



Direction générale Valorisation du territoire



## **OPERATION D'AMENAGEMENT BORDEAUX INNO CAMPUS EXTRA-ROCADE**

**IV. Dossier d'enquête publique n°1 sur la déclaration de projet L. 126-1 du code de l'environnement et la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme**

### **IV.B. SOUS-DOSSIER RELATIF A LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU**

#### **IV.B1. Rapport de présentation**

## **Nota Bene**

**Suite à l'avis de l'Autorité environnementale (Ae) n°2019-123 du 19 février 2020, à l'avis du 15 janvier 2020 de la Commission locale de l'eau du SAGE Estuaire de la Gironde et milieux associés, à l'avis du 16 janvier 2020 de la Commission locale de l'eau du SAGE Nappes profondes de Gironde, à l'avis de la commune de Canéjan par délibération du 7 février 2020 (les communes de Gradignan, Mérignac et Pessac ont émis un avis tacitement favorable sur l'étude d'impact), aux avis exprimés dans le cadre de la réunion d'examen conjoint du dossier de mise en compatibilité du document d'urbanisme le 19 février 2020 et à l'avis du CNPN du 24 septembre 2020, Bordeaux Métropole a apporté des précisions et a formulé des propositions d'évolution - après enquête et recueil de l'ensemble des avis du public - du dossier de déclaration d'utilité publique (DUP).**

**Ces propositions sont récapitulées et expliquées dans l'annexe 2.5 du mémoire en réponse à l'avis de l'Ae du dossier d'enquête publique.**

**Afin de guider et d'informer au mieux le public, ces propositions ont été signalées dans le présent dossier par des encadrés bleus.**

**A noter que les modifications proposées impactent l'atlas des pièces graphiques dont est extraite une large part des illustrations de ce rapport. Les illustrations mises à jour sont donc consultables dans l'atlas des pièces graphiques mis à jour : pièce complémentaire n°15 de l'annexe 2.5 du "Mémoire en réponse".**

# Sommaire

<b>PROPOS LIMINAIRE.....</b>	<b>3</b>
<b>1. LE TERRITOIRE.....</b>	<b>4</b>
<b>1.1 Analyse de l'état initial de l'environnement.....</b>	<b>5</b>
<b>1.2 Diagnostic .....</b>	<b>6</b>
1.2.1 Un territoire déjà très urbanisé .....	6
1.2.2 Un territoire confronté à une crise de croissance .....	7
1.2.3 Un territoire à recomposer .....	8
<b>2. LE PROJET .....</b>	<b>10</b>
<b>2.1 Explication du projet .....</b>	<b>10</b>
2.1.1 Les grands objectifs du projet .....	10
2.1.2 Le parti d'aménagement du projet .....	10
2.1.3 Les territoires du projet .....	17
2.1.4 Le programme de constructions associé .....	20
2.1.5 Les schémas d'aménagement de principe des sites de projet.....	22
<b>2.2 Présentation de l'intérêt général du projet .....</b>	<b>28</b>
2.2.1 Créer les conditions de l'accueil de 8 800 emplois diversifiés supplémentaires .....	28
2.2.2 Produire des logements abordables pour accueillir 1 900 habitants supplémentaires et améliorer le cadre de vie pour les usagers .....	30
2.2.3 Améliorer l'accessibilité du territoire en promouvant une mobilité plus vertueuse .....	31
2.2.4 Contribuer à l'aménagement durable du territoire (Eau, énergie, espaces naturels).....	31
<b>2.3 Présentation des évolutions du PLU .....</b>	<b>32</b>
2.3.1 Zones et règlements associés .....	35
2.3.2 Espaces boisés classés (EBC) et arbres isolés.....	134
2.3.3 Dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine .....	143
2.3.4 Reculs .....	159
2.3.5 Emplacements réservés et de servitudes de localisation .....	167
2.3.6 Servitudes de mixité sociale (SMS) .....	172
<b>2.4 Articulation avec les documents cadres.....</b>	<b>174</b>
2.4.1 Articulation avec le SCOT .....	174
2.4.2 Articulation avec le SRCAE.....	177
<b>3. L'EVALUATION DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME .....</b>	<b>178</b>
<b>4. RESUME NON TECHNIQUE.....</b>	<b>179</b>
<b>4.1 Le territoire .....</b>	<b>179</b>
<b>4.2 Le projet.....</b>	<b>181</b>
<b>4.3 Les évolutions du PLU .....</b>	<b>183</b>
<b>4.4 Articulation avec les documents cadres.....</b>	<b>185</b>



## PROPOS LIMINAIRE

---

Le projet Bordeaux Inno Campus extra-rocade (BIC ER) répond à des objectifs de développement économique, de production de logements accessibles et de qualité, de promotion d'une mobilité plus durable et d'amélioration de l'environnement. Il consiste à créer sur un périmètre de 553 ha des conditions d'accueil favorables pour la construction de nouveaux bâtiments (à hauteur de 385 000 m<sup>2</sup> de locaux d'entreprises, 60 000 m<sup>2</sup> de logement et 31 000 m<sup>2</sup> d'équipements hospitaliers ou universitaires) et la rénovation lourde (ou démolition-reconstruction) du parc immobilier existant (à hauteur de 221 000 m<sup>2</sup> de locaux d'entreprises et 14 000 m<sup>2</sup> de logements) tout en veillant à améliorer la qualité du territoire en termes de biodiversité, de paysage, de consommations énergétiques, d'émissions de gaz à effet de serre, d'îlots de chaleur urbains, de modes de déplacements, de niveau de services aux usagers et d'attractivité.

Il s'agit donc d'une opération de renouvellement et d'intensification urbaine, sur un territoire en très grande partie d'ores-et-déjà urbanisé, dont la mise en œuvre nécessite une évolution du règlement du Plan local d'urbanisme non seulement pour augmenter les droits à construire, mais aussi pour garantir l'atteinte des objectifs environnementaux du projet dans un contexte de maîtrise foncière partielle de la collectivité.

Ainsi, la présente mise en compatibilité du document d'urbanisme porte-t-elle notamment sur la création des emplacements réservés et des servitudes de localisation nécessaires à la réalisation des infrastructures indispensables à la desserte du projet, une évolution du zonage visant à mieux articuler constructions nouvelles et offre de mobilité alternative à la voiture, des règles de constructions visant à améliorer la qualité des usages et du paysage urbain, mais aussi une série de mesures de protection (classement en zone naturelle, espaces boisés classés, protections paysagères, protection des arbres remarquables) visant à sanctuariser les sites écologiquement sensibles en cohérence avec l'étude d'impact et l'autorisation environnementale du projet. Sur l'ensemble du périmètre du projet, la présente mise en compatibilité rendue nécessaire par les objectifs de développement durable constitutifs du projet est motivée par la nécessité de concilier densification du périmètre et renforcement de la protection de l'environnement.

A noter que l'ensemble des pièces du PLU avant mise en compatibilité présentées dans le dossier (plans de zonage, règlement, etc.) sont les pièces en vigueur à la date du dépôt du dossier d'enquête unique le 21 janvier 2019 à la préfecture de Gironde. Elles n'intègrent donc pas les évolutions du PLU dans le cadre des procédures en cours comme la 9<sup>ème</sup> modification ou la mise en compatibilité engagée par le centre hospitalier universitaire de Bordeaux (CHU) sur le site de Xavier Arnozan.

Des explications complémentaires ont été apportées dans la partie 2.5.4 de l'annexe 2.5 du "Mémoire en réponse" sur les notions d'évitement et de compensation et les modalités de délimitation des périmètres de protection sur la base de la cartographie des enjeux écologiques : cf. remarque 6.

## 1. LE TERRITOIRE

Le territoire de l'opération d'aménagement BIC extra-rocade s'étend sur 553 ha environ, sur les communes de Gradignan, Mérignac, et Pessac, à l'extérieur de la rocade bordelaise A630.



Figure 1: Situation géographique et périmètre du projet

S'il est isolé du reste du tissu urbain sur sa frange est par la rocade bordelaise (A630), le projet BIC extra-rocade se situe sur ses autres franges à l'interface de plusieurs espaces notables :

- Au nord, l'opération d'intérêt métropolitain Bordeaux-Aéroparc (OIM<sup>BA</sup>), territoire prioritaire d'aménagement pour Bordeaux Métropole au même titre que l'OIM<sup>BIC</sup>. Parmi les travaux programmés figurent notamment l'aménagement du « boulevard technologique » avenue de Beaudésert, la desserte de l'aéroport par la ligne A du tramway et par le bus à niveau de service performant (BNSP) Le Haillan-Cité de la Photonique, et la construction du programme hôtelier et tertiaire du « 45<sup>ème</sup> parallèle » rue René Cassin.
- Sur la frange nord du projet, celui-ci rencontre au niveau du Bioparc la coulée verte entre le secteur de la poudrière et Le Pontic à Mérignac.
- Aux alentours du carrefour de l'Alouette, le tissu majoritairement pavillonnaire (mais où l'on trouve également d'autres formes d'habitat, comme l'ensemble collectif située allée Camille Pissarro) des quartiers de France et 3M, et la présence de services publics et marchands témoignant de l'existence d'une réelle centralité extra-rocade. L'axe reliant ces quartiers (et au-delà, ceux de Cap-de-Bos, Magonty, et Toctoucau) avec le centre-ville de Pessac et Bordeaux constitue une radiale importante de la métropole, conférant au carrefour de l'Alouette une fonction majeure d'entrée de ville.
- Au sud-ouest, sur la commune de Canéjan, un important massif boisé de pins caractéristique de la forêt landaise, coupé du périphérique par une ligne haute-tension
- Au sud, on trouve un tissu plus lâche où alternent poches résidentielles pavillonnaires, vignes et boisements d'un registre davantage périurbain.

## 1.1 Analyse de l'état initial de l'environnement

L'analyse de l'état initial de l'environnement est précisément décrite dans l'étude d'impact (A4). Une description synthétique est accessible dans le résumé non technique de l'étude d'impact (A5).

Les principales caractéristiques à date du site sont les suivantes :

### Hydraulique

Le projet se situe à cheval sur plusieurs bassins versants : l'exutoire du Bioparc au Nord est Le Peugue, et le reste du périphérique a pour exutoire l'Eau Bourde. L'ensemble du périphérique Bordeaux Inno Campus extra-rocade est inclus dans le bassin de collecte des eaux usées traitées par la station d'épuration du Clos-de-Hilde (d'une capacité nominale de 410 000 équivalents-habitants). Cette station atteindra sa limite de capacité à l'horizon 2030 en tenant compte des évolutions de populations et projets métropolitains.

### Sols

Cinq sites pollués ont été recensés à Pessac et un à Gradignan et onze anciens sites industriels sur le périphérique sont susceptibles de l'être.

### Environnement économique et humain

Le périphérique comprend deux quartiers d'habitat, autour du carrefour de l'Alouette et de la gare de France-Alouette, et quelques maisons isolées avenue de Magellan et à proximité de l'autoroute A63, côté Pessac. Il accueille par ailleurs 1 800 établissements (dont une trentaine de plus de cent salariés), représentant 19 400 emplois privés et environ 5 000 emplois publics. Le tissu économique de ce quartier d'activité est très diversifié, résultat de ces développements successifs : activités industrielles et logistiques pour la proximité des infrastructures routières, puis zone commerciale de périphérie, et enfin progressivement une tendance à la tertiarisation (5 000 emplois aujourd'hui) et à l'implantation d'activités innovantes, en lien avec le Campus.

### Mobilité

On évalue le volume de déplacements quotidiens à date à 162 000 sur le périphérique, dont 34 000 de transit et 128 000 générés par le site. La part modale de la voiture est de près de 90%. Les principaux points d'accès au site depuis le réseau autoroutier (rocade bordelaise et autoroute A63) sont particulièrement sollicités, avec 178 000 entrée-sorties de véhicules par jour. L'offre de transports en commun est peu attractive, et le réseau cyclable insuffisant (ruptures dans le maillage, déficit de sécurité et de confort).

Il est précisé que le chiffre de l'emploi à date sur le périphérique BIC extra-rocade stricto sensu est estimé à environ 20 000, dont environ 5 000 emplois publics. Par ailleurs, la modélisation a été reprise et estime à 135000 le nombre de déplacements quotidiens, dont 35% de déplacements domicile-travail, le reste correspondant à des déplacements de transit et la fréquentation des services et des commerces du secteur : cf. partie 2.5.3 de l'annexe 2.5 du « Mémoire en réponse ».

## Energie

Une étude énergies nouvelles et renouvelables (ENR) a identifié un potentiel significatif pour développer de la production d'énergie photovoltaïque et de la géothermie basse énergie.

## Environnement naturel

Le site est aujourd'hui en grande partie urbanisé, mais compte d'importantes poches de biodiversité sur les hôpitaux Haut-Lévêque et Xavier Arnozan, de part et d'autre de l'autoroute A63 et de la voie ferrée, ainsi que sur le Bioparc. Un inventaire des zones humides et des espèces protégées, consultable dans l'étude d'impact du projet, a été mené sur l'ensemble du périmètre du projet.

## Environnement sanitaire

Des concentrations relativement élevées de polluants atmosphériques ont été relevées à proximité du réseau autoroutier. Elles restent cependant en deçà des valeurs limites et des objectifs de la qualité de l'air et de la valeur limite. Le site d'étude est principalement exposé au bruit en provenance de l'A63 et de l'A630 et de l'avenue du Haut Lévêque. Quand on s'éloigne des axes, le bruit diminue et les secteurs d'habitations se trouvent principalement dans des secteurs exposés à des niveaux sonores inférieurs à 60 dB(A) de jour et 55 dB(A) de nuit.

## Patrimoine

Des éléments de patrimoine architectural non protégé sont recensés au sein du périmètre : le bâtiment du Solarium, sur le site du CENBG, la tour de visée Thales, sur l'ancien site Thales, la maison Thomasson, le bâtiment Orange, les maisons situées 13 rue Locarno et 6 rue Daniel Defoe sur le site du carrefour de l'Alouette, l'usine de la Monnaie de Paris, les deux anciens sanatoriums, la chartreuse et le bâtiment en béton de l'institut des métiers de la santé sur le site de l'hôpital Xavier Arnozan, la halle du site RTE avenue de Magellan, les voiles en béton à l'entrée de l'hôpital Haut-Lévêque et dans le hall d'entrée du bâtiment de cardiologie.

## Risques naturels et technologiques

Les risques naturels et technologiques sont faibles sur l'ensemble du périmètre. Certaines parties présentent une exposition moyenne au retrait/gonflement des argiles.

## 1.2 Diagnostic

### 1.2.1 Un territoire déjà très urbanisé

A l'exception notable des hôpitaux Haut-Lévêque et Xavier Arnozan, anciens sanatoriums implantés à proximité directe de la gare de France-Alouette sur la ligne ferroviaire d'Arcachon, l'essentiel des territoires extra-rocade se sont urbanisés après la seconde guerre mondiale, avec une accélération notable dans les années 1970 et 1980 alimentée par le desserrement des logements et des activités économiques. Et ce, de manière assez spontanée, sans véritable stratégie de développement.

Le projet s'inscrit donc sur un territoire déjà très urbanisé, marqué par de vastes plaques monofonctionnelles (zones d'activités de Bersol et du Bioparc, hôpitaux Haut-Lévêque et Xavier Arnozan, lotissements pavillonnaires des quartiers 3M et France-Alouette), et des coupures liées aux grandes infrastructures (voie ferrée Bordeaux-Arcachon, autoroute A63, rocade bordelaise).

Une grande partie de ce périmètre est artificialisé, en particulier les secteurs pavillonnaires et la zone d'activités économiques de Bersol. Des poches naturelles importantes subsistent, notamment sur les deux sites hospitaliers Xavier Arnozan et Haut-Lévêque, le Bioparc, la plaine du Solarium et le long des grandes infrastructures.

Du point de vue foncier, le tissu urbain de ce territoire est en apparence peu dense. Mais cela est dû aux typologies qui le constituent (en majorité des lotissements pavillonnaires, bâtiments d'activités, et grandes et moyennes surfaces commerciales), caractéristiques d'une situation de périphérie. En réalité, une très grande majorité des sols sont occupés par des fonctions résidentielles ou économiques. Des parties non urbanisées existent, qui ont survécu au développement peu contrôlé de ce territoire depuis les années 1970, sur le Bioparc, la pointe sud de l'hôpital Haut-Lévêque, les sites de formation de l'agence pour la formation professionnelle des adultes (AFPA) et du centre d'études nucléaires de Bordeaux-Gradignan (CENBG). Mais

elles revêtent souvent des qualités paysagères et écologiques qui interrogeront le degré et les modalités de leur potentielle urbanisation.

Dès lors, la question de l'intensité des usages, ou de la richesse du biotope se posent pour identifier les sites à même d'accueillir une programmation ambitieuse, et pour partie gourmande en espace (en raison notamment des contraintes fonctionnelles propres aux activités industrielles). A l'appui de cette notion, on distingue ainsi sur le périmètre :

- Des sites à faible intensité d'usage, caractérisés par une faible densité bâtie, des constructions vieillissantes ou obsolètes, et des activités représentant une faible densité d'emplois (inférieure à 20 emplois par ha).
- Des sites à potentiel écologique limité.
- Des sites présentant un état initial économique ou écologique consistant, mais stratégiquement situés du point de vue des infrastructures existantes ou pouvant être déployées.
- Des sites présentant une forte intensité écologique, économique ou résidentielle trop importante pour justifier leur transformation.

C'est sur les deux premières catégories mentionnées ci-dessus, et dans une moindre mesure sur la troisième, que se concentre le projet.

### 1.2.2 Un territoire confronté à une crise de croissance

Au fil du temps, ce territoire, confronté à une dynamique résidentielle et économique positive maintenant la demande de logements et de foncier économique à des niveaux élevés, s'est trouvé confronté à une crise de croissance, qui se traduit dans les enjeux suivants :

- D'un point de vue écologique, une importante artificialisation des sols – notamment dans la zone d'activités de Bersol – qui a dégradé l'écosystème, isolé les massifs boisés, et produit des îlots de chaleur aggravant localement la hausse générale des températures.
- En termes de déplacements, la dispersion des logements et des activités sans articulation avec le réseau de transports en commun a conduit à un usage massif de l'automobile, au détriment de tout autre mode. Le défaut de planification concerne également les infrastructures routières, dont la conception n'est plus à même d'assurer l'absorption de la croissance du trafic. Il en résulte une saturation structurelle aux heures de pointe, et une desserte commune en transports en commun (tramway B, TER, bus) dont le potentiel apparaît sous-exploité.
- D'un point de vue foncier et immobilier, l'étalement des logements et des activités a consommé beaucoup de foncier, si bien que le territoire est aujourd'hui confronté à une pénurie de terrains constructibles sans dommage écologique. La mutation des emprises artificialisées, processus toujours complexe d'un point de vue opérationnel et économique, est par conséquent une nécessité pour accueillir habitants et activités, et renouveler le tissu urbain.
- Au niveau énergétique, le territoire est alimenté en électricité par le poste source de Pessac, dont les réserves de capacité sont susceptibles d'être insuffisantes pour satisfaire les besoins des nouveaux projets. Le tissu urbain peu dense (habitat individuel et locaux d'activités indépendants) mais comportant de grands équipements (Centre hospitalier universitaire de Bordeaux (CHU), centre commercial Bois-Bersol) plaide pour la recherche de solutions énergétiques adaptées.
- Ajoutons à cela un découpage administratif qui ne correspond pas aux réalités du bassin de vie, ce territoire se trouvant d'une part à cheval sur Bordeaux métropole et la communauté de communes Jalle-Eau-Bourde, et d'autre part à la lisière de plusieurs communes dont il est séparé du centre-ville par les infrastructures autoroutières.

### 1.2.3 Un territoire à recomposer

De par son étendu, le territoire présente des quartiers aux facettes contrastées et aux enjeux singuliers qu'il s'agit d'articuler au sein d'un projet global structurant.

Au nord du territoire, le site du Bioparc est un site à vocation économique compris entre la rocade bordelaise à l'est, une ligne électrique très haute-tension et le cimetière intercommunal à l'ouest, le parc du Bourgailh au sud et l'avenue François Mitterrand au nord. L'aménagement de ce parc d'activités initialement dévolu aux biotechnologies a débuté en 2009 avec la création d'une voie de desserte et la construction de bureaux et laboratoires. Depuis, son développement s'est heurté à une dynamique moins forte que prévue dans le secteur des biotechnologies et à des contraintes environnementales croissantes. Ce site, bien qu'en marge du territoire, s'intègre au projet global dans la perspective de sa desserte par le transport en commun aéroport-Alouette et de la dynamique économique engagée sur ce secteur. L'enjeu est ainsi de finaliser son aménagement en lien avec le reste du territoire de l'OIM. Il s'agit de proposer une offre foncière adaptée aux entreprises présentant un intérêt particulier du point de vue de l'emploi, des technologies ou de la qualité architecturale des locaux, tout en tenant compte de la qualité paysagère et écologique du site, avec le principe du maintien d'un écrin vert sur les pourtours des terrains aménagés et l'aménagement d'espaces publics plantés et paysagés.

Plus au sud, le quartier résidentiel de l'Alouette s'organise à la croisée des grands axes intercommunaux que sont : les avenues de Bourgailh, Pasteur, du Haut-Lévêque, du Général Leclerc et de Beutre. Stratégiquement placé en voisinage immédiat de la rocade, intégrant de grands équipements hospitaliers, et traversé par un axe majeur d'entrée d'agglomération, il bénéficie depuis longtemps des doubles fonctions, résidentielle et de passage, qui ont favorisé le développement de services et de commerces. L'arrivée du tramway en 2015 a catalysé les enjeux sur ce site, centré autour du nouveau terminus de la ligne B : la station France Alouette.

Fort de ses potentialités de mutation foncière et de sa desserte en transport collectif, ce quartier connaît aujourd'hui une forme d'intensification urbaine qu'il s'agit d'accompagner en créant en particulier les conditions d'habiter correspondant aux attentes et aux besoins des ménages de la ville et de la métropole.

L'enjeu du projet d'aménagement urbain dans ce quartier est ainsi l'intensification urbaine située à proximité des axes de transports en commun, pour favoriser l'émergence d'une identité urbaine propre au site, en lien avec son attractivité résidentielle, commerciale, et la qualité d'usage des espaces publics. Cet enjeu se développe à travers les objectifs suivants :

- Le déploiement d'une offre diversifiée et qualitative de logements, accessibles économiquement au plus grand nombre ;
- L'intégration du projet au sein des quartiers, services et équipements publics voisins, dont les échanges seront favorisés et les cheminements fluidifiés et sécurisés ;
- L'embellissement du paysage commercial du site, moteur de l'activité et de l'attractivité du quartier, en lien avec la rationalisation du stationnement et l'accompagnement de nouveaux projets immobiliers ;
- L'amélioration de la qualité des espaces publics en lien avec la fonction résidentielle du site ;
- L'intégration cohérente et urbaine du plan de circulation du secteur à une recomposition plus large, celle des grands axes intercommunaux, d'une situation d'entrée de ville et du futur transport en commun reliant la gare de l'Alouette à l'aéroport ;
- La promotion des modes doux et de la marche à pied ;
- La valorisation du patrimoine végétal existant et sa mise en relation avec l'habitat futur.

Le quartier d'activités de Bersol représente une large part du territoire de projet. Il a été aménagé à partir des années 1970 sur des terres incultes, marécageuses et couvertes de forêt. Côté Gradignan, un hippodrome a été exploité entre 1820 et 1835. A l'origine se sont implantés de grands établissements industriels (Thales, France Telecom, Recipharm, la Monnaie de Paris), et aussi des entreprises artisanales plus petites. A partir des années 1990, une nouvelle phase d'aménagement a vu le développement d'un parc tertiaire paysagé (Europarc) et, à proximité de la rocade et de l'autoroute A63, d'activités commerciales (centre commercial Géant Casino, magasins Métro et Leroy Merlin).

La vocation première de ce quartier étant l'industrie, les voiries et autres réseaux ont été largement dimensionnés. Pour autant, ce type de développement a ménagé des espaces verts significatifs sur les parcelles privées (essentiellement des pelouses entretenues par les occupants mais aussi des espaces boisés résiduels).

L'évolution de la zone industrielle vers les activités tertiaires (bureaux et commerce) et la dynamique économique constante a générée une raréfaction et un renchérissement de l'offre foncière qui pénalisent le renouvellement des immeubles et la création de nouveaux emplois. Dans le même temps, face à une desserte en transports en commun marginale, les accès routiers souffrent de congestion chronique.

Confrontée à une pénurie foncière, un vieillissement du parc immobilier et à des espaces publics dégradés, l'enjeu sur le quartier est d'engager une requalification ambitieuse pour renforcer son attractivité et accueillir de nouveaux emplois. Ce qui implique la réalisation d'aménagements sur les infrastructures et l'espace public mais aussi la végétalisation des axes le structurant afin d'en améliorer le confort et le paysage, une meilleure organisation de l'offre de services aux employés et aux entreprises et la requalification de friches industrielles et la densification de sites vétustes sous-utilisés afin de proposer une offre foncière et immobilière adaptée aux besoins des entreprises.

## 2. LE PROJET

---

### 2.1 Explication du projet

#### 2.1.1 Les grands objectifs du projet

Le projet vise à répondre à plusieurs grands objectifs :

- promouvoir une mobilité durable des habitants, des étudiants et des employés en améliorant l'offre de transports alternatifs à la voiture sans pour autant négliger les infrastructures nécessaires à l'accessibilité automobile de ce territoire qui demeure un facteur d'attractivité important pour les entreprises ;
- proposer un cadre de vie et de travail attractif pour les habitants et les employés, qui passe par la requalification des principaux espaces publics, l'amélioration de l'offre de services et un paysage urbain de qualité ;
- mieux articuler développement économique, grands équipements et projet urbain, en veillant à la cohérence et à la pertinence de l'offre foncière et immobilière qui devra répondre aux besoins des entreprises, des employés, des étudiants et des habitants ;
- améliorer le bilan écologique de ce territoire en proposant un habitat et un immobilier d'entreprises plus vertueux, des solutions énergétiques alternatives et une gestion plus cohérente de la faune et de la flore protégées.

#### 2.1.2 Le parti d'aménagement du projet

Partant du contexte urbain et des principes énoncés, le projet BIC extra-rocade s'apparente à une opération de renouvellement urbain plutôt que d'urbanisation nouvelle. En ce sens, il s'inscrit dans un principe vertueux de densification et de reconstruction de la ville sur elle-même, qui contribue à limiter l'étalement urbain, à optimiser les infrastructures existantes, et améliorer la performance du parc d'immeubles vieillissants.

Ce parti d'aménagement implique quatre défis majeurs :

- le défi de l'offre foncière à dégager pour implanter des activités au fonctionnement contraint (notamment d'activités de production), ce qui implique de disposer d'outils d'actions foncières ;
- le défi de la mise à niveau des infrastructures existantes, qu'il s'agit de rénover, d'améliorer, et de compléter dans un environnement contraint ;
- le défi financier, avec un poste foncier particulièrement onéreux, en raison des prix pratiqués sur un territoire encore attractif, des indemnités de relocalisation, et des coûts de remédiation des biens ;
- le défi du traitement du tissu diffus autour des secteurs d'intervention directe de la collectivité, sachant que celui-ci continuera à représenter la majorité des emplois et des habitants des 553 ha du périmètre de l'opération d'ensemble, y compris à son terme en 2030 ;

La stratégie d'aménagement déclinée sur chacun des quatre grandes thématiques suivantes vise à surmonter ces défis inhérents à toute opération de renouvellement urbain.

## La stratégie programmatique

L'objectif programmatique du projet BIC extra-rocade est de pouvoir accueillir un maximum d'emplois et des logements sur les secteurs propices à l'accueil d'habitants. Il s'agit également de maintenir une diversité des emplois accueillis sur le site (tertiaires, PME / PMI, services), ce qui constitue un défi majeur pour l'opération au regard des contraintes d'implantation et de l'économie propre à certaines activités, souvent évincées des territoires de projet, et pourtant indispensables au bon fonctionnement d'une métropole. Si la production de logements apparaît moins prioritaire (en raison notamment de la nécessité d'exclure l'habitat d'une grande partie du périmètre afin de préserver les possibilités d'implantations d'activités industrielles et de services parfois difficilement compatibles, et de maîtriser les prix du foncier à cet effet), ce grand territoire de projet ne saurait déroger à l'objectif métropolitain d'augmentation de l'offre de logements accessibles.

La répartition de la programmation sur les 553 ha de BIC extra-rocade répond aux principes suivants :

- Les activités de bureaux et de services seront développées prioritairement sur les polarités tertiaires existantes, le long de l'axe principal de transport en commun, et à proximité des échangeurs autoroutiers dans un triple objectif de mobilité durable, de constitution de centralités attractives, et de faisabilité opérationnelle. Une part importante d'ateliers est prévue, afin d'accueillir les emplois industriels nécessaires à la dynamique économique du territoire et de la métropole.
- Les activités industrielles seront plutôt situées à l'arrière et dans les interstices de ces polarités, sur des sites où le foncier reste accessible et où l'absence de vis-à-vis autorise des activités génératrices de certaines nuisances.
- Le logement est minoritaire dans la programmation, en raison de la volonté de préserver la possibilité d'accueillir des activités industrielles sur un secteur sous-équipé en aménités résidentielles. Il se concentre sur les secteurs de la gare TER d'Alouette France et du carrefour de l'Alouette, dont la situation de polarité multimodale en entrée d'agglomération plaide pour une requalification et une densification raisonnable, avec un effort particulier sur le logement social et abordable (à minima 25 % de logements locatifs sociaux et 25% de logements en accession sociale et abordable).
- Le développement du commerce, activité confrontée à une crise structurelle et génératrice de nombreux déplacements motorisés, sera limité à la restructuration d'espaces commerciaux existants. Il faut en effet souligner dans le diffus le développement annoncé de fonctions hospitalières sur le site de l'hôpital Haut-Lévêque, dans le cadre du schéma directeur immobilier du CHU de Bordeaux.

La carte ci-après identifie les vocations programmatiques correspondant à ces principes :

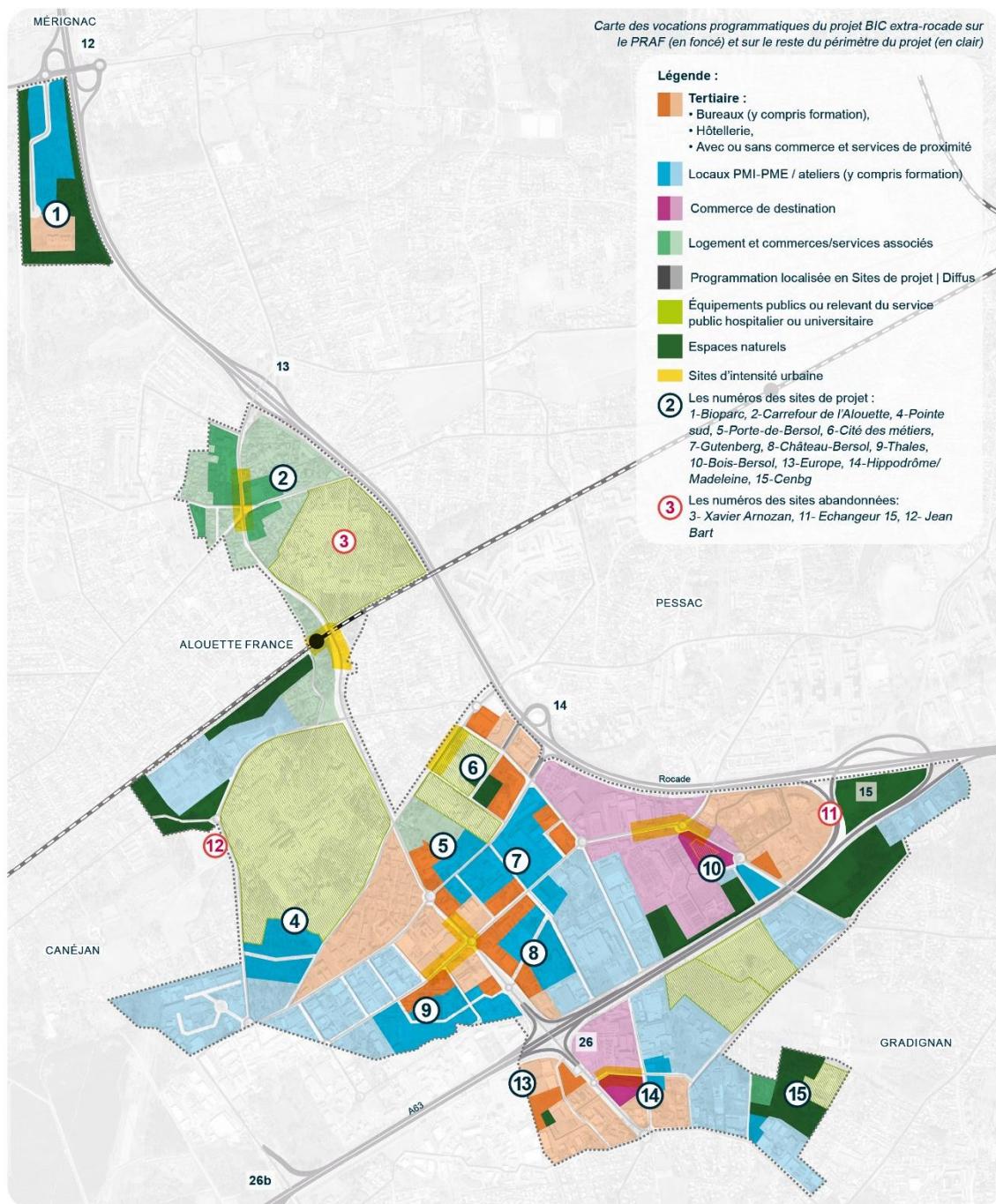


Figure 2 : Carte des vocations programmatiques du projet BIC extra-rocade sur le périmètre resserré d'action foncière PRAF (en foncé) et sur le reste du périmètre du projet (en clair)

Il est proposé de faire évoluer la carte des vocations programmatiques sur les sites du Bioparc, de Pointe Sud et du CENBG : partie 2.5.3 de l'annexe 2.5 du « Mémoire en réponse ».

## La stratégie de mobilité

L'accueil de 8 800 emplois et de 1 900 habitants supplémentaires d'ici 2035 sur un territoire d'ores-et-déjà très congestionné implique d'adresser l'ensemble des leviers de mobilité. La stratégie mobilité du Plan-Guide vise à permettre le développement de la programmation de l'opération tout en maintenant des conditions d'accessibilité soutenables pour l'ensemble des usagers du secteur élargi (salariés et habitants du périmètre BIC extra-rocade, véhicules en transit dans le périmètre, véhicules en transit sur la rocade ou l'A63). Dans un contexte actuel fortement marqué par l'autosolisme (c'est-à-dire l'usage d'un véhicule par le seul conducteur), un faible recours aux transports en commun, au vélo et à la marche dans les déplacements quotidiens, l'opération vise ainsi à renforcer la desserte en transports en commun, favoriser le report vers les modes doux et le covoiturage, mais n'oublie pas d'accroître la capacité du réseau viaire qui pâtit aujourd'hui de dysfonctionnements.

- Le premier levier est la restructuration de la trame viaire du périmètre pour améliorer les accès au réseau autoroutier, mieux diffuser les flux (création de barreaux de liaison), et hiérarchiser les axes selon les principes exprimés sur la carte d'intention ci-dessous.

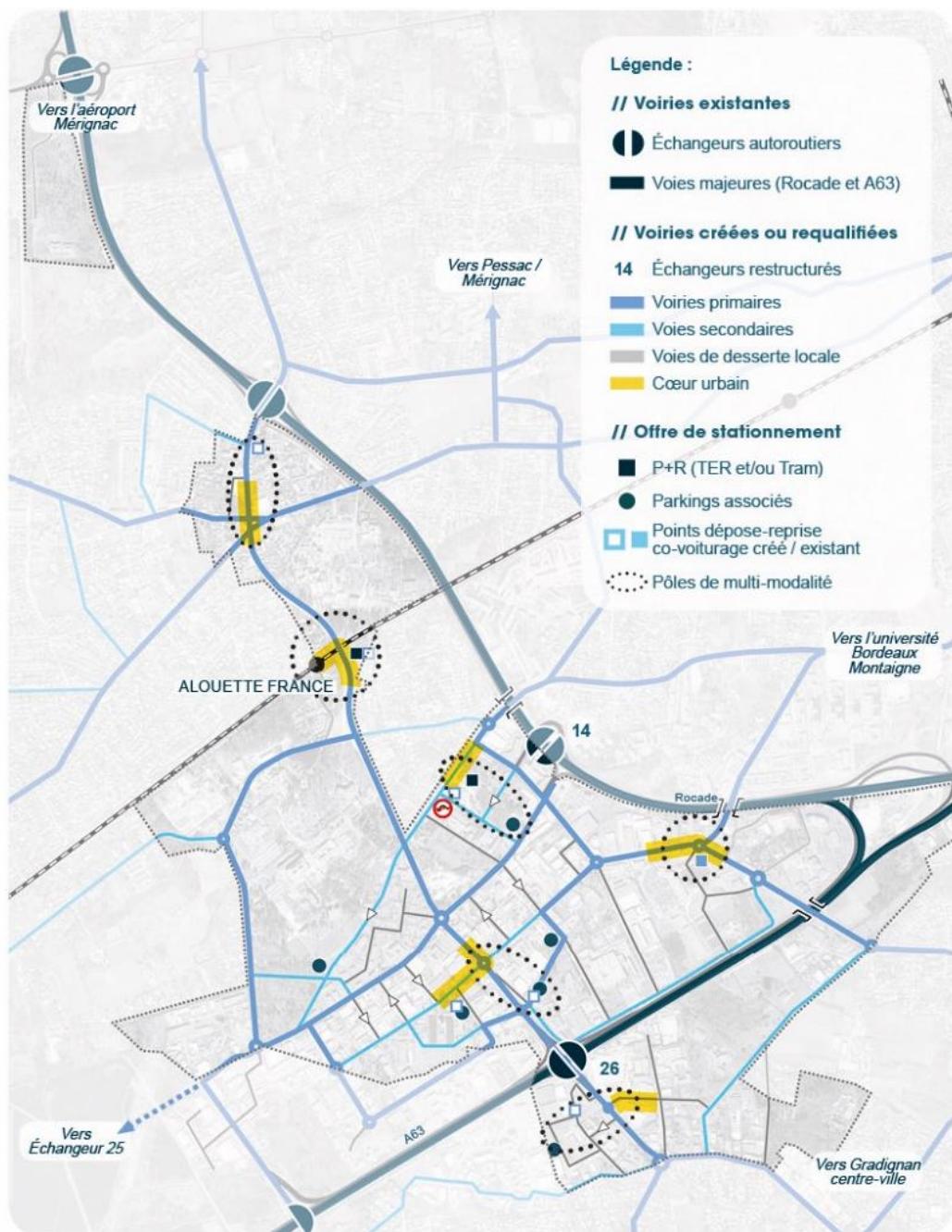


Figure 3 : Schéma viaire du projet

- L'amélioration de la qualité de la desserte en transports en commun, en facilitant notamment la circulation des bus grâce à des aménagements à l'approche des carrefours sur un axe structurant reliant l'avenue François Mitterrand (devant le Bioparc) à la Cité de la Photonique via l'échangeur n°13 de la rocade, le carrefour de l'Alouette, la gare de France Alouette, l'avenue Haut-Lévêque, l'avenue Gustave Eiffel et l'avenue de Tuileranne. Cet itinéraire a entre autres lignes vocation à accueillir la future ligne de bus à niveau de service performant (BNSP) Le Haillan-Cité de la Photonique dont le dossier de DUP est en cours d'instruction par les services de l'Etat.
- La généralisation des itinéraires piétons et cyclables sécurisés dans le périmètre à l'occasion de la requalification des voiries existantes et le prolongement des itinéraires cyclables structurants permettront de répondre à la demande croissante de déplacements en modes doux selon les principes exprimés sur la carte d'intention ci-dessous.

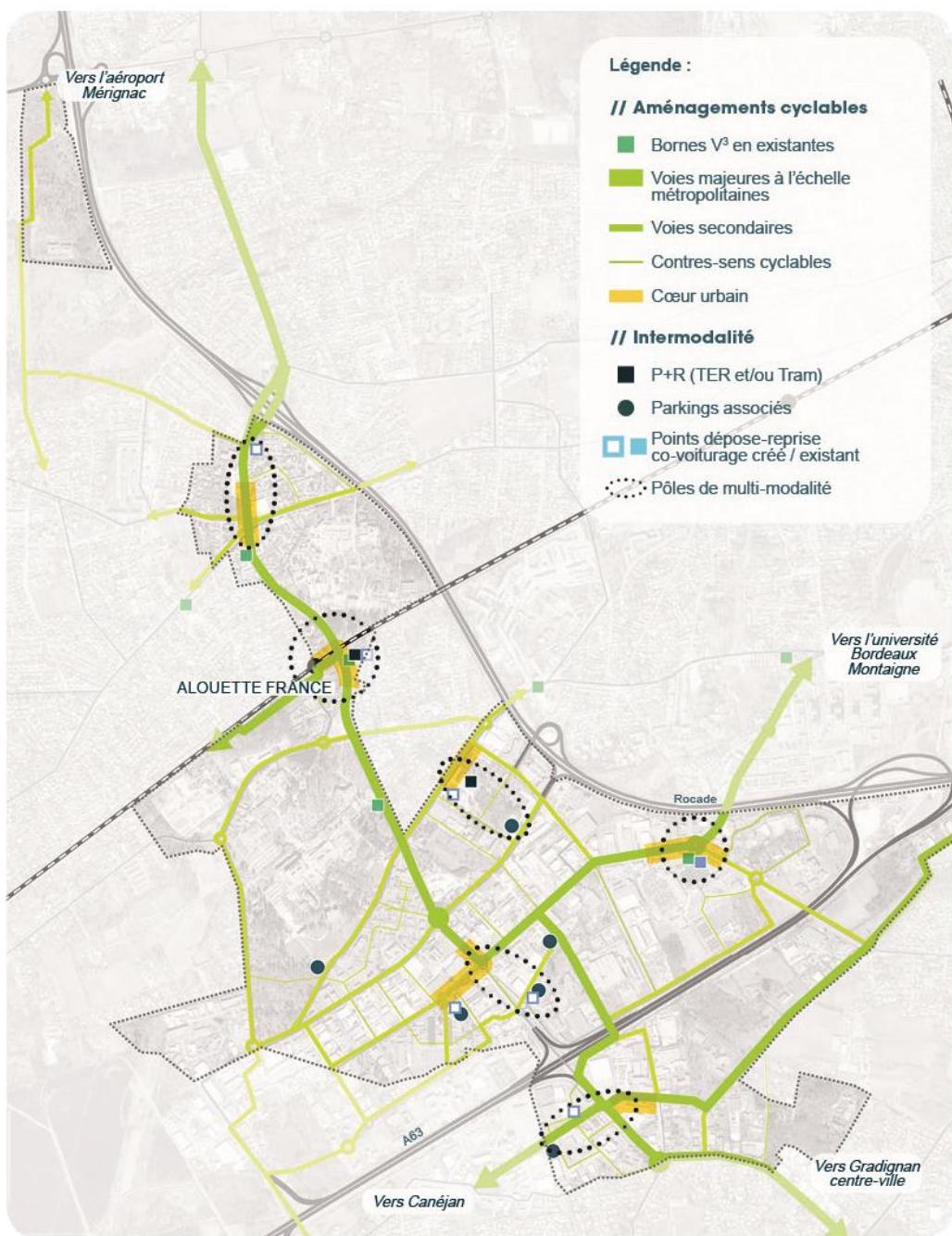


Figure 4 : Schéma du maillage modes doux du projet

Le projet intègre également le déploiement de pôles de multimodalité au sein du périmètre pour favoriser « les chaînes de déplacements multimodaux », qui correspondent à l'association de plusieurs modes de déplacements pour un même trajet. Ces pratiques seront facilitées tant pour les déplacements en échange que les déplacements internes (notamment à l'heure du déjeuner). Les chaînes visées sont notamment le TER (ou tramway) + vélo pour les déplacements pendulaires (avec des boxes de stationnement vélo sécurisés au niveau des principaux arrêts pour assurer une diffusion en vélo sur le site), le covoiturage + vélo (ou marche à pied) (via des points de dépose/reprise covoiturage aménagés en lien avec les arrêts TC, des boxes de stationnement vélos, des cheminements piétons qualitatifs). Afin de les rendre attractifs et concurrentiels, ces pôles incluront différents services relatifs à la mobilité (pompes à vélo, bornes de recharges vélo électriques, borne d'autopartage par exemple), ou visant à limiter les déplacements liés à d'autres motifs (consigne à colis, kiosques multiservices par exemple).

