

GRANDS PRINCIPES DE ZONAGE DU P.L.U.

Le territoire communautaire est découpé en quatre grands types de zonage :

- ◆ zones urbaines,
- ◆ zones à urbaniser,
- ◆ zones agricoles,
- ◆ zones naturelles.

Le territoire intra rocade et les polarités périphériques sont confirmés comme des espaces urbains majeurs (zone U). Ils déterminent un processus d'urbanisation qui limite strictement l'étalement urbain périphérique (circonscrit dans les zones à urbaniser AU) tout en offrant de réelles possibilités de renouvellement urbain.

Au-delà de la rocade, l'équilibre entre les zones urbanisées et le reste du territoire communautaire est assuré par un espace rural constitué notamment des territoires affectés aux espaces agricoles et forestiers et qu'il convient de préserver au même titre que les espaces naturels qui complètent cette typologie (zone A et N).

CARTE SYNTHETIQUE DE ZONAGE DU P.L.U.



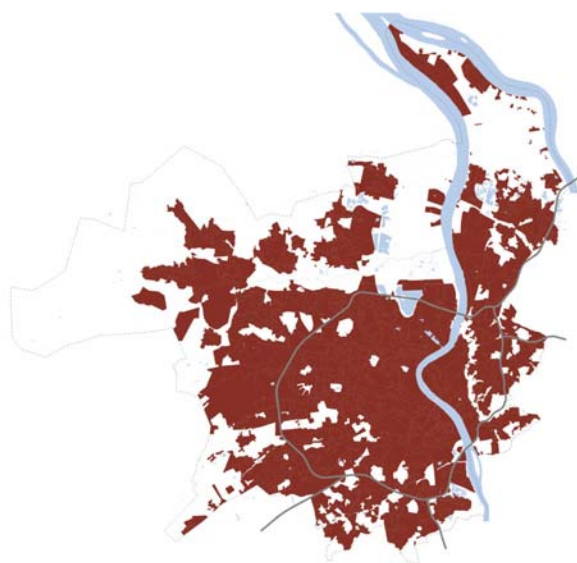
Ce zonage synthétique est redécoupé de la façon suivante :

1. Zones urbaines - U :

Les zones urbaines rassemblent à la fois des territoires urbains constitués et des secteurs où les équipements publics existant ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Au-delà de cette approche générique, le territoire urbanisé se décline en plusieurs zones urbaines. Ce découpage distingue huit zones qui se différencient au regard de la diversité des tissus urbains (densité, morphologie, fonctions spécifiques, ...). Dans le détail, ces zones sont elles même découpées en secteurs dont les caractéristiques justifient une identification particulière.

DELIMITATION DES ZONES URBAINES

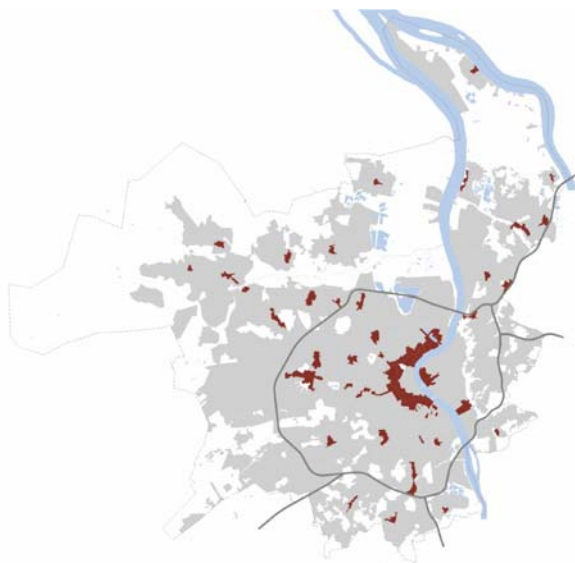


1.1 Zone urbaine de centralité - UC :

UC : Zone multifonctionnelle caractéristique des centres villes (habitations, commerces, services, artisanat, activités économiques et tertiaires, etc.)

La zone UC couvre l'ensemble des sites de centralité pris au sens large pour Bordeaux ainsi que les centralités périphériques existantes ou émergentes.

