocade et en bordure du fleuve.

**Fonction de la zone**

- Fonctions économiques diversifiées : PME, PMI, surfaces commerciales, artisanat, tertiaire de bureaux, enseignement et recherche.

**Caractéristiques morphologiques**

- Bâti inégal dans ses formes et dans ses volumes, à caractère discontinu (alternance de bâtiments, parkings, aires de manutention et espaces plantés, etc.).
- Rapports variés entre les volumes construits et les espaces libres (diversités des échelles, des traitements, etc.).
- Implantations variées tant sur la parcelle que par rapport à la voirie ou à l'emprise publique.

### > Délimitation et caractéristiques des zones UE



**Zone urbaine d'activités économiques diversifiées****Zone UE****> Délimitation et caractéristiques des zones UE****Forme urbaine de référence : rappel des caractéristiques morphologiques**

- Bâti inégal dans ses formes et dans ses volumes, à caractère discontinu (alternance de bâtiments, parkings, aires de manutention et espaces plantés, etc.).
- Rapports variés entre les volumes construits et les espaces libres (diversité des échelles, des traitements, etc.).
- Implantations variées tant sur la parcelle que par rapport à la voirie ou à l'emprise publique.

**Objectifs recherchés**

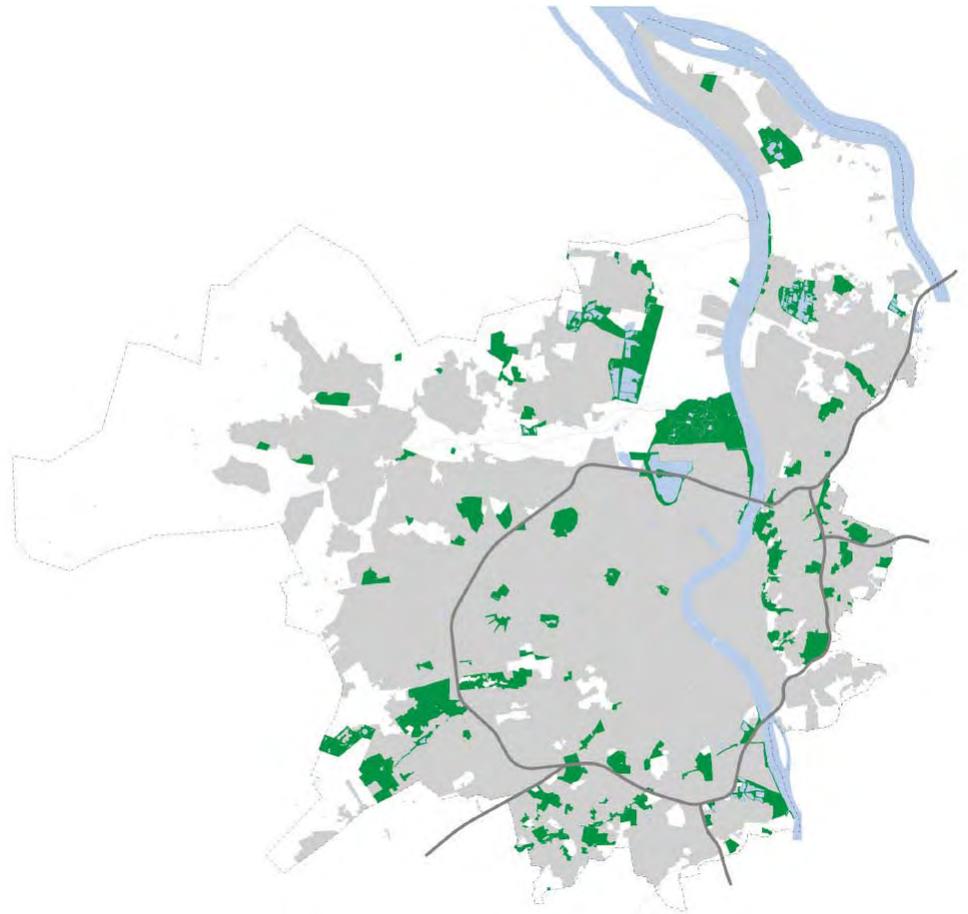
- Accompagner l'évolution de ces zones en gérant l'équilibre entre qualité urbaine et épanouissement des activités présentes et futures.
- Promouvoir une qualité urbaine spécifique aux zones d'activités (traitement qualitatif des bâtiments et des espaces libres, intégration des aires de stationnement et de manutention, qualité des clôtures, etc.).
- Maintenir une gamme de sites d'activités diversifiée à travers le traitement qualitatif des espaces.

**Principes réglementaires**

- Marges de recul modulées en fonction de la hauteur des bâtiments (mise à profit de cette marge pour mettre en valeur le bâtiment).
- Hauteur des constructions limitée à 15 m.
- Localisation des aires de stationnement, manœuvre et manutention en arrière des parcelles, ou éventuellement sur les marges latérales.
- Gestion des interfaces avec les zones d'habitations limitrophes.
- Dispositions spécifiques pour les clôtures, la gestion des espaces libres plantés et les locaux techniques.

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



**> Délimitation et caractéristiques des zones 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.

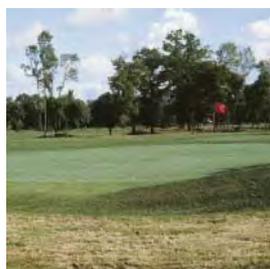
#### Fonction de la zone

- 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



### > 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

<b>1.</b>	<b>Rapport de présentation</b>	<b>plu.</b>
<b>B.</b>	<b>Le projet</b>	
<b>B.3</b>	<b>L'exposé des motifs de la délimitation des zones, des règles applicables et des orientations par secteur</b>	
1.	Les grands principes du zonage	

## 1.5 Les zones naturelles et forestières (N)

### >La délimitation des périmètres constructibles en zone naturelle N3

L'article R. 123-8 du Code de l'urbanisme stipule, qu'à l'intérieur d'une zone N, « des constructions peuvent être autorisées dans des **secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées**, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ».

Les zones N3 correspondent à des espaces naturels dont la vocation est de pouvoir accueillir des équipements d'intérêt collectif à caractère sportif, culturel, de loisirs ou récréatifs ainsi que les fonctions qui y sont liées. Ces zones N3 correspondent, en accord avec le Schéma Directeur, aux « espaces naturels urbains » tels que les parcs et jardins publics, sites sportifs, golfs ... et de fait répondent à des besoins complémentaires aux activités et aux fonctions urbaines. Il ne s'agit en aucun cas de territoires agricoles ou forestier à préserver.

Afin de préserver leur caractère naturel et le paysage, le règlement limite la constructibilité de ces zones (conformément à l'article R.123-9 du Code de l'urbanisme) et s'appuie sur les orientations d'aménagement pour préciser les « **secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées** » où il est possible d'implanter le(s) bâtiment(s).

### >Les orientations d'aménagement en zone naturelle (écosites et grands parcs urbains)

Les orientations d'aménagement s'inscrivent en complémentarité du règlement en présentant le parti d'aménagement pour un secteur. Cette complémentarité interdit toute confusion. Sur la base des résultats d'études préalables et de réflexions pré-opérationnelles validés par les maires et les instances communautaires, les orientations d'aménagement traduisent les intentions communales et communautaires et précisent par voie graphique les principes d'aménagement retenus sur chacun des sites de projet.