- Pour limiter le recours systématique à la voiture individuelle, il est envisagé de maîtriser le nombre de places de stationnement des principaux générateurs de flux, à savoir les grands projets tertiaires. Plutôt que de plafonner le nombre de places au risque de dissuader les projets de développement des entreprises, on privilégiera des dispositifs dissuasifs (via l'obligation au-delà d'un certain seuil de gérer le stationnement de manière dissociée du bâtiment principal, selon le principe du « parking associé ») et incitatifs (en favorisant le foisonnement).

## La stratégie paysagère, architecturale et d'amélioration du cadre de vie

De manière générale, les orientations paysagères et de composition urbaine du projet visent à recréer de l'urbanité dans des espaces aujourd'hui très routiers, sans pour autant compromettre la nécessaire fonctionnalité des espaces destinés à l'accueil des différents types d'entreprises. A cet effet, deux grandes typologies d'immobilier d'entreprise ont été définies :

- Les implantations de tertiaire et d'hôtellerie devront contribuer à une plus grande intensité urbaine en créant des « coeurs urbains » s'appuyant sur des leviers tels que l'adressage du bâti à la rue, des espaces de stationnement en retrait, la possibilité d'implanter des commerces en rez-de-chaussée, ainsi que par une densité accrue des programmes.



Figure 5 : Schéma de principe des modalités d'implantation des programmes tertiaires

- Les implantations d'ateliers, entrepôts et autres bâtiments industriels viseront à créer un front bâti soigné en façade, en contrepartie d'une plus grande flexibilité dans les usages à l'arrière du bâtiment (stationnement, aires de manœuvre, stockage, etc.) permettant à la fois de mettre en réseau les espaces de pleine terre et les solutions compensatoires hydrauliques (et partant, de créer un support favorable à l'épanouissement du biotope) et de ménager des possibilités d'évolutions in situ très appréciables pour des activités industrielles notamment.



Figure 6 : Schéma de principe des modalités d'implantation des programmes industriels

Pour le logement, qui se concentre sur le site de projet du carrefour de l'Alouette et sur des parcelles isolées dans le tissu diffus, des typologies ad-hoc sont pensées dans un objectif d'intensification urbaine autour de cet important pôle multimodal, d'affirmation d'une identité propre, et de respect du tissu résidentiel existant. La requalification des espaces publics et la création de liaisons inter-quartiers répondra aux attentes des habitants, désireux de pouvoir pratiquer le quartier de manière apaisée, en redonnant une place à la nature.

De manière générale, la mise en réseau et la cohérence des espaces en pleine-terre des parcelles privées sera privilégiée pour éviter le morcellement des espaces paysagers, favoriser les logiques de corridors paysagers, et permettre quand cela s'avère possible une gestion mutualisée des eaux pluviales. Le principe de lisière co-construite a pour but de mobiliser les marges de recul des constructions pour produire du paysage de manière cohérente avec les plantations sur le domaine public. Ces principes permettront de reconquérir les grandes plaques artificialisées par des corridors végétalisés le long des grands axes requalifiés et à l'arrière des bâtiments.

## La stratégie environnementale

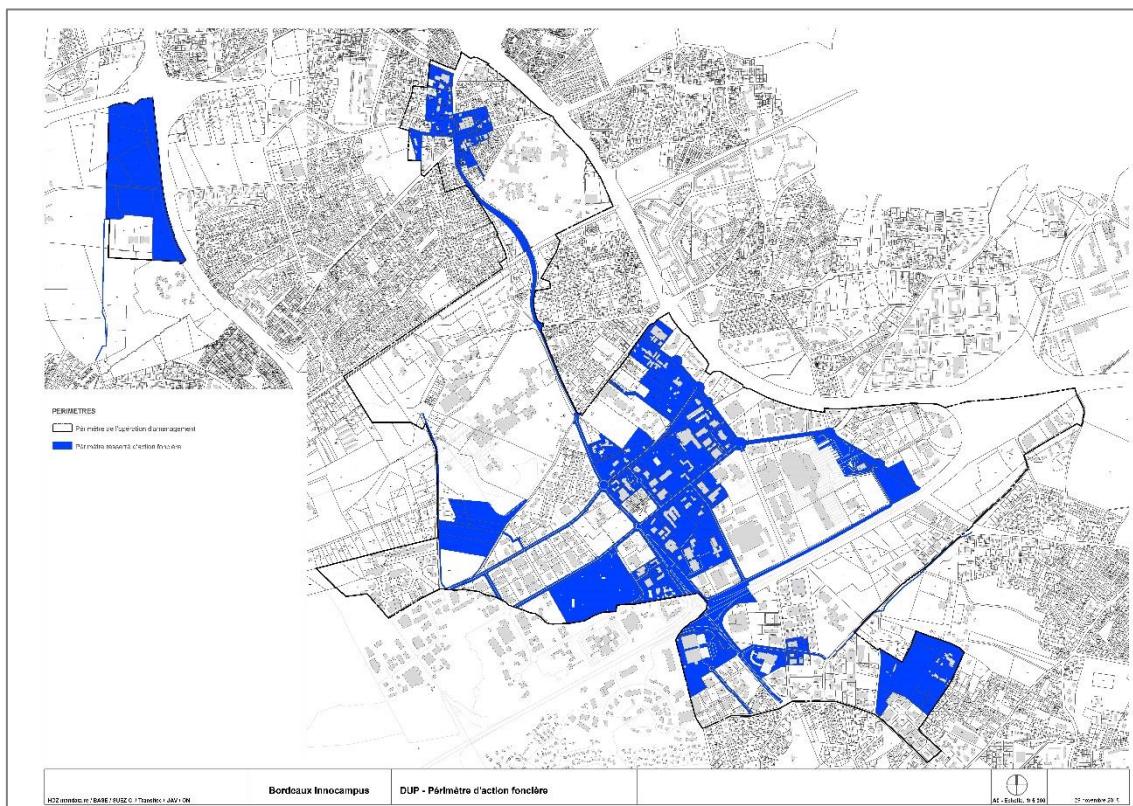
Bien que portant sur un territoire en grande partie artificialisé, l'opération accorde une importance toute particulière à la protection de l'environnement, à l'amélioration de la biodiversité et à la lutte contre le réchauffement climatique. Elle veille ainsi à éviter les espèces protégées recensées sur le périmètre, à l'exception du site de l'association nationale pour la formation professionnelle des adultes (AFPA) où le passage d'un barreau viaire nécessitera d'impacter un habitat. Ainsi, l'évitement, qui a conduit à écarter certains secteurs opérationnels initialement envisagés, prévaut largement.

En matière énergétique, le projet prévoit de favoriser le recours à la géothermie basse énergie et au photovoltaïque compte-tenu des caractéristiques des besoins (densité faible offrant des surfaces importantes pour une consommation en temps réel). Les eaux pluviales seront gérées à l'échelle des secteurs opérationnels, en privilégiant les solutions à l'air libre, moins coûteuses et qui contribuent aux objectifs paysagers, écologiques et climatiques du projet. Les mesures détaillées en faveur de l'environnement sont précisées dans l'étude d'impact (A3), ainsi que dans son résumé non technique (A4).

### 2.1.3 Les territoires du projet

Si les objectifs énoncés concernent l'ensemble du projet BIC extra-rocade, tout son périmètre de 553 ha ne nécessite pas a priori le même degré d'intervention. Les objectifs de mobilité plus durable et d'amélioration du cadre de vie passent par une restructuration des infrastructures primaires ; les objectifs programmatiques nécessiteront une action foncière volontariste pour mobiliser le foncier nécessaire à l'accueil de nouveaux emplois et habitants, et ainsi enclencher une dynamique de densification sur un territoire où le marché immobilier est aujourd'hui bloqué par la pénurie foncière et la thésaurisation de sites inoccupés dans l'attente d'une appréciation des prix. C'est sur un périmètre resserré dit PRAF (périmètre resserré d'action foncière) que se concentrent les actions permettant d'atteindre ces objectifs.

En revanche, sur le reste du périmètre BIC extra-rocade, où l'on constate une occupation plus intense des sols, et des besoins en équipements secondaires moindres, les objectifs énoncés précédemment pourront être atteints par l'effet levier de l'action publique sur le périmètre cœur extra-rocade dont il bénéficiera, et un encadrement des projets par les orientations vertueuses énoncées dans l'étude d'impact et retranscrites dans le document d'urbanisme.



## Le périmètre resserré d'action foncière (PRAF) « cœur extra-rocade »

Ce périmètre de 153 ha est constitué de 12 sites de projet et d'infrastructures qui concentrent les principaux enjeux et le potentiel programmatique. Il pourrait accueillir 7 300 emplois et 1 400 habitants, soit respectivement 80% des emplois et 60% des habitants du projet BIC extra-rocade. Mais au-delà des objectifs strictement programmatiques, ce territoire est le principal levier du projet BIC extra-rocade, et au-delà de l'opération d'intérêt métropolitain. L'effort considérable sur les infrastructures doit permettre d'améliorer une donne très dégradée en termes de mobilité et d'espaces publics. Les nouvelles constructions permettront d'améliorer sensiblement le bilan énergétique de ce territoire, et d'amorcer une dynamique d'appréciation de la qualité architecturale de l'ensemble du parc immobilier, que l'offre de nouveaux locaux obligera à la rénovation sous peine de perdre ses locataires. Enfin, les activités accueillies sur ces secteurs opérationnels, où une attention particulière sera portée aux services aux usagers et aux nouvelles mobilités encouragera la diffusion de nouvelles pratiques sur l'ensemble du secteur.

Le périmètre objet de la DUP, porte sur la partie du projet BIC extra-rocade concentrant les enjeux de maîtrise foncière, soit un ensemble multi sites constitué d'un chapelet de douze sites de projets (sur un total de quinze sites envisagés initialement, dont trois ont été abandonnés dans le cadre de l'évaluation environnementale du projet, ce qui explique leur numérotation) articulés par un réseau d'équipements publics, essentiellement viaires, et dénommé périmètre resserré d'action foncière (PRAF). Un de ces sites – le site n°15 CENBG – appartenant en totalité à l'Etat et affecté à l'Université de Bordeaux qui assurera la maîtrise d'ouvrage des travaux envisagés, il n'est pas jugé nécessaire de l'inclure dans le périmètre de la DUP. Ce site est donc exclu du périmètre de déclaration d'utilité publique, qui portera de ce fait sur environ 141 ha. Ce périmètre s'insère dans celui du projet Bordeaux Inno Campus extra-rocade.

C'est donc ce PRAF qui concentre les enjeux de maîtrise foncière du projet BIC extra-rocade. Et c'est donc sur ce périmètre, à l'exclusion du site de projet du CENBG (propriété de l'Etat et affecté à l'Université de Bordeaux qui assurera la maîtrise d'ouvrage des travaux envisagés) que portera l'action foncière publique via un dossier de déclaration d'utilité publique (DUP). Il regroupe :

- 21 équipements publics primaires (15 ouvrages viaires et 6 liaisons cyclables) / 29 ha environ

Les équipements publics primaires sont les infrastructures à créer ou à restructurer pour améliorer l'accessibilité multimodale du territoire, le confort et la sécurité des modes doux, mais également pour requalifier le paysage et le cadre de vie (requalification / création de voiries et d'aménagements cyclables, création d'une passerelle piétons-cycles, réaménagement des échangeurs autoroutiers 14 et 26). Ces équipements publics sont ceux dont l'aménagement peut être réalisé indépendamment de l'évolution du tissu alentours d'un point de vue fonctionnel et opérationnel. Le plus souvent, ils répondent à des enjeux d'accessibilité non seulement locale (desserte des îlots alentours) mais aussi desserte du secteur élargi, voire desserte d'un territoire communal / intercommunal.

- 12 sites de projet concentrant la programmation de constructions du projet

Ces secteurs regroupent :

- les sites stratégiques pour amorcer une dynamique de requalification (marge importante d'amélioration de la qualité urbaine et paysagère et potentiel d'amélioration de l'accessibilité multimodale) ;
- les secteurs devant accueillir un futur équipement public (voirie, liaison modes doux) ;
- les sites présentant un enjeu de maîtrise foncière avérée pour engager la requalification et la densification du nombre d'emplois ou d'habitants (Bordeaux Métropole ou partenaires intégrant leurs projets aux autorisations environnementales globales de l'OIM BIC extra-rocade).

Chacun de ces secteurs opérationnels accueille un programme de constructions et un ou plusieurs équipements publics dits secondaires – généralement des voiries d'intérêt généralement local – dont la réalisation est tributaire de l'aménagement de l'ensemble du secteur. Le plus souvent, ces ouvrages ont pour principale vocation d'assurer la desserte des nouvelles opérations d'aménagement. Ils seront réalisés concomitamment à l'aménagement des secteurs opérationnels.

## Le périmètre alentour

Du fait des propositions d'évitement supplémentaires pour faire suite aux préconisations du CNPN, le nombre de créations nettes d'emplois sur les sites de projet ne seront plus que de 6.600, pour 1.400 habitants. A cela s'ajoutent 2.200 emplois et 600 habitants en-dehors sites de projets, dans le diffus.

En revanche, sur le reste du périmètre BIC extra-rocade d'une superficie de 400 ha environ, où l'on constate une occupation plus intense des sols, et des besoins en équipements secondaires moindres, les objectifs énoncés précédemment pourront être atteints par l'effet levier de l'action publique sur le périmètre cœur extra-rocade dont il bénéficiera, et un encadrement des projets par les orientations vertueuses énoncées dans l'étude d'impact et retranscrites dans le document d'urbanisme.

Il n'est donc pas prévu de solliciter une DUP sur ce territoire mais d'intégrer les évolutions du document d'urbanisme nécessaires à la mutation progressive du tissu diffus dans les conditions énoncées par le plan-guide.

## 2.1.4 Le programme de constructions associé

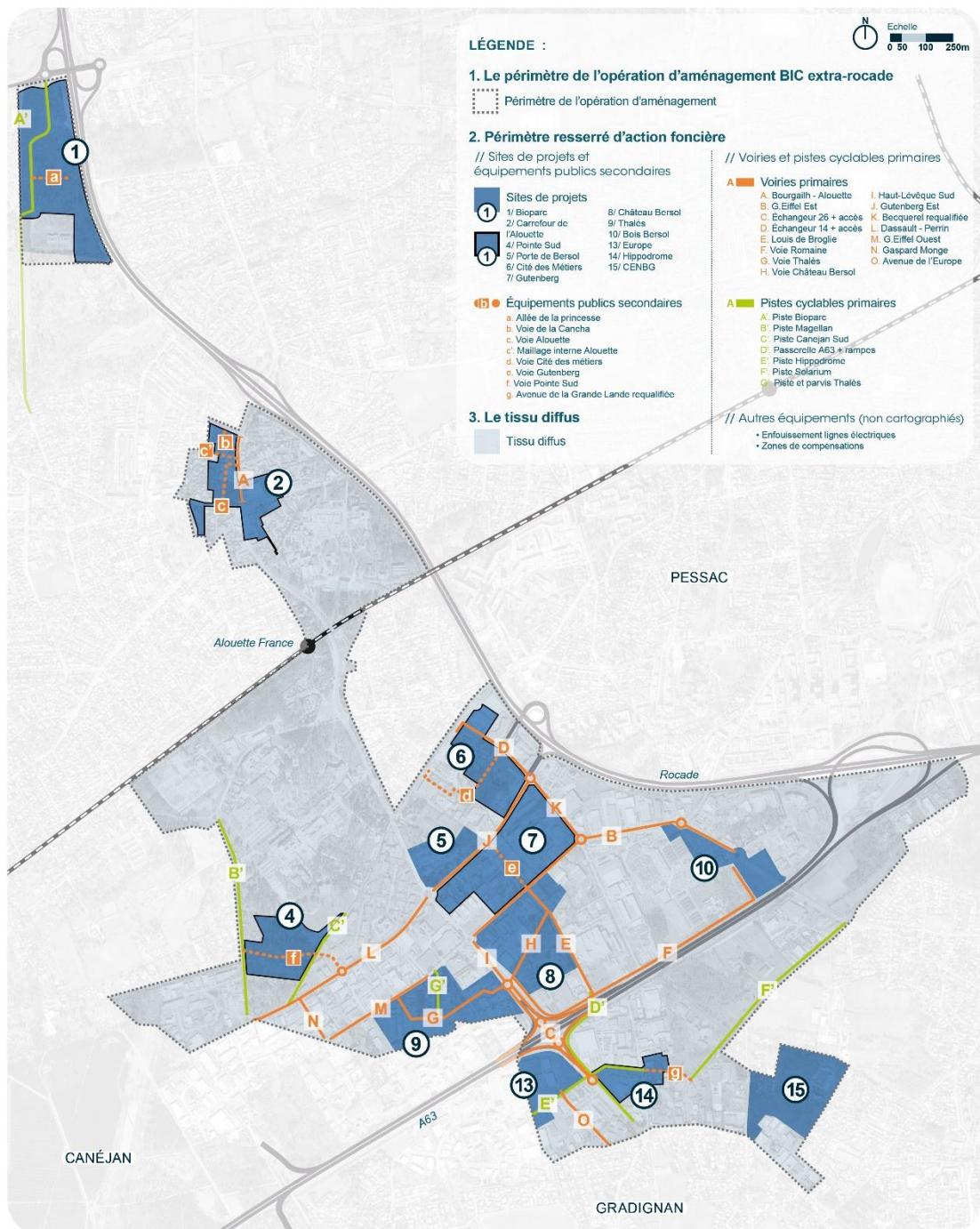


Figure 7 : Programme de construction et d'équipements publics

Le programme de constructions vise à répondre à l'objectif d'accueil de 8 800 emplois diversifiés et 1 900 habitants supplémentaires. D'où un programme de constructions de 389 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SdP) sur les 12 sites de projet, auquel s'ajoute un potentiel de densification du tissu diffus évalué à 87 000 m<sup>2</sup> SdP (les données dans le tableau ci-dessous sont arrondies au millier de m<sup>2</sup> de surface de plancher et à la centaine de places de stationnement). La totalité des surfaces supplémentaires prévues dans le cadre du projet BIC extra-rocade (programmation maximale envisagée) est ainsi de 476 000 m<sup>2</sup> SdP. Cette programmation permettra d'atteindre un niveau de diversité satisfaisant concernant la variété dans les types d'entreprises accueillies.

A cela s'ajoute le renouvellement du parc immobilier existant dans le tissu diffus, que l'on estime à 235 000 m<sup>2</sup> SdP (soit 50% du parc existant) sur 15 ans, sur la base d'une espérance de vie des bâtiments d'activités de 30 ans.

Cette ventilation de la programmation permet d'envisager les volumes de constructions suivants :

Mise à jour du programme de construction en annexe 2.5 du mémoire en réponse à l'avis de l'Ae, correspondant aux propositions d'évitement supplémentaire pour faire suite à l'avis du CNPN.

Destination	Création de surface de plancher (SdP) sur les sites de projet	Emplois (E) ou habitants (H)	Création de SdP sur le reste du projet BIC ER (« diffus »)	Emplois (E) ou habitants (H)	Renouvellement du parc immobilier à SdP constante
Bureau	138 000 m <sup>2</sup>	5 400 E	0 m <sup>2</sup>	0 E	68 000 m <sup>2</sup>
Ateliers	160 000 m <sup>2</sup>	1 700 E	40 000 m <sup>2</sup>	800 E	93 000 m <sup>2</sup>
Hôtellerie	10 000 m <sup>2</sup>	80 E	3 000 m <sup>2</sup>	30 E	3 000 m <sup>2</sup>
Commerce	35 000 m <sup>2</sup>	150 E	0 m <sup>2</sup>	0 E	57 000 m <sup>2</sup>
Logement libre	31 500 m <sup>2</sup>	1 000 H	10 500 m <sup>2</sup>	330 H	14 000 m <sup>2</sup>
Logement collectif social	12 500 m <sup>2</sup>	400 H	5 500 m <sup>2</sup>	170 H	0 m <sup>2</sup>
Equipements hospitaliers et universitaires)	3 000 m <sup>2</sup>	0 E	28 000 m <sup>2</sup>	670 E	0 m <sup>2</sup>
<b>Total constructions</b>	<b>389 000 m<sup>2</sup></b>	<b>7 300 E 1 400 H</b>	<b>87 000 m<sup>2</sup></b>	<b>1 500 E 500 H</b>	<b>235 000 m<sup>2</sup></b>
<b>Total stationnement</b>	<b>10 400 places</b>		<b>800 places</b>		<b>7 200 places</b>
Parking couvert	700 places		300 places		0 place
Parking aérien	7 600 places		500 places		6900 places
Parking souterrain	2 100 places		0 place		300 places

Figure 4 : Tableau des constructions nouvelles et des démolitions-reconstructions prévues dans le cadre du projet BIC extra-rocade

Ces 476 000 m<sup>2</sup> SdP de constructions nouvelles généreront 11 200 places de stationnement, dont environ un quart devraient être construites en ouvrage.

Ces chiffres soulignent le caractère stratégique pour le projet BIC extra-rocade des sites de projets du PRAF, puisqu'ils accueilleront plus de 80% de la surface de plancher supplémentaire.

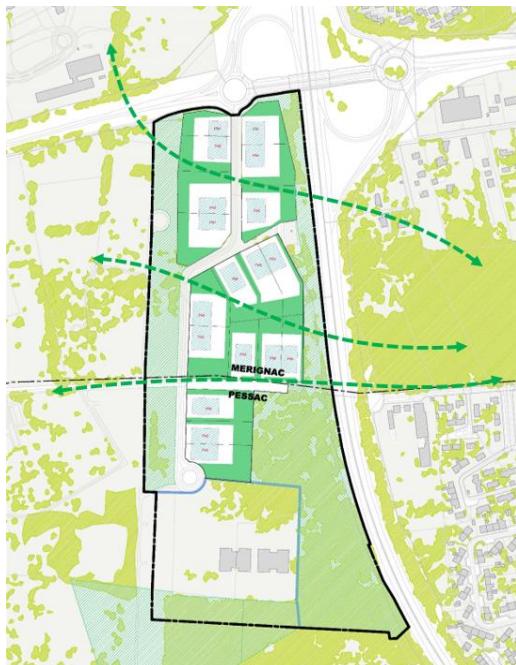
Mise à jour du programme de construction en annexe 2.5 du mémoire en réponse à l'avis de l'Ae, correspondant aux propositions d'évitement supplémentaire pour faire suite à l'avis du CNPN.

### 2.1.5 Les schémas d'aménagement de principe des sites de projet

Les schémas suivants montrent les principes d'aménagement du projet à l'échelle de chaque site et ont guidé à l'écriture des nouvelles règles du PLU.

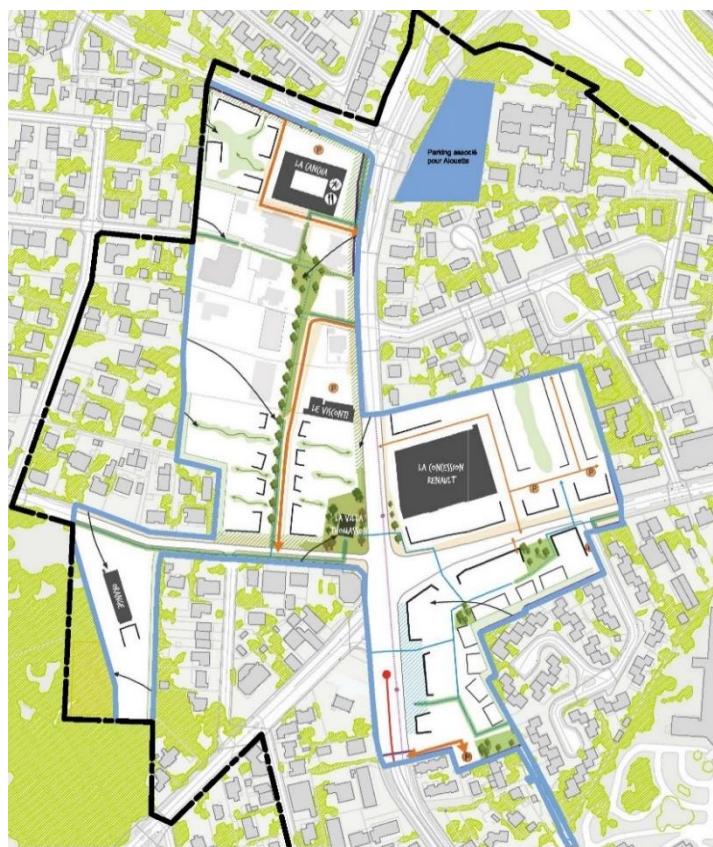
#### Bioparc (site de projet n°1)

Figure 8 : Schéma d'aménagement de principe du site de projet Bioparc



#### Carrefour de l'Alouette (site de projet n°2)

Figure 9 : Schéma d'aménagement de principe du site de projet Carrefour de l'Alouette



Il est proposé de faire évoluer les schémas d'aménagement des sites du Bioparc, de Pointe Sud et du CENBG : cf partie 2.5.3 de l'annexe 2.5. Par ailleurs, pour une meilleure compréhension des principes d'aménagement, les légendes ont été ajoutées dans l'annexe 2.5 du mémoire en réponse : cf. remarque 9 de la partie 2.5.3 et pièce complémentaire n°5.

### Pointe sud (site de projet n°4)

Figure 10 : Schéma d'aménagement de principe du site de projet Pointe sud



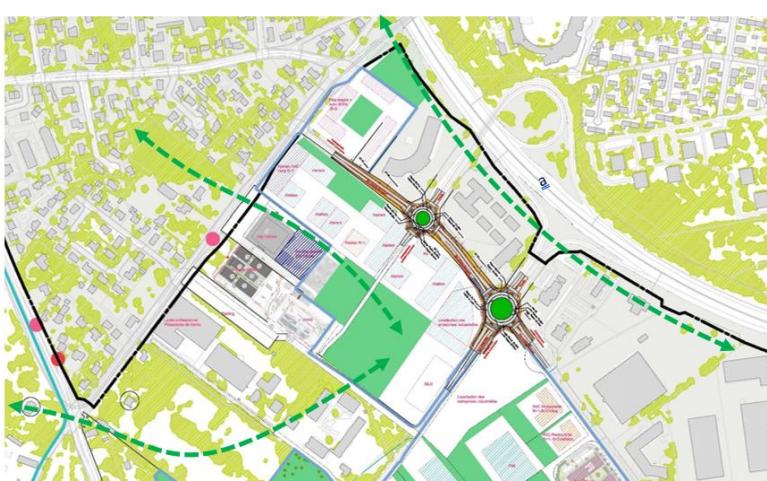
### Porte de Bersol (site de projet n°5)

Figure 11 : Schéma d'aménagement de principe du site de projet Porte-de-Bersol



### Cité des métiers (site de projet n°6)

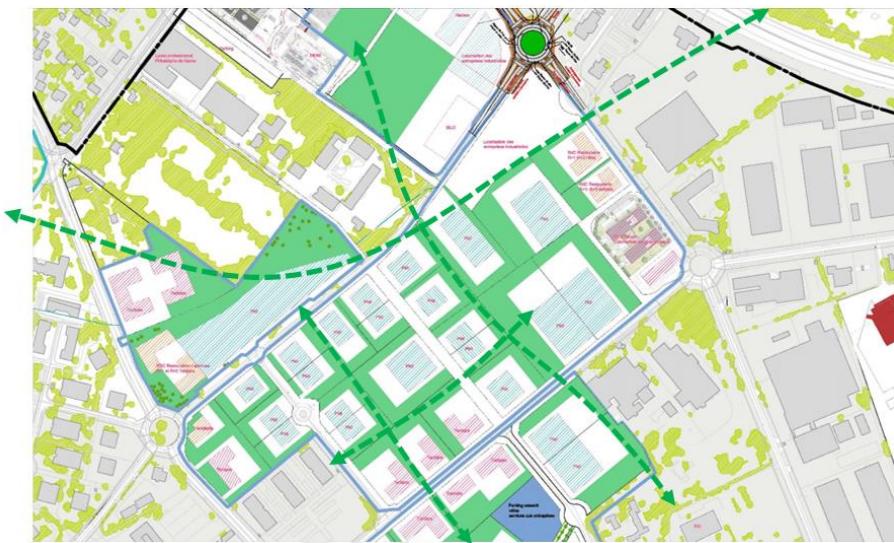
Figure 12 : Schéma d'aménagement de principe du site de projet Cité des métiers



Il est proposé de faire évoluer le schéma d'aménagement du site de Pointe Sud : cf partie 2.5.3 de l'annexe 2.5.

## Gutenberg (site de projet n°7)

Figure 13 : Schéma d'aménagement du principe de projet Gutenberg



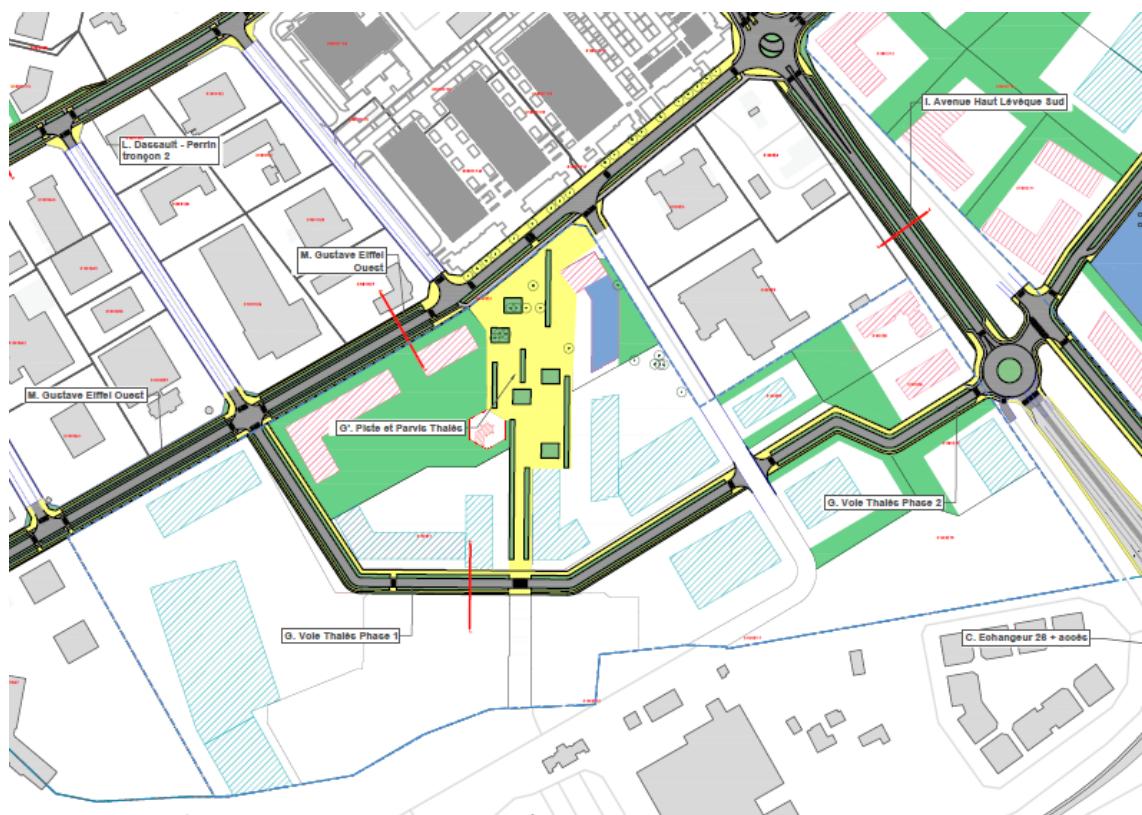
## Château Bersol (site de projet n°8)

Figure 14 : Schéma d'aménagement de principe du site de projet Château Bersol



## Thales (site de projet n°9)

Figure 15 : Schéma d'aménagement Thales



## Bois Bersol (site de projet n°10)

Figure 16 : Schéma d'aménagement de principe du site de projet Bois Bersol



## Europe (site de projet n°13)

Figure 17: Schéma d'aménagement de principe du site de projet Europe



## Hippodrome (site de projet n°14)

Figure 18 : Schéma d'aménagement de principe du site de projet Hippodrome



## CENBG (site de projet n°15)

Figure 19 : schéma d'aménagement de principe du site de projet du CENBG



Il est proposé de faire évoluer le schéma d'aménagement du site du CENBG : cf partie 2.5.3 de l'annexe 2.5.

## 2.2 Présentation de l'intérêt général du projet

**Un rouage majeur de l'OIM Bordeaux Inno Campus, de la stratégie d'aménagement de Bordeaux Métropole et du schéma de cohérence (SCoT) de l'aire métropolitaine bordelaise**

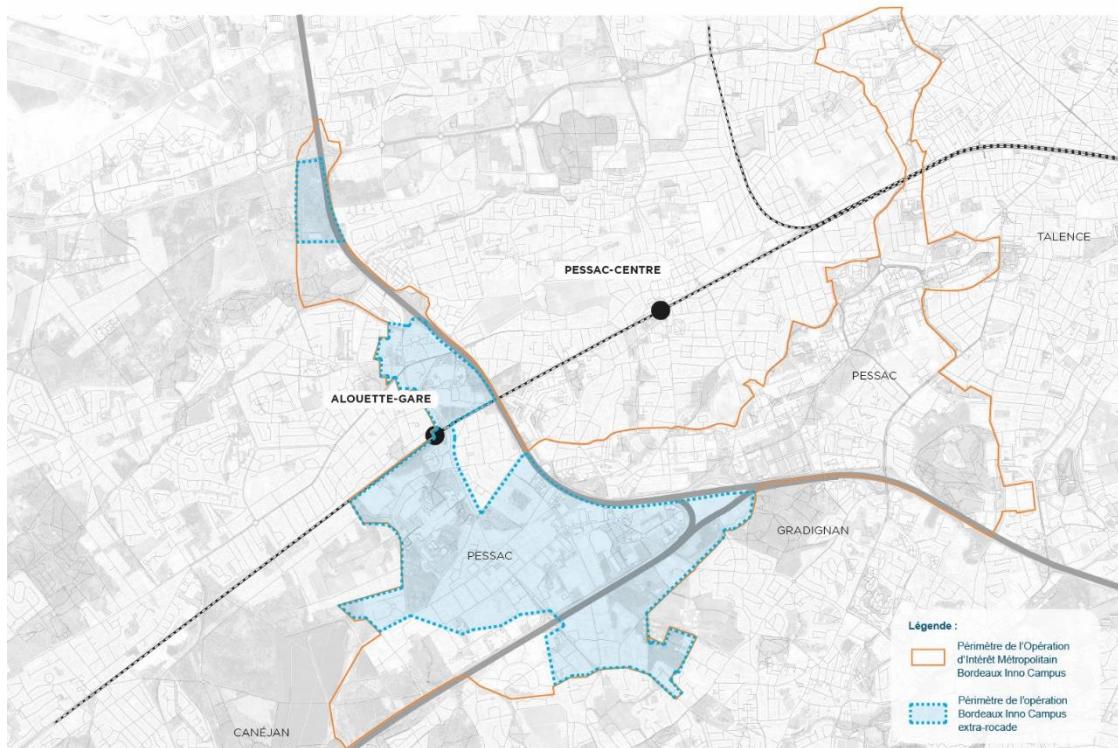


Figure 20: Périmètre de l'opération d'aménagement BIC extra-rocade au sein de l'OIM Bordeaux Inno Campus

De par son étendue et surtout son potentiel de densification, le périmètre BIC extra-rocade est un maillon essentiel de l'opération d'intérêt métropolitain Bordeaux Inno Campus, qui constitue avec l'opération d'intérêt national Bordeaux-Euratlantique et l'opération d'intérêt métropolitain Bordeaux-Aéroparc un des trois territoires prioritaires de développement de la métropole.

Ainsi, on estime que BIC extra-rocade aurait le potentiel d'accueillir d'ici 2030, 8 800 emplois et 1 900 habitants, soit respectivement près de 90% des emplois et 10% des habitants supplémentaires visés par l'OIM Bordeaux Inno Campus, c'est-à-dire 9% de la croissance des emplois et 2% de celle de la population de Bordeaux Métropole d'ici 2035.

Les objectifs du projet BIC extra-rocade concourent à ceux de l'OIM Bordeaux Inno Campus, qui vise notamment à permettre la création de 10 000 emplois supplémentaires en valorisant le potentiel de formation, de recherche et d'innovation du Campus et des centres hospitaliers au service du rayonnement scientifique et du développement économique de la Métropole. Cela passe par une meilleure articulation des territoires intra et extra rocade et l'aménagement de sites attractifs pour ancrer les retombées en matière de création d'entreprises, de formation de talents et d'innovation.

A cette ambition économique et de rayonnement s'ajoutent des objectifs d'aménagement durable et plus cohérent du territoire métropolitain. Ainsi, l'opération BIC extra-rocade a-t-elle vocation à devenir un territoire privilégié de mise en œuvre des politiques métropolitaines en matière d'urbanisme, de mobilité, d'environnement, de cadre de vie. Cela en veillant à optimiser les investissements publics dans un contexte budgétaire contraint.

### 2.2.1 Créer les conditions de l'accueil de 8 800 emplois diversifiés supplémentaires

#### Constituer une offre foncière et immobilière cohérente avec les besoins des entreprises

Le territoire de Bordeaux Inno Campus extra-rocade accueille aujourd'hui environ 24 800 emplois, dont 19 400 emplois privés. Ce tissu économique diversifié s'inscrit dans une dynamique positive, avec de nombreux projets de développement émanant d'entreprises locales, et des besoins issus de nouvelles entreprises créées au terme d'un processus d'incubation et de

Il est précisé que le chiffre de l'emploi à date sur le périmètre BIC extra-rocade stricto sensu est estimé à environ 20 000, dont environ 5 000 emplois publics : cf. partie 2.5.3 de annexe 2.5.

maturation au sein des nombreux établissements de recherche, de la dizaine d'incubateurs, trois pépinières (Bordeaux-Unitec, Centre Condorcet, Plate-forme technologiques des Biotechnologies) et trois hôtels d'entreprises (Biogallien, Cité de la Photonique, Unitec) présents sur le territoire. Mais les projets des entreprises se heurtent au déficit d'offre foncière et immobilière adaptée à leurs besoins. Le taux de vacance très faible et l'absence de réserves foncières aménageables entravent le développement des entreprises, comme en témoigne le volume de transactions immobilières en deçà des autres secteurs de la métropole (6 700 m<sup>2</sup> de bureaux neufs transactés en 2017, y compris sur la commune hors-métropole de Canéjan, soit à peine 10% du volume total de transactions sur l'ensemble de la métropole bordelaise, un chiffre en baisse sensible par rapport aux années précédentes), et ce malgré une demande soutenue. Cette situation a été illustrée ces dernières années par le départ effectif ou décidé de plusieurs activités et entreprises pourtant stratégiques pour la vitalité économique du territoire, mais qui n'ont pu être y accueillies, telles EVtronic (bornes de recharge rapide pour véhicules électriques, 40 emplois), Schneider Electric (ingénierie, 100 emplois), Weiss Technik (appareils de mesure pour composants de l'industrie aéronautique et automobile, 120 emplois), VDLV (fabrication de consommables pour cigarettes électroniques, 120 emplois), Cartolux (imprimerie, 90 emplois). L'incapacité à proposer des solutions d'implantation aux entreprises à fort potentiel de croissance, dans lesquelles les collectivités territoriales ont souvent beaucoup investi via l'accompagnement apporté par les technopoles et pépinières ou des subventions est un problème majeur. Quant au départ des entreprises locales faute de pouvoir s'étendre in situ, il est porteur de risques de décrochage de ce territoire, surtout après le départ de la société Thales (1 000 emplois très qualifiés) vers Mérignac.

La situation de pénurie foncière et le maintien de la demande à des niveaux élevés alimente des comportements spéculatifs de propriétaires d'immeubles vacants ou obsolètes, qui préfèrent attendre des projets plus valorisants que d'investir pour requalifier leurs actifs et les remettre sur le marché. Cette carence du secteur privé interpelle la puissance publique, seule à même d'engager par une action foncière volontariste une dynamique vertueuse. En acquérant et en réaménageant des sites aujourd'hui sous-utilisés, la collectivité sera en mesure de faire émerger une offre foncière et immobilière nouvelle, qui invitera les opérateurs privés à requalifier leurs propres actifs.

Le projet permettra donc d'enclencher une dynamique de création d'une offre foncière et immobilière à même de répondre aux besoins des entreprises désireuses de s'implanter sur le territoire, en faisant levier sur la requalification de l'offre privée. L'enclenchement de cette dynamique est une condition sine qua non pour atteindre l'objectif de 8 800 emplois et 1 900 habitants supplémentaires, mais aussi pour prévenir un risque de décrochage de ce territoire par le départ des entreprises motrices.

### **Améliorer l'environnement de travail des employés et des entreprises**

Le temps de trajet domicile-travail est un paramètre déterminant pour les entreprises de services notamment. La congestion de la zone, aux heures de pointe du matin et du soir notamment où il est fréquent de consacrer plus de 30 minutes pour parcourir les quelques centaines de mètres jusqu'à la rocade ou à l'autoroute A63, est particulièrement mal vécue par les entreprises qui ne cessent d'exprimer leur mécontentement. Cette congestion est devenue, avec la pénurie foncière, le principal motif de départ des entreprises, comme en témoigne un courrier du 6 novembre 2017 de propriétaires immobiliers s'alarmant des risques de non renouvellement des baux de leurs entreprises locataires. Le traitement de cette congestion, par l'amélioration des infrastructures routières et une politique ambitieuse de report modal, est donc nécessaire tant d'un point de vue fonctionnel pour pouvoir accueillir les déplacements générés par les nouveaux emplois visés, que pour maintenir les emplois existants.

L'offre d'un éventail élargi de modes est également un enjeu pour permettre l'accessibilité d'employés ne disposant pas de leur propre véhicule, soit par contrainte (absence de permis de conduire, problème de santé, absence de véhicule), soit par choix (préférence pour d'autres modes pour des motivations économiques, écologiques, ou de confort). L'amélioration des infrastructures en faveur des transports en commun (couloirs et voies d'insertion pour les bus), des modes actifs (trottoirs et traversées piétonnes, pistes cyclables et voies vertes), et des mobilités innovantes (aires de dépose covoitureurs) est un impératif pour offrir une accessibilité pour tous à la troisième zone d'emplois de la métropole, mais aussi de réponse aux pratiques émergentes des employés de nouvelle génération, en particulier dans des secteurs d'activités qui rencontrent des difficultés de recrutement (informatique par exemple).