DELIMITATION DES ZONES UC

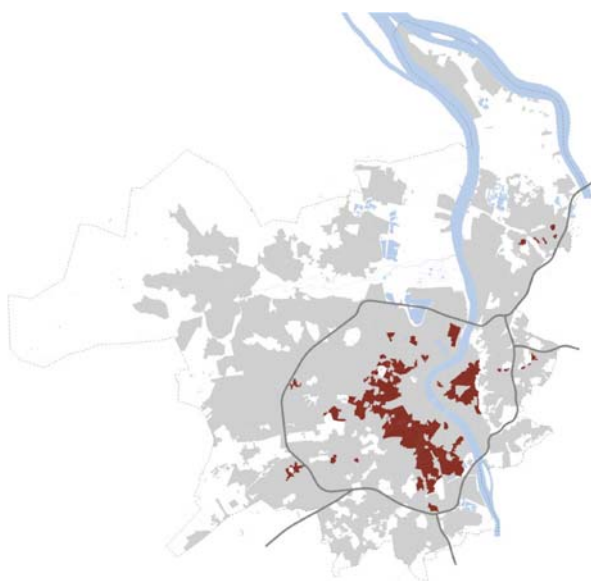


1.2 Zone urbaine de tissu continu médian - UM :

UM : Zone multifonctionnelle à dominante d'habitat comprenant une diversité d'équipements et services de proximité complémentaire aux zones urbaines de centralités.

La zone UM concerne pour l'essentiel les quartiers constitués de maisons de ville ou d'échoppes ainsi que les secteurs appelés à évoluer vers ce type d'habitat.

DELIMITATION DES ZONES UM

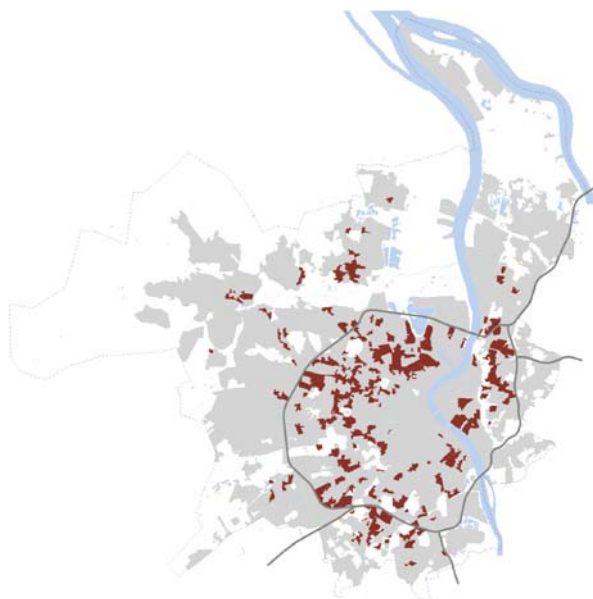


1.3 Zone urbaine de tissu diversifié - UD :

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

La zone UD prend en compte la diversité des formes et des échelles bâties. Les ensembles d'habitation collectif, immeubles des années 60-70, appartiennent à cette zone.

DELIMITATION DES ZONES UD



1.4 Zone urbaine pavillonnaire - UP :

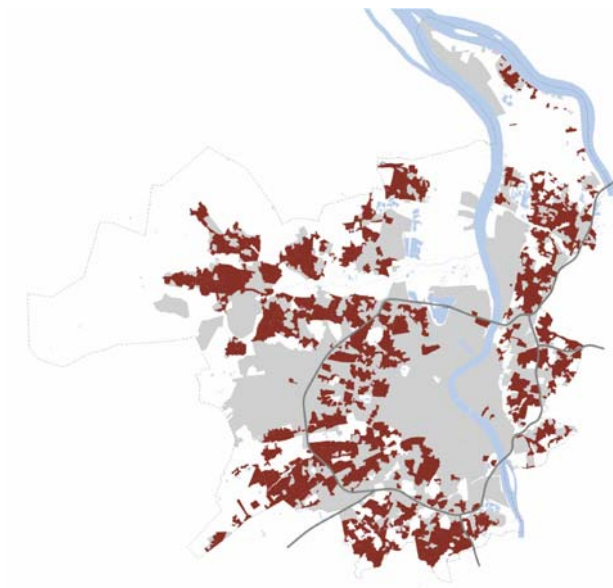
UP : Zone multifonctionnelle à dominante d'habitat individuel comprenant une diversité d'équipements et de services de proximité.

La zone UP identifie les secteurs d'implantation de maisons individuelles sur des parcelles privées en ordre semi continu ou discontinu. Les secteurs appliqués à cette zone distinguent les quartiers pavillonnaires en fonction de leur densité et leur possibilité d'évolution.