Les attentes à l'égard de l'environnement urbain de l'entreprise évoluent à la mesure des changements majeurs dans l'organisation (externalisation, nomadisme, horaires flexibles) et le rapport au travail (dilution des frontières entre sphère privée et sphère professionnelle, recherche de convivialité, etc.). L'offre de services diversifiés à l'extérieur des murs de l'entreprise joue un rôle croissant pour les activités tertiaires et innovantes, qui réclament de plus en plus un environnement urbain, à rebours des implantations isolées qui avaient cours dans les décennies 1970s et 1980s.

### **Promouvoir l'innovation**

L'opération BIC extra-rocade donne l'occasion de concevoir des aménagements innovants. A l'image de l'initiative de la société Olikrom, qui a réalisé à titre expérimental une signalétique au sol photoluminescente sur une piste cyclable du périmètre, le projet vise un effet levier sur l'innovation en associant les centres de recherche régionaux à la conception des aménagements, en offrant des espaces démonstrateurs aux entreprises, en concevant les marchés publics de travaux de manière à permettre aux petites et moyennes entreprises innovantes de faire valoir leur savoir-faire, ou encore en promouvant de manière volontariste les énergies nouvelles et renouvelables dans le projet (cf. étude d'impact).

En corollaire des travaux d'aménagement, plusieurs projets pilotes ont été initiés, visant à promouvoir des contenus innovants dans les projets immobiliers accompagnés par Bordeaux métropole et ses outils, à l'image du projet Cœur-Bersol qui accueillera le CeaTech et un tiers lieu démonstrateur dénommé « BIC-BOX » sur un site clef à l'angle des avenues Haut-Lévêque et Gustave Eiffel, ou du démonstrateur santé Alouette qui accueillera dans les murs d'une résidence hôtelière un centre d'affaires dédié aux entreprises de la filière santé et un *living lab* paramédical. Si ces projets ne sont pas constitutifs de l'opération d'aménagement proprement dite, il est clair que leurs maîtres d'ouvrage ne peuvent être réalisés qu'à l'aulne de la requalification de l'ensemble du territoire, et notamment des espaces publics adjacents.

Les prescriptions paysagères et la conception des aménagements, qui visent à instituer un rapport à la rue des immeubles aujourd'hui souvent introvertis sur leur parcelle, offrira aux activités un effet vitrine. Le transfert du CeaTech d'un parc tertiaire conçu de manière insulaire (la Cité de la Photonique) sur un programme plus urbain, doté d'une façade sur rue (Cœur-Bersol) est à cet égard révélateur des nouvelles attentes des activités innovantes.

### **2.2.2 Produire des logements abordables pour accueillir 1 900 habitants supplémentaires et améliorer le cadre de vie pour les usagers**

#### **Répondre à la demande structurelle de logement, en privilégiant les axes desservis par les transports en commun**

Depuis dix ans, le tramway a été une véritable machine à produire de la ville et du logement, dans les corridors d'influence des trois lignes. Pour autant, les nouveaux logements n'ont pas toujours répondu aux attentes des habitants, tant en matière de typologies que de prix. Il s'agit aujourd'hui d'anticiper l'effet d'attraction autour des extensions de lignes et des nouvelles lignes de transports publics. À cette fin, il a été choisi d'investir et de transformer les territoires desservis en y développant des projets de logements innovants et accessibles économiquement au plus grand nombre.

#### **Développer les conditions d'habiter correspondant aux attentes et aux besoins des ménages**

A l'échelle de l'opération BIC extra-rocade, le logement se concentre sur le périmètre cœur extra-rocade, sur le secteur opérationnel du carrefour de l'Alouette et sur des parcelles isolées dans le tissu diffus.

La première ambition du projet d'aménagement urbain du Carrefour de l'Alouette sera donc de développer les conditions d'habiter correspondant aux attentes et aux besoins des ménages de la Métropole. Le projet permettra une intensification urbaine à proximité de la ligne B de tramway et du futur BNSP extra rocade, et favorisera l'émergence d'une identité urbaine propre au site, en lien avec son attractivité résidentielle, commerciale, et la qualité d'usage de ces espaces publics. Il sera déployé à terme une offre diversifiée et qualitative d'environ 500 logements, accessibles économiquement au plus grand nombre (à minima 25% de logements locatifs sociaux et 25% de logements en accession sociale et abordable à moins de 2 500 € TTC/m<sup>2</sup> SHAB parking compris). Le projet participera également à l'apaisement des flux routiers et

l'amélioration des conditions de déplacement des modes doux. Enfin la requalification et la création de nouveaux espaces publics qualitatifs et paysagers (voies Cancha et Alouette notamment) répondra aux nouvelles fonctionnalités et besoins des habitants, en recréant un lien inter quartiers et en redonnant une place à la nature aujourd'hui quasi inexistante. »

### **2.2.3 Améliorer l'accessibilité du territoire en promouvant une mobilité plus vertueuse**

#### **Encourager le recours à des modes alternatifs à l'autosolisme**

S'il est prévu que le volume de déplacements augmente sur le secteur en raison du nombre considérable d'emplois créés et de nouveaux habitants accueillis, le projet contribuera à une évolution significative de la part modale. Il participera ainsi à réduire l'autosolisme. On estime ainsi que sa part modale passera de 86% aujourd'hui à 70% au terme du projet, ce qui représente un changement considérable pour un territoire majoritairement économique de périphérie.

Il convient d'ajouter à cela que la création des conditions d'accueil des emplois et des habitants sur ce territoire diminuera d'autant le desserrement urbain, et les déplacements pendulaires qui en résultent. Ainsi, la part modale

#### **Etendre l'accessibilité à tous les publics**

Comme évoqué au point 5.1.2 ci-dessus, l'amélioration significative de la desserte en transports en commun, des itinéraires piétons et cyclables, et des équipements en faveur du covoiturage rendront le territoire accessible à tous les publics, y compris ceux ne pouvant utiliser un véhicule qui leur est propre. C'est ainsi un pan important du territoire métropolitain qui deviendra accessible dans des conditions de confort décentes pour tous les modes, y compris pour les usagers venant du hors-métropole.

#### **Améliorer la sécurité et la santé des usagers**

Au-delà du confort et de la qualité de la desserte, la sécurité se trouvera renforcée pour les piétons et les cyclistes, particulièrement exposés à la circulation des poids-lourds, l'absence de traversées protégées, l'absence de revêtement sur les trottoirs, et le stationnement sauvage. Cela permettra ainsi de remédier à la dangerosité signalée par certains établissements du secteur (CHU de Bordeaux, DISF, Crédit Mutuel du sud-ouest) ou constatés sur le terrain.

### **2.2.4 Contribuer à l'aménagement durable du territoire (Eau, énergie, espaces naturels)**

Les sites retenus comme secteurs opérationnels sont parmi ceux qui accueillent les bâtis les plus anciens, certains étant obsolètes. Si une partie d'entre eux trouvent encore des utilisateurs (en raison notamment de la situation de pénurie de locaux adaptés sur le territoire), il s'agit de véritables « passoires thermiques » contribuant à une consommation d'énergie et à la rétention de chaleur dans des proportions incompatibles avec les objectifs du plan climat.

En concentrant les interventions sur les secteurs les plus dégradés, Bordeaux Métropole entend ainsi traiter les sites les plus problématiques du point de vue énergétique et climatique, mais aussi amorcer une dynamique vertueuse en mettant sur le marché des locaux adaptés aux besoins actuels des entreprises et des habitants, contraignant ainsi les propriétaires alentours à rénover leur patrimoine s'ils veulent qu'il reste attractif.

Les extraits de plan repris dans cette partie sont issus de l'atlas des pièces graphiques (IV.B6) pour lequel des modifications ont été proposées suite aux avis. L'atlas intégrant ces modifications est consultable dans la pièce complémentaire n°15 de l'annexe 2.5 du "Mémoire en réponse".

## 2.3 Présentation des évolutions du PLU

Dans l'ensemble, le projet respecte les grandes orientations du PLU 3.1 :

- En matière d'habitat, le projet participe à l'effort de production de logements aidés inscrit dans le programme d'orientation et d'action Habitat (POAH) du PLU 3.1 de Bordeaux Métropole qui s'élève à 234 logements sociaux (PLA-I, PLUS et PLS) par an à Gradignan et 952 par an à Pessac.
- En matière de déplacements, le projet respecte les axes stratégiques du programme d'orientations et d'actions Mobilité (POAM) du PLU 3.1 de Bordeaux Métropole :
  - Organiser une Métropole apaisée, en organisant le territoire en articulant offre de transport et urbanisation (axe 1), en améliorant l'accessibilité non motorisée aux équipements, commerces et services (axe 2) et en constituant une métropole apaisée (axe 3) grâce notamment à l'aménagement de l'itinéraire structurant bus et de secteurs d'intensité urbaine. L'amélioration de la lisibilité des places et des rues (axe 4) sera mise en œuvre en réaménageant les axes structurants et en imposant des règles plus précises d'aménagement des marges de recul le long de ces axes. L'amélioration de la sécurité des déplacements (axe 5), le développement de la pratique de la marche (axe 6) et d'une pratique apaisée et généralisée du vélo (axe 7) seront assurés par l'aménagement d'itinéraires cyclables explicites (y compris au-dessus de l'autoroute A63, grâce à une nouvelle passerelle), de trottoirs confortables et de traversées piétonnes.
  - Conjuguer vie métropolitaine et vie de proximité, en optimisant et régulant la rocade et ses accès au service de la vie métropolitaine (axe 8), via le réaménagement des accès à l'échangeur n°14, en optimisant et régulant le réseau de voiries à vocation dominante de déplacements (axe 9) par la requalification des grands axes du projet, en affirmant un réseau performant de transports collectifs à court et à moyen terme (axe 10) grâce à l'aménagement d'un itinéraire structurant bus.
  - Favoriser les changements de comportement et passer d'une pratique monomodale à un univers multimodal, en menant des actions de promotion (axe 13), en partageant la mobilité (autopartage et covoiturage) (axe 15), avec les aires de dépose covoitureurs, en réduisant la dépendance automobile par la politique de stationnement (axe 17) par la stratégie de parking associé notamment, et en libérant les espaces publics de stationnement (axe 18) le long des axes principaux du projet.
- De manière générale, le projet s'inscrit en compatibilité avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU 3.1, et notamment ses orientations prévoyant de :
  - Soutenir un développement urbain équilibré, en dynamisant le cœur de l'agglomération et en maîtrisant le développement urbain périphérique. Cet enjeu s'inscrit parfaitement dans les principes de la loi SRU, qui prescrit de définir les grands équilibres entre renouvellement urbain et urbanisation nouvelle ;
  - Structurer les premières et deuxièmes couronnes, en favorisant le regroupement d'activités commerciales, artisanales et de services urbains là où les flux se concentrent (pôles d'échanges) ;
  - Favoriser une plus grande équité sociale dans l'habitat par une politique de mixité spatiale et sociale ;
  - Maîtriser la mobilité, en construisant une offre supérieure de transports publics autour du tramway communautaire, épine dorsale d'un nouveau plan mobilité et en favorisant l'urbanisation à proximité des axes de transports et des centres d'échanges ;
  - Renforcer la vocation économique de la métropole, en particulier industrielle et technologique, en aménageant des espaces d'accueil attractifs et bien localisés pour les entreprises et, en améliorant le niveau des services qui leur sont nécessaires ;
  - Réduire les disparités sociales et économiques dans et entre les quartiers, par une meilleure répartition de l'emploi et de l'habitat, et une dynamisation économique adaptée ;
  - Valoriser la trame verte et les grands espaces naturels, en créant des continuités vertes mieux accessibles au public.
  - Protéger les sites soumis aux risques industriels et naturels, notamment le risque inondation ;
  - Atteindre une plus grande qualité urbaine et architecturale dans tous les quartiers.

Cependant, la mise en œuvre du projet décrit plus haut nécessite des évolutions du PLU 3.1, dont la version en vigueur a été approuvée par le Conseil de la Métropole le 16 décembre 2016, et est opposable depuis le 24 février 2017.

Les évolutions, d'ordre réglementaires, ont pour objet d'ajuster les dispositions existantes aux choix du projet (maillage, vocation, etc.) mais aussi à ses ambitions vertueuses en matière de développement durable (mobilités douces, gestion du stationnement, énergie, etc.) :

Objectifs du projet	Evolutions du PLU3.1 associées	Pièces du PLU concernées
<b>Mobilité</b>		
Restructurer la trame viaire	1. Incrire les emplacements réservés et servitudes de localisation pour les voies, stationnements et ouvrages associés, à créer ou restructurer.	<u>Règlement – Pièces graphiques</u> <u>Plans de zonage</u> <u>Règlement – Listes</u> <u>ER de voirie</u> <u>Servitudes de localisation</u>
Promouvoir les mobilités douces		
Développer des chaînes de multimodalité	2. Imposer un taux minimum de places de stationnement équipées d'une base de recharge électrique.	<u>Règlement – Pièces écrites</u> <u>Règlement des zones</u>
Favoriser une gestion cohérente et équilibrée du stationnement	3. Permettre le foisonnement des places de stationnement dans les programmes de construction pour limiter l'étalement foncier	<u>Règlement – Pièces écrites</u> <u>Règlement des zones</u>
<b>Paysage, architecture et cadre de vie</b>		
Assurer les continuités paysagères et renforcer les corridors écologiques  Co-construire des lisières cohérentes  Promouvoir une plus grande urbanité  Valoriser le patrimoine architectural et paysager	4. Maintenir et étendre les espaces boisés classés (EBC)	<u>Règlement – Pièces graphiques</u> <u>Plans de zonage</u>
	5. Compléter la liste des arbres remarquables	<u>Règlement – Pièces graphiques</u> <u>Atlas des arbres isolés</u>
	6. Conforter la mise en réseau des espaces « de nature » : continuités paysagères et accroches aux trames vertes et bleues	<u>Règlement – Pièces écrites</u> <u>Règlement des zones</u>
	7. Compléter les protections patrimoniales en cohérence avec les caractéristiques paysagères, architecturales et écologiques du site	<u>Règlement – Pièces graphiques</u> <i>Dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques aux paysages et au patrimoine</i> <u>Règlement – Pièces écrites</u> <u>Règlement des zones</u>
	8. Adapter la réglementation sur les clôtures en fonction des études paysagères et ambiances programmatiques traduites dans le plan guide.	<u>Règlement – Pièces écrites</u> <u>Règlement des zones</u>
	9. Adapter les règles de morphologie urbaine en fonction des études paysagères et ambiances programmatiques traduites dans le plan guide.	<u>Règlement – Pièces écrites</u> <u>Règlement des zones</u>
	10. Introduire des marges de recul pour mettre en œuvre le principe des lisières co-construites.	<u>Règlement – Pièces graphiques</u> <u>Plans de zonage</u>
	11. Renforcer les prescriptions permettant une meilleure intégration de la gestion des eaux aux projets architecturaux et paysagers.	<u>Règlement – Pièces écrites</u> <u>Règlement des zones</u>

Il est proposé de compléter le tableau en ajoutant en point 4 la création d'une zone naturelle Ng présentée p 90 : cf. remarque 25 de la partie 2.5.6 de l'annexe 2.5 du "Mémoire en réponse".

Objectifs du projet	Evolutions du PLU3.1 associées	Pièces du PLU concernées
<b>a) Programmation</b>		
Accueillir la programmation permettant l'implantation de 8 000 emplois supplémentaires diversifiés  Concentrer les développements tertiaires le long des axes de transports en commun structurants et à proximité des échangeurs autoroutiers  Créer des polarités de services bien identifiées et requalifier les polarités commerciales existantes  Développer de l'habitat abordable	12. Faire évoluer le zonage pour permettre les destinations de bureaux, hôtellerie, commerces et services de proximité  13. Créer des servitudes de mixité sociale (SMS) imposant des minimums logements locatif social et accession sociale.	<u>Règlement – Pièces graphiques</u> <u>Plans de zonage</u> <u>Règlement – Pièces écrites</u> <u>Règlement des zones</u>  <u>Règlement – Listes</u> <u>Dispositions en faveur de la diversité de l'habitat</u>
<b>b) Environnement</b>		
Gérer les eaux pluviales en privilégiant les solutions à l'air libre et sans augmenter les rejets dans le milieu naturel  Gérer les eaux usées sans augmenter les rejets en milieu naturel  Promouvoir le recours aux énergies nouvelles et renouvelables  Réduction des îlots de chaleur  Eviter les sites accueillant des espèces protégées  Favoriser l'essor de la biodiversité	14. Créer des prescriptions réglementaires environnementales sur l'aspect extérieurs des constructions limitant l'albédo  15. Généraliser le recours aux toitures végétalisées ou/et aux énergies renouvelables  16. Développer les protections sur les sites de qualité écologique identifié (notamment par la création d'EBC, servitudes appropriées aux réservoirs de biodiversité, etc.)  17. Favoriser l'essor de la nature en ville par des prescriptions sur les clôtures adaptées au passage de la petite faune  18. Favoriser l'essor de la nature en ville par le renforcement des obligations de planter  19. Favoriser l'essor de la nature en ville par le renforcement des obligations de recours à la pleine terre	<u>Règlement – Pièces écrites</u> <u>Règlement des zones</u>  <u>Règlement – Pièces graphiques</u> <u>Plans de zonage</u>  <u>Règlement – Pièces écrites</u> <u>Règlement des zones</u>  <u>Règlement – Pièces écrites</u> <u>Règlement des zones</u>  <u>Règlement – Pièces écrites</u> <u>Règlement des zones</u>

L'ensemble des modifications sont reportées sur les plans de l'atlas des pièces graphiques des documents du PLU nécessitant d'évoluer (B6) qui présentent :

- Les plans de zonage avant mise en compatibilité (à la date du dépôt de dossier d'enquête unique le 21 janvier 2019 à la préfecture)
- Les modifications apportées aux plans de zonage
- Les plans de zonage après mise en compatibilité

### 2.3.1 Zones et règlements associés

Les modifications apportées aux zones sont intégrées aux modifications des plans de zonage de l'atlas des pièces graphiques (B6).

#### Création du zonage UPXX Alouette, en lieu et place du UM13-4L35 et du règlement associé

Sur le site de projet n°2 Carrefour de l'Alouette, le règlement UM13 actuel (Tissus à dominante de grands ensembles et tissus mixtes) nécessite d'être adapté aux objectifs et principes d'aménagement retenus dans le projet, en particulier sur les points suivants :

- Densifier autour du transport en commun sans augmenter la hauteur, ce qui implique de modifier l'emprise au sol, le pourcentage d'espaces de pleine terre réduit et la taille des logements
- Favoriser le report modal par des mesures en adaptant les normes de stationnement et incitant le développement de systèmes d'accrochage de vélo à étages
- Améliorer la qualité des logements, ce qui implique de modifier les règles de retrait pour gérer les vis-à-vis et imposer des prescriptions pour développer des espaces extérieurs d'agrément (balcons, terrasses, jardins privatifs, etc.)
- Limiter le phénomène d'îlot de chaleur par des recommandations sur les matériaux extérieurs.
- Favoriser la circulation de la petite faune en interdisant la réalisation de murs pleins de clôture.

Un zonage particulier UPXX Alouette est donc créé à cet effet en lieu et place du UM13 sur la base du périmètre du site de projet (en bleu sur le schéma).

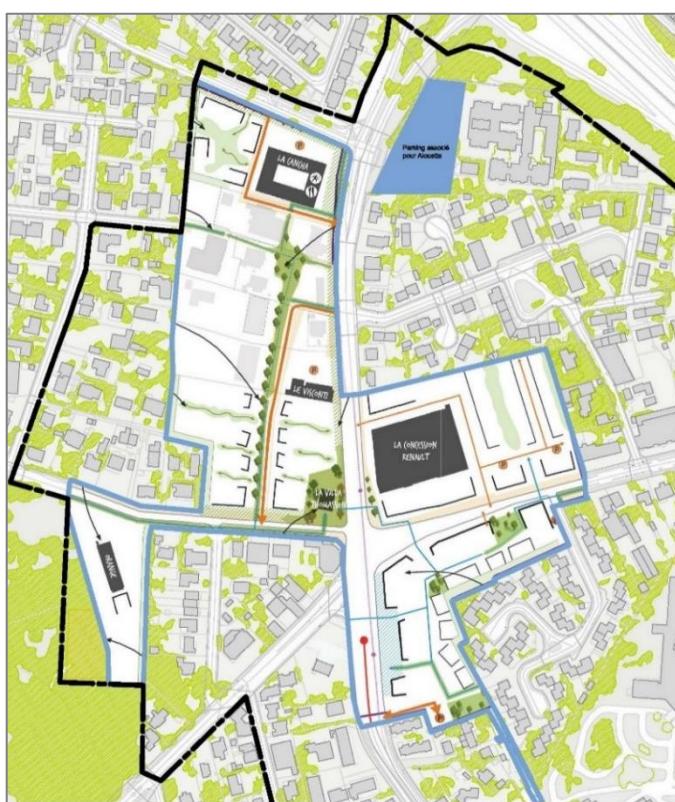
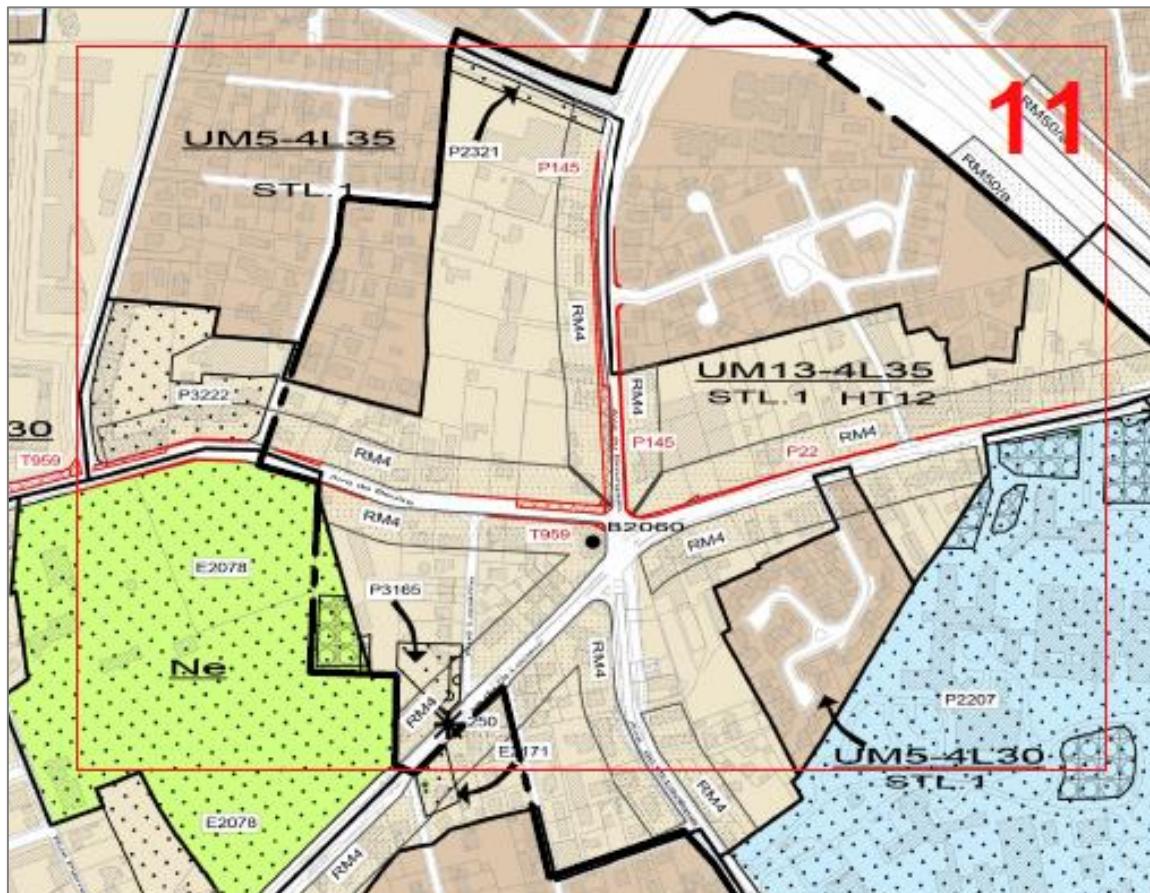


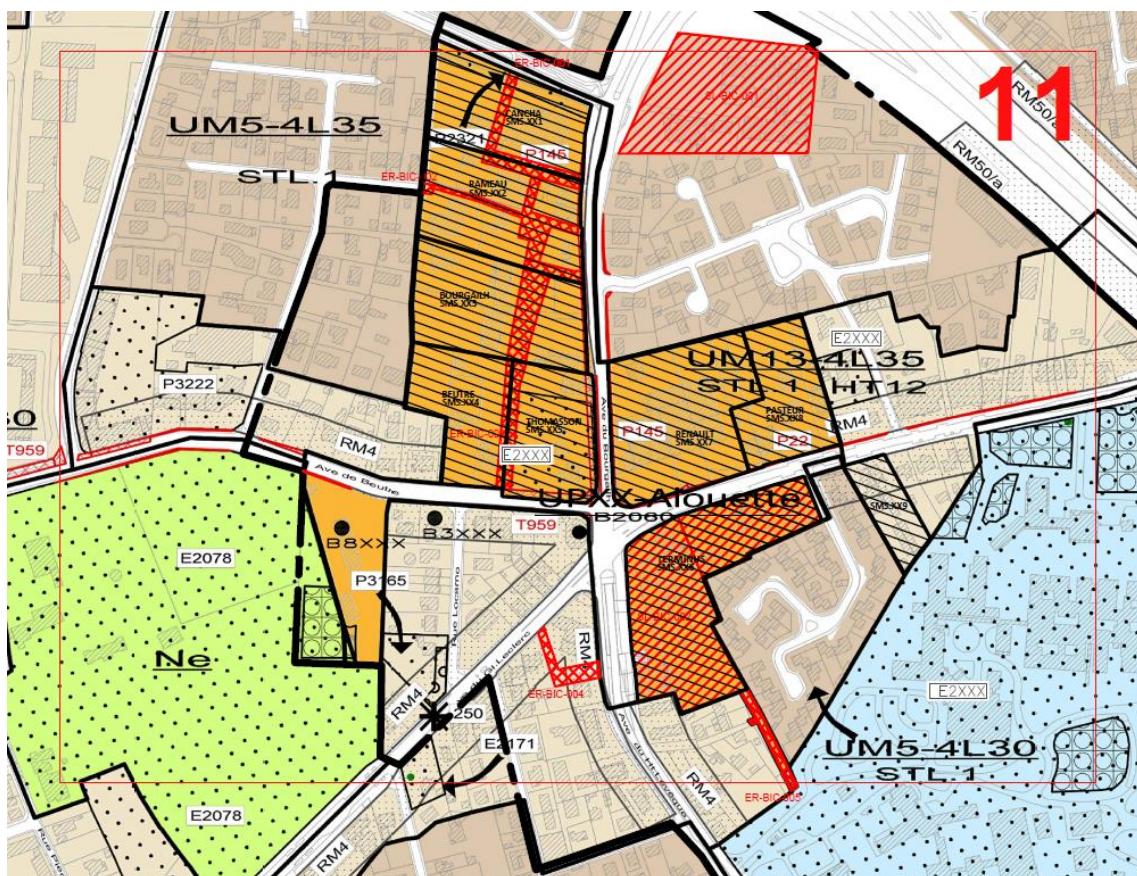
Figure 21 : Schéma d'aménagement de principe du site de projet Carrefour de l'Alouette

L'ensemble des propositions relatives aux zones et règlements sont présentées dans la partie 2.5.6 / A. de l'annexe 2.5 du "Mémoire en réponse".

*Extrait du plan de zonage du PLU avant mise en compatibilité (à la date du dépôt de dossier d'enquête unique à la préfecture le 21 janvier 2019)*



Extrait du plan de zonage du PLU après mise en compatibilité



Extrait de plan ne tenant pas compte des propositions d'évolution.

Plan à jour : cf pièce complémentaire n°15 de l'annexe 2.5 du "Mémoire en réponse".

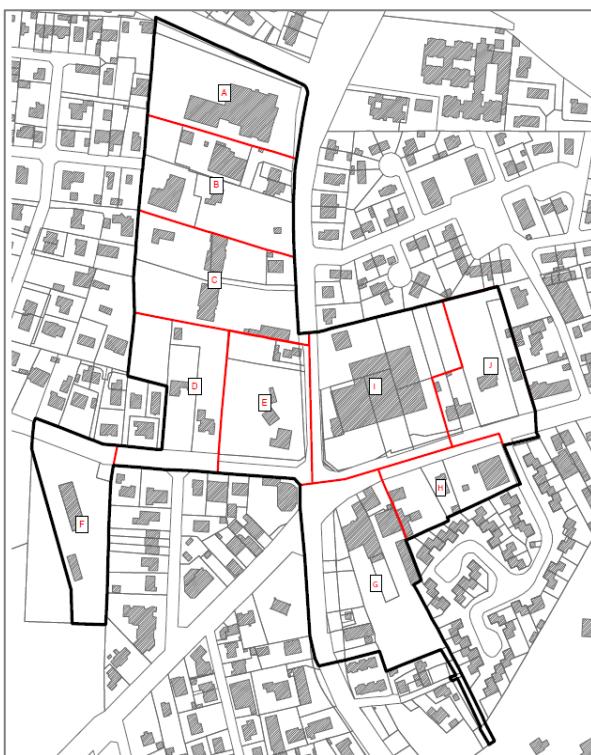
Extrait de plan ne tenant pas compte des propositions d'évolution.  
Plan à jour : cf pièce complémentaire n°15 de l'annexe 2.5 du "Mémoire en réponse".

Modification apportée : création de la zone UPXX Alouette



Le règlement associé est l'adaptation du règlement existant UM13 au projet et à ses orientations. Au-delà de la suppression des articles sans objet dans le contexte du secteur, les grandes modifications sont :

- **Modulation des règles d'implantation** en fonction des objectifs du projet selon 10 secteurs : A, B, C, D, E, F, G, H, I et J (délimités en rouge)



Il est proposé de simplifier le découpage en 3 secteurs sans remettre en cause les règles de modulation : cf. remarque 26 de la partie 2.5.6 / A de l'annexe 2.5 du "Mémoire en réponse".

- Les dispositions relatives aux retraits latéraux ont été systématisés (6 m lorsque la façade excède deux niveaux, 3 m en règle générale) pour simplifier la règle tout en assurant le respect d'un traitement paysager de qualité et proportionné entre limites séparatives privées.
- Les hauteurs de constructions sont inchangées
- Les règles d'implantation sur le secteur G sont modifiées en raison du contexte favorable et de la programmation associée : pourcentage d'emprise au sol augmentée (60% contre 40%) pour permettre d'assurer une constructibilité adaptée aux ambitions programmatiques face à l'arrêt terminus de la ligne B de tramway et pourcentage d'espaces de pleine terre réduit (15% contre 35%) pour permettre la réalisation d'un parking souterrain et d'un parvis public
- Suppression des dispositions sur la taille des logements sur le secteur G pour permettre la programmation envisagée (résidences services)
- Application du périmètre de modération sur l'ensemble du secteur étant donné la desserte en transports en communs performants du site (futur BNSP extra rocade, ligne B du tramway, et liane 4 notamment) et adaptation à la marge des normes de stationnement pour les véhicules motorisés afin de favoriser le report modal
- Préconisations sur les modalités de réalisation des systèmes d'accrochage de vélo à étages
- Suppression des possibilités d'implantation de piscines et constructions annexes à l'habitation de faibles dimensions
- Recommandations sur les matériaux extérieurs des constructions pour limiter le phénomène d'îlot de chaleur.
- Prescription sur le traitement des façades des constructions d'habitat par de larges espaces extérieurs d'agrément pour un maximum de logements (balcons, terrasses, jardins privatifs, etc.).
- Evolution des prescriptions sur les clôtures nouvelles pour interdire la réalisation de murs pleins.
- Adaptation des dispositions relatives aux eaux pluviales



## Règlement pièces écrites

# Règlement zone UPXX Alouette

*Projet Bordeaux Inno Campus – Extra Rocade*

### > Modifications apportées – BIC-Extra-Rocade

<https://cartoweb.bordeaux-metropole.fr/adws/app/e356e680-4468-11e7-a6e4-be74f79b4cd/index.html?context=DqMV>

Il est proposé d'apporter des modifications aux chapitres 1.4.1.3 et 2.2 du règlement UPXX Alouette. La nature et la justification des modifications apportées et la nouvelle version du règlement sont consultables dans l'annexe 2.5 du « Mémoire en réponse » : cf. remarques 27 de la partie 2.5.6 / A et pièce complémentaire n°8.

Règlement pièces écrites

<b>1. Fonctions urbaines .....</b>	<b>4</b>
<b>1.1. Destination des constructions.....</b>	<b>4</b>
<b>1.2. Occupations et utilisations du sol interdites .....</b>	<b>6</b>
<b>1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières .....</b>	<b>7</b>
<b>1.3.1. Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique.....</b>	<b>7</b>
<b>1.3.2. Conditions particulières relatives à la destination des constructions .....</b>	<b>7</b>
<b>1.3.3. Conditions particulières relatives à la diversité sociale, à l'habitat et au logement .....</b>	<b>8</b>
<b>1.3.4. Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances.....</b>	<b>8</b>
<b>1.3.5. Conditions particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager .....</b>	<b>10</b>
<b>1.3.6. Autres conditions particulières.....</b>	<b>10</b>
<b>1.4. Conditions de réalisation des aires de stationnement .....</b>	<b>11</b>
<b>1.4.1. Stationnement des véhicules motorisés.....</b>	<b>11</b>
<b>1.4.2. Stationnement des vélos .....</b>	<b>14</b>
<b>2. Morphologie urbaine.....</b>	<b>15</b>
<b>2.1. Définitions et principes .....</b>	<b>16</b>
<b>2.1.1. Emprise bâtie .....</b>	<b>16</b>
<b>2.1.2. Implantation des constructions .....</b>	<b>16</b>
<b>2.1.3. Hauteurs (HF et HT).....</b>	<b>18</b>
<b>2.1.4. Espaces en pleine terre.....</b>	<b>19</b>
<b>2.1.5. Constructions existantes .....</b>	<b>19</b>
<b>2.2. Dispositions réglementaires - cas général .....</b>	<b>20</b>
<b>2.2.1. Constructions, installations et aménagements neufs .....</b>	<b>22</b>
<b>2.2.2. Constructions, installations et aménagements existants avant l'approbation du PLU 3.1 .....</b>	<b>24</b>
<b>2.3. Cas particuliers .....</b>	<b>24</b>
<b>2.3.1. Piscines et constructions annexes à l'habitation de faibles dimensions .....</b>	<b>24</b>
<b>2.3.2. Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif .....</b>	<b>25</b>
<b>2.3.3. Implantations différentes .....</b>	<b>25</b>
<b>2.3.4. Hauteurs différentes .....</b>	<b>26</b>
<b>2.3.5. Règles particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager .....</b>	<b>26</b>
<b>2.3.6. Règles particulières relatives au bruit des infrastructures .....</b>	<b>27</b>
<b>2.3.7. Règles particulières applicables le long des routes classées à grande circulation .....</b>	<b>27</b>
<b>2.3.8. Règles particulières relatives aux commerces existants et au maintien de leur activité sur site .....</b>	<b>27</b>
<b>2.4. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.....</b>	<b>28</b>
<b>2.4.1. Aspect extérieur des constructions .....</b>	<b>28</b>
<b>2.4.2. Clôtures.....</b>	<b>29</b>
<b>2.4.3. Affouillements et exhaussements du sol naturel.....</b>	<b>30</b>
<b>2.4.4. Aménagement des abords et plantations .....</b>	<b>30</b>
<b>3. Déserte par les réseaux et services urbains .....</b>	<b>32</b>
<b>3.1. Déserte par la voirie .....</b>	<b>32</b>
<b>3.1.1. Définition de la desserte .....</b>	<b>32</b>
<b>3.1.2. Conditions de desserte .....</b>	<b>32</b>
<b>3.2. Accès.....</b>	<b>33</b>
<b>3.2.1. Définition de l'accès .....</b>	<b>33</b>
<b>3.2.2. Conditions d'accès .....</b>	<b>33</b>
<b>3.2.3. Bande d'accès ou servitude de passage .....</b>	<b>33</b>
<b>3.3. Déserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de .....</b>	<b>34</b>
<b>3.3. communication numérique .....</b>	<b>34</b>
<b>3.3.1. Eau potable.....</b>	<b>34</b>
<b>3.3.2. Eaux pluviales .....</b>	<b>34</b>
<b>3.3.3. Assainissement.....</b>	<b>35</b>



Zone UPXX - alouette

Règlement pièces écrites	
3.3.4. Alimentation en énergie et réseaux de communications .....	35
3.3.5. Numérique .....	36
3.4. Collecte des déchets.....	36
3.5. Réseau de chaleur .....	36

Règlement pièces écrites

## 1. Fonctions urbaines

Le présent chapitre permet de connaître les occupations et utilisations autorisées dans la zone et les conditions qui s'y rattachent.

### 1.1. Destination des constructions

Les destinations des constructions, décrites ci-après, sont définies en application du Code de l'urbanisme. Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation se réfère à l'une de ces destinations.

Ces définitions sont communes à l'ensemble des zones.

**Pour connaître les destinations autorisées sur la zone, il faut se référer aux deux chapitres du présent règlement :**

- 1.2 "occupations et utilisations du sol interdites",
- 1.3 "occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".

**Important : Les destinations qui ne sont ni interdites, ni soumises à conditions particulières, sont autorisées.**

#### Définitions

##### • **Artisanat :**

*Cette destination comprend les locaux destinés à des activités de fabrication, de façonnage, d'assemblage, de transformation, de réparation ou de prestation de services relevant de l'artisanat.*

*L'artisanat se différencie de l'industrie par son processus de production. Le travail y est faiblement divisé, les tâches manuelles y sont dominantes, peu répétitives et demandent un savoir et/ou un savoir faire important.*

*Les activités artisanales exercées à des fins de vente directe de leur production au public relèvent de la destination commerciale (boulangerie, boucherie...).*

##### • **Bureaux :**

*Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées essentiellement des activités de direction (sièges sociaux), de prestation de services aux entreprises, de gestion, d'études, de conseil et/ou d'expertise, de conception, d'informatique, de recherche et développement, d'ingénierie, de vente par correspondance, de démarchage téléphonique ou de téléassistance...*

*Cette destination concerne également les locaux destinés à l'exercice des professions libérales de services (avocats, architectes, professions paramédicales, vétérinaires, etc...). Les cabinets médicaux, maisons médicales et regroupements de professionnels de la santé entrent dans la destination des services publics ou d'intérêt collectif à vocation sanitaire.*

*Les agences immobilières, banques, agences d'intérim, agences de voyage, courtiers d'assurance sont compris dans cette destination.*

*Pour être rattachées à la destination de bureaux, les activités de présentation et de vente directe de produits au public ne peuvent y être exercées qu'à titre accessoire.*

##### • **Commerce :**

*Cette destination comprend les locaux destinés à la présentation, à la location ou à la vente directe de produits au public et les locaux annexes destinés à l'entreposage des produits.*

*Cette destination concerne également les activités de services au public telles que laveries automatiques, pressing, retouches, repassage, coiffure, soins de beauté, entretien corporel, activités photographiques, salles de jeux, reprographie, photocopie, complexes cinématographiques, enseignement de la conduite.*

*De la même façon, les activités artisanales exercées à des fins de vente directe de leur production au public relèvent de la destination commerciale (boulangerie, boucherie...)*

*Les cafés et les restaurants sont compris dans cette destination, tout comme les « points permanents de retrait par la clientèle d'achats de détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile », ou « drive ».*

*Le commerce de gros sans activité de détail n'entre pas dans cette destination.*

Règlement pièces écrites

• **Entrepôts :**

Cette destination comprend les locaux logistiques destinés à l'entreposage et au reconditionnement de produits, de marchandises et de matériaux ainsi que le commerce de gros sans activité de détail.

Les "points permanents de retrait par la clientèle d'achats de détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile", ou "drive", n'entrent pas dans cette catégorie. Ils sont ainsi considérés comme des surfaces commerciales (voir destination "commerce").

• **Exploitation agricole et forestière :**

Cette destination comprend :

- Pour les exploitations agricoles : les constructions, aménagements et installations nécessaires à l'activité agricole telle que définie au Livre III, chapitre 1er du Code rural et de la pêche.

Ils permettent notamment la culture (châssis, serres...) et/ou l'élevage des animaux, y compris les centres de transit, le stockage des productions et des récoltes, l'accueil des salariés agricoles et le rangement du matériel, la transformation des produits de l'exploitation et, le cas échéant, leur commercialisation sur le site de l'exploitation.

Ils comprennent également les centres équestres, haras, etc. dès lors qu'ils sont sans lien avec des activités de spectacle.

Ils prennent en compte la production et, le cas échéant, la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation. Toutefois, cette production doit être issue pour au moins 50 % de matières provenant de cette ou de ces exploitations.

- Pour les exploitations forestières : toutes les constructions, aménagements et installations nécessaires à l'activité forestière, à savoir la production de bois, le prélevement de produits sur la forêt vivante (liège, gommes...), voire la cueillette. L'exploitation forestière permet la gestion et l'entretien durable des ressources forestières et leur valorisation marchande dans le cadre de la vente de produits bruts ou très peu transformés.

• **Habitation :**

Cette destination comprend tous les logements, notamment les logements liés et nécessaires au bon fonctionnement des entreprises agricoles, forestières, artisanales, industrielles ou commerciales. Relèvent également de l'habitation, les chambres d'hôtes, les locaux ou aménagements annexes à l'habitation tels que piscine, garage, abri de jardin...

• **Hébergement hôtelier :**

Cette destination comprend tout mode d'hébergement relevant de l'application du livre III du Code du tourisme, notamment les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtel et résidence de tourisme, les gîtes, les établissements hôteliers de plein air de type campings et parc résidentiel de loisirs. Sont aussi concernées les fermes auberges, salles de réception, etc...

Relèvent également de cette destination les résidences services dès lors que les critères suivants sont exhaustivement et cumulativement respectés :

- un hébergement à caractère temporaire,

- un minimum d'espaces communs propres aux hôtels non laissés à la libre disposition de ses occupants (restauration, blanchisserie, accueil).

A défaut du respect de l'ensemble de ces critères, ces résidences sont rattachées à la destination d'habitation.

• **Industrie :**

Cette destination comprend les constructions, installations et aménagements destinés à des activités économiques de fabrication, de façonnage, d'assemblage, de transformation pour produire en série des biens matériels commercialisables. Ainsi, c'est le processus de production qui différencie l'industrie de l'artisanat.

Elle comprend également les activités d'extraction et d'exploitation de matières premières, la production d'énergie, les activités de retraitement, de démantèlement et/ou de recyclage.

• **Services publics ou d'intérêt collectif :**

Cette destination comprend les constructions, aménagements et installations, publics ou privés, destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général et à répondre à un besoin collectif, notamment dans la gestion et l'entretien des milieux naturels,

Règlement pièces écrites dans les domaines administratifs, hospitaliers, sanitaires (cabinets médicaux, maisons médicales et regroupements de professionnels de la santé...), sociaux, culturels (salles de spectacles, cinémas hors complexes cinématographiques...), sportifs, récréatifs et de loisirs, culturels, judiciaires et pénitenciers, de la défense, des secours et de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, de l'accueil de l'enfance et de la petite enfance.

Elle concerne également :

- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (pépinières, incubateurs)
- ; - les locaux d'hébergement relevant du code de la construction et de l'habitation (hébergements et logements temporaires pour les personnes et ménages en difficultés : maisons relais, hébergements d'urgence...); - les dispositifs prévus dans le cadre du schéma départemental d'accueil des gens du voyage ;
- les constructions et installations destinées au bon fonctionnement des services urbains (transport, eau, assainissement, déchets, énergies, communication, dispositifs de production d'énergies renouvelables...).

### **Principes généraux**

Lorsqu'un ensemble de locaux présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble. Ainsi, à titre d'exemple, les locaux annexes de type bureaux, locaux de gardiennage ou d'entreposage nécessaires au bon fonctionnement d'une activité d'artisanat ou d'industrie, sont rattachés à leur destination principale. Toutefois, dans certains cas, pour certaines destinations ou certains zonages, des conditions particulières peuvent être définies. Celles-ci le sont alors expressément dans la règle de la zone concernée.

Lorsqu'une construction ou un aménagement relève de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations, au prorata de la surface de plancher affectée à chacune d'entre elles.

## **1.2. Occupations et utilisations du sol interdites**

De manière générale, les occupations et utilisations du sol présentant des caractéristiques incompatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement, de paysage sont interdites.

Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques, délimités au plan de zonage ou en annexe du PLU, pour protéger les biens et les personnes contre les risques, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites en application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme et / ou de la réglementation en vigueur.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées à l'entrepôt, ou le changement de destination vers cette destination, à l'exception de celles prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".
- Les constructions destinées à l'industrie, ou le changement de destination vers cette destination, à l'exception de celles prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".
- Les affouillements et exhaussements à l'exception de ceux prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".
- L'aménagement de terrains de camping / caravaning ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- La construction et l'extension de garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Le stationnement isolé des caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs isolées.
- Les terrains familiaux aménagés pour les gens du voyage ou l'installation de résidences mobiles constituant leur habitat permanent, à l'exception des terrains familiaux locatifs portés par une collectivité locale et des dispositifs prévus dans le cadre du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage.

Règlement pièces écrites

- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'anciens véhicules désaffectés.
- Les constructions, installations et aménagements portant atteinte aux éléments repérés au plan de zonage au 1/5000<sup>e</sup> relevant des "dispositions particulières relatives aux continuités écologiques, zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager".

## 1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol de quelque nature que ce soit, sont soumises aux conditions et/ou restrictions suivantes.

### 1.3.1. Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique

En application des dispositions du Code de l'urbanisme, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolri depuis moins de dix ans est autorisée.

Toutefois, toute reconstruction est interdite si celle-ci expose ses occupants à un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger leur sécurité.

Par ailleurs, dans le cas où la destruction résulte d'une démolition volontaire, la reconstruction à l'identique n'est autorisée que si l'édification d'une construction équivalente s'avère impossible dans le cadre de l'application du présent règlement.

### 1.3.2. Conditions particulières relatives à la destination des constructions

Sont autorisées dans les conditions définies ci-dessous, les constructions suivantes : 1.3.2.1.

#### Constructions destinées à l'entrepôt

La réhabilitation, l'extension et / ou la surélévation mesurées d'entrepôts existants.

#### 1.3.2.2. Constructions destinées à l'industrie

La réhabilitation, l'extension et / ou la surélévation mesurées des constructions existantes.

#### 1.3.2.3. Constructions situées dans l'emprise des linéaires destinés à la diversité commerciale

Pour les constructions situées dans l'emprise des "linéaires destinés à la diversité commerciale" repérés au plan de zonage au 1/5000<sup>e</sup>, le rez-de-chaussée des constructions doit être affecté en totalité, sur une profondeur de 8 mètres minimum à compter de la façade sur voies et emprises publiques :

- Sur les linéaires identifiés comme "commerce et artisanat", à des activités artisanales, commerciales et / ou à des constructions et installations nécessaires à des services publics ou d'intérêt collectif.
- Sur les linéaires identifiés comme "accueil d'activités et de services", à des activités artisanales, commerciales, aux bureaux, à l'hébergement hôtelier et / ou à des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Sont déduites de la surface des rez-de-chaussée, les surfaces affectées aux parties communes nécessaires au fonctionnement des constructions (halls d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, de gardiennage, de stockage des déchets, espaces de stationnement vélos...).

Ces dispositions ne concernent que les changements de destination des rez-de-chaussée de constructions existantes et les nouvelles constructions.

Règlement pièces écrites

### 1.3.3. Conditions particulières relatives à la diversité sociale, à l'habitat et au logement

Au titre de la diversité sociale de l'habitat et du logement, les occupations et utilisations du sol sont soumises, le cas échéant, aux dispositions suivantes :

#### 1.3.3.1. Servitude de mixité sociale

Sur les terrains repérés au plan de zonage au 1/5000° où il est établi une servitude de mixité sociale (SMS), les prescriptions portées dans la "liste des dispositions en faveur de la diversité de l'habitat" doivent être respectées.

#### 1.3.3.2. Secteur de diversité sociale

Dans les secteurs de diversité sociale repérés au plan de zonage au 1/5000°, toute opération ou aménagement doit comporter une part de surface de plancher destinée à du logement locatif social financé par un prêt aidé de l'Etat et / ou à de l'accession sociale.

Ainsi, toute opération ou aménagement soumis à autorisation générant après travaux ou changement de destination au moins 2 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher destinée à l'habitation est concernée. La part doit alors être supérieure ou égale au pourcentage fixé au plan de zonage. Ce pourcentage s'applique à la surface de plancher après travaux destinée à l'habitation.

Cette disposition ne s'applique pas :

~~si l'opération est comprise dans un projet d'aménagement dont la programmation en logements a fait l'objet d'une délibération de l'autorité compétente ;~~

- si la parcelle ou l'unité foncière est concernée par une servitude de mixité sociale (SMS) repérée au plan de zonage ;

~~si la parcelle se situe dans un quartier relevant du Contrat de Ville métropolitain.~~

#### 1.3.3.3. Secteur de taille de logement

Dans les secteurs de taille de logement (STL) repérés au plan de zonage, ~~hormis dans le secteur G repéré au schéma figurant au chapitre "2. Morphologie urbaine",~~ les prescriptions portées dans la "liste des dispositions en faveur de la diversité de l'habitat" doivent être respectées.

### 1.3.4. Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances

Au titre de la salubrité, de la prévention des risques et de la protection contre les nuisances, les occupations et utilisations du sol sont soumises, le cas échéant, aux dispositions suivantes :

#### 1.3.4.1. Risques naturels et technologiques

Pour protéger les biens et les personnes, les occupations et utilisations du sol sont soumises à conditions, au vu de la réglementation en vigueur (plans de prévention...) et de la connaissance du risque le plus récent, en application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme. Ces conditions s'appliquent notamment dans les secteurs repérés au plan de zonage ou en annexe du PLU au titre :

- de l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, affaissements, éboulements... ; - des risques technologiques.

#### 1.3.4.2. Installations classées

Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises au régime des installations classées au titre du Code de l'environnement sont autorisées, dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage, et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

#### 1.3.4.3. Protection des constructions contre le ruissellement des eaux pluviales

#### Règlement pièces écrites

~~A l'exception des constructions à usage agricole, la cote des rez-de-chaussée des constructions neuves doit être supérieure d'au moins 15 cm par rapport à la cote du sol au droit des portes d'accès à la construction ou par rapport au niveau d'eau le plus élevé connu.~~

A l'exception des constructions à usage agricole dans le cas de constructions neuves comme d'extension, le projet devra préciser comment sont gérées les eaux de ruissellement de surface.

La cote des accès du rez-de-chaussée ou de la dalle finie devra être au minimum à 15 cm au-dessus :

- de la cote fil d'eau du caniveau (ou assimilé) pour les bâtiments implantés à l'alignement.
- du terrain aménagé ou des points bas du terrain situés à proximité pour les bâtiments implantés en recul, en second rang ou au-delà.

Pour les parties de bâtiment enterrées ou semi enterrées, les rampes d'accès aux parkings souterrains, le point haut de l'accès sera au minimum à 15 cm au-dessus de la cote fil d'eau du caniveau (ou assimilé) ou à 15 cm au-dessus du terrain aménagé ou des points bas du terrain situés à proximité.

En cas d'impossibilité d'application des règles ci-dessus, il appartiendra au pétitionnaire de proposer une solution de gestion des eaux pluviales et d'en démontrer la viabilité et la pérennité.

#### 1.3.4.4. Affouillements et exhaussements

Les affouillements et les exhaussements sont autorisés dès lors :

- qu'ils sont liés ou nécessaires aux activités autorisées ;
- ou qu'ils sont liés aux travaux nécessaires à la protection contre les inondations, les risques et les nuisances ;
- ou qu'ils sont liés à la restauration de zones humides ou à la valorisation écologique des milieux naturels, ou à la valorisation des ressources naturelles du sol et du sous-sol.

#### 1.3.4.5. Protection des aqueducs et des ressources naturelles

~~Afin d'en assurer la protection et le fonctionnement, dans les périmètres de protection des captages d'eau potable et dans les bandes de protection sanitaire de 70 m centrées sur l'axe des aqueducs de l'agglomération repérés au plan de zonage au 1/5000°, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou soumises à des prescriptions particulières, conformément à la réglementation en vigueur et à l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.~~

#### 1.3.4.6. Bruit de l'aéroport

~~Dans les zones définies par le Plan d'Exposition au Bruit des aéronefs de l'aéroport de Bordeaux-Mérignac figurant dans les annexes du PLU, toute occupation ou utilisation du sol doit respecter les dispositions dudit plan.~~

#### 1.3.4.5. Bruit des infrastructures

Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres (routes, rail), les constructions neuves à destination d'habitation doivent être préservées contre le bruit.

Est ainsi concerné tout nouveau projet de construction situé dans un des "périmètres d'isolement acoustique des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres", faisant l'objet d'un arrêté préfectoral, repérés ou non dans le plan des périmètres divers figurant en annexes informatives du PLU.

Il doit être conçu de manière à réduire le bruit au sein de la construction et des espaces extérieurs de l'opération. Il doit également limiter le nombre de façades habitées exposées au bruit en privilégiant, à titre d'exemple, des destinations autorisées autre que l'habitation le long de l'axe bruyant. Les conditions permettant le respect de ces dispositions sont fixées au "2.3.6. Règles particulières relatives au bruit des infrastructures" du présent règlement.

La présente règle ne s'applique pas dès lors que le projet est situé dans une "séquence concernée par des dispositions particulières d'entrée de ville" repérée au plan de zonage.

Règlement pièces écrites

### 1.3.5. Conditions particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager

#### 1.3.5.1. Continuités écologiques et / ou patrimoine bâti et paysager

Pour préserver les continuités écologiques et / ou le patrimoine bâti et paysager repérés au plan de zonage, les occupations et utilisations du sol sont soumises, le cas échéant, à des dispositions particulières fixées au document traitant des "dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine" du présent règlement.

Les travaux permettant le maintien et le bon fonctionnement des installations, aménagements et constructions liés à l'entretien et à la mise en valeur des cours d'eau sont autorisés.

Ces dispositions sont applicables en complément des règles fixées au chapitre 2 "Morphologie urbaine" du présent règlement.

#### 1.3.5.2. Espaces boisés classés existants ou à créer et arbres isolés

Les espaces boisés classés existants ou à créer et les arbres isolés sont repérés au plan de zonage au 1/5000°. Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les dispositions relatives aux espaces boisés classés existants ou à créer et aux arbres isolés s'appliquent dans les conditions fixées au "2.4.4. Aménagement des abords et plantations", au paragraphe "Aménagement paysager et plantations" du présent règlement.

#### 1.3.5.3. Plantations à réaliser

~~Les espaces devant faire l'objet de Plantations à Réaliser (PAR) sont repérés au plan de zonage au 1/5000°.~~

~~Les dispositions relatives à ces espaces s'appliquent dans les conditions fixées au "2.4.4. Aménagement des abords et plantations", au paragraphe "Aménagement paysager et plantations" du présent règlement.~~

#### 1.3.5.4. Terrains cultivés à protéger et inconstructibles

~~Sur les terrains cultivés à protéger et inconstructibles repérés au plan de zonage, est interdite toute occupation et utilisation du sol de nature à compromettre leur conservation. Seules sont autorisées les constructions en lien avec leur affectation (murs de clôture, abris de jardins de 5 m<sup>2</sup> maximum et de 2,50 m de hauteur totale, serres, etc.).~~

~~Dans les jardins familiaux, partagés ou apparentés, un local d'accueil est autorisé. Il ne peut excéder 20 m<sup>2</sup> maximum et 2,50 m de hauteur totale.~~

~~De même, un seul abri de jardin par jardin individuel est autorisé.~~

### 1.3.6. Autres conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol sont soumises, le cas échéant, aux dispositions suivantes :

#### 1.3.6.1. Routes classées à grande circulation

En dehors des espaces urbanisés, toute construction ou installation est interdite dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations et de 75 m de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation. Le classement des voies et les secteurs concernés sont identifiés dans le rapport de présentation du PLU.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ; - aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, au changement de destination (dans la limite des destinations autorisées dans la zone), à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

## Règlement pièces écrites

Sur certains secteurs qui ont fait l'objet d'une étude d'aménagement, le PLU fixe de nouvelles règles d'implantation prenant en compte les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale et l'insertion urbaine et paysagère.

Ces secteurs, ayant fait l'objet d'une étude, sont identifiés au plan de zonage en "entrée de ville". Dans ce cadre, les occupations et utilisations du sol sont soumises à des dispositions particulières fixées au plan de zonage et/ou au présent règlement (au 2.3.7 "Règles particulières applicables le long des routes classées à grande circulation") et/ou dans une orientation d'aménagement et de programmation territoriale.

## 1.4. Conditions de réalisation des aires de stationnement

L'offre de stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions définis ci-après. Les obligations en matière de stationnement sont définies en fonction :

- des destinations des constructions définies au "1.1. Destination des constructions" ;
- des secteurs indicés de 1 à 5. Ils sont portés au plan de zonage au 1/5000°, dans l'intitulé de chaque zone ; - le cas échéant, du périmètre de modération des normes repéré au plan de zonage.

### 1.4.1. Stationnement des véhicules motorisés

#### 1.4.1.1. Modalités qualitatives de réalisation des places de stationnement

Les places de stationnement doivent être mises en œuvre pour des conditions normales de fonctionnement et dans le respect de la réglementation en vigueur.

L'offre de stationnement peut se situer soit sur le terrain de l'opération, soit sur un terrain situé dans son environnement immédiat. Dans ce cas, l'offre de stationnement doit être accessible à pied facilement depuis l'entrée des constructions.

L'offre de stationnement nécessaire au bon fonctionnement d'une opération, à destination des véhicules motorisés, y compris les poids lourds, doit être conçue et dimensionnée de manière à ne pas générer de dysfonctionnement sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.

Sont ainsi considérés les voies ou les espaces sur lesquels le public peut circuler librement à pied, en vélo, à l'aide d'un véhicule motorisé ou d'un moyen de transport collectif (bus ou tram).

#### 1.4.1.2. Modalités de calcul des places de stationnement

##### - Règle générale :

Le calcul du nombre de places de stationnement est réalisé au regard des destinations et des normes indiquées au "1.4.1.3. Normes de stationnement".

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier, de bureaux ou de commerce, dès lors qu'elles sont situées à l'intérieur du périmètre de modération, le nombre de places de stationnement maximum constitue un plafond à ne pas dépasser.

Concernant les destinations où le calcul de l'offre de stationnement ne fait pas l'objet d'une norme chiffrée, le nombre de places doit correspondre aux besoins estimés en prenant en compte le nombre de personnes fréquentant les constructions de manière permanente (personnes travaillant dans les locaux...) et occasionnelle (visiteurs, livreurs, clients, etc.), ainsi que les espaces de stationnement nécessaires aux véhicules de service.

Lors du calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir celui-ci au nombre entier supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.

##### - Modalités pour les opérations ou parties d'opérations comprenant plusieurs constructions et / ou types de destinations :

Si une opération d'aménagement ou de construction comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, celle-ci doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata des normes applicables à chacune d'elles. Cependant, les normes précitées peuvent être réduites de 20 % maximum si les places de stationnement correspondent à des occupations non concomitantes. Le nombre de places à réaliser

#### Règlement pièces écrites

doit néanmoins être au moins égal à celui correspondant à la destination générant le plus de places de stationnement parmi les destinations concernées.

Dans tous les cas, cette mutualisation des places de stationnement est appréciée en tenant compte de la nature des destinations concernées par l'opération, du taux et du rythme de fréquentation, de la situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité.

#### - Modalités pour les constructions existantes avant l'approbation du PLU 3.1 et les changements de destination :

De manière générale, les normes de stationnement ne sont pas applicables si l'augmentation de la surface de plancher après travaux n'excède pas 40 m<sup>2</sup>. Dès lors que les normes s'appliquent, elles le sont sur la seule surface de plancher créée, déduction faite de 40 m<sup>2</sup>.

De plus, pour les constructions à destination d'habitation dont la surface de plancher existante avant travaux est inférieure ou égale à 130 m<sup>2</sup>, sans création de nouveau logement, les normes de stationnement ne sont pas applicables si la surface de plancher après travaux est inférieure ou égale à 170 m<sup>2</sup>.

Quelle que soit la surface de plancher créée, sans changement de destination, dès lors qu'une aire de stationnement existante est supprimée, il n'est pas fait obligation de la reconstituer sur le terrain d'assiette de la construction existante. Toutefois, cette disposition peut être refusée si le report du stationnement sur les voies ou le domaine public présente un risque pour la sécurité des usagers de ces espaces. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute réalisation de nouveau logement, y compris sans création de surface de plancher, engendre l'application des normes indiquées au "1.4.1.3. Normes de stationnement", à l'exception des logements locatifs sociaux faisant l'objet d'un prêt aidé de l'Etat.

Pour les constructions à destination de commerce situées hors périmètres de modération, sans changement de destination, les normes ne sont pas applicables si la surface de plancher après travaux est inférieure ou égale à 1 500 m<sup>2</sup>.

Lorsque les travaux concernent une construction existante bénéficiant déjà d'une offre de stationnement, le nombre de places à réaliser est diminué du nombre de places existantes conservées à l'issue de l'opération.

Le nombre de places exigées lors de travaux sur une construction existante ne peut être supérieur à celui demandé pour une construction neuve de même surface et de même destination.

#### - Conditions particulières relatives à la diversité sociale, à l'habitat et au logement :

Pour les constructions à destination d'habitation, le nombre minimum de places de stationnement se calcule conformément aux normes indiquées au "1.4.1.3. Normes de stationnement". Pour chaque secteur la surface de plancher créée doit être divisée par la norme correspondante.

En secteur 3, 4 et 5, ce résultat doit être rapporté au nombre de logements réalisés. Dès lors qu'il est compris entre 1 et 2, il en est fait application.

Si ce rapport est inférieur à 1, le nombre minimum de places de stationnement correspond au nombre de logements réalisés. Dès lors qu'il excède 2, le nombre minimum de places réalisées correspond à deux fois le nombre de logements réalisés.

Exemple de calcul pour les constructions à destination d'habitation :

- soit une opération de 36 logements, développant 3 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher en secteur 3
- valeur en secteur 3 : 1 place minimum pour 65 m<sup>2</sup>
- application de la norme :  $3\ 000\ m^2 / 65\ m^2 = 46,15$  places arrondies à 46 minimum
- ratio rapporté au nombre de logements :  $46 / 36 = 1,27$
- le rapport est compris entre 1 et 2 : nombre de places à réaliser = 46 minimum

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, le nombre de places de stationnement exigé par logement est compris entre 0 et 1.

Par ailleurs, aucune place de stationnement pour véhicules motorisés n'est exigée dans les cas suivants :



#### Règlement pièces écrites

- lorsqu'une opération porte sur la réhabilitation, l'amélioration et / ou le changement de destination créant des logements locatifs sociaux financés avec un prêt aidé de l'Etat ou ayant été subventionnés dans le cadre du Programme Social Thématique ou du logement d'urgence ;
- aux logements résultant d'opérations complètes de réhabilitation réalisées dans le cadre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat ou d'un programme d'intérêt général.

Nonobstant toute disposition du présent règlement, dès lors que des logements se situent à moins de 500 m d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, et que la qualité de desserte le permet, le nombre de places de stationnement exigibles ne peut dépasser :- 0,5 place par logement pour la construction de logements financés avec un prêt aidé de l'Etat, d'établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et de résidences universitaires ;

- 1 place par logement pour les autres catégories de logements.

#### - Conditions particulières relatives aux commerces et aux cinémas :

Nonobstant toute disposition contraire des règles spécifiques à chaque zone, les surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement, annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1<sup>o</sup> et 4<sup>o</sup> du I de l'article L.752-1 du Code de commerce et à l'autorisation prévue au 1<sup>o</sup> de l'article L.212-7 du Code du cinéma et de l'image animée, ne peuvent excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L.212-8 du Code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L.752-1 du Code de commerce, les surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doivent pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur. Ces dispositions ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000.

#### - Conditions particulières relatives à l'impossibilité de réaliser des places de stationnement :

Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations imposées par le présent règlement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

#### 1.4.1.3. Normes de stationnement

Les normes de stationnement indiquées dans le tableau ci-après s'appliquent aux constructions nouvelles, aux constructions existantes et changements de destination. Dans ces deux derniers cas, les normes s'appliquent conformément aux conditions définies dans les "modalités pour les constructions existantes et les changements de destination" fixées au "1.4.1.2. Modalités de calcul des places de stationnement" ci-dessus.

Destinations	Secteur 0Secteur 4
Habitation	1 place mini pour 55 m <sup>2</sup> de SP sans que le nombre minimum de places imposé pour le total de l'opération soit < à 1 place/lot et > à 2 places lot par logement, qui sera réduit à 0,5 place par logement maximum pour la construction de logements financés avec un prêt aidé de l'Etat
Hébergement hôtelier (HH)	1 place au plus pour 2 3 chambres
Bureaux	1 place au plus pour 40 50 m <sup>2</sup> de SP
Commerces	SP affectée aux commerces < ou = à 300 400 m <sup>2</sup> Non réglementé
	SP affectée aux commerces > à 300 400 m <sup>2</sup> hors réserves 1 place au plus pour 40 50m <sup>2</sup> de SP
<b>Artisanat, Industrie, Exploitation agricole, Entrepôt, Services publics ou d'intérêt collectif</b>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de la nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité, de leur groupement et de leur localisation dans un des périmètres de modération des normes de stationnement délimités au plan de zonage. Le nombre de places de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.
<b>Aire de livraison</b>	Surface de réserves < ou = à 200 m <sup>2</sup> : non réglementé Surface de réserves > à 200 m <sup>2</sup> L'aire de livraison à réaliser est déterminée en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité.
	Aire de livraison à réaliser de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.

## 1.4.2. Stationnement des vélos

### 1.4.2.1. Modalités qualitatives de réalisation des places de stationnement

Les places de stationnement doivent être mises en œuvre pour des conditions normales de fonctionnement et dans le respect de la réglementation en vigueur.

Les espaces dédiés au stationnement des vélos doivent être sécurisés, protégés des intempéries (a minima couverts) et facilement accessibles depuis le domaine public. Ils doivent également être aménagés de manière à ce que chaque vélo dispose d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuel (dispositif fixe permettant de stabiliser et d'attacher le vélo par le cadre). **Les systèmes d'accrochage à étages devront être mécanisés dans la mesure du possible (vérin par exemple, etc.) pour être rendus accessibles à tous et pour tous types de vélos (hors vélos cargots).**

Le stationnement des vélos doit être réalisé de plain-pied. Sous réserve d'une impossibilité technique, il est admis au niveau immédiatement inférieur ou supérieur et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

L'offre de stationnement pour les vélos doit se situer sur l'unité foncière de l'opération, si l'offre créée ne répond qu'aux besoins de l'opération.

Toutefois, lorsque l'offre créée permet de répondre également à d'autres besoins que ceux de l'opération, elle peut être réalisée sur une unité foncière située dans son environnement immédiat. Dans ce cas, l'offre de stationnement doit être facilement accessible à pied, par un parcours de moins de 50 m depuis l'entrée de la construction neuve.

Il est proposé de réécrire la règle de stationnement pour les habitations réécrite pour faciliter sa compréhension sans en modifier la teneur : cf. remarque 27 de la partie 2.5.6 / A et pièce complémentaire n°8 de l'annexe 2.5 du « Mémoire en réponse ».

Règlement pièces écrites

#### 1.4.2.2. Modalités de calcul des places de stationnement

Les normes de stationnement vélos sont applicables à toute construction.

Pour les constructions à destination d'habitation, les normes de stationnement vélos s'appliquent à toute construction ou opération de deux logements ou plus, y compris par changement de destination.

Le calcul du nombre de places de stationnement est réalisé au regard des destinations et des normes indiquées au "1.4.2.3. Normes de stationnement".

Lorsque les travaux concernent une construction existante bénéficiant déjà d'une offre de stationnement, le nombre de places à réaliser est diminué du nombre de places existantes conservées à l'issue de l'opération.

Le nombre de places exigées lors de travaux sur une construction existante ne peut être supérieur à celui demandé pour une construction neuve de même surface et de même destination.

#### 1.4.2.3. Normes de stationnement

Destinations	<b>Secteur 0 Secteur 4</b>
<b>Habitation</b>	2 logements et + : 5 % au moins de la SP avec un minimum de 5m <sup>2</sup> , ou 3% au moins de la SP avec une hauteur utile sous plafond du local concerné de 3 m et la mise en œuvre de systèmes d'accrochage à étages
<b>Hébergement hôtelier (HH)</b>	1 place au moins pour 4 chambres avec un minimum de 5 m <sup>2</sup>
<b>Bureaux</b>	1,5% au moins de SP avec un minimum de 5m <sup>2</sup> , ou 1% au moins de la SP avec une hauteur utile sous plafond du local concerné de 3 m et la mise en œuvre de système d'accroche à étages
<b>commerces</b>	SP affectée aux commerces < ou = à <b>300 400 m<sup>2</sup></b> Non réglementé
	SP affectée aux commerces > à <b>300 400 m<sup>2</sup></b> 1% au moins de la SP de la construction affectée aux commerces hors réserves avec un minimum de 5 m <sup>2</sup> (SP plafonnée à 10 000 m <sup>2</sup> )
<b>Entrepôt, Exploitation agricole et forestières</b>	Non réglementé
<b>Artisanat, Industrie, Services publics ou d'intérêt collectif</b>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de la nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité, de leur groupement et de leur localisation dans un des périmètres de modération des normes de stationnement délimités au plan de zonage. Le nombre de places de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.

## 2. Morphologie urbaine

Le présent chapitre permet de définir les droits à construire applicables aux constructions et utilisations du sol autorisées au précédent chapitre.

Ces droits à construire sont déterminés par l'application cumulée des règles d'implantation (recul (R), retrait par rapport aux limites séparatives (L1 et L2), emprise bâtie, hauteurs (H<sub>T</sub> et H<sub>F</sub>) et espace en pleine terre).

Règlement pièces écrites

**Pour connaître les dispositions réglementaires applicables à tout projet, il faut se référer à l'ensemble des chapitres :**

- **"2.2. Dispositions réglementaires - cas général"**
- **"2.3. Cas particuliers" pour les règles morphologiques**
- **"2.4. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords"**

## 2.1. Définitions et principes

### 2.1.1. Emprise bâtie

#### **Définition**

*L'emprise bâtie fixée au présent règlement diffère de l'emprise au sol définie par le Code de l'urbanisme.*

*L'emprise bâtie maximale est définie soit par un pourcentage appliqué à la surface du terrain ou par une surface maximum.*

*L'emprise bâtie correspond à la projection au sol des volumes bâties.*

#### Sont déduits :

- tout ou partie des balcons, oriels, éléments de décor architecturaux, bacs pour plantations, débords de toitures, dans la limite de 1 m de débord ;
- les marquises ou auvents sans appui au sol protégeant les accès à la construction à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements ;
- les dispositifs de protection solaire (pare-soleils...) ;
- les dispositifs nécessaires à la récupération des eaux pluviales ;
- des dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions existantes ;
- les dispositifs d'accessibilité des personnes à mobilité réduite (rampes, élévateurs...) ;

#### De même, ne sont pas pris en compte dans l'emprise bâtie :

- les constructions ou parties de constructions ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux (notamment les piscines non couvertes) ;
- par logement, une seule construction d'emprise au sol inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup> et de hauteur totale inférieure à 2,50 m ;
- les murs de clôture et les murs de soutènement ;
- les dispositifs voués au stationnement des vélos, couverts et non fermés par des murs pleins ;
- les dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ;
- les dispositifs de protection contre le bruit des infrastructures prévus le cas échéant en application du "1.3.4. Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances" du présent règlement.

### 2.1.2. Implantation des constructions

Les implantations sont définies par des reculs (R), des retraits (L1 et L2).

#### 2.1.2.1. Recul (R)

#### **Définition**

*Le recul R d'une construction est la distance mesurée, perpendiculairement aux voies, qu'elles soient publiques ou privées ("voies à vocation dominante des déplacements", "voies à vocation relationnelle et de proximité" telles que définies au "3.1.2 Conditions de desserte" du présent règlement) et aux emprises publiques, existantes ou projetées. Ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, c'est-à-dire les plus proches de la voie ou de l'emprise publique (VEP).*

*Constitue une emprise publique un espace existant ou à créer ouvert au public et pouvant donner accès directement aux terrains riverains. Ces espaces sont ouverts à la circulation des piétons, des 2 roues et/ou des véhicules motorisés.*

## Règlement pièces écrites

*La marge de recul est issue de l'application du recul R. Il s'agit de l'espace compris entre le recul minimum imposé et la voie ou l'emprise publique.*

### Principes généraux

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés :

- tout ou partie des balcons, oriels, éléments de décors architecturaux, bacs pour plantations **ou compostage**, débords de toitures, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire) et à l'isolation par l'extérieur, chacun n'excédant pas 1 m de profondeur.
- les clôtures, les marquises, les auvents à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements, les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux, à l'exception des piscines.
- **Ainsi que les locaux ou aires de présentation des bacs destinés à la collecte des déchets à condition qu'ils bénéficient d'un traitement qualitatif et paysager en lien avec le secteur environnant et que leur gestion soit en conformité avec le règlement de collecte en vigueur.**

Peuvent également être implantés dans les marges de recul, les dispositifs destinés à assurer l'accès des constructions existantes aux personnes à mobilité réduite.

A l'exception des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite, dûment exigées par la réglementation en vigueur, et d'une seule place dans les autres cas, le stationnement est interdit dans une bande de 5 m à compter des voies et emprises publiques. Leurs conditions de réalisation sont définies au "2.4.4. Aménagement des abords et plantations" au paragraphe "Espaces affectés au stationnement, voiries, constructions semi-enterrées".

#### 2.1.2.2. Retraits (L1 et L2)

##### Définition

*Le retrait L d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives L1 ou L2.*

*Celles-ci s'entendent de la manière suivante :*

- **les limites séparatives L1 aboutissent à une voie ou à une emprise publique** ; il s'agit de limites séparatives latérales ;
- **les limites séparatives L2 n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique** : il s'agit de limites séparatives de fond de terrain, généralement à l'opposé de la voie.

***Dans le cas d'une morphologie parcellaire complexe, il faut considérer comme limite L1 tout côté de terrain aboutissant à une voie ou emprise publique, y compris les éventuels décrochements ou brisures.***

*Le retrait L peut dépendre de l'existence d'une baie. Ne constitue pas une baie :*

- une ouverture située à plus de 2,60 m au-dessus du plancher en rez-de-chaussée ou à plus de 1,90 m au-dessus du plancher pour les étages supérieurs ;
- une ouverture dans une toiture en pente n'offrant pas de vue directe ;
- une porte non vitrée ;
- un châssis fixe et à vitrage translucide.

##### Principes généraux

A l'intérieur des marges de retrait sont exclusivement autorisés : tout ou partie des balcons, oriels, éléments de décors architecturaux, bacs pour plantations, débords de toitures, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire) et à l'isolation par l'extérieur, chacun n'excédant pas 1 m de profondeur. Sont également autorisées les constructions de faibles dimensions telles que précisées au "2.3. Cas particuliers" du présent règlement, les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux, les clôtures, les marquises, les auvents à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements.

Règlement pièces écrites

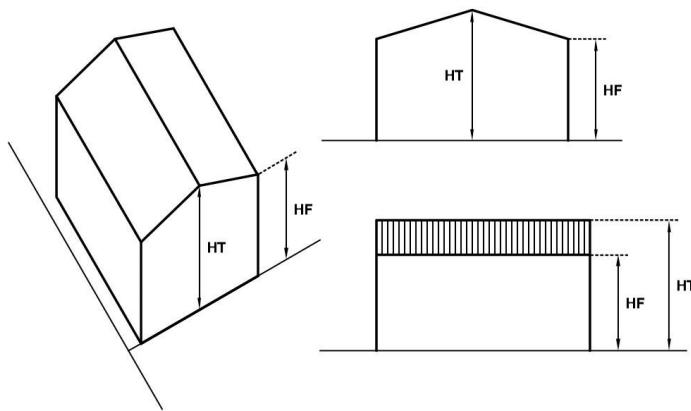
Peuvent également être implantés dans les marges de retrait, les dispositifs destinés à assurer l'accès des constructions existantes aux personnes à mobilité réduite.

### 2.1.3. Hauteurs (HF et HT)

#### Définition

*La hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre, d'une part le niveau du sol avant travaux ou, le cas échéant, le niveau de la voie ou de l'emprise publique (VEP) et d'autre part, un point spécifique de la construction.*

- Pour la hauteur de façade  $H_F$ , ce point est situé soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.
- Pour la hauteur totale  $H_T$ , il s'agit du point le plus élevé de la construction.



Les constructions ne doivent pas dépasser selon le cas un ou plusieurs des éléments suivants :-

une hauteur de façade  $H_F$ ;

- une hauteur totale  $H_T$ ;

- un gabarit;

- un nombre de niveaux.

Toutefois, ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs  $H_F$  et  $H_T$ :

- les éléments techniques tels que cheminées, dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ; dispositifs nécessaires à la récupération de l'eau pluviale, dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions existantes et à la protection solaire ;
- les éléments de décors architecturaux et les garde-corps ajourés ;
- les épaisseurs de terre et dispositifs nécessaires à la réalisation des toitures végétalisées ;
- une sur-hauteur de 1,10 m maximum de l'acrotère quand celle-ci fait fonction d'équipement de sécurité des terrasses inaccessibles.

#### Principes généraux

L'indication  $H_F$  (A) fixée au plan de zonage établit la possibilité pour une construction neuve de réaliser un dernier étage en attique. Il est alors fait application des dispositions suivantes :

- il n'est pas tenu compte, le cas échéant, du gabarit fixé par ailleurs ;
- l'étage en retrait est obligatoirement en recul d'au moins 2,50 m par rapport au nu des façades principales. Ce recul ne s'applique pas aux façades pignons adossées aux limites séparatives latérales.
- le débord de toiture ou de pergola au-dessus du retrait de l'étage en attique ne peut dépasser 1 m.
- si la hauteur  $H_F$  (A) est fixée à partir de la voie ou de l'espace public existant ou projeté, elle ne s'applique que dans la bande A ou, à défaut, dans une bande de 18 m à compter de la voie ou de l'espace public (ou du recul minimum imposé le cas échéant). Dans les autres cas, la  $H_F$  (A) s'applique sur toute la zone.



Règlement pièces écrites

**Dans le cadre d'une façade latérale :**

- il est fait application de la HF ;

- la HT est adaptée pour permettre l'élévation du pignon (partie supérieure du mur portant les versants du toit).

## 2.1.4. Espaces en pleine terre

### **Définition**

*Les espaces en pleine terre minimum (EPT) sont définis par une valeur en m<sup>2</sup> ou un pourcentage appliquée à la surface du terrain dans le présent règlement ou fixé au plan de zonage. Le cas échéant, ce pourcentage peut être complété par l'inscription d'un cercle d'un diamètre minimum donnant la plantation d'un arbre.*

*Les espaces en pleine terre correspondent à la surface du terrain non artificialisée en pleine terre, plantée ou à planter. Ils ne peuvent pas faire l'objet de constructions, y compris enterrées, d'installations et d'aménagements conduisant à limiter la capacité naturelle d'infiltration du sol.*

*Sont notamment interdits dans les espaces en pleine terre :*

- les voiries, à l'exception des sentes piétonnes à revêtements poreux ;
- l'emprise des bandes d'accès ou des servitudes de passage ;
- l'aménagement de tout stationnement ;
- la construction de tous types de bassins à fond étanche (piscines...) ;
- les fosses d'assainissement individuel.

*Toutefois, sont admis dans les espaces en pleine terre :*

- dans les secteurs d'assainissement individuel, les aménagements nécessaires à l'épandage en sortie de fosse ; - les dispositifs d'arrosage enterré ;
- les dispositifs permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite réalisés sur des constructions existantes
- les clôtures.

### **Principes généraux**

Lorsqu'un pourcentage d'emprise bâtie supérieur à celui de la zone est porté au plan de zonage, le pourcentage d'espace en pleine terre imposé est diminué de 10 points (exemple : 40 % - 10 % = 30 %).

Lorsque l'espace en pleine terre existant avant travaux ne respecte pas les normes imposées, il y est dérogé à condition de ne pas aggraver l'imperméabilisation du sol.

## 2.1.5. Constructions existantes

### **Définition**

*Constitue une construction existante au sens du présent règlement une construction existante avant l'approbation du PLU 3.1 comprenant l'essentiel des éléments de structures (fondations, murs porteurs, façades, planchers et couverture).*

*Les travaux effectués sur les constructions existantes consistent, notamment, à en changer la destination, à en modifier les façades, les toitures, et/ou les volumes existants, à étendre l'emprise bâtie dans la continuité directe des éléments bâties existants...*

### **Principes généraux**

Si les travaux d'extension conduisent à au moins doubler l'emprise bâtie de la construction existante, les règles de "morphologie urbaine" applicables sont celles de la construction neuve. Dans le cas contraire, les règles applicables sont celles de la construction existante.



## 2.2. Dispositions réglementaires - cas général

Les constructions sont soumises aux dispositions réglementaires applicables aux constructions neuves ou existantes avant l'approbation du PLU 3.1, suivant le "2.1. Définitions et principes" et les règles fixées ci-après.

**Pour les constructions neuves, il est nécessaire de se référer au "2.2.1. Constructions, installations et aménagements neufs" du présent règlement.**

**Pour les travaux concernant les constructions existantes, il faut se référer au "2.2.2. Constructions, installations et aménagements existants avant l'approbation du PLU 3.1" du présent règlement.**

Ces règles sont définies par une règle écrite et / ou indiquées, pour tout ou partie, au plan de zonage. Dès lors qu'une règle est portée au plan de zonage et à sa légende, elle se substitue à la règle écrite.

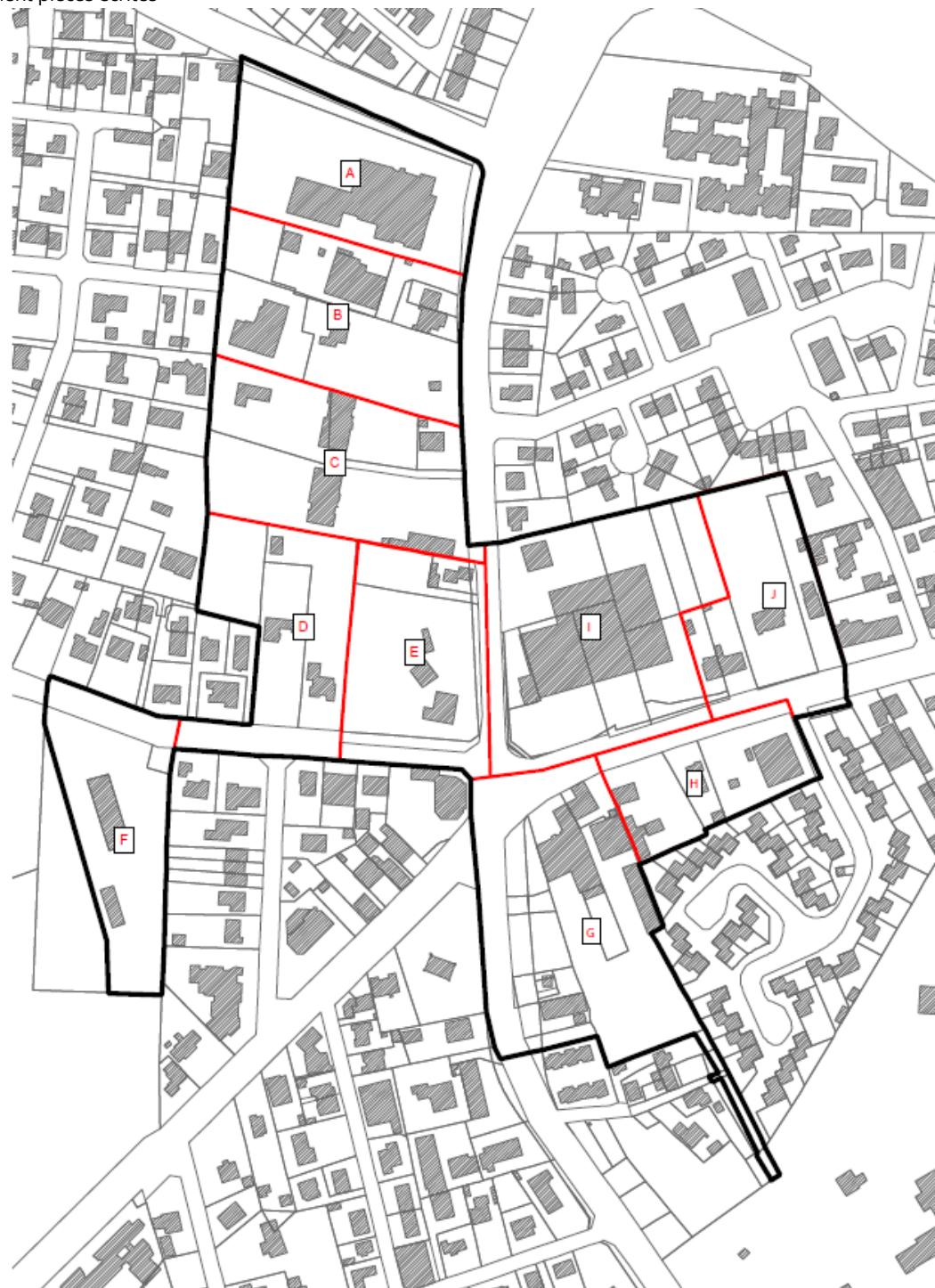
**Toutefois, certains cas peuvent relever de dispositions réglementaires particulières indiquées au "2.3. Cas particuliers".**

Dès lors qu'un projet cumule, sur le même terrain d'assiette, une construction neuve et des travaux d'extension sur construction existante avant l'approbation du PLU 3.1, il est fait application pour l'ensemble du projet des règles pour les constructions existantes concernant les emprises bâties et les espaces en pleine terre.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'intégralité des règles fixées ci-après est applicable à chaque terrain issu des divisions projetées, sauf pour les opérations de plus de 5 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Dans ce dernier cas, l'intégralité des règles fixée ci-après s'applique à l'ensemble du projet.

### Schéma identifiant les secteurs

## Règlement pièces écrites



Pour gagner en lisibilité sans remettre en cause la règle, il est proposé de simplifier le schéma en 3 secteurs et de modifier le tableau ci-après en conséquence : cf. remarque 27 de la partie 2.3.6 / A et pièce complémentaire n°8 de l'annexe 2.5 du « Mémoire en réponse ».