On distingue ainsi les zones :

- ◆ UPc : secteur pavillonnaire compact,
- ◆ UPm : secteur pavillonnaire de moyenne densité,
- ◆ UPl : secteur pavillonnaire lâche.

LIMITATION DES ZONES UP



1.5 Zone urbaine de hameaux - UH :

UH : polarité multifonctionnelle ou les fonctions résidentielles sont complétées d'un niveau d'équipements et de fonctions plus ou moins affirmé en fonction des sites (pôle de quartier, de proximité).

La zone UH repère des groupements d'habitations souvent hérités d'une ancienne activité agricole.

DELIMITATION DES ZONES UH

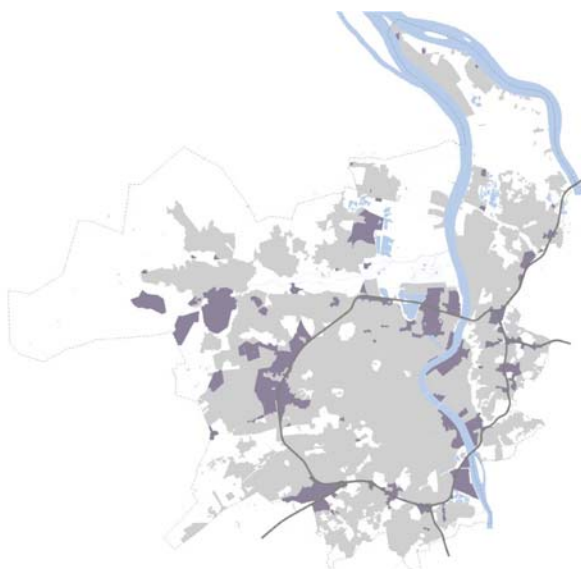


1.6 Zone urbaine d'activités économiques diversifiées - UE :

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

La zone UE s'appuie sur des sites à dominante d'activités économiques vouées à l'accueil d'entreprises variées : PME, PMI, artisanat, commerces, bureaux...

DELIMITATION DES ZONES UE



1.7 Zone urbaine d'industries lourdes, d'activités portuaires, ferroviaires et logistiques - UI :

UI :

La zone UI affiche une spécificité d'accueil pour les grandes unités de production ou de logistique dont l'activité nécessite des emprises foncières conséquentes.

DELIMITATION DES ZONES UI

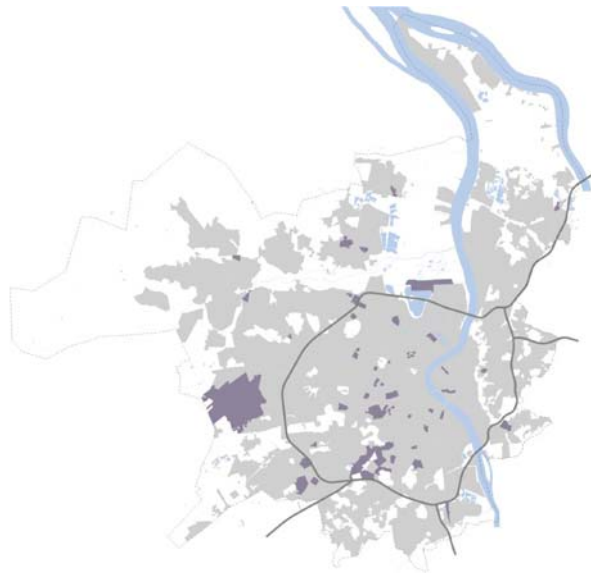


1.8 Zone urbaine de grands équipements et services - UGES :

UGES : Sites identifiés au regard d'une fonction spécifique d'intérêt collectif, aéroport, campus, universités, sites hospitaliers, parcs des expositions, principaux établissements militaires, lycées importants, etc....

La zone UGES 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.

DELIMITATION DES ZONES UGES



2. Zone à urbaniser - AU :

Les zones AU sont destinées à être urbanisées à plus ou moins long terme. Pour l'essentiel, il s'agit de secteurs présentant des caractéristiques naturelles au moment de l'élaboration du PLU. Le processus d'urbanisation interviendra lorsque les voies publiques et les réseaux d'eaux, d'électricité et le cas échéant d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU auront une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

D'une manière générale, ces zones AU se situent en enclave ou en continuité des tissus urbains existants et leur urbanisation contribuera à compléter et finaliser une logique de développement sur un maillage d'équipements existants.