Règlement pièces écrites

## 2.2.1. Constructions, installations et aménagements neufs

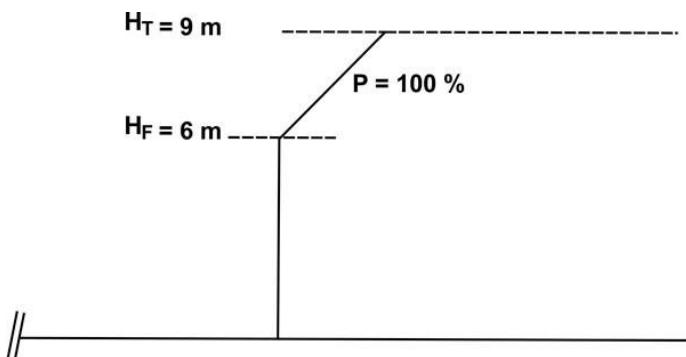
<b>Implantation</b>	<b>Règle générale pour l'ensemble de la zone</b>	L'implantation des constructions s'inscrit dans le parti d'aménagement du (ou des) plan(s) guides référents, en vigueur sur le secteur
	<b>Tous secteurs</b> Secteurs A, B, C, D, E, F et G	Principes d'îlots semi-ouverts : les césures ou RdC ouverts sont imposés et doivent ménager au minimum des transparences visuelles. Terrain de superficie $\geq 5000 \text{ m}^2$ : implantation différentes admises en tenant compte des héberges existantes et des masses végétales sur les terrains contigus (favoriser le regroupement).
	<b>Secteurs H, I et J</b>	Le long des avenues Haut-Lévêque et Pasteur : Implantation des constructions en semi-continue En second rang : principe d'îlots semi-ouverts (césures obligatoires)
<b>Emprise bâtie (EB)</b>	Secteurs A, B, C, D, E, F, G, H, I et J	EB $\leq 40\%$ superficie du terrain EB $\leq 45\%$ du terrain si espace de pleine terre $\geq 40\%$
	<b>Secteur G</b>	<b>EB <math>\leq 60\%</math> superficie du terrain</b>
<b>Recul</b>	Règle générale : tous secteurs	$R \geq 0 \text{ m}$ si $HF \leq 6 \text{ m}$ <del><math>R \geq 3 \text{ m}</math> si <math>6 \text{ m} &lt; HF \leq 9 \text{ m}</math></del> <del><math>R \geq 6 \text{ m}</math> si <math>HF &gt; 9 \text{ m}</math></del> <del>Si la VEP <math>\geq 16 \text{ m}</math> : <math>R \geq 0 \text{ m}</math> quelle que soit la hauteur de la construction</del>
<b>Retrait latéral (L1)</b> <b>Retrait fond de parcelle (L2)</b>	Tous secteurs	Si $HF \leq 6 \text{ m}$ : $L1 \text{ et } L2 \geq 3 \text{ m}$ <del><math>L1 \text{ et } L2 \geq 0 \text{ si } HF \leq 3,50 \text{ m}</math></del> <del><math>L1 \text{ et } L2 \geq 4 \text{ m}</math> en cas de façade avec baies</del> <del><math>L1 \text{ et } L2 \geq 4 \text{ m}</math> si <math>HF &gt; 3,50 \text{ m}</math></del> Si $HF > 6 \text{ m}$ : $L1 \text{ et } L2 \geq 6 \text{ m}$ <del><math>L1 \text{ et } L2 \geq H - 3,50 \text{ m}</math> minimum 4 m</del>
<b>Espace en pleine terre (EPT)</b>	<b>Tous secteurs</b> Secteurs A, B, C, D, E, F, H, I et J	$\geq 35\%$ de la superficie du terrain
	<b>Secteur G</b>	$\geq 15\%$ de la superficie du terrain
<b>Hauteur façade (<math>HF</math>)</b> <b>Hauteur totale (<math>HT</math>)</b>	Règle générale pour l'ensemble de la zone	<del>Hauteur fixée au plan de zonage</del> <del>A défaut : <math>HT = 18 \text{ m}</math></del> <del><math>HT = 12 \text{ m}</math></del> La hauteur peut être augmentée de 6 m sur 20 % maximum de l'EB des constructions (sous réserve d'une transition progressive avec les constructions sur les terrains contigus et qu'un épannelage soit respecté en second rang des secteurs H, I, J)
	Pour les terrains $\geq 1500 \text{ m}^2$ avec un linéaire de façade $\geq 35 \text{ m}$	<del><math>HF</math> et/ou</del> $HT$ peut-être augmentée de 3 m en 3 m par séquence de 15 m minimum et sans excéder 6 m au total, sous réserve d'une transition progressive avec les constructions sur les terrains contigus. La sur-hauteur ne peut être appliquée sur un linéaire de 10 m à partir des limites séparatives
	<del>Si <math>HF \leq 6 \text{ m}</math></del>	<del>Gabarit <math>HF = 6 \text{ m} / \text{Pente } 100\% / HT = 9 \text{ m}</math> (schéma ci-après)</del>

Il est proposé de remplacer "Haut-Lévêque" par "du Bourgailh" (erreur matérielle) : cf. remarque 27 de la partie 2.5.6 / A de l'annexe 2.5 du « Mémoire en réponse ».



Règlement pièces écrites

		<del>Le gabarit ne s'applique pas aux façades pignons. Dans ce cas, <math>HF \leq 6 \text{ m}</math> et <math>HT \leq 9 \text{ m}</math></del>
--	--	--



Règlement pièces écrites

## 2.2.2. Constructions, installations et aménagements existants avant l'approbation du PLU 3.1

Implantation	Principe d'îlots semi-ouverts : les césures ou RDC ouverts sont imposés et doivent ménager au minimum des transparencies visuelles				
	Terrain de superficie $\geq 5\,000\text{ m}^2$ : implantation différente admise en tenant compte des héberges existantes et des masses végétales sur le terrain de l'opération et sur les terrains contigus (favoriser le regroupement)				
Emprise bâtie (EB)	$EB \leq 40\%$ superficie du terrain $EB \leq 15\%$ si espace en pleine terre $\geq 40\%$				
Recul	$R \geq 0\text{ m}$ si $HF \leq 6\text{ m}$ $R \geq 3\text{ m}$ si $6\text{ m} < HF \leq 9\text{ m}$ $R \geq 6\text{ m}$ si $HF > 9\text{ m}$ Si la VEP $\geq 16\text{ m}$ : $R \geq 0\text{ m}$ quelle que soit la hauteur de la construction				
Retrait latéral (L1) Retrait fond de parcelle (L2)	$Si HF \leq 6\text{ m}$	$L1 \text{ et } L2 \geq 0\text{ m}$ si $HF \leq 3,50\text{ m}$ $L1 \text{ et } L2 \geq 4\text{ m}$ en cas de façade avec baies $L1 \text{ et } L2 \geq 4\text{ m}$ si $HF > 3,50\text{ m}$			
Si $HF > 6\text{ m}$ : $L1 \text{ et } L2 \geq H - 3,50\text{ m}$ minimum $4\text{ m}$					
Espace en pleine terre (EPT)	$\geq 35\%$ superficie du terrain				
Hauteur façade (HF) Hauteur totale (HT)	$: HT = 18\text{ m}$ La hauteur peut être augmentée de $6\text{ m}$ sur $20\%$ maximum de l'EB des constructions (sous réserve d'une transition progressive avec les constructions sur les terrains contigus) Surélévations $\leq 2$ niveaux supplémentaires ( $6\text{ m}$ ) au-delà de la hauteur fixée ci-dessus.  $Si HF \leq 6\text{ m}$ Gabarit $HF = 6\text{ m}$ / Pente $100\%$ / $HT = 9\text{ m}$ Le gabarit ne s'applique pas aux façades pignons. Dans ce cas, $HF \leq 6\text{ m}$ et $HT \leq 9\text{ m}$				

Les travaux sur constructions existantes doivent respecter les dispositions fixées pour les constructions nouvelles ci-dessus.

Lorsque la construction existante avant travaux n'est pas implantée suivant les présentes règles, une implantation différente un agrandissement sous forme d'extension ou de surélévation peut être autorisée dans le respect des autres dispositions du présent règlement. En cas de non respect des L1 et L2, il sera tenu compte de l'implantation des constructions sur les terrains contigus.

## 2.3. Cas particuliers

Les dispositions réglementaires suivantes sont autorisées ou imposées, selon le cas, soit en substitution, soit en complément de celles fixées au "2.2. Dispositions réglementaires - cas général", ou portées au plan de zonage.

### 2.3.1. Piscines et constructions annexes à l'habitation de faibles dimensions

Sans objet.

Les présentes règles sont applicables sous réserve des dispositions fixées aux "1.2. Occupations et utilisations du sol interdites" et "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières" de la présente zone.

— Lorsqu'une marge de recul est imposée :

Sont implantées librement, sans tenir compte des retraits et de l'emprise bâtie :

— une piscine par logement dont la hauteur n'excède pas  $60\text{ cm}$  ;

— une seule construction isolée annexe à l'habitation (abri de jardin, réserve à bois...) par logement, dès lors que son emprise bâtie est inférieure ou égale à  $10\text{ m}^2$  et que sa hauteur totale est inférieure ou égale à  $2,50\text{ m}$ .

Est implantée librement, sans tenir compte des retraits, une seule construction isolée annexe à l'habitation (garage, dépendance...) par logement, dès lors que les conditions suivantes sont cumulativement remplies :

Règlement pièces écrites

- une emprise bâtie inférieure ou égale à 30 m<sup>2</sup>,
- une hauteur totale inférieure ou égale à 4,50 m,
- une hauteur de façade inférieure ou égale à 3,50 m.

- Lorsqu'aucune marge de recul minimum imposée n'est fixée :

Outre les conditions décrites ci-dessus, aucune implantation de piscine ou de constructions de faibles dimensions ne peut être réalisée à moins de 3 m de la voie ou de l'emprise publique.

### 2.3.2. Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les règles édictées le cas échéant au "2.2. Dispositions réglementaires - cas général" ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que châteaux d'eau, équipements voirie, ferroviaires ou portuaires, antennes de téléphonie mobile, éoliennes, panneaux solaires, poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications...

Dans le cas d'une construction comprenant de 50 % à 100 % de surface de plancher destinée à des constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, les reculs et les retraits sont supérieurs ou égal à 0 m. ~~La hauteur totale ne peut excéder 15 m sauf hauteur supérieure fixée au présent règlement ou au plan de zonage et sauf contraintes techniques justifiées.~~ Les bandes d'implantation, emprises bâties et espaces en pleine terre ne sont pas réglementés. La hauteur est déterminée en tenant compte de la nature du SPIC, de ses besoins ainsi que du contexte et du parti architectural.

### 2.3.3. Implantations différentes

Un recul différent de celui fixé au "2.2. Dispositions réglementaires - cas général" ci-dessus peut être autorisé en vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existant sur la séquence.

Dès lors qu'une marge de recul est fixée au plan de zonage, elle se substitue aux règles écrites du présent règlement.

Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies et/ou emprises publiques, le recul s'applique sur au moins l'une d'entre elles. Sur les autres, le recul ne peut être inférieur au recul minimum imposé. Dans le même cas, les bandes d'implantations s'appliquent sur chacune des voies et emprises publiques existantes ou projetées.

Des dispositions particulières relatives aux terrains de faible profondeur peuvent s'appliquer dès lors que ces terrains existent à la date d'approbation du présent PLU 3.1 ou qu'ils sont issus d'une division n'ayant pas eu pour effet de réduire la profondeur initiale. Ainsi, sur un terrain ou une partie de terrain dont la profondeur est inférieure ou égale à 18 m, les constructions peuvent être implantées en respectant les retraits suivants : - L1 et L2 = 0 pour les façades sans baies ou L1 et L2 supérieur ou égal à 4 m pour les façades avec baies. Dans ce cas, l'emprise bâtie et les espaces en pleine terre ne sont pas réglementés.

Pour les constructions implantées à l'alignement des voies ou emprises publiques, l'occupation du domaine public peut être autorisée dans le cadre de la mise en place d'une isolation par l'extérieur, sans ancrage au sol, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement urbain. Ces surépaisseurs peuvent être refusées pour tenir compte des caractéristiques de voirie (largeur des trottoirs, sécurité...).

Sur les communes de Saint-Vincent de Paul et d'Ambarès-et-Lagrave, à proximité des emprises ferroviaires, une distance au moins égale à 25 m par rapport à la limite des emprises ferroviaires des lignes à grande vitesse est imposée pour toutes les constructions nouvelles.

~~Dans le cas d'un terrain en limite de zone Nf, susceptible d'être exposé aux feux de forêts :~~

- un retrait d'au moins 25m est imposé aux constructions nouvelles,
- une implantation différente est admise pour permettre le respect de ce retrait,
- dans la mesure du possible, les extensions des constructions ne doivent pas agraver la situation existante,
- concernant les constructions visées 2.3.1. Piscines et constructions annexes à l'habitation de faibles dimensions, seules les piscines sont autorisées dans ce retrait.

Règlement pièces écrites

### 2.3.4. Hauteurs différentes

La hauteur H peut être augmentée de 2,50 m pour réaliser :

- soit un niveau complet semi-enterré destiné au stationnement des véhicules,
- soit une sur-hauteur du rez-de-chaussée affectée à une activité de commerce ou d'artisanat, dès lors que cette activité occupe au moins 50 % de la surface de plancher du rez-de-chaussée.

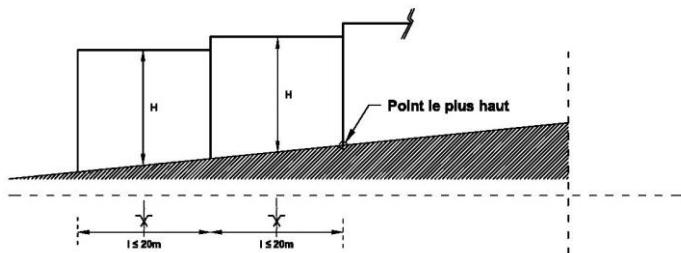
Lorsqu'une construction nouvelle, une extension et/ou une surélévation s'adosse à une construction existante, dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs  $H_F$  et  $H_T$  autorisées, la hauteur maximum de la construction nouvelle, de l'extension et/ou de la surélévation peut atteindre ces hauteurs différentes sans les dépasser.

Dans le cas d'une construction existante régulièrement édifiée, dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs  $H_F$  et  $H_T$  autorisées, toute extension et/ou surélévation peut atteindre ces hauteurs différentes sans les dépasser.

**Pour les extensions et surélévations, ces règles s'appliquent nonobstant les règles d'implantation.**

Dans le cas d'un terrain en bordure d'une voie ou emprise publique en pente, la hauteur de la construction au droit de cette voie ou emprise est mesurée par séquences de 20 m maximum à partir de la limite séparative située au point le plus haut, et au milieu de chacune des séquences.

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur de la construction est mesurée par séquence de 20 m maximum à partir du point le plus haut et au milieu de chacune des séquences.



A l'intersection des deux bandes d'implantation pour lesquelles les hauteurs H ont des valeurs différentes, la hauteur  $H_F$  et / ou  $H_T$  applicable correspond à la valeur la plus importante.

Un projet implanté en limite de deux zones doit être conçu de manière à assurer une transition harmonieuse entre les hauteurs ou gabarits fixés pour chacune des zones.

Dans les zones susceptibles d'être exposées au risque inondation repérées au plan de zonage :

- les hauteurs maximum des constructions sont définies à partir de la cote de seuil fixée pour assurer la protection contre le risque d'inondation,
- pour les constructions existantes à usage d'habitation, la création d'un étage refuge est autorisée si les hauteurs imposées dans la zone ne le permettent pas. L'étage refuge correspond à un niveau supplémentaire d'une hauteur maximum de 3 mètres sans création de nouveaux logements.

Dans le cas de sols pollués, le niveau du sol de référence sera celui issu de la réalisation des mesures de dépollution et/ou de décontamination.

### 2.3.5. Règles particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager

Une implantation différente de celle fixée au "2.2. Dispositions réglementaires - cas général" peut être autorisée en présence d'un Espace Boisé Classé, d'un arbre isolé, d'une servitude établie au titre du Code du Patrimoine et/ou de l'environnement, ou d'une "protection patrimoniale" établie au titre du PLU 3.1 repérés au plan de zonage.

Peuvent également justifier d'une implantation différente de celle fixée au "2.2. Dispositions réglementaires - cas général" :



#### Règlement pièces écrites

- une masse végétale qualitative (repérée ou non) du point de vue paysager et/ou écologique ;
- une zone humide (repérée ou non) ;
- une construction remarquable (répérée ou non) du point de vue architectural, historique ou culturel ;
- un élément bâti du patrimoine vernaculaire (puits bâti, chemin creux, muret, croix de chemin...) ;
- afin de préserver l'harmonie du plan d'ensemble initial, un groupement d'habitation ou un ensemble bâti d'habitations architecturalement homogène.

Si elles existent, des dispositions particulières fixées au document traitant des "dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine" du présent règlement doivent être respectées.

Le projet doit être conçu de manière à s'intégrer dans les perspectives urbaines et paysagères, à mettre en valeur les éléments protégés, à conserver ou à renforcer les continuités écologiques repérée et/ou la zone humide....

L'implantation des constructions et installations devra ainsi s'appuyer sur les composantes du site préexistant en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales et en particulier des bosquets arborés et des arbres qui participent à la qualité de ce paysage remarquable, et à la morphologie urbaine plus précisément. Par ailleurs, l'organisation du bâti devra permettre de préserver les vues sur les espaces naturels perceptibles depuis la voie.

### **2.3.6. Règles particulières relatives au bruit des infrastructures**

Les projets à destination d'habitation doivent être conçus de manière à réduire le bruit au sein de la construction et des espaces extérieurs de l'opération.

Le long d'une infrastructure repérée comme "périmètres d'isolation acoustique des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres" dans le plan des périmètres divers figurant en annexes informatives du PLU, une implantation différente de celle fixée au "2.2. Dispositions réglementaires - cas général" peut ainsi être admise concernant tout nouveau projet de construction.

Toutefois, le projet doit être conçu de manière à s'intégrer dans les perspectives urbaines et paysagères, dans le respect des dispositions du présent règlement.

### **2.3.7. Règles particulières applicables le long des routes classées à grande circulation**

Dispositions spécifiques aux entrées de ville :

- Dans les secteurs identifiés au plan de zonage en entrée de ville, des prescriptions particulières (implantation, hauteur) sont portées le cas échéant au plan de zonage. Elles s'imposent aux règles du présent règlement.

En dehors de ces espaces, les constructions doivent respecter les conditions et reculs rappelés au "1.3.6. Autres conditions particulières" du présent règlement.

### **2.3.8. Règles particulières relatives aux commerces existants et au maintien de leur activité sur site**

Dans le cas d'une construction existante avant l'approbation du PLU 3.1 à destination de commerce, des règles différentes peuvent être autorisées dès lors qu'un projet de réhabilitation, d'extension et / ou de surélévation permet le maintien de l'activité sur site.

Les reculs et les retraits sont supérieurs ou égal à 0 m. La hauteur totale ne peut excéder 12 m sauf hauteur supérieure fixée au présent règlement ou au plan de zonage.

Le cas échéant, les emprises bâties et espaces en pleine terre ne sont pas réglementés.

Règlement pièces écrites

## 2.4. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

### 2.4.1. Aspect extérieur des constructions

#### 2.4.1.1. Dispositions générales

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions nouvelles et les travaux sur constructions existantes concernés par une "protection patrimoniale" repérée au plan de zonage, doivent respecter les dispositions particulières fixées au document traitant des "dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine" du présent règlement.

Dès lors qu'une construction nouvelle est édifiée à proximité d'une construction concernée par une "protection patrimoniale", sur la même unité foncière ou sur une unité foncière contiguë, elle doit prendre en compte cette dernière de manière à ne pas remettre en cause son intérêt architectural, culturel et/ou historique (par exemple en terme d'implantations, de volumes, de proportions, de matériaux et de teintes, d'accompagnements paysagers).

Toutes les constructions implantées sur un même terrain doivent être réalisées avec **le même** soin et en **cohérence avec le traitement tenant compte** de la construction principale.

Sauf impossibilité technique, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

#### - Matériaux

**Les matières réfléchissant la lumière (Albédo élevé) et de teinte claire sont à privilégier afin de limiter le phénomène d'ilot de chaleur.**

Le choix des matériaux et des couleurs doit se faire de manière à bien s'intégrer dans le respect de l'environnement bâti. Aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester à nu.

#### - Toiture

Les installations techniques situées en toiture (tels que locaux d'ascenseur, conduits et gaines de ventilation...) doivent être intégrées ou traitées de manière à réduire leur impact visuel depuis le sol et depuis les constructions voisines plus hautes.

#### - Façades

**Les façades des constructions d'habitat seront animées par de larges espaces extérieurs d'agrément pour un maximum de logements (balcons, terrasses, jardins privatifs, etc.). Les façades ne présenteront ainsi pas un aspect linéaire, mais s'intégreront à la morphologie urbaine environnante.**

Toutes les façades des constructions d'angle ou établies sur un terrain riverain de plusieurs voies, ainsi que les pignons de toutes les constructions doivent recevoir un traitement de qualité équivalente.

Dans la mesure du possible :

- les branchements et raccordements doivent être enterrés ou posés sur les façades de la façon la moins visible possible ;
- le parcours des descentes d'évacuation des eaux pluviales s'inscrit dans la composition des façades ;
- les réservations pour les coffrets de l'ensemble des branchements nécessaires doivent être prévues dans les façades ou sur les clôtures ;
- les dispositifs techniques tels que les appareils de climatisation et de chauffage ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils sont localisés à l'intérieur des constructions ou à défaut sur les façades latérales ou arrière.

Règlement pièces écrites

#### 2.4.1.2. Constructions nouvelles

Dans les secteurs présentant une unité architecturale, la volumétrie et la modénature des nouvelles constructions doivent établir la continuité des éléments ou ménager d'éventuelles transitions, sans remettre en cause le gabarit fixé.

Ainsi, les constructions nouvelles doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes, sur les deux rives de la voie, et notamment :

- de la composition des façades limitrophes,
- des rythmes horizontaux (corniches, bandeaux soulignant les niveaux etc.),
- de la volumétrie des toitures.

Par ailleurs, dans le respect des dispositions du présent règlement, tout projet d'expression contemporaine est autorisé dès lors qu'il participe à la qualité du paysage urbain dans lequel il s'insère.

#### 2.4.1.3. Constructions existantes

Les réhabilitations, surélévations ou extensions doivent être conçues de manière à s'intégrer harmonieusement au bâti en privilégiant les principes de composition des façades de la construction (rythmes verticaux, proportions, modénature) ainsi que le volume et le traitement de la toiture.

Pour les constructions comprises dans une séquence présentant une unité architecturale, les travaux de ravalement, de surélévation ou d'extension doivent notamment tenir compte des éléments de composition dominants, lignes de modénature, de la qualité des matériaux, traitement des toitures.

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les nouveaux percements doivent s'inscrire au mieux dans l'harmonie de la composition de la façade.

La pose des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer...) ne doit pas dénaturer la composition architecturale des façades et la qualité des percements.

Dans le cadre de la mise en place d'une isolation par l'extérieur, la surépaisseur et/ou la surélévation doivent être adaptées aux modes constructifs et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade et/ou de la toiture et elle ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

#### 2.4.1.4. Rez-de-chaussée et devantures en façade sur l'espace public

Le traitement des rez-de-chaussée bordant le domaine public doit éviter le plus largement possible les locaux aveugles en façade et limiter les parties pleines, préjudiciables à la qualité de l'ambiance urbaine. Ils doivent présenter des rythmes, des jeux de matières et de teintes, des transparences. Le traitement de leur façade doit être cohérent avec les niveaux des étages supérieurs.

### 2.4.2. Clôtures

Les règles concernant les clôtures ne s'appliquent pas en cas d'impératifs liés au fonctionnement ou à la sécurité des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Lorsque le terrain est exposé à un risque d'inondation, les clôtures doivent être réalisées de manière à ne pas entraver la libre circulation des eaux.

**Lorsque le terrain est concerné par une servitude d'utilité publique, des prescriptions différentes de celles-ci-dessous peuvent être imposées.**

#### 2.4.2.1. Clôtures existantes

1re révision approuvée par délibération du Conseil de la Métropole en date du 16 décembre 2016

29

#### Règlement pièces écrites

Le maintien et la restauration des clôtures maçonnées en pierre de taille, en moellons, les grilles en fer forgé anciennes doivent être privilégiés.

Dans le cas de travaux conduisant à la démolition totale ou partielle d'une clôture, identifiée au document traitant des "dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine" du présent règlement, la reconstruction à l'identique est imposée en tout ou partie.

Lors de travaux d'élargissement d'emprise de voirie conduisant à la démolition d'une clôture, celle-ci peut être reconstruite à l'identique suivant le nouvel alignement dès lors que la clôture initiale a été régulièrement autorisée.

#### 2.4.2.2. Clôtures nouvelles

Dans ce cadre, la clôture sur le domaine public ou dans les marges de recul imposées doit être réalisée à l'aide ~~soit d'un mur plein d'une hauteur inférieure ou égale à 1,20 m ; soit~~ d'un dispositif à claire-voie posé le cas échéant sur un mur bahut de 1 m de hauteur maximum. Le tout ne peut excéder au total 1,60 m. Cette clôture est de préférence doublée d'une haie arbustive d'essences variées.

En limites séparatives, au-delà d'une marge de recul de 3 m minimum, la hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2 m. Elles pourront être doublées d'un traitement végétal d'espèces en majorité caduques, buissonnantes et/ou arbustives. En bordure d'une zone A ou N, ces clôtures doivent être réalisées à l'aide d'un dispositif à claire-voie, de préférence doublé d'une haie arbustive d'essences variées.

Les dispositifs de clôture, les matériaux utilisés à cette fin, leur aspect et leur teinte doivent permettre une bonne intégration dans les séquences urbaines et paysagères. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale. Aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester à nu.

Au titre de la "trame bleue" et/ou de la "trame verte", des dispositions particulières sont fixées au document traitant des "dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine" du présent règlement. Dans les marges inconstructibles définies, les murs pleins sont interdits. Seuls les dispositifs de clôture permettant une libre circulation des espèces animales (petite faune) et un écoulement naturel de l'eau sont autorisés (grillages, piquets bois disjoints, etc.). Les clôtures doivent être végétalisées en utilisant des espèces de préférence variées, en majorité caduques, buissonnantes et/ou arbustives.

#### 2.4.3. Affouillements et exhaussements du sol naturel

Dès lors qu'ils sont autorisés, les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être limités et traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.

#### 2.4.4. Aménagement des abords et plantations

~~Les matières réfléchissant la lumière (Albédo élevé) et de teinte claire sont à privilégier afin de limiter le phénomène d'ilot de chaleur.~~

##### 2.4.4.1. Espaces affectés au stationnement, voiries, constructions semi-enterrées

En application du "2.1.2. Implantation des constructions", au paragraphe "Recul", dans une bande de 5 m à compter des voies et emprises publiques, il est autorisé :

- une seule place de stationnement ;
- les places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite exigées par la réglementation en vigueur.

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doivent être soignés. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface, sous formes de noues doit être privilégiée.

#### Règlement pièces écrites

Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

Les dalles des toitures des parkings ou équipements enterrés et semi-enterrés doivent être traitées comme des terrasses accessibles ou plantées. Les dalles des toitures des parkings ou équipements en rez-dechaussée, si elles sont attenantes à une construction plus haute, sont revêtues ou plantées de façon à limiter leur impact visuel.

Les aires de stationnement supérieures ou égales à 10 places ne doivent pas être traitées d'un seul tenant, sans création de séquences plantées en pleine terre permettant d'en limiter l'impact visuel. Sans compromettre, le cas échéant, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réglementairement exigés, ces séquences seront notamment composées d'arbres de petit et de moyen développement, de haies champêtres ou de treilles végétales en privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes. Ces aires doivent s'appuyer sur les caractéristiques du projet et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales existantes ou à créer, etc. 2.1.2. Implantation des constructions.

#### 2.4.4.2. Aménagements dans la marge de recul

Les aménagements réalisés dans les marges de recul doivent recevoir un traitement soigné. Ils doivent favoriser l'infiltration naturelle de l'eau de pluie, dans le respect des normes qualitatives en vigueur.

Dans les marges de recul supérieures ou égales à 6 m, les plantations doivent comporter des arbustes et des arbres de moyen ou grand développement en privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non allergènes.

#### 2.4.4.3. Espaces extérieurs affectés au stockage

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique et depuis les parcelles voisines.

#### 2.4.4.4. Aménagement paysager et plantations

Sont considérés comme :

- arbres de petit développement : les sujets de 4 à 8 m de hauteur à l'âge adulte ; - arbres de moyen développement : les sujets de 8 à 15 m de hauteur à l'âge adulte ; - arbres de grand développement : les sujets de plus de 15 m de hauteur à l'âge adulte.
- Le projet paysager doit s'appuyer sur les caractéristiques du projet de construction (proportions...) et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la forme de la parcelle, de la topographie, des arbres qui participent à la qualité du paysage.

Pour les constructions neuves, les EPT requis réglementairement doivent, à minima, comporter un arbre de petit développement pour 40m<sup>2</sup> d'espace en pleine terre et/ou un arbre de moyen développement pour 80 m<sup>2</sup>.

Toutefois, un projet paysager différent peut être autorisé dès lors que, de manière cumulative :

- il s'appuie sur les masses végétales existantes ;
- il comporte des strates diversifiées (arbres de petit, moyen et/ou de grand développement) et d'essences variées privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes ;
- il comprend un espace d'agrément d'un seul tenant ouvert aux usagers de l'opération.

Lorsqu'un arbre de moyen ou grand développement est coupé lors du projet, un sujet qui aura un gabarit équivalent à l'âge adulte doit être replanté sur le terrain, sous réserve de la conformité aux règles de droit civil, **et sauf disposition différente liée à une autorisation de défrichement au titre du code forestier**.

Le traitement des espaces affectés au projet doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface, sous formes de noues ou de fossés paysagés doit être privilégiée.

Règlement pièces écrites

#### - Espaces boisés classés existants ou à créer et arbres isolés

Les espaces boisés classés existants ou à créer et les arbres isolés sont repérés au plan de zonage. Avant, pendant et après la réalisation du projet, l'état sanitaire du ou des arbres ne doit pas être compromis de quelque façon que ce soit. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier. L'enherbement de cette surface doit être maintenu.

#### Plantations à réaliser

~~Les espaces repérés au plan de zonage devant faire l'objet de Plantations à Réaliser (PAR) doivent être plantés d'arbres ou d'arbustes adaptés au site, au projet et à la nature du sol. Les plantations doivent permettre de constituer une masse arborée et / ou arbustive conséquente à l'âge adulte. Les distances entre les plantations doivent être compatibles avec les voies ou cheminements d'accès, les espaces nécessaires à l'entretien des ouvrages et la sécurité des riverains. Dans les PAR situés en bord de cours d'eau et le long des limites séparatives d'un terrain, les plantations en Règlement pièces écrites Zone UM 13 1re révision approuvée par délibération du Conseil de la Métropole en date du 16 décembre 2016 32 baliveaux et/ou en cépées sont admises. Dans tous les cas, les plantations doivent être réalisées avec des essences variées privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non allergènes.~~

## 3. Desserte par les réseaux et services urbains

### 3.1. Desserte par la voirie

#### 3.1.1. Définition de la desserte

La voie constitue la desserte du **terrain** d'assiette du projet.

#### 3.1.2. Conditions de desserte

Qu'elles soient publiques ou privées, lors de la création de voies nouvelles ou de la requalification/élargissement de voies existantes, les emprises, autorisées ou imposées, doivent tenir compte :

- du caractère des lieux et des composantes paysagères et naturelles environnantes ;
- des conditions de sécurité des accès et des usagers ;
- de la vocation de ces voies ;
- des services qu'elles doivent permettre d'assurer.

Leur dimensionnement et leur traitement doivent être adaptés aux usages attendus suivants :

- les "voies à vocation dominante des déplacements" (liaisons entre les territoires permettant prioritairement l'écoulement du trafic) : la largeur d'emprise de ces voies est adaptée à leur usage, à l'existence ou non de transports en commun et de stationnement, sans pour autant être inférieure à 12,5 m ;
- les "voies à vocation relationnelle et de proximité" (voies locales de desserte au sein d'un quartier ou d'un îlot) : la largeur d'emprise de ces voies est adaptée au contexte urbain, notamment aux marges de recul des constructions, sans pour autant être inférieure à 6,5 m pour les voies à sens unique et à 8,5 m pour les voies à double sens ;
- les "perméabilités vertes et douces" (sentelles, venelles, liaisons douces intra-îlots ou intra-quartier sans circulation automobile). Elles ne peuvent à elles seules constituer la desserte du terrain d'assiette du projet.

Les caractéristiques techniques et paysagères des voies doivent être adaptées à l'importance et à la nature du projet et à tous les modes de déplacement. Elles doivent permettre notamment d'assurer, la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération, la circulation des services de sécurité, l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie, la circulation et l'utilisation des engins d'entretien, la circulation et l'utilisation des véhicules de ramassage des ordures ménagères.

Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier. Si le contexte urbain ou naturel ne permet pas le maillage de la voirie :

- pour les véhicules motorisés, les impasses sont admises. Une largeur d'emprise de 8,5 m minimum est exigée. Par ailleurs, un dispositif de retournement est imposé. Il doit être adapté en fonction de la longueur de l'impasse et de la desserte, ou non, par les services urbains (collecte des déchets, etc.) ;

Règlement pièces écrites

- des liaisons inter-quartiers végétalisées facilement accessibles par les piétons et les cyclistes doivent être recherchées. Dans tous les cas, elles sont assurées en toute sécurité.

## 3.2. Accès

### 3.2.1. Définition de l'accès

L'accès correspond soit à la limite donnant directement sur la voie (portail, porte de garage...), soit à l'espace tel que le porche ou la portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

### 3.2.2. Conditions d'accès

Tout **accès** doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies, quel que soit leur mode de déplacement.

Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre et la localisation des accès devront être déterminés en tenant compte :

- des besoins liés au bon fonctionnement interne de l'opération : nature, taille, foisonnement des activités ;
- des contraintes liées au bon fonctionnement du domaine public limitrophe : sécurité de circulation des véhicules motorisés, accessibilité, sécurité et confort des circulations piétonnes, offre de stationnement public, offre et aménagements existants de transport collectif (abri, arrêt, voie tramway)...

Dans le cas de plusieurs accès indépendants au sein d'une même opération, ceux-ci seront dans la mesure du possible regroupés 2 par 2.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Il doit être situé à une distance d'au moins 10 m des intersections des voies de desserte. Toutefois, pour les terrains d'angle dont la façade sur chaque voie est inférieure ou égale à 14 m et pour les terrains existants situés à moins de 10 m de l'intersection des voies, l'accès doit être localisé dans la partie la plus éloignée de l'angle.

Sauf impossibilité technique, le choix de la localisation des rampes d'accès aux parkings enterrés ou semienterrés doit privilégier la moindre gêne pour les constructions contiguës (intégration à la construction, insertion dans la marge de recul en retrait des limites séparatives...).

Pour les constructions à destination d'habitation qui comptent un seul logement, les accès ont une largeur comprise entre 2,40 m et 3 m.

Pour les constructions à destination d'habitation de plus d'un logement, et pour les constructions relevant des autres destinations :

- les accès ont une largeur égale à 3 m avec une circulation en sens unique alterné ;
- les accès ont une largeur égale à 5,50 m avec une circulation à double sens.

Une largeur différente d'accès peut être exceptionnellement autorisée en tenant compte des besoins et contraintes liés tant au bon fonctionnement interne de l'opération qu'à celui du domaine public limitrophe.

### 3.2.3. Bande d'accès ou servitude de passage

La bande d'accès et la servitude de passage correspondent à la portion de terrain permettant l'accès à un ou des terrains en second rang, qui ne sont pas desservis directement par une voie ou une emprise publique.

Pour rendre constructibles les terrains concernés, elles doivent être dimensionnées pour permettre d'assurer la sécurité de leurs utilisateurs compte tenu notamment de la position de l'accès sur la voie, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Elles doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Elles doivent recevoir un traitement adapté au caractère des lieux et de leur environnement, notamment paysagé, et peuvent être mutualisées.

#### Règlement pièces écrites

Si ces bandes d'accès ou servitudes de passage existantes avant l'approbation du PLU 3.1 ne répondent pas à ces conditions, seules les extensions et/ou surélévations mesurées sont autorisées.

La constructibilité ou non d'un terrain desservi par une nouvelle bande d'accès ou servitude de passage est portée au plan de zonage.

Les terrains enclavés par les aménagements du tramway peuvent être desservis par bande d'accès ou servitude de passage dans tous les cas.

## **3.3. Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique**

### **3.3.1. Eau potable**

Tout **terrain** sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

Les extensions et branchements au réseau d'alimentation en eau potable doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

### **3.3.2. Eaux pluviales**

#### **3.3.2.1. Généralités**

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales. Ils doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions.

Sous réserve des autorisations réglementaires éventuellement nécessaires, les eaux pluviales doivent **préférentiellement** rejoindre directement le milieu naturel (par infiltration dans le sol ou rejet direct dans les eaux superficielles).

A défaut, les eaux pluviales peuvent être rejetées **gravitairement**, suivant le cas, et par ordre de préférence, au caniveau, au fossé, dans un collecteur d'eaux pluviales ou un collecteur unitaire si la voie en est pourvue.

**Dans tous les cas, l'utilisation d'un système de pompage est proscrite à l'exception des pompes de reprise des rampes d'accès aux parkings souterrains.**

**Dans ce dernier cas,** pour les constructions nouvelles et les extensions, dès lors que la surface imperméabilisée projetée est supérieure à 100 m<sup>2</sup>, **le débit est rejeté gravitairement au réseau public. Il est plafonné à 3 l/s/ha par la mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux. Dans tous les cas, l'utilisation d'un système de pompage est proscrite.** le projet présentera obligatoirement la solution retenue pour la gestion des eaux pluviales. Dans le cas d'un rejet final au caniveau, au fossé, dans un collecteur d'eaux pluviales ou un collecteur unitaire si la voie en est pourvue, le débit rejeté est plafonné à 3 l/s/ha

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrages de prétraitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur.

Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, dès lors qu'il existe, doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

#### **3.3.2.2. Rabattement d'eau de nappe**

## Règlement pièces écrites

Le principe général est le rejet direct vers le milieu naturel (sans transiter par les réseaux publics de collecte). De façon provisoire (dans le cadre de travaux par exemple) les rabattements d'eaux de nappe avec rejet vers les réseaux publics de collecte peuvent être acceptés selon la réglementation en vigueur. Les installations pérennes dédiées aux rabattements d'eaux de nappe avec rejet vers les réseaux publics de collecte d'eaux usées ou unitaires sont interdites. Néanmoins, ce type de rejet peut être exceptionnellement accepté vers les réseaux publics de collecte des eaux pluviales, selon la réglementation en vigueur.

### 3.3.3. Assainissement

#### 3.3.3.1. Dans les secteurs d'assainissement collectif

Dans les secteurs desservis ou prévus d'être desservis par un réseau collectif d'assainissement, tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires doit être raccordé au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur. Ces secteurs figurent dans les annexes informatives du PLU 3.1.

##### - Eaux usées domestiques :

Si le secteur est desservi par un réseau collectif d'assainissement des eaux usées :

- le raccordement des terrains supportant des constructions nouvelles au réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire immédiatement.
- le raccordement des terrains supportant des constructions existantes au réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire dans un délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau public.

Si le secteur n'est pas encore desservi, et dans l'attente de la mise en service du réseau collectif des eaux usées, les terrains doivent être assainis par un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

##### - Eaux usées non domestiques :

Tout déversement d'effluents agricoles ou d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

#### 3.3.3.2. Dans les secteurs d'assainissement non collectif

##### - Eaux usées domestiques :

Dans les secteurs actuellement non équipés qu'il n'est pas prévu de desservir par le réseau collectif d'assainissement, tout **terrain** sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires doit être assaini suivant un dispositif autonome conformément à la réglementation en vigueur. Ces secteurs figurent dans les annexes informatives du PLU 3.1.

##### - Eaux usées non domestiques :

Dans les secteurs actuellement non équipés qu'il n'est pas prévu de desservir par le réseau collectif d'assainissement d'eaux usées, les terrains doivent disposer de leur propre dispositif d'assainissement, proportionné aux besoins de l'activité et conformément à la réglementation en vigueur. Ces secteurs figurent dans les annexes informatives du PLU 3.1.

Les rejets vers le milieu naturel doivent faire l'objet d'une autorisation conformément à la réglementation en vigueur.

#### 3.3.3.3. Cas particuliers des eaux de piscines privées

Le rejet des eaux des piscines doit être traité dans le respect de la réglementation en vigueur. Ainsi, les eaux de vidange doivent être prioritairement rejetées dans le milieu naturel après élimination des produits de désinfection.

Par contre, les eaux de lavage (filtre...) sont assimilées à des eaux usées domestiques et doivent être traitées en conséquence.

### 3.3.4. Alimentation en énergie et réseaux de communications

D'une manière générale, les branchements et raccordements pour les réseaux d'alimentation en énergie et les réseaux de communication doivent être enterrés ou intégrés aux éléments bâtis ou paysagers.



#### Règlement pièces écrites

Pour les opérations de construction de trois logements ou plus, les réseaux d'alimentation en énergie et les réseaux de communications nécessaires doivent être enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques.

Lorsqu'ils sont posés en façades, ils doivent être intégrés aux lignes de composition de l'architecture.

Les réservations pour les coffrets de l'ensemble des branchements nécessaires peuvent par ailleurs être prévues dans les façades ou sur les clôtures.

#### 3.3.5. Numérique

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

Toute construction neuve de plus de douze logements et / ou de locaux à destination de bureaux, d'artisanat, de commerce, d'industrie, de services publics ou d'intérêt collectif, doit réaliser un local technique adapté de 6 m<sup>2</sup> minimum.

Ce local doit être implanté sur le terrain d'assiette de la construction.

### 3.4. Collecte des déchets

Les lieux destinés au stockage des déchets sont situés et dimensionnés pour assurer la bonne gestion des conteneurs. Ils doivent être facilement accessibles depuis la voie ou l'emprise publique. Les locaux indépendants de stockage des déchets doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif en harmonie avec les constructions principales (muret, panneau à claire-voie, haie compacte...).

Lors de la réhabilitation complète d'un immeuble à destination d'habitation de cinq logements et plus, le stockage des déchets doit être prévu :

- soit dans l'immeuble, dans un local clos,
- soit sur l'unité foncière, à condition de recevoir un traitement paysager et architectural adéquat.

### 3.5. Réseau de chaleur

Lorsqu'il existe un réseau de chaleur classé desservant une opération et/ou une construction, les constructions neuves et les constructions faisant l'objet d'une réhabilitation importante doivent y être raccordées, dans les conditions définies par la procédure de classement.

## Création du zonage UP Bic (en remplacement du US1 / US2 / US4 / US5 / US7 / US8 / US9 / AU12) et du règlement associé

Un zonage UP Bic est créé en lieu et place des zonages préexistants sur le secteur (US1, US2, US4, US5, US7, US8, US9 et AU12) pour permettre les vocations programmatiques et principes d'intensification urbaine retenus sur l'ensemble des sites économiques, hors zone commerciale de Grand-Bersol :

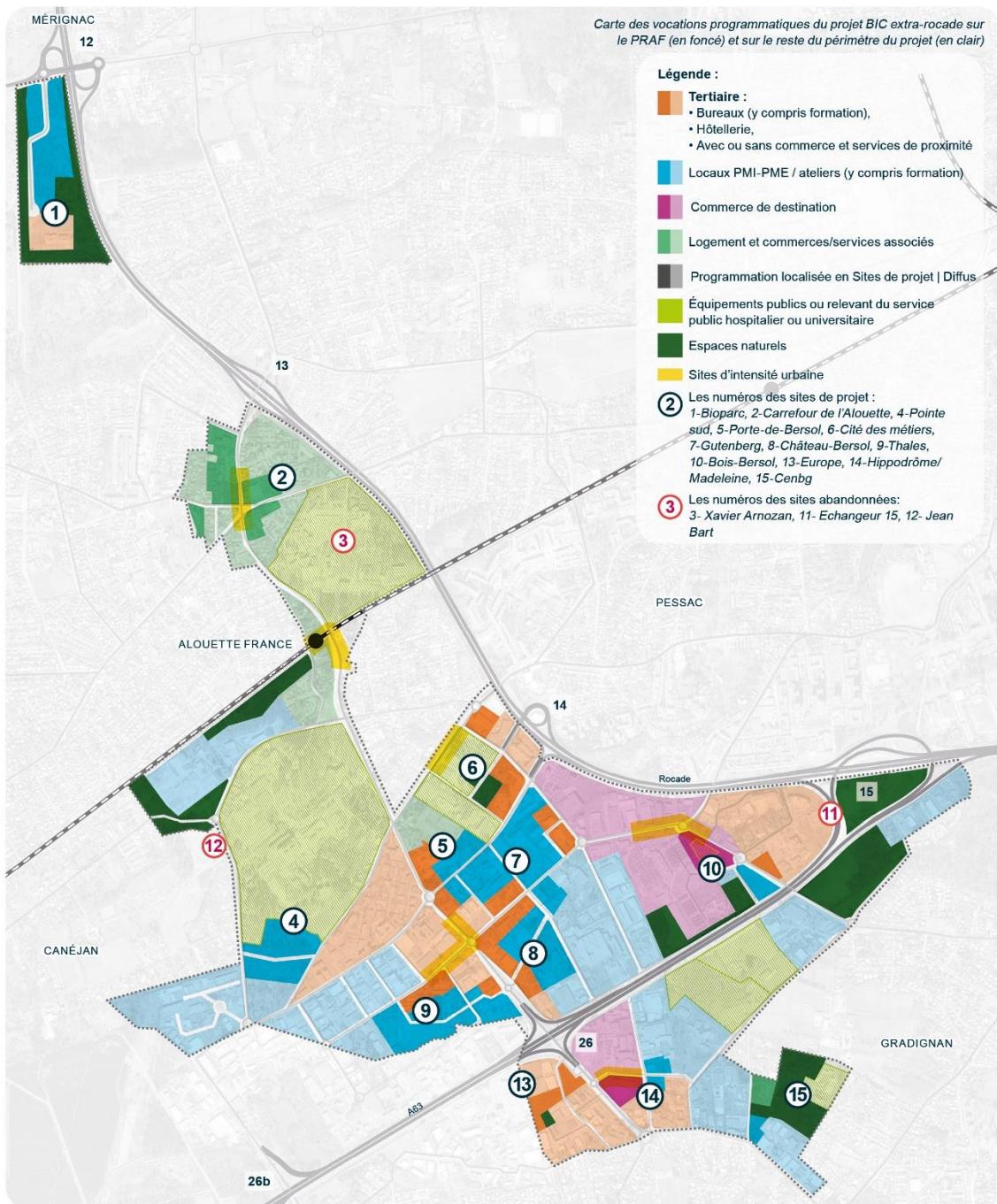


Figure 22 : Carte des vocations programmatiques du projet BIC extra-rocade sur le périmètre resserré d'action foncière PRAF (en foncé) et sur le reste du périmètre du projet (en clair)

Le découpage par secteur dans le règlement reprend ces vocations qui répondent aux objectifs du projet de concentrer les développements tertiaires le long des axes de transports en commun structurants et à proximité des échangeurs autoroutiers, et de créer des polarités de services bien localisées :

Il est proposé de faire évoluer la carte des vocations programmatiques sur les sites du Bioparc, de Pointe Sud et du CENBG : cf. partie 2.5.3 de annexe 2.5 du « Mémoire en réponse ».

- Le secteur B a vocation à concentrer les développements tertiaires le long des axes de transports en commun structurants et à proximité des échangeurs autoroutiers, conformément à la carte ci-dessus (secteurs oranges)
- Le secteur C a pour objet de créer une polarité autour de Cœur Bersol en permettant à ce secteur tertiaire de développer des services en rez-de-chaussée et traduisant dans les dispositions réglementaires le principe d'intensité urbaine par la création d'un front bâti.
- Le secteur A, moins accessible, a vocation à accueillir des locaux d'activités PMI-PME, conformément à la carte ci-dessus (secteurs bleus), selon les principes d'implantation déjà en vigueur dans la zone US8 (artisanat et industrie légère sans commerce).

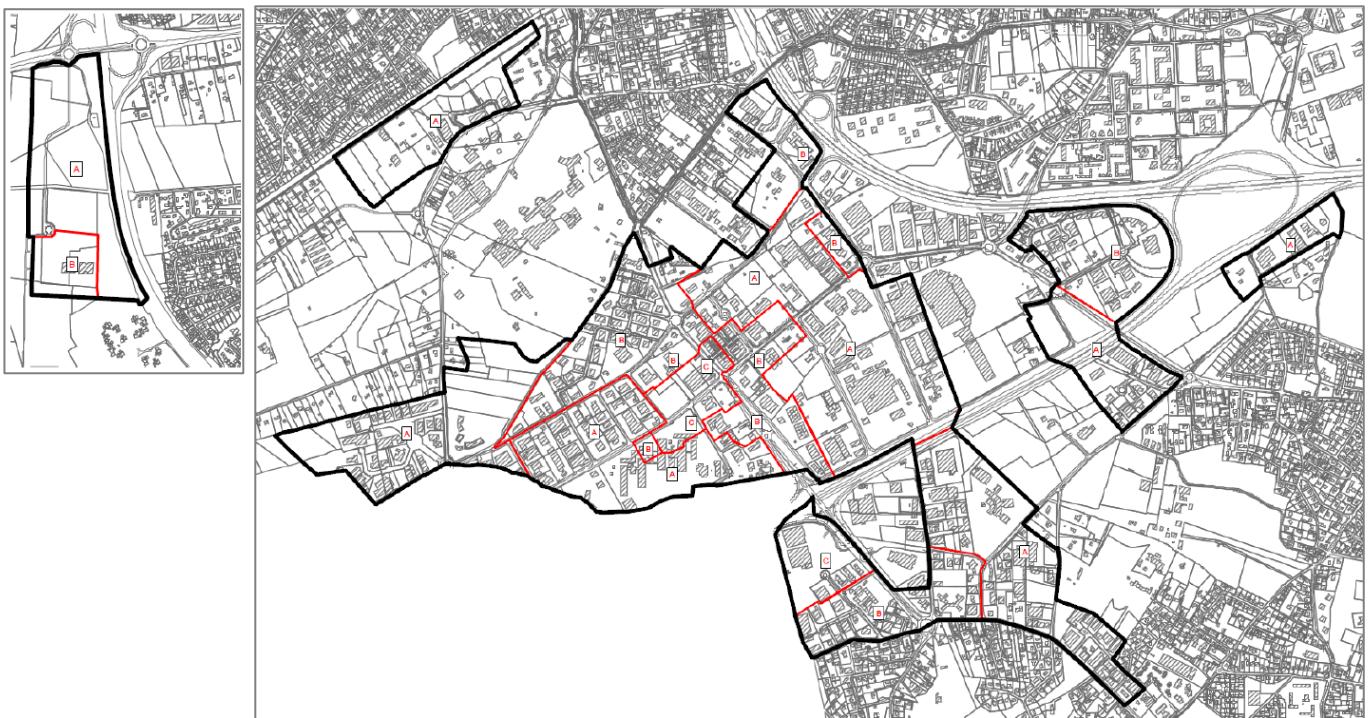


Figure 23 : Carte des secteurs de la zone UP Bic

Sont également intégrés les objectifs et principes d'aménagement du projet, en particulier sur les points suivants :

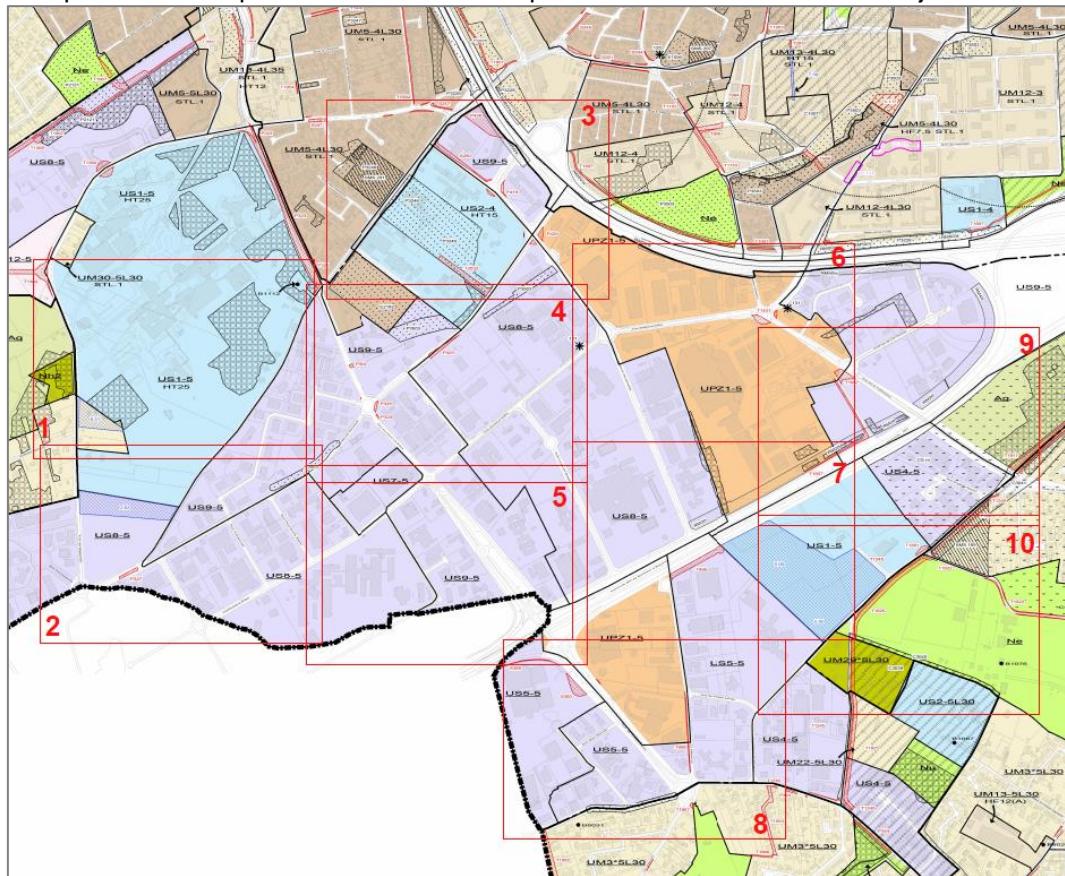
- Favoriser une gestion cohérente et équilibrée du stationnement en garantissant une meilleure insertion du stationnement en inscrivant une obligation de réalisation de places en ouvrage, en permettant le foisonnement des places de stationnement dans les programmes de construction et en imposant un taux minimum places de stationnement raccordées à un point de charge électrique
- Favoriser l'essor de la nature en ville par le renforcement des obligations de recours à la pleine terre
- Limiter le phénomène d'îlot de chaleur par des recommandations sur l'aspect extérieur des constructions limitant l'albédo
- Généraliser le recours aux toitures végétalisées ou/et aux énergies renouvelables
- Favoriser la circulation de la petite faune en adaptant la réglementation sur les clôtures
- Favoriser un traitement des abords de qualité

Il est proposé de revenir au zonage d'origine sur la partie nord du site Pointe Sud au regard de son occupation actuelle : cf. remarque n°19 de la partie 2.5.6 / A de l'annexe 2.5 du "Mémoire en réponse".

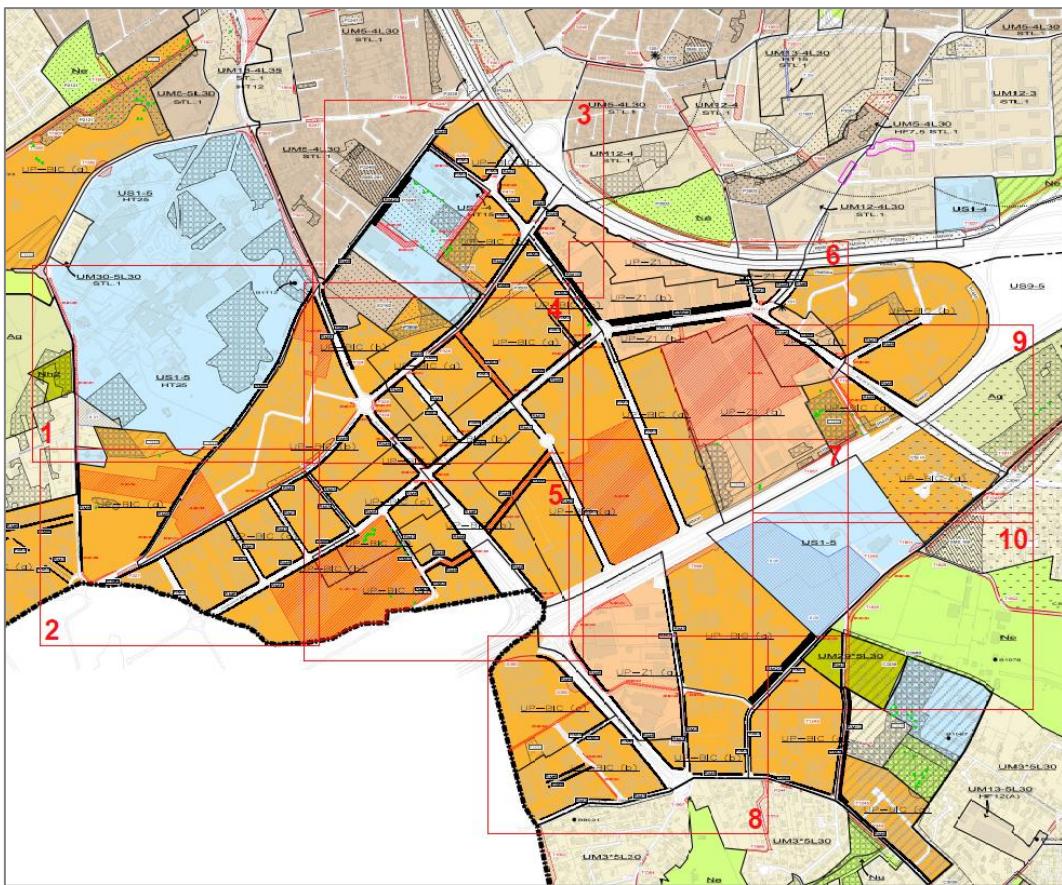
Par ailleurs, il est proposé de corriger le contour de la zone UP BIC dans le schéma de secteur ci-dessus pour être parfaitement cohérent avec le plan de zonage (erreur matérielle) : cf. remarque 28 de la partie 2.5.6 / A et pièce complémentaire n°7 de l'annexe 2.5.

## Bersol - Extrait 1 / 2 (partie est)

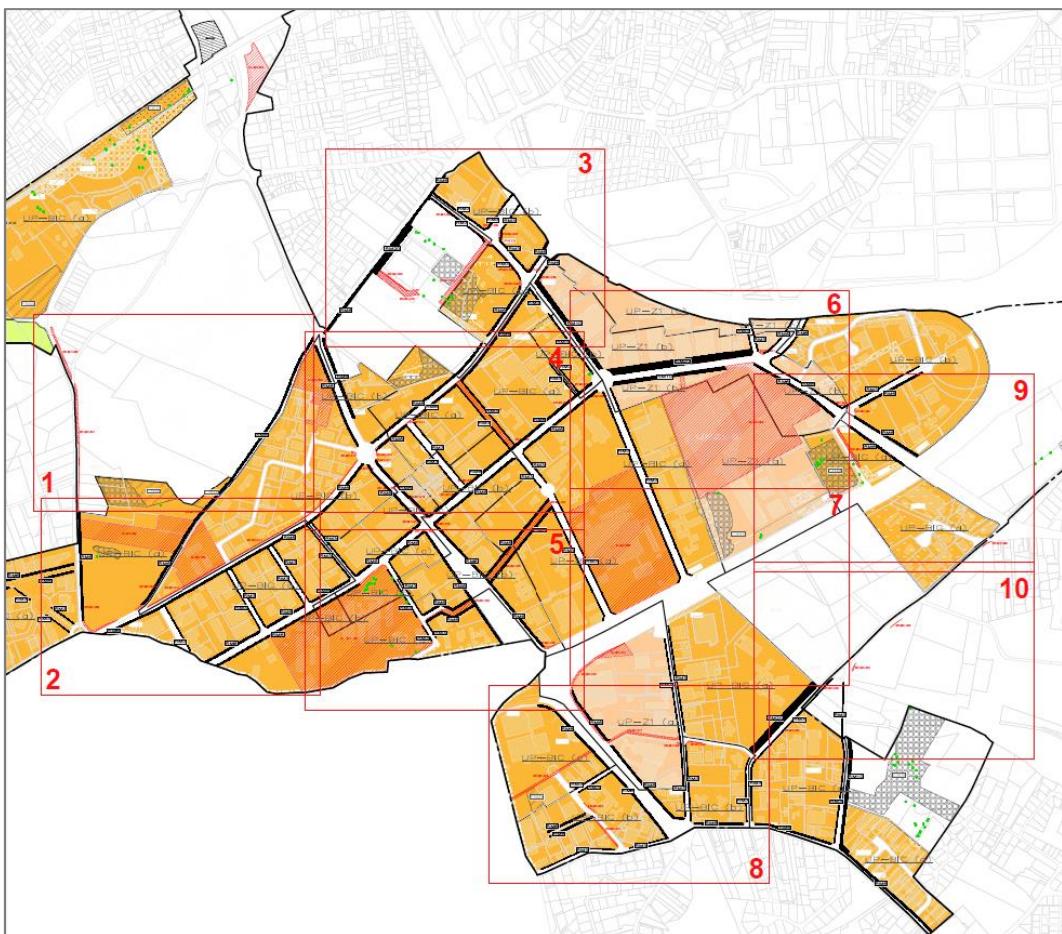
Extrait du plan de zonage du PLU avant mise en compatibilité (à la date du dépôt de dossier d'enquête unique à la préfecture le 21 janvier 2019)



## *Extrait du plan de zonage du PLU après mise en compatibilité*



### Modification apportée : création de la zone UP Bic

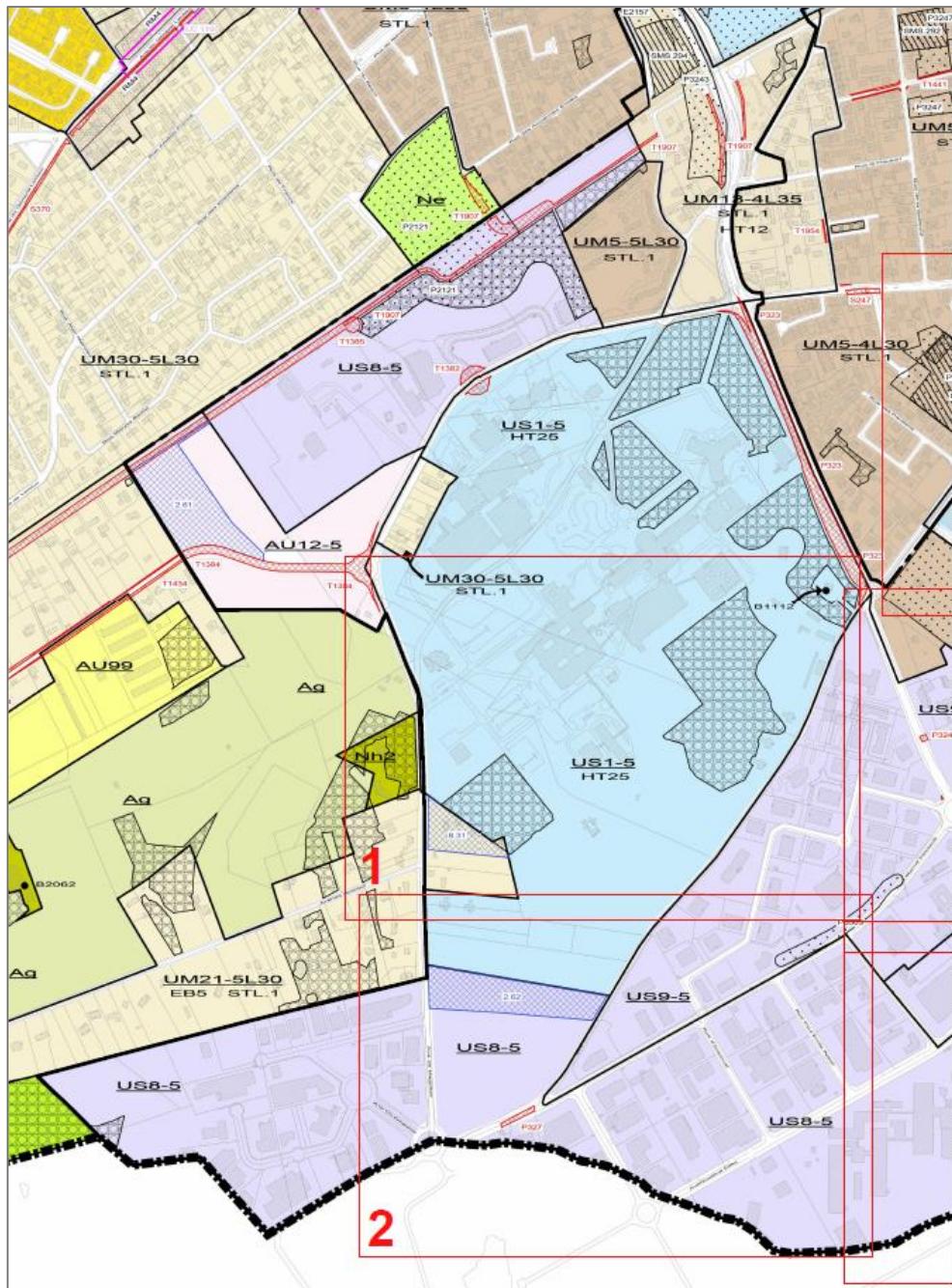


Extraits de plan ne tenant pas compte des propositions d'évolution.

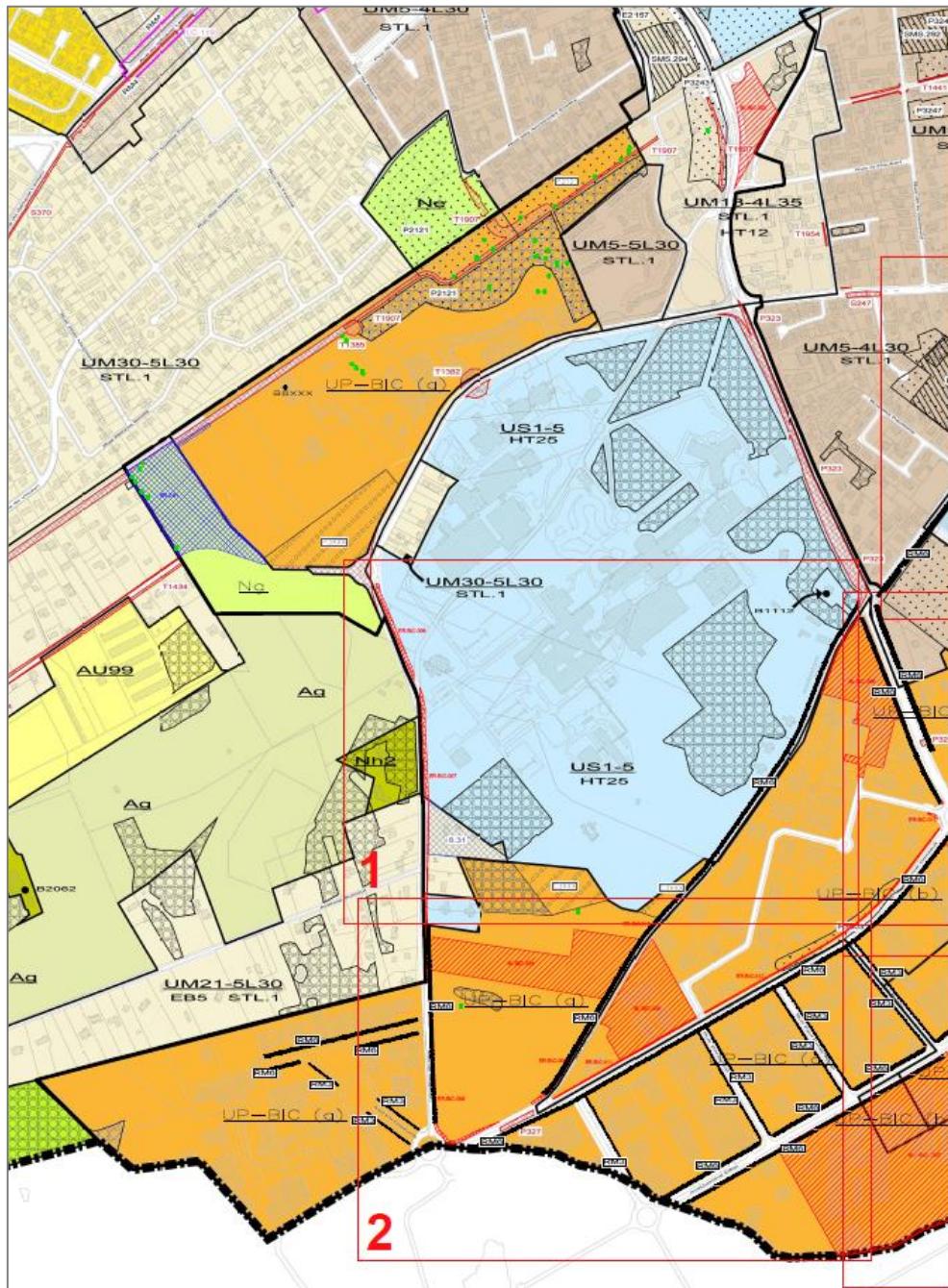
Plans à jour : cf pièce complémentaire n°15 de l'annexe 2.5 du "Mémoire en réponse".

## **Bersol - Extrait 2 / 2 (partie ouest)**

*Extrait du plan de zonage du PLU avant mise en compatibilité (à la date du dépôt de dossier d'enquête unique à la préfecture le 21 janvier 2019)*

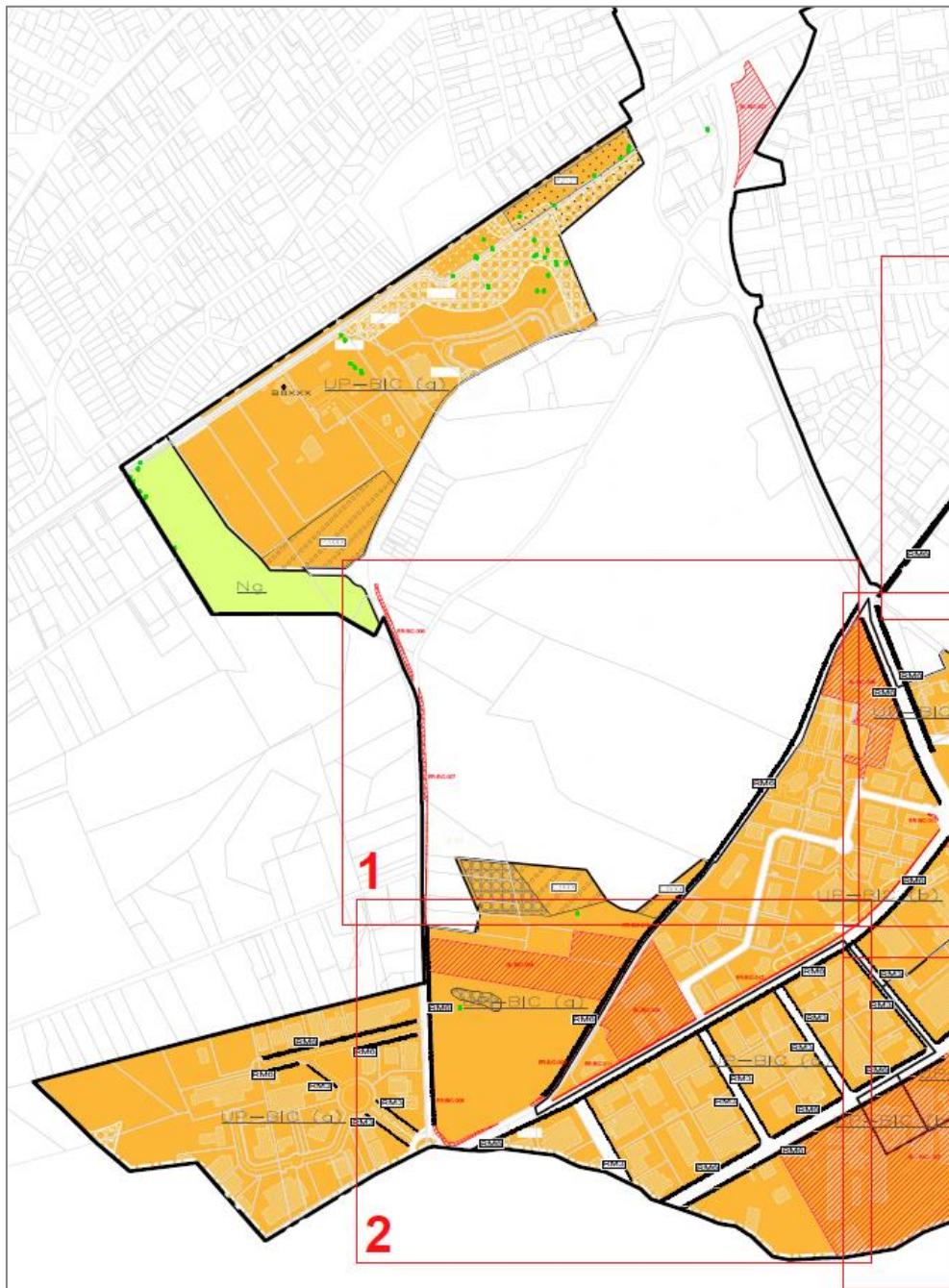


Extrait du plan de zonage du PLU après mise en compatibilité



Extrait de plan ne tenant pas compte des propositions d'évolution.  
Plan à jour : cf pièce complémentaire n°15 de l'annexe 2.5 du "Mémoire en réponse".

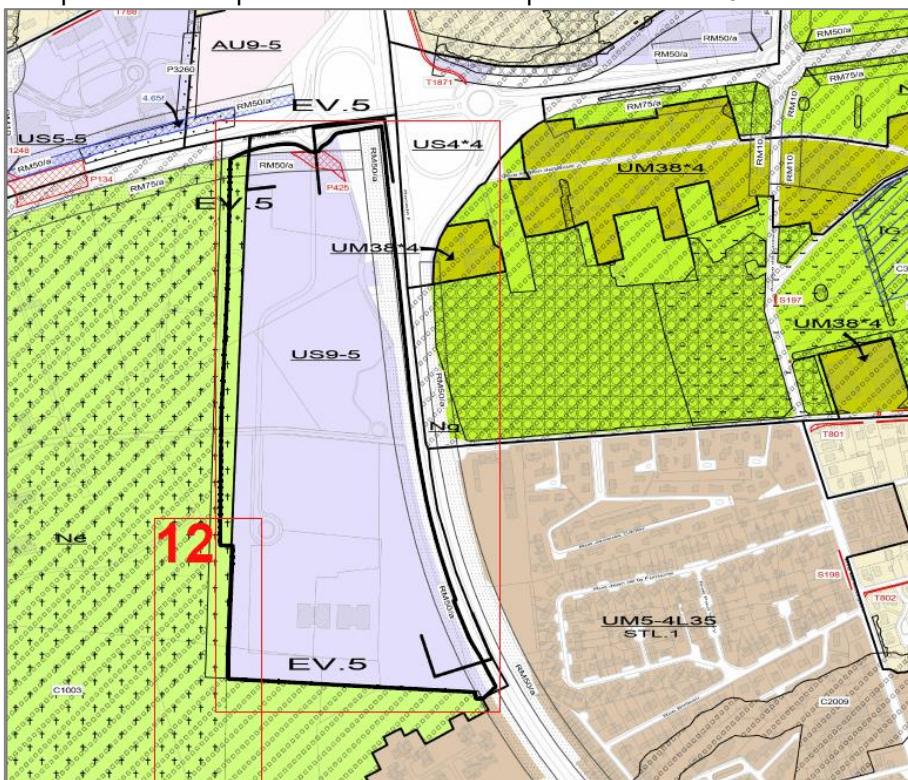
### Modification apportée : création de la zone UP Bic



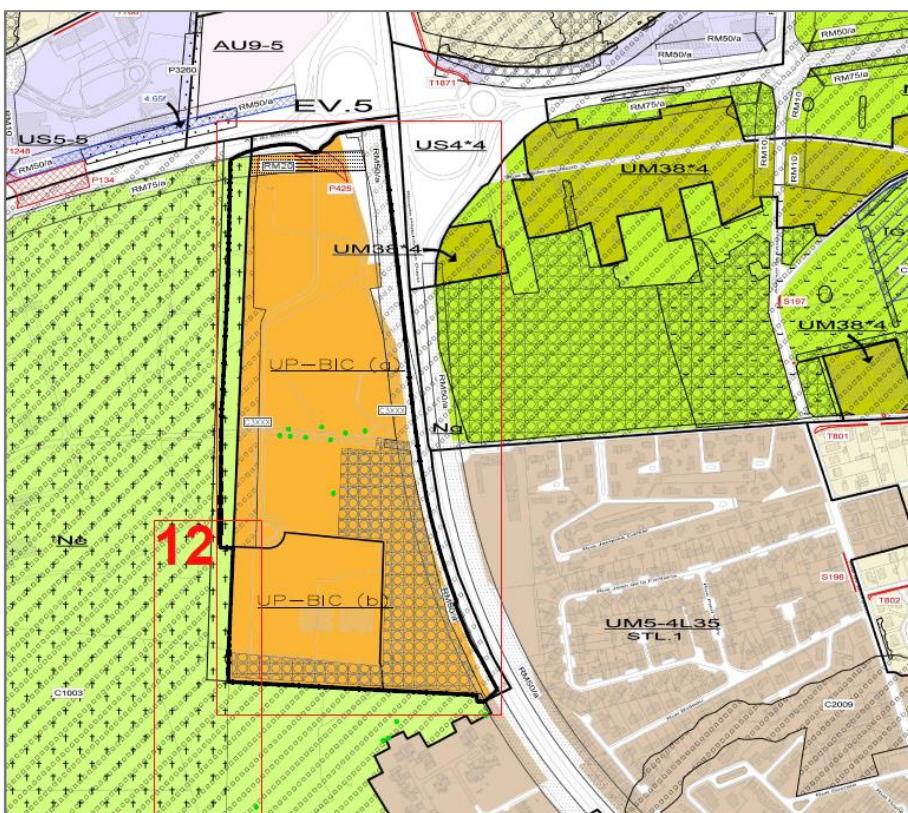
Extrait de plan ne tenant pas compte des propositions d'évolution.  
Plan à jour : cf pièce complémentaire n°15 de l'annexe 2.5 du "Mémoire en réponse".

## Bioparc

Extrait du plan de zonage du PLU avant mise en compatibilité (à la date du dépôt de dossier d'enquête unique à la préfecture le 21 janvier 2019)



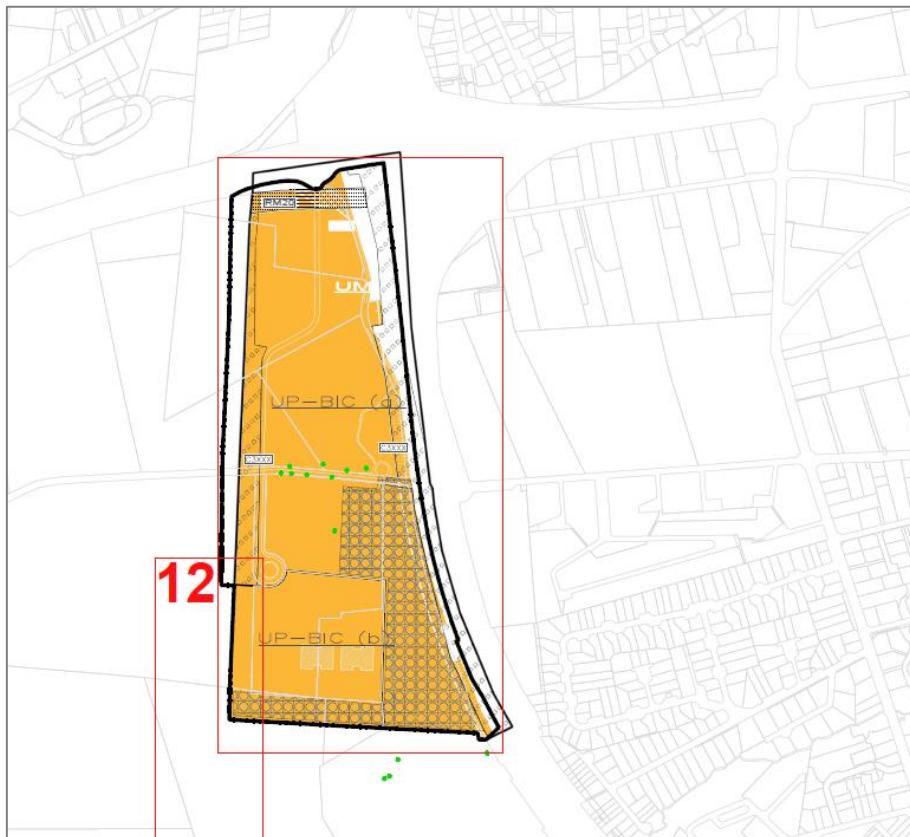
Extrait du plan de zonage du PLU après mise en compatibilité



Extrait de plan ne tenant pas compte des propositions d'évolution.

Plan à jour : cf pièce complémentaire n°15 de l'annexe 2.5 du "Mémoire en réponse".

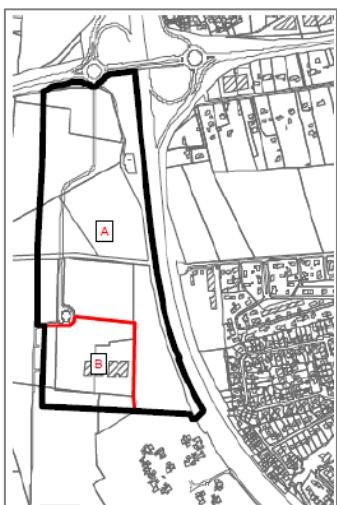
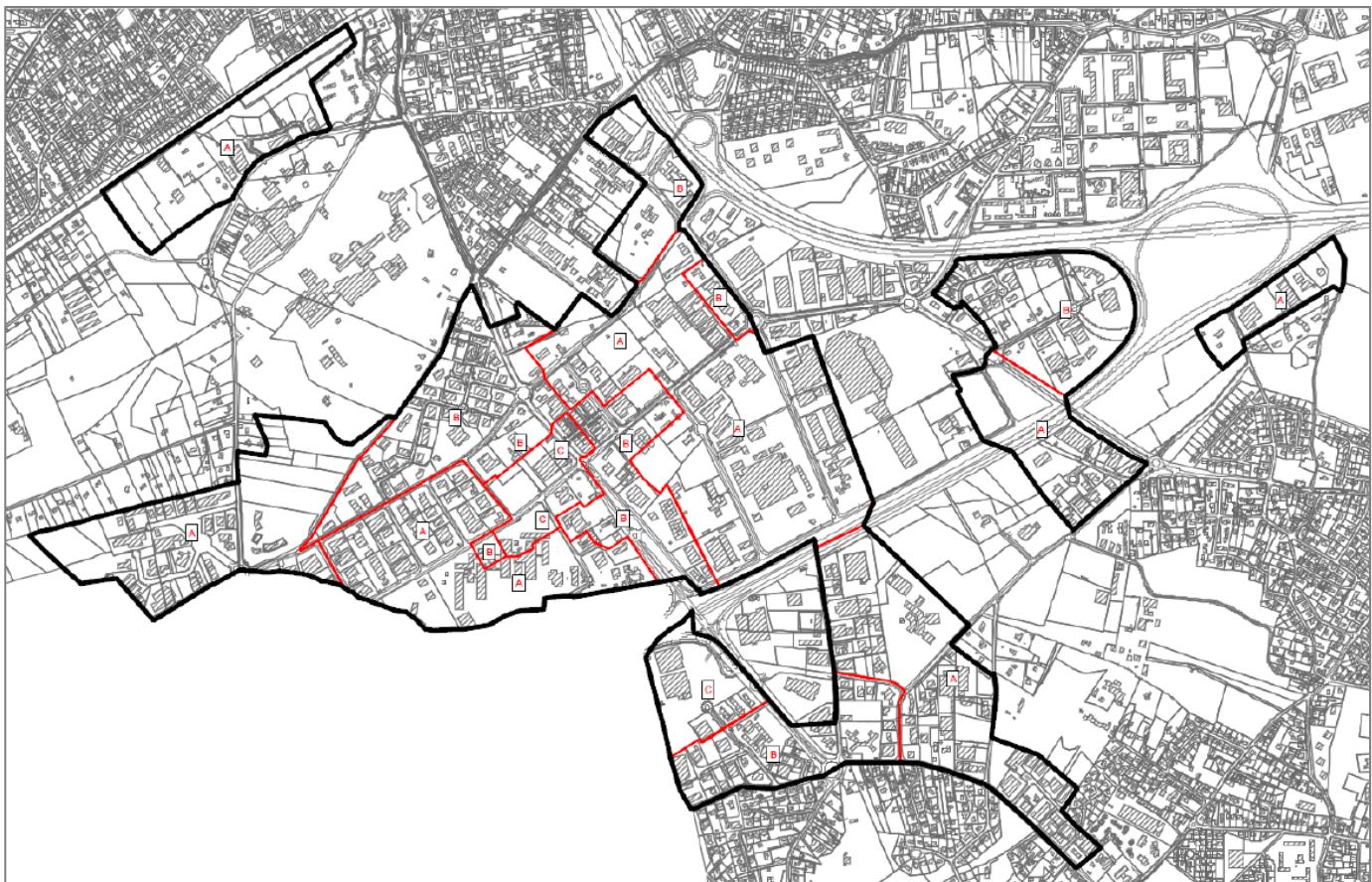
Modification apportée : création de la zone UP Bic



Extrait de plan ne tenant pas compte des propositions d'évolution.  
Plan à jour : cf pièce complémentaire n°15 de l'annexe 2.5 du "Mémoire en réponse".