Dans le cadre d'une extension urbaine mesurée et planifiée, les zones AU sont déclinées en deux secteurs distincts :

- ♦ 1 AU, zones à urbaniser, constructible sous conditions,
- ♦ 2 AU, zones à urbaniser à long terme, inconstructibles.

2.1 Zones à urbaniser, constructibles sous conditions : 1 AU :

1 AU : Zone à urbaniser, constructibles sous conditions

Les constructions sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

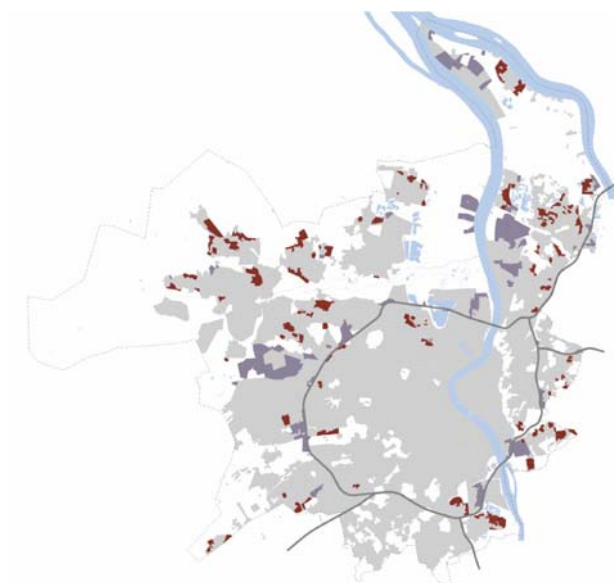
2.2 Zones à urbaniser à long terme, inconstructibles - 2 AU :

2 AU : Zone à urbaniser à long terme, inconstructible.

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans

l'ensemble de cette zone. Ainsi l'ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

DELIMITATION DES ZONES AU

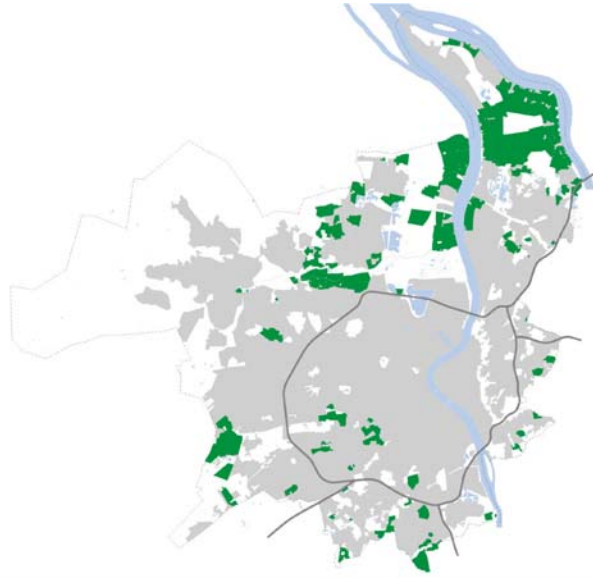


3. Les zones agricoles - A :

A : Zone où la fonction est exclusivement agricole et accueille des bâtiments d'activités nécessairement liées à l'activité agricole existante.

Les zones A concernent les secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres exploitées. Il s'agit donc d'espaces préservés de l'urbanisation.

DELIMITATION DES ZONES A



4. Les zones naturelles et forestières - N :

Les zones naturelles et forestières identifient les espaces à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels sans grandes exploitations agricoles pouvant justifier un classement en zone A.

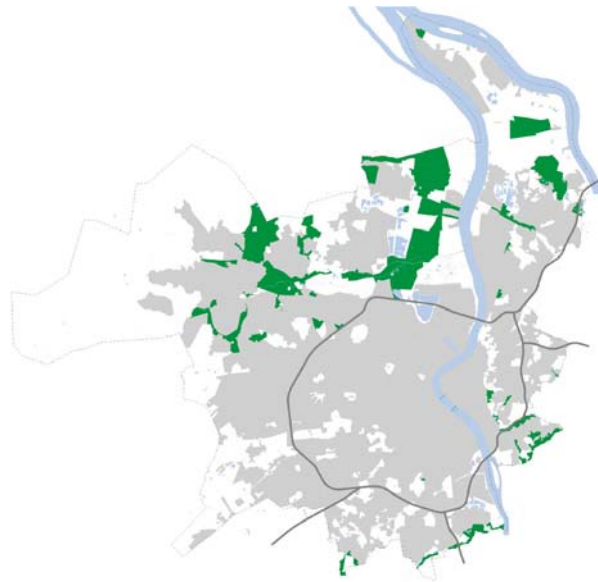
Ces espaces se déclinent en trois zones N, qui se différencient au regard de leur intérêt respectif et d'un potentiel constructif particulièrement mesuré et limité.