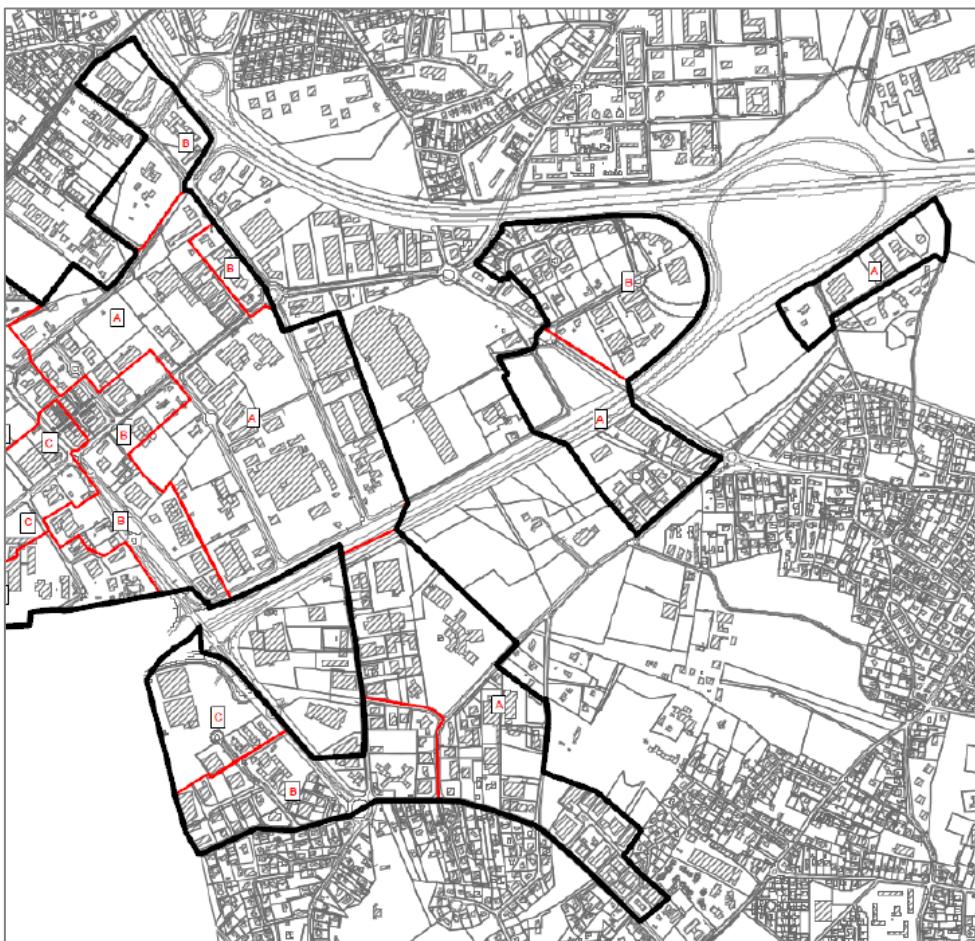
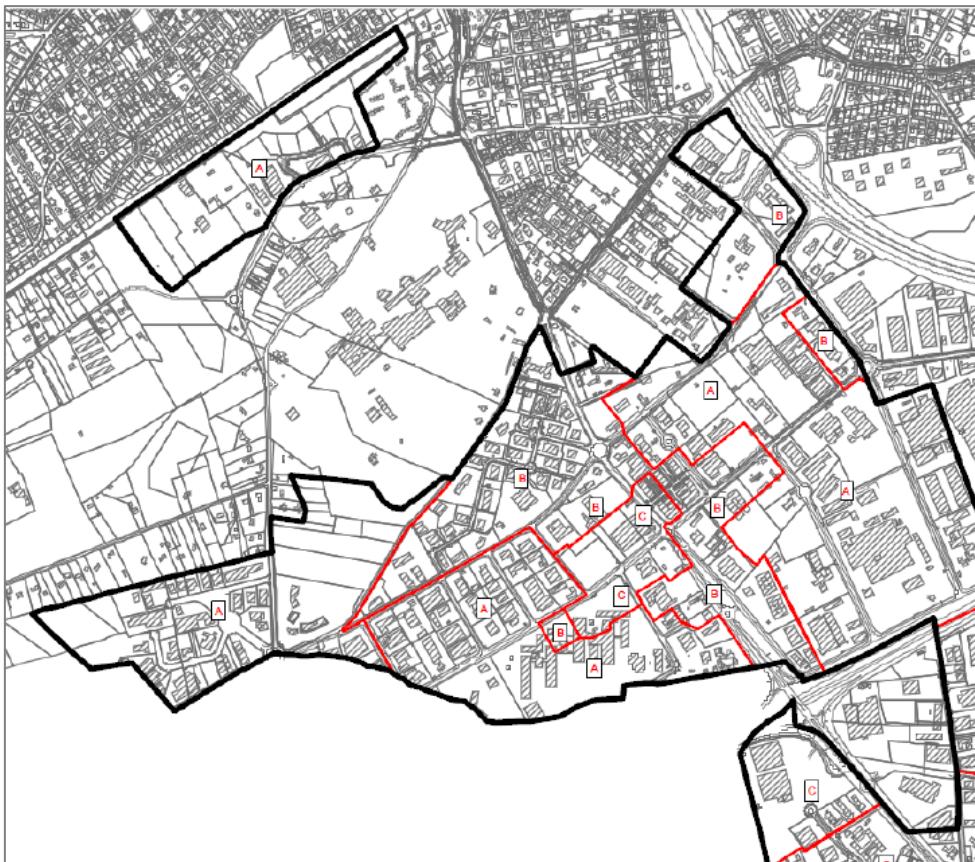
Au sein du règlement Le nouveau règlement UP Bic résulte de l'adaptation au projet des zonages préexistants. Au sein d'un même zonage, les trois secteurs créés au sein du règlement pour répondre aux objectifs du projet :

- Le secteur A correspond aux dispositions générales à la zone. Il reprend les principales dispositions réglementaires de la zone US8 : artisanat et industrie légère sans commerce.
- Le secteur B correspond au secteur de tertiaire reprend les principales dispositions réglementaires de la zone US9 : zone économique généraliste sans commerce
- Le secteur C correspond au secteur de tertiaire / services en rez-de-chaussée et intensité urbaine. Localisé autour de cœur Bersol, il reprend les principales dispositions réglementaires des zones US 5 (zone économique généraliste) et US 7 (zone de services aux salariés et aux entreprises).



Il est proposé de revenir au zonage d'origine sur la partie nord du site Pointe Sud au regard de son occupation actuelle : cf. remarque n°19 de la partie 2.5.6 / A de l'annexe 2.5.

Par ailleurs, il est proposé de corriger la zone UP BIC dans le schéma de secteur ci-dessus pour être parfaitement cohérent avec le plan de zonage (erreur matérielle) : cf. remarque 28 de la partie 2.5.6 / A et pièce complémentaire n°7 de l'annexe 2.5 du « Mémoire en réponse ».



Il est proposé de revenir au zonage d'origine sur la partie nord du site Pointe Sud au regard de son occupation actuelle : cf. remarque n°19 de la partie 2.5.6 / A de l'annexe 2.5.

Les destinations et implantations évoluent selon les objectifs de ces 3 secteurs (articles 1.2 et 1.3). Plus spécifiquement, des dispositions sont intégrées pour favoriser la création d'un front bâti de qualité en secteur C :

- Article 2.2.1

Favoriser l'orientation, en secteur C, des façades des commerces ou services présentant une vitrine ou entrée principale clientèle vers la ou les voies et emprises publiques, ou la voie de desserte existante si le terrain d'assiette n'est pas desservi par une voie publique.

- Article 2.4.1.4

Prescriptions en secteur C dans le traitement des rez-de-chaussée et devantures en façade sur l'espace public afin notamment d'éviter les locaux aveugles en façade, limiter les parties pleines, préjudiciables à la qualité de l'ambiance urbaine, et présenter des rythmes, des jeux de matières et de teintes, des transparences.

A noter que la marge de recul de 20 m le long de l'avenue François Mitterrand à Mérignac est doublée de prescriptions réglementaires en matière d'implantation des constructions dans le règlement du zonage UPBic (article 2.2.1) conformément à l'étude entrée de ville existante.

Plus spécifiquement, le long de l'avenue François Mitterrand à Mérignac, l'implantation des bâtiments est réglementée a minima à 50 m de l'axe de cette voie conformément à l'étude entrée de ville. Cette règle est cumulative avec celle du recul RM qui figure au plan de zonage.

Parallèlement, le règlement intègre les grands objectifs du projet :

- Adapter les prescriptions pour une meilleure protection des constructions contre le ruissellement des eaux pluviales : article 1.3.4.3
- Imposer un taux minimum de 10% places de stationnement raccordées à un point de charge électrique pour tout projet de plus de 10 places : article 1.4.1.1
- Mieux insérer le stationnement par une obligation de réaliser 25% des places en ouvrage pour tout projet de plus de 100 places (secteurs B et C) : article 1.4.1.1
- Permettre le foisonnement des places de stationnement dans les programmes de construction pour limiter l'étalement foncier : article 1.4.1.2
- Assouplir à la marge les principes d'implantation dans les marges de reculs : article 2.1.2.1
- Favoriser l'essor de la nature en ville par le renforcement des obligations de recours à la pleine terre : articles 2.2.1 et 2.2.2

Pour les constructions, installations et aménagements neufs, l'espace en pleine terre sur l'ensemble du terrain est réglementé à 25% en secteur A et 35% en secteur B et C (au lieu de 20%). L'espace de pleine terre dans les marges de reculs hors accès est réglementé à 75% en secteurs A et B et 50% en secteur C.

Pour les constructions, installations et aménagements existants, l'espace en pleine terre est réglementé à 15% en secteur A et 25% en secteur B et C (pour permettre la mutation des parcelles occupées très artificialisées plus faible sur l'ensemble du terrain).

L'espace de pleine terre dans les marges de reculs hors accès est réglementé à 50% en secteurs A et B et 25% en secteur C.

- Réglementer les implantations de piscines et constructions annexes à l'habitation de faibles dimensions : article 2.3.1.

- Préserver et mettre en valeur les qualités architecturales des constructions

Article 2.4.1.1

Préservation et mise en valeur des éléments témoins d'une composition architecturale de qualité et/ou de l'histoire du site

- Donner des recommandations sur l'aspect extérieur des constructions limitant l'albédo

Article 2.4.1.1

Les dispositions relatives aux matériaux sont complétées : les matières réfléchissant la chaleur (Albédo élevé) et de teinte claire sont à privilégier sur les façades exposées au soleil afin de limiter le phénomène d'ilot de chaleur.

- Généraliser le recours aux toitures végétalisées ou/et aux énergies renouvelables

#### Article 2.4.1.1

Les dispositions relatives aux toitures sont complétées : sauf cas de dérogation, toute construction neuve supérieure à 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher doit comporter un dispositif de production d'énergie issue d'une ressource renouvelable (solaire thermique et / ou photovoltaïque, géothermie, biomasse) d'une production annuelle minimale de 20 kWhef / m<sup>2</sup> d'emprise au sol. L'ensemble des productions concernées est calculée en énergie finale selon les modalités définies dans la réglementation thermique en vigueur.

- Adapter la réglementation sur les clôtures pour une meilleure intégration dans les séquences urbaines et paysagères et la circulation de la petite faune

#### Articles 2.4.2 et suivants

Les prescriptions relatives aux dispositifs de clôture, existants ou nouveaux, sont adaptées, notamment pour une meilleure intégration dans les séquences urbaines et paysagères

#### Articles 2.4.2.2

Les prescriptions relatives aux dispositifs de clôture, existants ou nouveaux, sont adaptées, notamment pour une libre circulation des espèces animales (petite faune) et un écoulement naturel de l'eau sont autorisés (grillages, piquets bois disjoints, etc.).

- Favoriser un traitement des abords de qualité :

Les dispositions relatives à l'aménagement des abords et plantations sont largement complétées, tant sur les espaces affectés au stationnement, voiries et constructions semi-enterrées que sur les aménagements dans la marge de recul et les aménagements paysagers et plantations.

#### Articles 2.4.4.1

- Les aires de stationnement des véhicules motorisés sont principalement localisées à l'arrière de la construction, à l'opposé de la voie de desserte.
- Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface, sous formes de noues ou de fossés paysagés doit être privilégiée. Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet.
- Les dalles des toitures des parkings ou équipements enterrés et semi-enterrés doivent être traitées comme des terrasses accessibles ou plantées. Les dalles des toitures des parkings ou équipements en rez-de-chaussée, si elles sont attenantes à une construction plus haute, sont revêtues ou plantées de façon à limiter leur impact visuel.
- Les matières réfléchissant la chaleur (Albédo élevé) et de teinte claire sont à privilégier afin de limiter le phénomène d'ilot de chaleur.
- Les aires de stationnement supérieures ou égales à 10 places ne doivent pas être traitées d'un seul tenant, sans création de séquences plantées en pleine terre permettant d'en limiter l'impact visuel.
- Toutes aires de stationnement prévues dans le cadre d'un projet commercial soumis à autorisation spécifique d'exploitation intègreront des revêtements de surface, aménagements hydrauliques ou dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.
- Lorsque les aménagements intègrent la réalisation d'une aire de stationnement pour véhicules légers au sol et en extérieur d'une surface supérieure à 1000 m<sup>2</sup> ou dépassant 1000m<sup>2</sup> d'emprise au sol lorsqu'ils sont réalisés en ouvrage, la conception du projet intègre la possibilité d'implanter ultérieurement une production photovoltaïque en ombrières sur les parties ne présentant pas de masques solaires d'origines arborées ou bâties.

Il est proposé d'ajouter ici le règlement UP BIC après mise en compatibilité : cf. remarques 1 et 21 de la partie 2.5.6 / A et pièce complémentaire n°7 de l'annexe 2.5 du "Mémoire en réponse".

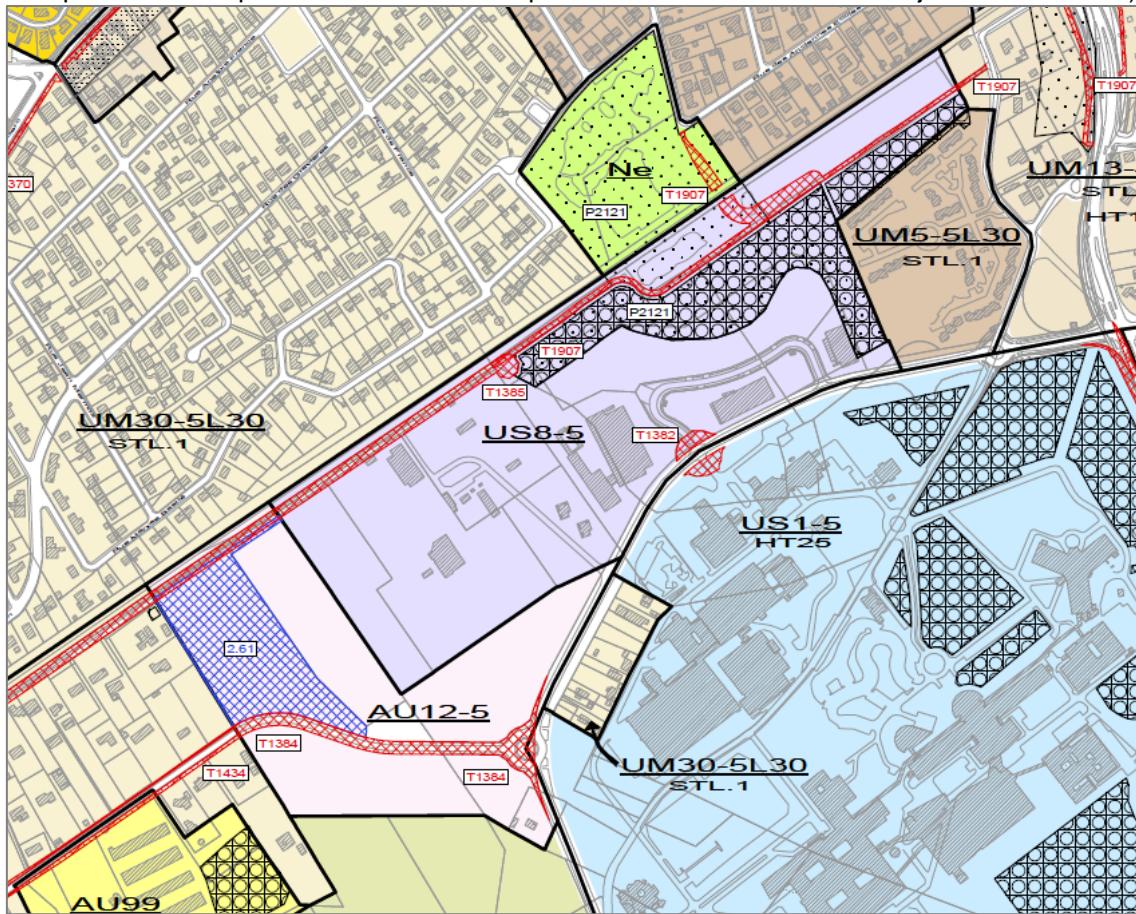
## Création d'une zone Ng en lieu et place d'une partie de la zone AU12

Conformément aux orientations du projet (cf. extrait de la carte des vocations programmatiques du projet BIC extra-rocade ci-dessous) et dans un objectif d'évitement et de compensation des impacts sur les espaces et sites écologiques sensibles – zones humides et habitat d'espèces protégés, la partie ouest de la zone AU12 est reversée en zone naturelle Ng dite zone naturelle générique. Le règlement existant dans le PLU approuvé s'y applique et n'a pas été modifié.

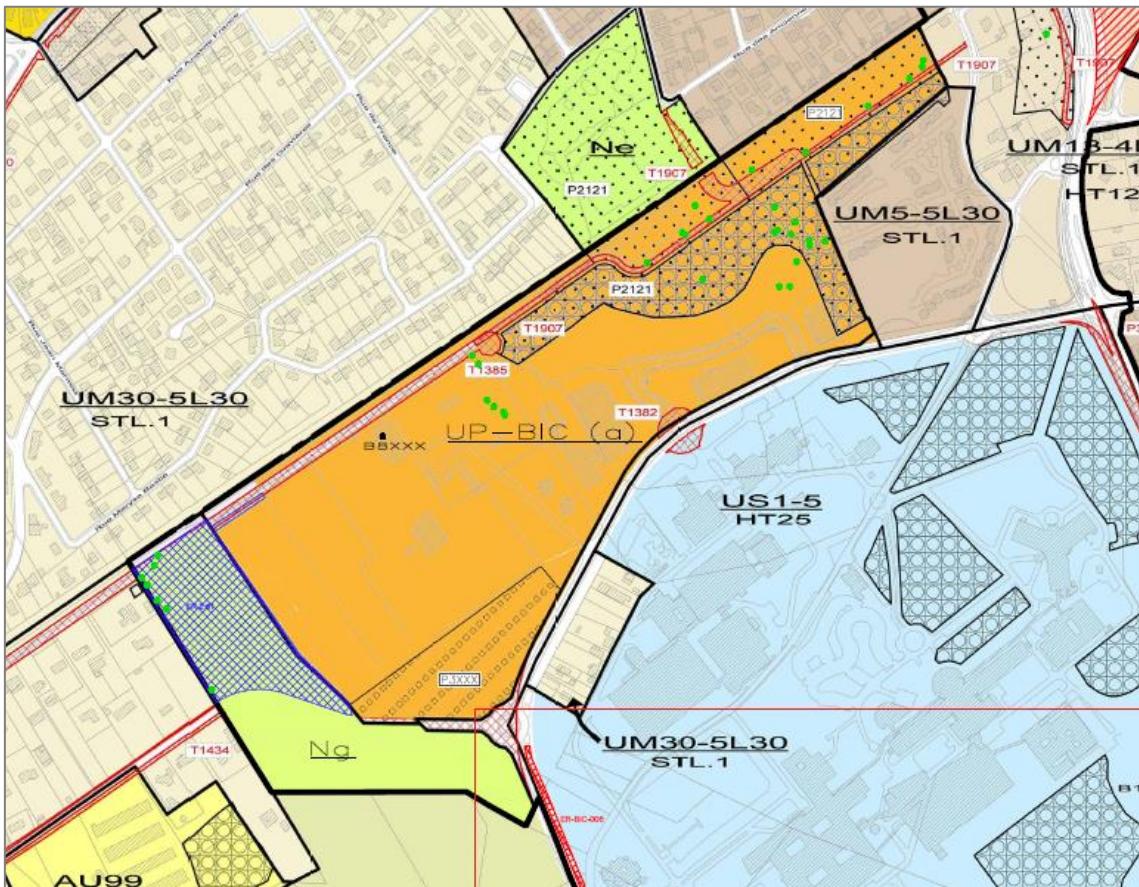
*Extrait de la carte des vocations programmatiques du projet BIC extra-rocade sur le périmètre resserré d'action foncière PRAF (en foncé) et sur le reste du périmètre du projet (en clair)*



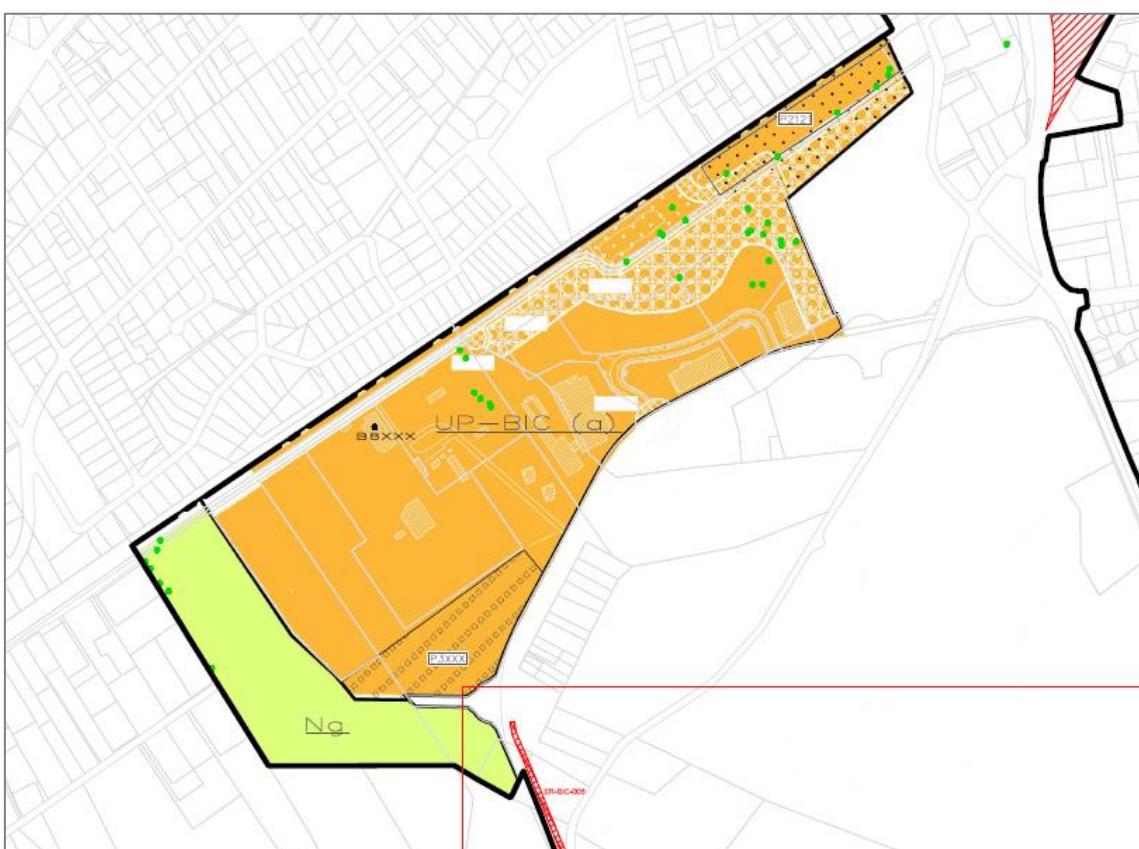
Extrait du plan de zonage du PLU avant mise en compatibilité (à la date du dépôt de dossier d'enquête unique à la préfecture le 21 janvier 2019)



Extrait du plan de zonage du PLU après mise en compatibilité



Modification apportée : création de la zone Ng



Extraits de plan ne tenant pas compte des propositions d'évolution.

Plans à jour : cf pièce complémentaire n°15 de l'annexe 2.5 du "Mémoire en réponse".

## Modification du règlement de la zone UPZ1 sur le secteur commercial de Grand-Bersol

Le règlement de la zone UPZ1 existante est modifiée pour traduire les vocations programmatiques et les principes d'aménagement retenus sur la zone commerciale de Grand-Bersol :

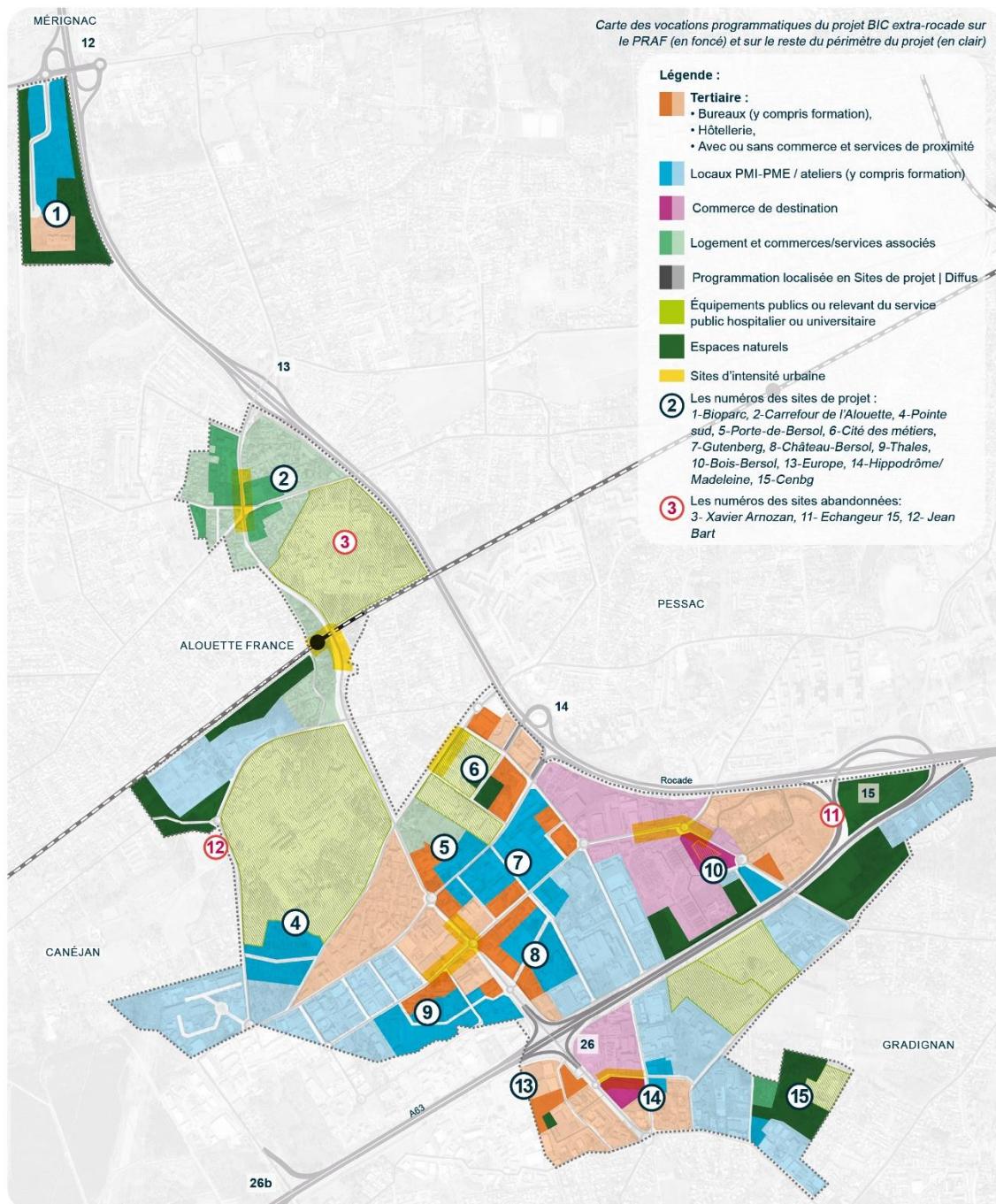
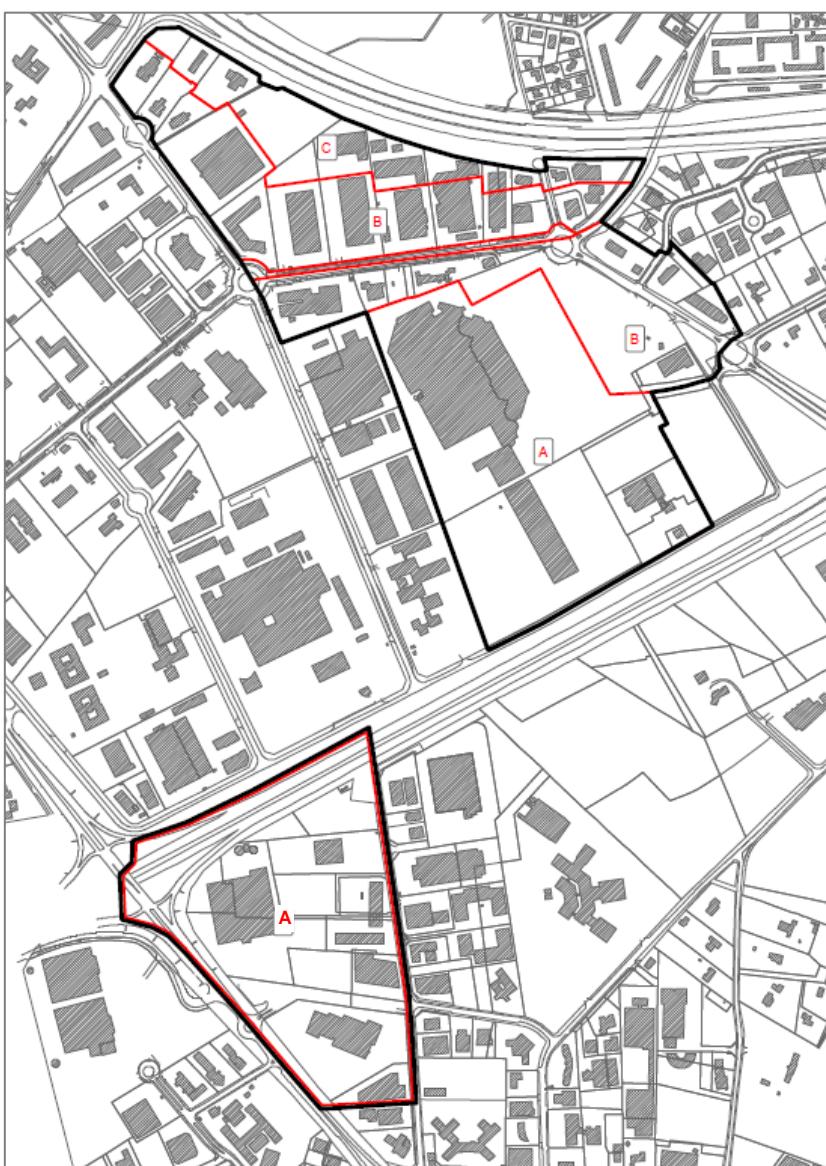


Figure 24 : Carte des vocations programmatiques du projet BIC extra-rocade sur le périmètre resserré d'action foncière PRAF (en foncé) et sur le reste du périmètre du projet (en clair)

Il est proposé de faire évoluer la carte des vocations programmatiques sur les sites du Bioparc, de Pointe Sud et du CENBG : cf. partie 2.5.3 de l'annexe 2.5 du « Mémoire en réponse ».

Trois secteurs – A, B et C – sont distingués au sein du règlement selon le schéma ci-dessous pour adapter les dispositions réglementaires aux objectifs du projet :

- Le secteur A correspond au centre commercial existant. Il conserve ses règles en termes de destination des constructions, d'occupations et utilisation du sol et de morphologies.
- Le secteur B correspond aux grands commerces et tertiaire à venir le long des voies structurantes (rue Antoine Bequierel et avenues Gustave Eiffel et Tuileranne). Ses règles évoluent pour favoriser la création d'un front bâti de qualité, en réglementant notamment l'espace de pleine terre dans les marges de reculs.
- Le secteur C correspond au secteur de densification PMI / PME, le long de la rocade. Il voit ses règles d'occupations et utilisation du sol évoluer pour limiter l'implantation d'hôtellerie en front de rocade en raison du bruit et de la pollution et l'implantation de commerce défavorable ici en termes d'urbanité.



Parallèlement, le règlement intègre également les grands objectifs du projet, et notamment :

- Mieux insérer le stationnement par une obligation de réaliser 25% des places en ouvrage pour tout projet de plus de 100 places : article 1.4.1.1
- Permettre le foisonnement des places de stationnement dans les programmes de construction pour limiter l'étalement foncier : article 1.4.1.2
- Favoriser l'essor de la nature en ville par le renforcement des obligations de recours à la pleine terre

Il est proposé de corriger le contour de la zone UPZ1 dans le schéma de secteur pour être cohérent avec le plan de zonage (erreur matérielle) : cf. remarque 28 de la partie 2.5.6 / A et pièce complémentaire n°9 de l'annexe 2.5 du "Mémoire en réponse".

- Développer un front bâti de qualité avec
- Donner des recommandations sur l'aspect extérieur des constructions limitant l'albédo
- Généraliser le recours aux toitures végétalisées ou/et aux énergies renouvelables
- Favoriser la circulation de la petite faune en adaptant la réglementation sur les clôtures

Favoriser un traitement des abords de qualité par des dispositions relatives à l'aménagement des abords et plantations, sur les espaces de stationnement et voiries et les aménagements dans la marge de recul. Plus précisément, les évolutions réglementaires sont les suivantes :

- Le secteur A voit ses règles en termes de destination des constructions, d'occupations et utilisation du sol et de morphologies inchangées.
- Le secteur B voit ses règles évoluer pour favoriser la création d'un front bâti de la façon suivante :

#### Article 2.4.1.4

Cet article est rajouté pour le traitement des rez-de-chaussée et devantures en façade sur l'espace public dans le secteur B afin notamment d'éviter les locaux aveugles en façade, limiter les parties pleines, préjudiciables à la qualité de l'ambiance urbaine, et présenter des rythmes, des jeux de matières et de teintes, des transparences.

#### Article 3.2.2. Conditions d'accès

Un seul accès par opération sera possible sur les secteurs suivants, desservies par une voirie riveraine d'un itinéraire bus structurant, à savoir : avenue Gustave Eiffel, de l'avenue du Haut-Lévêque à l'avenue de Saige, et avenue de Tuileranne.

- Le secteur C voit ses règles d'occupations et utilisation du sol évoluer pour limiter l'implantation d'hôtellerie en front de rocade et de commerce défavorable ici en termes d'urbanité de la façon suivante :

#### Article 1.2

En secteur C, les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, ou le changement de destination vers cette destination, sont interdites (1.2) la réhabilitation, l'extension et / ou la surélévation de constructions à destination d'hébergement hôtelier existantes avant l'approbation du PLU 3.1 limitées

#### Article 2.2.1

En secteur C, les bandes d'accès aux constructions à destination de commerces sont interdites. Les façades des commerces ou services de ce secteur présentant une vitrine ou entrée principale clientèle doivent être orientées vers la ou les voies et emprises publiques, ou la voie de desserte existante si le terrain d'assiette n'est pas desservi par une voie publique.

Parallèlement, le règlement intègre les grands objectifs du projet :

- Adapter les prescriptions pour une meilleure protection des constructions contre le ruissellement des eaux pluviales : article 1.3.4.3
- Imposer un taux minimum de places de stationnement raccordées à un point de charge électrique pour tout projet de plus de 10 places : article 1.4.1.1
- Mieux insérer le stationnement par une obligation de réaliser 25% des places en ouvrage pour tout projet de plus de 100 places : article 1.4.1.1
- Permettre le foisonnement des places de stationnement dans les programmes de construction pour limiter l'étalement foncier : article 1.4.1.2
- Assouplir à la marge les principes d'implantation dans les marges de reculs : article 2.1.2.1
- Favoriser l'essor de la nature en ville par le renforcement des obligations de recours à la pleine terre

#### Article 2.2.1

L'espace en pleine terre est réglementé à 25% (au lieu de 20%) sur l'ensemble du terrain pour les constructions, installations et aménagements neufs.

L'espace de pleine terre dans les marges de reculs hors accès est réglementé (50%) en secteur B.

Pour les constructions, installations et aménagement existants, le coefficient inscrit au PLU s'avère dans la pratique bloquant pour d'éventuelles mutations. Il est donc proposé de le réduire :

#### Article 2.2.2

L'espace en pleine terre est réglementé à 15% (pour permettre la mutation des parcelles occupées très artificialisées plus faible sur l'ensemble du terrain pour les constructions, installations et aménagements existants avant l'approbation du PLU).

L'espace de pleine terre dans les marges de reculs hors accès est réglementé (25%) en secteur B.

- Réglementer les implantations de piscines et constructions annexes à l'habitation de faibles dimensions : article 2.3.1.

- Préserver et mettre en valeur les qualités architecturales des constructions

#### Article 2.4.1.1

Préservation et mise en valeur des éléments témoins d'une composition architecturale de qualité et/ou de l'histoire du site

- Donner des recommandations sur l'aspect extérieur des constructions limitant l'albédo

#### Article 2.4.1.1

Les dispositions relatives aux matériaux sont complétées : les matières réfléchissant la chaleur (Albédo élevé) et de teinte claire sont à privilégier sur les façades exposées au soleil afin de limiter le phénomène d'ilot de chaleur.

- Généraliser le recours aux toitures végétalisées ou/et aux énergies renouvelables

#### Article 2.4.1.1

Les dispositions relatives aux toitures sont complétées : sauf cas de dérogation, toute construction neuve supérieure à 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher doit comporter un dispositif de production d'énergie issue d'une ressource renouvelable (solaire thermique et / ou photovoltaïque, géothermie, biomasse) d'une production annuelle minimale de 20 kWhef / m<sup>2</sup> d'emprise au sol. L'ensemble des productions concernées est calculé en énergie finale selon les modalités définies dans la réglementation thermique en vigueur.

- Compléter les protections patrimoniales en cohérence avec les caractéristiques paysagères, architecturales et écologiques du site

#### Articles 2.4.2 et suivants

Dispositions relatives à la préservation et la mise en valeur des éléments du patrimoine concernant les constructions existantes sont complétées et intégrées aux dispositions générales (article 2.4.1)

- Adapter la réglementation sur les clôtures pour une meilleure intégration dans les séquences urbaines et paysagères et la circulation de la petite faune

#### Articles 2.4.2 et suivants

Les prescriptions relatives aux dispositifs de clôture, existants ou nouveaux, sont adaptées, notamment pour une meilleure intégration dans les séquences urbaines et paysagères

#### Articles 2.4.2.2

Les prescriptions relatives aux dispositifs de clôture, existants ou nouveaux, sont adaptées, notamment pour une libre circulation des espèces animales (petite faune) et un écoulement naturel de l'eau sont autorisés (grillages, piquets bois disjoints, etc.).

- Favoriser un traitement des abords de qualité

Les dispositions relatives à l'aménagement des abords et plantations sont largement complétées, tant sur les espaces affectés au stationnement, voiries et constructions semi-enterrées que sur les aménagements dans la marge de recul et les aménagements paysagers et plantations.

#### Articles 2.4.4.1

- Les aires de stationnement des véhicules motorisés sont principalement localisées à l'arrière de la construction, à l'opposé de la voie de desserte.
- Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface, sous formes de noues ou de fossés paysagés doit être privilégiée. Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de

stationnement doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet.

- Les dalles des toitures des parkings ou équipements enterrés et semi-enterrés doivent être traitées comme des terrasses accessibles ou plantées. Les dalles des toitures des parkings ou équipements en rez-de-chaussée, si elles sont attenantes à une construction plus haute, sont revêtues ou plantées de façon à limiter leur impact visuel.
- Les matières réfléchissant la chaleur (Albédo élevé) et de teinte claire sont à privilégier afin de limiter le phénomène d'ilot de chaleur.
- Les aires de stationnement supérieures ou égales à 10 places ne doivent pas être traitées d'un seul tenant, sans création de séquences plantées en pleine terre permettant d'en limiter l'impact visuel.
- Toutes aires de stationnement prévues dans le cadre d'un projet commercial soumis à autorisation spécifique d'exploitation intègreront des revêtements de surface, aménagements hydrauliques ou dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.
- Lorsque les aménagements intègrent la réalisation d'une aire de stationnement pour véhicules légers au sol et en extérieur d'une surface supérieure à 1000 m<sup>2</sup> ou dépassant 1000m<sup>2</sup> d'emprise au sol lorsqu'ils sont réalisés en ouvrage, la conception du projet intègre la possibilité d'implanter ultérieurement une production photovoltaïque en ombrières sur les parties ne présentant pas de masques solaires d'origines arborées ou bâties.



Règlement pièces écrites

## Règlement zone **UPZ1**

*Projet Bordeaux Inno Campus Extra-Rocade*

### >Modifications apportées – BIC-Extra-Rocade

<https://cartoweb.bordeaux-metropole.fr/adws/app/e356e680-4468-11e7-a6e4-be74f79b4cd/index.html?context=DqMV>



Règlement pièces écrites

<b>1. Fonctions urbaines .....</b>	<b>3</b>
<b>1.1. Destination des constructions.....</b>	<b>3</b>
<b>1.2. Occupations et utilisations du sol interdites .....</b>	<b>5</b>
<b>1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières .....</b>	<b>6</b>
<b>1.3.1. Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique.....</b>	<b>6</b>
<b>1.3.2. Conditions particulières relatives à la destination des constructions .....</b>	<b>6</b>
<b>1.3.3. Conditions particulières relatives à la diversité sociale, à l'habitat et au logement .....</b>	<b>7</b>
<b>1.3.4. Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances.....</b>	<b>7</b>
<b>1.3.5. Conditions particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager .....</b>	<b>9</b>
<b>1.3.6. Autres conditions particulières.....</b>	<b>9</b>
<b>1.4. Conditions de réalisation des aires de stationnement .....</b>	<b>10</b>
<b>1.4.1. Stationnement des véhicules motorisés.....</b>	<b>10</b>
<b>1.4.2. Stationnement des vélos .....</b>	<b>13</b>
<b>2. Morphologie urbaine.....</b>	<b>15</b>
<b>2.1. Définitions et principes .....</b>	<b>15</b>
<b>2.1.1. Emprise bâtie .....</b>	<b>15</b>
<b>2.1.2. Implantation des constructions .....</b>	<b>15</b>
<b>2.1.3. Hauteurs (HF et HT).....</b>	<b>17</b>
<b>2.1.4. Espaces en pleine terre.....</b>	<b>18</b>
<b>2.1.5. Constructions existantes .....</b>	<b>18</b>
<b>2.2. Dispositions réglementaires - cas général .....</b>	<b>19</b>
<b>2.2.1. Constructions, installations et aménagements neufs .....</b>	<b>21</b>
<b>2.2.2. Constructions, installations et aménagements existants avant l'approbation du PLU 3.1 .....</b>	<b>21</b>
<b>2.3. Cas particuliers .....</b>	<b>22</b>
<b>2.3.1. Piscines et constructions annexes à l'habitation de faibles dimensions .....</b>	<b>22</b>
<b>2.3.2. Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif .....</b>	<b>22</b>
<b>2.3.3. Implantations différentes .....</b>	<b>22</b>
<b>2.3.4. Hauteurs différentes .....</b>	<b>23</b>
<b>2.3.5. Règles particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager .....</b>	<b>23</b>
<b>2.3.6. Règles particulières relatives au bruit des infrastructures .....</b>	<b>24</b>
<b>2.3.7. Règles particulières applicables le long des routes classées à grande circulation .....</b>	<b>24</b>
<b>2.4. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.....</b>	<b>24</b>
<b>2.4.1. Aspect extérieur des constructions .....</b>	<b>24</b>
<b>2.4.2. Clôtures.....</b>	<b>26</b>
<b>2.4.3. Affouillements et exhaussements du sol naturel.....</b>	<b>28</b>
<b>2.4.4. Aménagement des abords et plantations .....</b>	<b>28</b>
<b>3. Desserte par les réseaux et services urbains .....</b>	<b>31</b>
<b>3.1. Desserte par la voirie.....</b>	<b>31</b>
<b>3.1.1. Définition de la desserte .....</b>	<b>31</b>
<b>3.1.2. Conditions de desserte .....</b>	<b>31</b>
<b>3.2. Accès.....</b>	<b>32</b>
<b>3.2.1. Définition de l'accès .....</b>	<b>32</b>
<b>3.2.2. Conditions d'accès .....</b>	<b>32</b>
<b>3.2.3. Bande d'accès ou servitude de passage .....</b>	<b>33</b>
<b>3.3. Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique .....</b>	<b>33</b>
<b>3.3.1. Eau potable.....</b>	<b>33</b>
<b>3.3.2. Eaux pluviales .....</b>	<b>33</b>
<b>3.3.3. Assainissement.....</b>	<b>34</b>
<b>3.3.4. Alimentation en énergie et réseaux de communications .....</b>	<b>35</b>

Règlement pièces écrites	
3.3.5. Numérique .....	35
<b>3.4. Collecte des déchets.....</b>	<b>35</b>
<b>3.5. Réseau de chaleur .....</b>	<b>35</b>

## 1. Fonctions urbaines

Le présent chapitre permet de connaître les occupations et utilisations autorisées dans la zone et les conditions qui s'y rattachent.