4.1 Zone naturelle d'intérêt particulier, inconstructible - N1 :

N1 : Zones naturelles protégées de l'urbanisation. Sites privilégiés pour l'épanouissement des fonctions floristiques et faunistiques. Activités agricoles.

Elle regroupe les grandes entités naturelles. Cette identification s'accompagne de dispositions réglementaires qui assurent leur pérennité notamment en garantissant l'inconstructibilité.

DELIMITATION DES ZONES N1

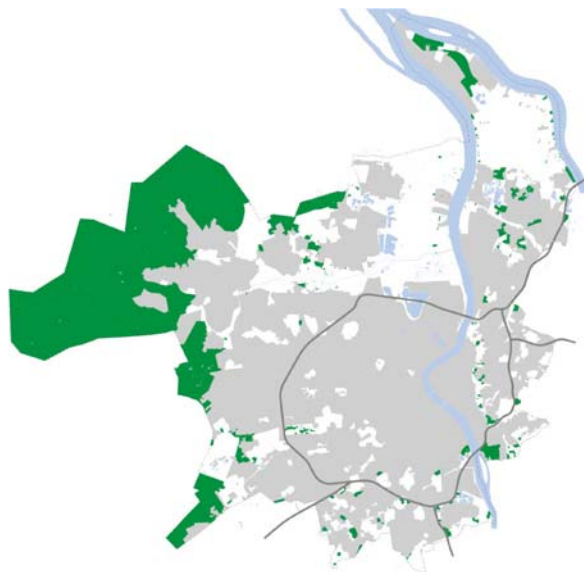


4.2 Zone naturelle partiellement constructible - N2 :

N2 : Zone naturelle diversifiée et générique avec une dominante de fonctions agricoles peu valorisées et sylvicoles. Fonctions résidentielles dispersées et englobées dans les espaces naturels et agricoles.

Elle repère les espaces naturels de qualité variable en les déclinant en secteurs selon leurs spécificités naturelles, paysagères ou fonctionnelles.

DELIMITATION DES ZONES N2

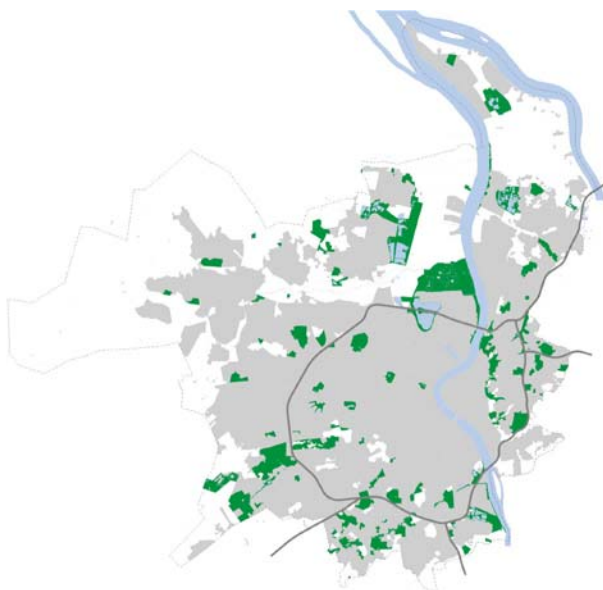


N2 H – secteur partiellement urbanisable (habitat résidentiel). Secteur d’habitat diffus de très faible densité et intégré dans une zone naturelle insuffisamment équipée pour justifier d’un classement en zone U.

4.3 Zone naturelle pouvant accueillir des équipements d’intérêt collectif - N3 :

N3 : Zone à dominante naturelle servant d’espace pour l’insertion d’équipements verts dont les caractéristiques permettent de préserver les spécificités paysagères des sites.

DELIMITATION DES ZONES N3



Source : PLU de la Communauté urbaine de Bordeaux approuvé le 21 juillet 2006. Rapport de présentation.