### 1.1. Destination des constructions

Les destinations des constructions, décrites ci-après, sont définies en application du Code de l'urbanisme. Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation se réfère à l'une de ces destinations.

Ces définitions sont communes à l'ensemble des zones.

**Pour connaître les destinations autorisées sur la zone, il faut se référer aux deux chapitres du présent règlement :**

- 1.2 "occupations et utilisations du sol interdites",
- 1.3 "occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".

**Important : Les destinations qui ne sont ni interdites, ni soumises à conditions particulières, sont autorisées.**

#### Définitions

##### • **Artisanat :**

*Cette destination comprend les locaux destinés à des activités de fabrication, de façonnage, d'assemblage, de transformation, de réparation ou de prestation de services relevant de l'artisanat.*

*L'artisanat se différencie de l'industrie par son processus de production. Le travail y est faiblement divisé, les tâches manuelles y sont dominantes, peu répétitives et demandent un savoir et/ou un savoir faire important.*

*Les activités artisanales exercées à des fins de vente directe de leur production au public relèvent de la destination commerciale (boulangerie, boucherie...).*

##### • **Bureaux :**

*Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées essentiellement des activités de direction (sièges sociaux), de prestation de services aux entreprises, de gestion, d'études, de conseil et/ou d'expertise, de conception, d'informatique, de recherche et développement, d'ingénierie, de vente par correspondance, de démarchage téléphonique ou de téléassistance...*

*Cette destination concerne également les locaux destinés à l'exercice des professions libérales de services (avocats, architectes, professions paramédicales, vétérinaires, etc...). Les cabinets médicaux, maisons médicales et regroupements de professionnels de la santé entrent dans la destination des services publics ou d'intérêt collectif à vocation sanitaire.*

*Les agences immobilières, banques, agences d'intérim, agences de voyage, courtiers d'assurance sont compris dans cette destination.*

*Pour être rattachées à la destination de bureaux, les activités de présentation et de vente directe de produits au public ne peuvent y être exercées qu'à titre accessoire.*

##### • **Commerce :**

*Cette destination comprend les locaux destinés à la présentation, à la location ou à la vente directe de produits au public et les locaux annexes destinés à l'entreposage des produits.*

*Cette destination concerne également les activités de services au public telles que laveries automatiques, pressing, retouches, repassage, coiffure, soins de beauté, entretien corporel, activités photographiques, salles de jeux, reprographie, photocopie, complexes cinématographiques, enseignement de la conduite.*

*De la même façon, les activités artisanales exercées à des fins de vente directe de leur production au public relèvent de la destination commerciale (boulangerie, boucherie...)*

#### Règlement pièces écrites

*Les cafés et les restaurants sont compris dans cette destination, tout comme les « points permanents de retrait par la clientèle d'achats de détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile », ou « drive ».*

*Le commerce de gros sans activité de détail n'entre pas dans cette destination.*

#### • **Entrepôts :**

*Cette destination comprend les locaux logistiques destinés à l'entreposage et au reconditionnement de produits, de marchandises et de matériaux ainsi que le commerce de gros sans activité de détail.*

*Les "points permanents de retrait par la clientèle d'achats de détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile", ou "drive", n'entrent pas dans cette catégorie. Ils sont ainsi considérés comme des surfaces commerciales (voir destination "commerce").*

#### • **Exploitation agricole et forestière :**

*Cette destination comprend :*

*- Pour les exploitations agricoles : les constructions, aménagements et installations nécessaires à l'activité agricole telle que définie au Livre III, chapitre 1er du Code rural et de la pêche.*

*Ils permettent notamment la culture (châssis, serres...) et/ou l'élevage des animaux, y compris les centres de transit, le stockage des productions et des récoltes, l'accueil des salariés agricoles et le rangement du matériel, la transformation des produits de l'exploitation et, le cas échéant, leur commercialisation sur le site de l'exploitation.*

*Ils comprennent également les centres équestres, haras, etc. dès lors qu'ils sont sans lien avec des activités de spectacle.*

*Ils prennent en compte la production et, le cas échéant, la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation. Toutefois, cette production doit être issue pour au moins 50 % de matières provenant de cette ou de ces exploitations.*

*- Pour les exploitations forestières : toutes les constructions, aménagements et installations nécessaires à l'activité forestière, à savoir la production de bois, le prélevement de produits sur la forêt vivante (liège, gommes...), voire la cueillette. L'exploitation forestière permet la gestion et l'entretien durable des ressources forestières et leur valorisation marchande dans le cadre de la vente de produits bruts ou très peu transformés.*

#### • **Habitation :**

*Cette destination comprend tous les logements, notamment les logements liés et nécessaires au bon fonctionnement des entreprises agricoles, forestières, artisanales, industrielles ou commerciales. Relèvent également de l'habitation, les chambres d'hôtes, les locaux ou aménagements annexes à l'habitation tels que piscine, garage, abri de jardin...*

#### • **Hébergement hôtelier :**

*Cette destination comprend tout mode d'hébergement relevant de l'application du livre III du Code du tourisme, notamment les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtel et résidence de tourisme, les gîtes, les établissements hôteliers de plein air de type campings et parc résidentiel de loisirs. Sont aussi concernées les fermes auberges, salles de réception, etc...*

*Relèvent également de cette destination les résidences services dès lors que les critères suivants sont exhaustivement et cumulativement respectés :*

*- un hébergement à caractère temporaire,*

*- un minimum d'espaces communs propres aux hôtels non laissés à la libre disposition de ses occupants (restauration, blanchisserie, accueil).*

*A défaut du respect de l'ensemble de ces critères, ces résidences sont rattachées à la destination d'habitation.*

#### • **Industrie :**

*Cette destination comprend les constructions, installations et aménagements destinés à des activités économiques de fabrication, de façonnage, d'assemblage, de transformation pour produire en série des biens matériels commercialisables. Ainsi, c'est le processus de production qui différencie l'industrie de l'artisanat.*

*Elle comprend également les activités d'extraction et d'exploitation de matières premières, la production d'énergie, les activités de retraitement, de démantèlement et/ou de recyclage.*

Règlement pièces écrites

#### • **Services publics ou d'intérêt collectif :**

Cette destination comprend les constructions, aménagements et installations, publics ou privés, destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général et à répondre à un besoin collectif, notamment dans la gestion et l'entretien des milieux naturels, dans les domaines administratifs, hospitaliers, sanitaires (cabinets médicaux, maisons médicales et regroupements de professionnels de la santé...), sociaux, culturels (salles de spectacles, cinémas hors complexes cinématographiques...), sportifs, récréatifs et de loisirs, culturels, judiciaires et pénitenciers, de la défense, des secours et de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, de l'accueil de l'enfance et de la petite enfance.

Elle concerne également :

- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (pépinières, incubateurs)
- les locaux d'hébergement relevant du code de la construction et de l'habitation (hébergements et logements temporaires pour les personnes et ménages en difficultés : maisons relais, hébergements d'urgence...); - les dispositifs prévus dans le cadre du schéma départemental d'accueil des gens du voyage ;
- les constructions et installations destinées au bon fonctionnement des services urbains (transport, eau, assainissement, déchets, énergies, communication, dispositifs de production d'énergies renouvelables...).

#### **Principes généraux**

Lorsqu'un ensemble de locaux présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble. Ainsi, à titre d'exemple, les locaux annexes de type bureaux, locaux de gardiennage ou d'entreposage nécessaires au bon fonctionnement d'une activité d'artisanat ou d'industrie, sont rattachés à leur destination principale. Toutefois, dans certains cas, pour certaines destinations ou certains zonages, des conditions particulières peuvent être définies. Celles-ci le sont alors expressément dans la règle de la zone concernée.

Lorsqu'une construction ou un aménagement relève de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations, au prorata de la surface de plancher affectée à chacune d'entre elles.

## **1.2. Occupations et utilisations du sol interdites**

De manière générale, les occupations et utilisations du sol présentant des caractéristiques incompatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement, de paysage sont interdites.

Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques, délimités au plan de zonage ou en annexe du PLU, pour protéger les biens et les personnes contre les risques, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites en application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme et / ou de la réglementation en vigueur.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

**En tous secteurs : A, B et C** (les secteurs étant repérés dans le schéma figurant au chapitre "2. Morphologie urbaine") :

~~Les constructions destinées aux bureaux, ou le changement de destination vers cette destination, à l'exception de celles prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".~~

- Les constructions destinées à l'entrepôt, ou le changement de destination vers cette destination, à l'exception de celles prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, ou le changement de destination vers cette destination ~~à l'exception de celles prévues au « 1.3 occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières »~~

- Les constructions destinées à l'habitation, ou le changement de destination vers cette destination, à l'exception de celles prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières" ~~à l'exception de celles prévues au « 1.3 occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières »~~.

- ~~Les constructions destinées à l'industrie, ou le changement de destination vers cette destination à l'exception de celles prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".~~

Règlement pièces écrites

- Les affouillements et exhaussements à l'exception de ceux prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".
  - L'aménagement de terrains de camping / caravaning ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
  - Le stationnement isolé des caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs isolées.
  - Les terrains familiaux aménagés pour les gens du voyage ou l'installation de résidences mobiles constituant leur habitat permanent, à l'exception des terrains familiaux locatifs portés par une collectivité locale et des dispositifs prévus dans le cadre du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage.
  - Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
  - Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'anciens véhicules désaffectés sauf s'ils sont directement liés et nécessaires à une destination autorisée dans la zone.
- **En secteur C** (repéré dans le schéma figurant au chapitre "2. Morphologie urbaine") :
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, ou le changement de destination vers cette destination, à l'exception de celles prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".

## 1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol de quelque nature que ce soit, sont soumises aux conditions et/ou restrictions suivantes.

### 1.3.1. Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique

En application des dispositions du Code de l'urbanisme, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolie depuis moins de dix ans est autorisée.

Toutefois, toute reconstruction est interdite si celle-ci expose ses occupants à un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger leur sécurité.

Par ailleurs, dans le cas où la destruction résulte d'une démolition volontaire, la reconstruction à l'identique n'est autorisée que si l'édition d'une construction équivalente s'avère impossible dans le cadre de l'application du présent règlement.

### 1.3.2. Conditions particulières relatives à la destination des constructions

Sont autorisées dans les conditions définies ci-dessous, les constructions suivantes :

#### 1.3.2.1. Constructions destinées au bureau

~~La construction de bureaux dès lors qu'ils sont compris dans une opération mixte combinant des destinations autorisées dans la zone. La réhabilitation, l'extension et / ou la surélévation de bureaux existants avant l'approbation du PLU 3.1, dans la limite de 20 % de la surface de plancher avant travaux.~~

#### 1.3.2.2. 1.3.2.1. Constructions destinées à l'entrepôt

~~La réhabilitation, l'extension et / ou la surélévation de constructions à destination d'entrepôts existants avant l'approbation du PLU 3.1, dans la limite de 20 % de la surface de plancher avant travaux.~~

#### En tous secteurs A, B et C :

~~La construction, la réhabilitation, l'extension et / ou la surélévation de constructions à destination d'entrepôt qui apportent un service au fonctionnement de l'agglomération ou de la zone d'implantation, de distribution~~

#### Règlement pièces écrites

urbaine des marchandises, de logistique urbaine ou de services de proximité, et le commerce de gros ; ces activités doivent être en lien avec les caractéristiques de la zone (notamment infrastructures et activités existantes) et leur impact sur la circulation, qui doit être apprécié compte tenu de la localisation des accès, de la nature et de l'intensité du trafic généré (fréquence journalière, nombre et gabarit des véhicules) doit être compatible avec la zone.

Est également autorisée la réhabilitation, l'extension et / ou la surélévation de constructions à destination d'entrepôts existants avant l'approbation du PLU 3.1, dans la limite de 20 % de la surface de plancher avant travaux.

#### 1.3.2.3. Constructions destinées à l'industrie

~~La réhabilitation, l'extension et / ou la surélévation de constructions à destination d'industrie existants avant l'approbation du PLU 3.1, dans la limite de 20 % de la surface de plancher avant travaux.~~

#### 1.3.2.2. Constructions destinées à l'habitation

##### En tous secteurs A, B et C :

Dès lors qu'elles sont liées et nécessaires aux activités présentes sur la zone (direction, surveillance, gardiennage) :

- les constructions destinées à l'habitation ;
- la réhabilitation, l'extension, la surélévation des constructions destinées à l'habitation ;
- le changement de destination vers l'habitation.

Est également autorisée la réhabilitation, l'extension et / ou la surélévation des constructions existantes avant l'approbation du PLU 3.1 destinées à l'habitation, sans création de nouveau logement, dans la limite de 20 % de la surface de plancher avant travaux.

#### 1.3.2.3. Constructions à destination d'hébergement hôtelier

##### En secteur C :

~~La réhabilitation, l'extension et / ou la surélévation de constructions à destination d'hébergement hôtelier existantes avant l'approbation du PLU 3.1, dans la limite de 20 % de la surface de plancher avant travaux.~~

#### 1.3.2.4. Constructions à destination d'exploitation agricole et forestière

##### En tous secteurs A, B et C :

~~Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole sont autorisées dès lors qu'elles ne compromettent pas le développement des activités existantes ou projeté dans la zone.~~

### 1.3.3. Conditions particulières relatives à la diversité sociale, à l'habitat et au logement

Sans objet.

### 1.3.4. Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances

Au titre de la salubrité, de la prévention des risques et de la protection contre les nuisances, les occupations et utilisations du sol sont soumises, le cas échéant, aux dispositions suivantes :

#### 1.3.4.1. Risques naturels et technologiques

Pour protéger les biens et les personnes, les occupations et utilisations du sol sont soumises à conditions, au vu de la réglementation en vigueur (plans de prévention...) et de la connaissance du risque le plus récent, en application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme. Ces conditions s'appliquent notamment dans les secteurs repérés au plan de zonage ou en annexe du PLU au titre :

#### Règlement pièces écrites

- de l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, affaissements, éboulements... ; -
- des risques technologiques.

#### 1.3.4.2. Installations classées

Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises au régime des installations classées au titre du Code de l'environnement sont autorisées, dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage, et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

#### 1.3.4.3. Protection des constructions contre le ruissellement des eaux pluviales

**A l'exception des constructions à usage agricole dans le cas de constructions neuves comme d'extension, le projet devra préciser comment sont gérées les eaux de ruissellement de surface.**

La cote des accès du rez-de-chaussée **des constructions neuves doit ou de la dalle finie devra être supérieure d'au moins au minimum à 15 cm par rapport à au-dessus :**

- de la cote fil d'eau du caniveau (ou assimilé) pour les bâtiments implantés à l'alignement.
- du terrain aménagé ou des points bas du terrain situés à proximité pour les bâtiments implantés en recul, en second rang ou au-delà.

Pour les parties de bâtiment enterrées ou semi enterrées, les rampes d'accès aux parkings souterrains, le point haut de l'accès sera au minimum à 15 cm au-dessus de la cote fil d'eau du caniveau (ou assimilé) ou à 15 cm au-dessus du terrain aménagé ou des points bas du terrain situés à proximité.

**En cas d'impossibilité d'application des règles ci-dessus, il appartiendra au pétitionnaire de proposer une solution de gestion des eaux pluviales et d'en démontrer la viabilité et la pérennité.**

#### 1.3.4.4. Affouillements et exhaussements

Les affouillements et les exhaussements sont autorisés dès lors :

- qu'ils sont liés ou nécessaires aux activités autorisées ;
- ou qu'ils sont liés aux travaux nécessaires à la protection contre les inondations, les risques et les nuisances ;
- ou qu'ils sont liés à la restauration de zones humides ou à la valorisation écologique des milieux naturels, ou à la valorisation des ressources naturelles du sol et du sous-sol.

#### 1.3.4.5. Protection des aqueducs et des ressources naturelles

Afin d'en assurer la protection et le fonctionnement, dans les périmètres de protection des captages d'eau potable et dans les bandes de protection sanitaire de 70 m centrées sur l'axe des aqueducs de l'agglomération repérés au plan de zonage au 1/5000°, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou soumises à des prescriptions particulières, conformément à la réglementation en vigueur et à l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

#### 1.3.4.6. Bruit de l'aéroport

Dans les zones définies par le Plan d'Exposition au Bruit des aéronefs de l'aéroport de Bordeaux-Mérignac figurant dans les annexes du PLU, toute occupation ou utilisation du sol doit respecter les dispositions dudit plan.

#### 1.3.4.7. Bruit des infrastructures

Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres (routes, rail), les constructions neuves à destination d'habitation doivent être préservées contre le bruit.

Est ainsi concerné tout nouveau projet de construction situé dans un des "périmètres d'isolement acoustique des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres" repérés dans le plan des périmètres divers figurant en annexes informatives du PLU.

La présente règle ne s'applique pas dès lors que le projet est situé dans une "séquence concernée par des dispositions particulières d'entrée de ville" repérée au plan de zonage, en application de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme.

Règlement pièces écrites

### 1.3.5. Conditions particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager-

#### 1.3.5.1. Continuités écologiques et / ou patrimoine bâti et paysager

Pour préserver les continuités écologiques et / ou le patrimoine bâti et paysager repérés au plan de zonage, les occupations et utilisations du sol sont soumises, le cas échéant, à des dispositions particulières fixées au document traitant des "dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine" du présent règlement.

Les travaux permettant le maintien et le bon fonctionnement des installations, aménagements et constructions liés à l'entretien et à la mise en valeur des cours d'eau sont autorisés.

Ces dispositions sont applicables en complément des règles fixées au chapitre 2 "Morphologie urbaine" du présent règlement.

#### 1.3.5.2. Espaces boisés classés existants ou à créer et arbres isolés

Les espaces boisés classés existants ou à créer et les arbres isolés sont repérés au plan de zonage au 1/5000°. Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les dispositions relatives aux espaces boisés classés existants ou à créer et aux arbres isolés s'appliquent dans les conditions fixées au "2.4.4. Aménagement des abords et plantations", au paragraphe "Aménagement paysager et plantations" du présent règlement.

#### 1.3.5.3. Plantations à réaliser

Les espaces devant faire l'objet de Plantations à Réaliser (PAR) sont repérés au plan de zonage au 1/5000°.

Les dispositions relatives à ces espaces s'appliquent dans les conditions fixées au "2.4.4. Aménagement des abords et plantations", au paragraphe "Aménagement paysager et plantations" du présent règlement.

### 1.3.6. Autres conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol sont soumises, le cas échéant, aux dispositions suivantes :

#### 1.3.6.1. Routes classées à grande circulation

En dehors des espaces urbanisés, toute construction ou installation est interdite dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations et de 75 m de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation. Le classement des voies et les secteurs concernés sont identifiés dans le rapport de présentation du PLU.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ; - aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, au changement de destination (dans la limite des destinations autorisées dans la zone), à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Sur certains secteurs qui ont fait l'objet d'une étude d'aménagement, le PLU fixe de nouvelles règles d'implantation prenant en compte les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale et l'insertion urbaine et paysagère.

Ces secteurs, ayant fait l'objet d'une étude, sont identifiés au plan de zonage en "entrée de ville". Dans ce cadre, les occupations et utilisations du sol sont soumises à des dispositions particulières fixées au plan de zonage et/ou au présent règlement (au 2.3.7 "Règles particulières applicables le long des routes classées à grande circulation") et/ou dans une orientation d'aménagement et de programmation territoriale.

Règlement pièces écrites

## 1.4. Conditions de réalisation des aires de stationnement

L'offre de stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions définis ci-après. Les obligations en matière de stationnement sont définies en fonction :

- des destinations des constructions définies au "1.1. Destination des constructions" ;
- des secteurs indicés de 1 à 5. Ils sont portés au plan de zonage au 1/5000°, dans l'intitulé de chaque zone ; - le cas échéant, du périmètre de modération des normes repéré au plan de zonage.

### 1.4.1. Stationnement des véhicules motorisés

#### 1.4.1.1. Modalités qualitatives de réalisation des places de stationnement

Les places de stationnement doivent être mises en œuvre pour des conditions normales de fonctionnement et dans le respect de la réglementation en vigueur.

L'offre de stationnement peut se situer soit sur le terrain de l'opération, soit sur un terrain situé dans son environnement immédiat. Dans ce cas, l'offre de stationnement doit être accessible à pied facilement depuis l'entrée des constructions.

L'offre de stationnement nécessaire au bon fonctionnement d'une opération, à destination des véhicules motorisés, y compris les poids lourds, doit être conçue et dimensionnée de manière à ne pas générer de dysfonctionnement sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.

Sont ainsi considérés les voies ou les espaces sur lesquels le public peut circuler librement à pied, en vélo, à l'aide d'un véhicule motorisé ou d'un moyen de transport collectif (bus ou tram).

**Pour tout projet de parking de 10 places et plus, en complément de la réglementation en vigueur, au moins 10% des places devront être raccordées à un point de charge (avec une place minimum obligatoire), offrant aux utilisateurs du parc de stationnement la possibilité d'un rechargeement du véhicule.**

**Pour les projets soumis à autorisation d'exploitation commerciale des dispositions spécifiques aux constructions de stationnement liées aux toitures et aux abords des constructions sont identifiées dans les dispositions générales du « 2.4.1. Aspect extérieur des constructions » et 2.4.4.1 : Espaces affectés au stationnement, voiries, constructions semi-enterrées »**

**Sauf impossibilité technique, pour tout projet de parking de plus de 100 places, la gestion du stationnement devra se faire en ouvrage (parking sous-terrain ou semi-enterré, parking silo...) pour au moins 25% des places.**

#### 1.4.1.2. Modalités de calcul des places de stationnement

##### - Règle générale :

Le calcul du nombre de places de stationnement est réalisé au regard des destinations et des normes indiquées au "1.4.1.3. Normes de stationnement".

Concernant les destinations où le calcul de l'offre de stationnement ne fait pas l'objet d'une norme chiffrée, le nombre de places doit correspondre aux besoins estimés en prenant en compte le nombre de personnes fréquentant les constructions de manière permanente (personnes travaillant dans les locaux...) et occasionnelle (visiteurs, livreurs, clients, etc.), ainsi que les espaces de stationnement nécessaires aux véhicules de service.

Lors du calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir celui-ci au nombre entier supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.

##### - Modalités pour les opérations ou parties d'opérations comprenant plusieurs constructions et / ou types de destinations :

Si une opération d'aménagement ou de construction comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, celle-ci doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata des normes

#### Règlement pièces écrites

applicables à chacune d'elles. Cependant, les normes précitées peuvent être réduites de **20% 50%-maximum** si les places de stationnement correspondent à des occupations non concomitantes. Le nombre de places à réaliser doit néanmoins être au moins égal à celui correspondant à la destination générant le plus de places de stationnement parmi les destinations concernées.

Dans tous les cas, cette mutualisation des places de stationnement est appréciée en tenant compte de la nature des destinations concernées par l'opération, du taux et du rythme de fréquentation, de la situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité.

#### - Modalités pour les constructions existantes avant l'approbation du PLU 3.1 et les changements de destination :

De manière générale, les normes de stationnement ne sont pas applicables si l'augmentation de la surface de plancher après travaux n'excède pas 40 m<sup>2</sup>. Dès lors que les normes s'appliquent, elles le sont sur la seule surface de plancher créée, déduction faite de 40 m<sup>2</sup>.

De plus, pour les constructions à destination d'habitation dont la surface de plancher existante avant travaux est inférieure ou égale à 130 m<sup>2</sup>, sans création de nouveau logement, les normes de stationnement ne sont pas applicables si la surface de plancher après travaux est inférieure ou égale à 170 m<sup>2</sup>.

Toute réalisation de nouveau logement, y compris sans création de surface de plancher, engendre l'application des normes indiquées au "1.4.1.3. Normes de stationnement".

**Pour les constructions à destination de commerce situées hors périmètres de modération, sans changement de destination, les normes ne sont pas applicables si la surface de plancher après travaux est inférieure ou égale à 1 500 m<sup>2</sup>.**

Lorsque les travaux concernent une construction existante bénéficiant déjà d'une offre de stationnement, le nombre de places à réaliser est diminué du nombre de places existantes conservées à l'issue de l'opération.

Le nombre de places exigées lors de travaux sur une construction existante ne peut être supérieur à celui demandé pour une construction neuve de même surface et de même destination.

#### - Conditions particulières relatives à la diversité sociale, à l'habitat et au logement :

Pour les constructions à destination d'habitation, le nombre minimum de places de stationnement se calcule conformément aux normes indiquées au "1.4.1.3. Normes de stationnement". Pour chaque secteur la surface de plancher créée doit être divisée par la norme correspondante.

En secteur 3, 4 et 5, ce résultat doit être rapporté au nombre de logements réalisés. Dès lors qu'il est compris entre 1 et 2, il en est fait application.

Si ce rapport est inférieur à 1, le nombre minimum de places de stationnement correspond au nombre de logements réalisés. Dès lors qu'il excède 2, le nombre minimum de places réalisées correspond à deux fois le nombre de logements réalisés.

#### - Conditions particulières relatives aux commerces et aux cinémas :

Nonobstant toute disposition contraire des règles spécifiques à chaque zone, les surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement, annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1<sup>°</sup> et 4<sup>°</sup> du I de l'article L.752-1 du Code de commerce et à l'autorisation prévue au 1<sup>°</sup> de l'article L.212-7 du Code du cinéma et de l'image animée, ne peuvent excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L.212-8 du Code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L.752-1 du Code de commerce, les surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doivent pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur. Ces



#### Règlement pièces écrites

dispositions ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000.

#### - Conditions particulières relatives à l'impossibilité de réaliser des places de stationnement :

Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations imposées par le présent règlement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

#### 1.4.1.3. Normes de stationnement

Les normes de stationnement indiquées dans le tableau ci-après s'appliquent aux constructions nouvelles, aux constructions existantes et changements de destination. Dans ces deux derniers cas, les normes s'appliquent conformément aux conditions définies dans les "modalités pour les constructions existantes et les changements de destination" fixées au "1.4.1.2. Modalités de calcul des places de stationnement" ci-dessus.

## Règlement pièces écrites

Destinations	Secteur 5
<b>Habitation</b>	1 place mini pour 50 m <sup>2</sup> de SP sans que le nombre minimum de places imposées pour le total de l'opération soit < à 1 place/logt et > à 2 places/logt
<b>Hébergement hôtelier (HH)</b>	1 place au moins pour 2 chambres
	1 aire de stationnement pour les cars de tourisme pour les HH de plus de 50 chambres
<b>Bureaux</b>	1 place au moins pour 30 m <sup>2</sup> de SP
<b>Commerces</b>	<b>SP affectée aux commerces &lt; ou=à 100 m<sup>2</sup>:</b> Non réglementé
	<b>SP affectée aux commerces &gt; ou=à 100 m<sup>2</sup>:</b> 1 place au moins pour 30 m <sup>2</sup> de SP
<b>Artisanat, Industrie, Exploitation agricole, Entrepôt, Services publics ou d'intérêt collectif</b>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de la nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité, de leur groupement et de leur localisation dans un des périmètres de modération des normes de stationnement délimités au plan de zonage. Le nombre de places de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.
<b>Aire de livraison</b>	<b>Surface de réserves &lt; ou = à 200 m<sup>2</sup>:</b> non réglementé
	<b>Surface de réserves &gt; à 200 m<sup>2</sup></b> L'aire de livraison à réaliser est déterminée en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité. Aire de livraison à réaliser de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.

SP : surface de plancher ; SP/logt : surface de plancher par logement ; HH : hébergement hôtelier ; PM : périmètre de modération

## 1.4.2. Stationnement des vélos

### 1.4.2.1. Modalités qualitatives de réalisation des places de stationnement

Les places de stationnement doivent être mises en œuvre pour des conditions normales de fonctionnement et dans le respect de la réglementation en vigueur.

Les espaces dédiés au stationnement des vélos doivent être sécurisés, protégés des intempéries (a minima couverts) et facilement accessibles depuis le domaine public, via un itinéraire lisible et sécurisant. Ils doivent également être aménagés de manière à ce que chaque vélo dispose d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuel (dispositif fixe permettant de stabiliser et d'attacher le vélo par le cadre).

Le stationnement des vélos doit être réalisé de plain-pied. Sous réserve d'une impossibilité technique, il est admis au niveau immédiatement inférieur ou supérieur et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

L'offre de stationnement pour les vélos doit se situer sur l'unité foncière de l'opération, si l'offre créée ne répond qu'aux besoins de l'opération.

Toutefois, lorsque l'offre créée permet de répondre également à d'autres besoins que ceux de l'opération, elle peut être réalisée sur une unité foncière située dans son environnement immédiat. Dans ce cas, l'offre de

#### Règlement pièces écrites

stationnement doit être facilement accessible à pied, par un parcours de moins de 50 m depuis l'entrée de la construction neuve.

#### 1.4.2.2. Modalités de calcul des places de stationnement

Les normes de stationnement vélos sont applicables à toute construction.

Pour les constructions à destination d'habitation, les normes de stationnement vélos s'appliquent à toute construction ou opération de deux logements ou plus, y compris par changement de destination.

Le calcul du nombre de places de stationnement est réalisé au regard des destinations et des normes indiquées au "1.4.2.3. Normes de stationnement".

Lorsque les travaux concernent une construction existante bénéficiant déjà d'une offre de stationnement, le nombre de places à réaliser est diminué du nombre de places existantes conservées à l'issue de l'opération.

Le nombre de places exigées lors de travaux sur une construction existante ne peut être supérieur à celui demandé pour une construction neuve de même surface et de même destination.

#### 1.4.2.3. Normes de stationnement

Destinations	Secteur 5
<b>Habitation</b>	2 logements et + : 5% au moins de la SP avec un minimum de 5 m <sup>2</sup> , ou 3% au moins de la SP avec une hauteur utile sous plafond du local concerné de 3 m et la mise en œuvre de systèmes d'accrochage à étages.
<b>Hébergement hôtelier (HH)</b>	1 place au moins pour 4 chambres avec un minimum de 5 m <sup>2</sup>
<b>Bureaux</b>	1,5 % au moins de SP avec un minimum de 5 m <sup>2</sup> , ou 1% au moins de la SP avec une hauteur utile sous plafond du local concerné de 3m et la mise en œuvre de systèmes d'accrochage à étages
<b>Commerces</b>	<b>SP affectée aux commerces hors réserves &lt;ou= à 300 m<sup>2</sup></b> : Non réglementé
	<b>SP affectée aux commerces hors réserves &gt; à 300 m<sup>2</sup></b> : 1% au moins de la SP de la construction affectée aux commerces hors réserves avec un minimum de 5m2 (SP plafonnée à 10 000m2)
<b>Entrepôt, Exploitations agricoles et forestières</b>	Non réglementé
<b>Artisanat, Industrie, Services Publics ou d'Intérêt Collectif</b>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard du réseau d'itinéraires cyclables (espaces minimum dédié de 5 m <sup>2</sup> . Les dispositifs couverts destinés au stationnement des vélos doivent être réalisés de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.

*SP : surface de plancher*



## 2. Morphologie urbaine

Le présent chapitre permet de définir les droits à construire applicables aux constructions et utilisations du sol autorisées au précédent chapitre.

Ces droits à construire sont déterminés par l'application cumulée des règles d'implantation (recul (R), retrait par rapport aux limites séparatives (L1 et L2), emprise bâtie, hauteurs (H<sub>T</sub> et H<sub>F</sub>) et espace en pleine terre).

~~Ces règles sont définies par une règle écrite et / ou indiquées, pour tout ou partie, au plan de zonage. Dès lors qu'une règle est portée au plan de zonage et à sa légende, elle se substitue à la règle écrite.~~

**Pour connaître les dispositions réglementaires applicables à tout projet, il faut se référer à l'ensemble des chapitres :**

- "2.2. Dispositions réglementaires - cas général"
- "2.3. Cas particuliers" pour les règles morphologiques
- "2.4. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords"

### 2.1. Définitions et principes

#### 2.1.1. Emprise bâtie

##### *Définition*

*L'emprise bâtie fixée au présent règlement diffère de l'emprise au sol définie par le Code de l'urbanisme.*

*L'emprise bâtie maximale est définie soit par un pourcentage appliqué à la surface du terrain ou par une surface maximum.*

*L'emprise bâtie correspond à la projection au sol des volumes bâties.*

##### *Sont déduits :*

- tout ou partie des balcons, oriels, éléments de décor architecturaux, bacs pour plantations, débords de toitures, dans la limite de 1 m de débord ;
- les marquises ou auvents sans appui au sol protégeant les accès à la construction à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements ;
- les dispositifs de protection solaire (pare-soleils...) ;
- les dispositifs nécessaires à la récupération des eaux pluviales ;
- des dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions existantes ;
- les dispositifs d'accessibilité des personnes à mobilité réduite (rampes, élévateurs...) ;

##### *De même, ne sont pas pris en compte dans l'emprise bâtie :*

- les constructions ou parties de constructions ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux (notamment les piscines non couvertes) ;
- par logement, une seule construction d'emprise au sol inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup> et de hauteur totale inférieure à 2,50 m ;
- les murs de clôture et les murs de soutènement ;
- les dispositifs voués au stationnement des vélos, couverts et non fermés par des murs pleins ;
- les dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ;
- les dispositifs de protection contre le bruit des infrastructures prévus le cas échéant en application du "1.3.4. Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances" du présent règlement.

#### 2.1.2. Implantation des constructions

Les implantations sont définies par des reculs (R), des retraits (L1 et L2).

Règlement pièces écrites

### 2.1.2.1. Recul (R)

#### **Définition**

*Le recul R d'une construction est la distance mesurée, perpendiculairement aux voies, qu'elles soient publiques ou privées ("voies à vocation dominante des déplacements", "voies à vocation relationnelle et de proximité" telles que définies au "3.1.2 Conditions de desserte" du présent règlement) et aux emprises publiques, existantes ou projetées. Ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, c'est-à-dire les plus proches de la voie ou de l'emprise publique (VEP).*

*Constitue une emprise publique, un espace existant ou à créer ouvert au public et pouvant donner accès directement aux terrains riverains. Ces espaces sont ouverts à la circulation des piétons, des 2 roues et/ou des véhicules motorisés.*

*La marge de recul est issue de l'application du recul R. Il s'agit de l'espace compris entre le recul minimum imposé et la voie ou l'emprise publique.*

#### **Principes généraux**

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés :

- tout ou partie des balcons, oriels, éléments de décors architecturaux, bacs pour plantations, débords de toitures, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire) et à l'isolation par l'extérieur, chacun n'excédant pas 1 m de profondeur.
- les clôtures, les marquises, les auvents à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements, les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux, **à l'exception des piscines**.
- **Ainsi que les locaux ou aires de présentation des bacs destinés à la collecte des déchets à condition qu'ils bénéficient d'un traitement qualitatif et paysager en lien avec le secteur environnant et que leur gestion soit en conformité avec le règlement de collecte en vigueur.**

Peuvent également être implantés dans les marges de recul, les dispositifs destinés à assurer l'accès des constructions existantes aux personnes à mobilité réduite.

A l'exception des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite, dûment exigées par la réglementation en vigueur, le stationnement est interdit dans une bande de 3 m à compter des voies et emprises publiques, porté à la valeur du retrait Rm porté au plan de zonage. Leurs conditions de réalisation sont définies au paragraphe "2.4.4.1. Espaces affectés au stationnement, voiries, constructions semi-enterrées".

### 2.1.2.2. Retraits (L1 et L2)

#### **Définition**

*Le retrait L d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives L1 ou L2.*

**Celles-ci s'entendent de la manière suivante :**

- **L1 : il s'agit de limites séparatives latérales ;**
- **L2 : il s'agit de limites séparatives de fond de terrain, généralement à l'opposé de la voie.**

*Dans le cas où le retrait L est dépendant de la hauteur H de la construction, cette hauteur est mesurée sur la façade la plus proche de la limite séparative, puis, le cas échéant, proportionnellement aux différentes hauteurs de la façade (voir croquis dans le glossaire).*

#### **Principes généraux**

A l'intérieur des marges de retrait sont exclusivement autorisés : tout ou partie des balcons, oriels, éléments de décors architecturaux, bacs pour plantations, débords de toitures, les dispositifs nécessaires à l'utilisation

Règlement pièces écrites

des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire) et à l'isolation par l'extérieur, chacun n'excédant pas 1 m de profondeur. Sont également autorisées les constructions de faibles dimensions telles que précisées au "2.3. Cas particuliers" du présent règlement, les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux, les clôtures, les marquises, les auvents à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements.

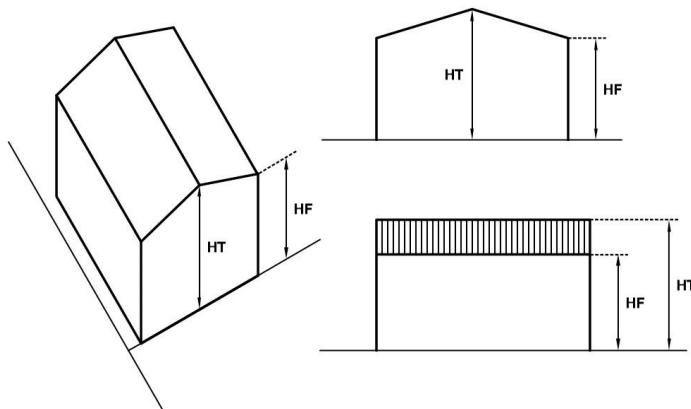
Peuvent également être implantés dans les marges de retrait, les dispositifs destinés à assurer l'accès des constructions existantes aux personnes à mobilité réduite.

## 2.1.3. Hauteurs (HF et HT)

### Définition

*La hauteur  $H$  d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre, d'une part le niveau du sol avant travaux ou, le cas échéant, le niveau de la voie ou de l'emprise publique (VEP) et d'autre part, un point spécifique de la construction.*

- Pour la hauteur de façade  $HF$ , ce point est situé soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.
- Pour la hauteur totale  $HT$ , il s'agit du point le plus élevé de la construction.



Les constructions ne doivent pas dépasser selon le cas un ou plusieurs des éléments suivants :-

une hauteur de façade  $HF$ ;

- une hauteur totale  $HT$ ;

- un gabarit;

- un nombre de niveaux.

Toutefois, ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs  $HF$  et  $HT$  :

- les éléments techniques tels que cheminées, dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ; dispositifs nécessaires à la récupération de l'eau pluviale, dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions existantes et à la protection solaire ;
- les éléments de décors architecturaux et les garde-corps ajourés ;
- les épaisseurs de terre et dispositifs nécessaires à la réalisation des toitures végétalisées ;
- une sur-hauteur de 1,10 m maximum de l'acrotère quand celle-ci fait fonction d'équipement de sécurité des terrasses inaccessibles.

### Principes généraux

L'indication  $HF$  (A) fixée au plan de zonage établit la possibilité pour une construction neuve de réaliser un dernier étage en attique. Il est alors fait application des dispositions suivantes :

- il n'est pas tenu compte, le cas échéant, du gabarit fixé par ailleurs ;

Règlement pièces écrites

- l'étage en retrait est obligatoirement en recul d'au moins 2,50 m par rapport au nu des façades principales. Ce recul ne s'applique pas aux façades pignons adossées aux limites séparatives latérales.
- le débord de toiture ou de pergola au-dessus du retrait de l'étage en attique ne peut dépasser 1 m.
- si la hauteur  $H_F(A)$  est fixée à partir de la voie ou de l'espace public existant ou projeté, elle ne s'applique que dans la bande A ou, à défaut, dans une bande de 18 m à compter de la voie ou de l'espace public (ou du recul minimum imposé le cas échéant). Dans les autres cas, la  $H_F(A)$  s'applique sur toute la zone.

## 2.1.4. Espaces en pleine terre

### **Définition**

*Les espaces en pleine terre minimum (EPT) sont définis par un pourcentage appliqué à la surface du terrain dans le présent règlement ou fixé au plan de zonage. Le cas échéant, ce pourcentage peut être complété par l'inscription d'un cercle d'un diamètre minimum donné permettant la plantation d'un arbre.*

*Les espaces en pleine terre correspondent à la surface du terrain non artificialisée en pleine terre, plantée ou à planter. Ils ne peuvent pas faire l'objet de constructions, y compris enterrées, d'installations et d'aménagements conduisant à limiter la capacité naturelle d'infiltration du sol.*

Sont notamment interdits dans les espaces en pleine terre :

- les voiries, à l'exception des sentes piétonnes à revêtements poreux ;
- l'emprise des bandes d'accès ou des servitudes de passage ;
- l'aménagement de tout stationnement ;
- la construction de tous types de bassins à fond étanche (piscines...) ; - les fosses d'assainissement individuel.

Toutefois, sont admis dans les espaces en pleine terre :

- dans les secteurs d'assainissement individuel, les aménagements nécessaires à l'épandage en sortie de fosse ; - les dispositifs d'arrosage enterré ;
- les dispositifs permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite réalisés sur des constructions existantes
- les clôtures.

### **Principes généraux**

Lorsqu'un pourcentage d'emprise bâtie supérieur à celui de la zone est porté au plan de zonage, le pourcentage d'espace en pleine terre imposé est diminué de 10 points (exemple : 40 % - 10 % = 30 %).

Lorsque l'espace en pleine terre existant avant travaux ne respecte pas les normes imposées, il y est dérogé à condition de ne pas aggraver l'imperméabilisation du sol.

## 2.1.5. Constructions existantes

### **Définition**

*Constitue une construction existante au sens du présent règlement une construction existante avant l'approbation du PLU 3.1 comprenant l'essentiel des éléments de structures (fondations, murs porteurs, façades, planchers et couverture).*

*Les travaux effectués sur les constructions existantes consistent, notamment, à en changer la destination, à en modifier les façades, les toitures, et/ou les volumes existants, à étendre l'emprise bâtie dans la continuité directe des éléments bâties existants...*

### **Principes généraux**

Si les travaux d'extension conduisent à au moins doubler l'emprise bâtie de la construction existante, les règles de "morphologie urbaine" applicables sont celles de la construction neuve. Dans le cas contraire, les règles applicables sont celles de la construction existante.

Règlement pièces écrites

## 2.2. Dispositions réglementaires - cas général

Les constructions sont soumises aux dispositions réglementaires applicables aux constructions neuves ou existantes avant l'approbation du PLU 3.1, suivant le "2.1. Définitions et principes" et les règles fixées ci-après.

Ces règles sont définies par une règle écrite et / ou indiquées, pour tout ou partie, au plan de zonage. Dès lors qu'une règle est portée au plan de zonage et à sa légende, elle se substitue à la règle écrite.

**Pour les constructions neuves, il est nécessaire de se référer au "2.2.1. Constructions, installations et aménagements neufs" du présent règlement.**

**Pour les travaux concernant les constructions existantes, il faut se référer au "2.2.2. Constructions, installations et aménagements existants avant l'approbation du PLU 3.1" du présent règlement.**

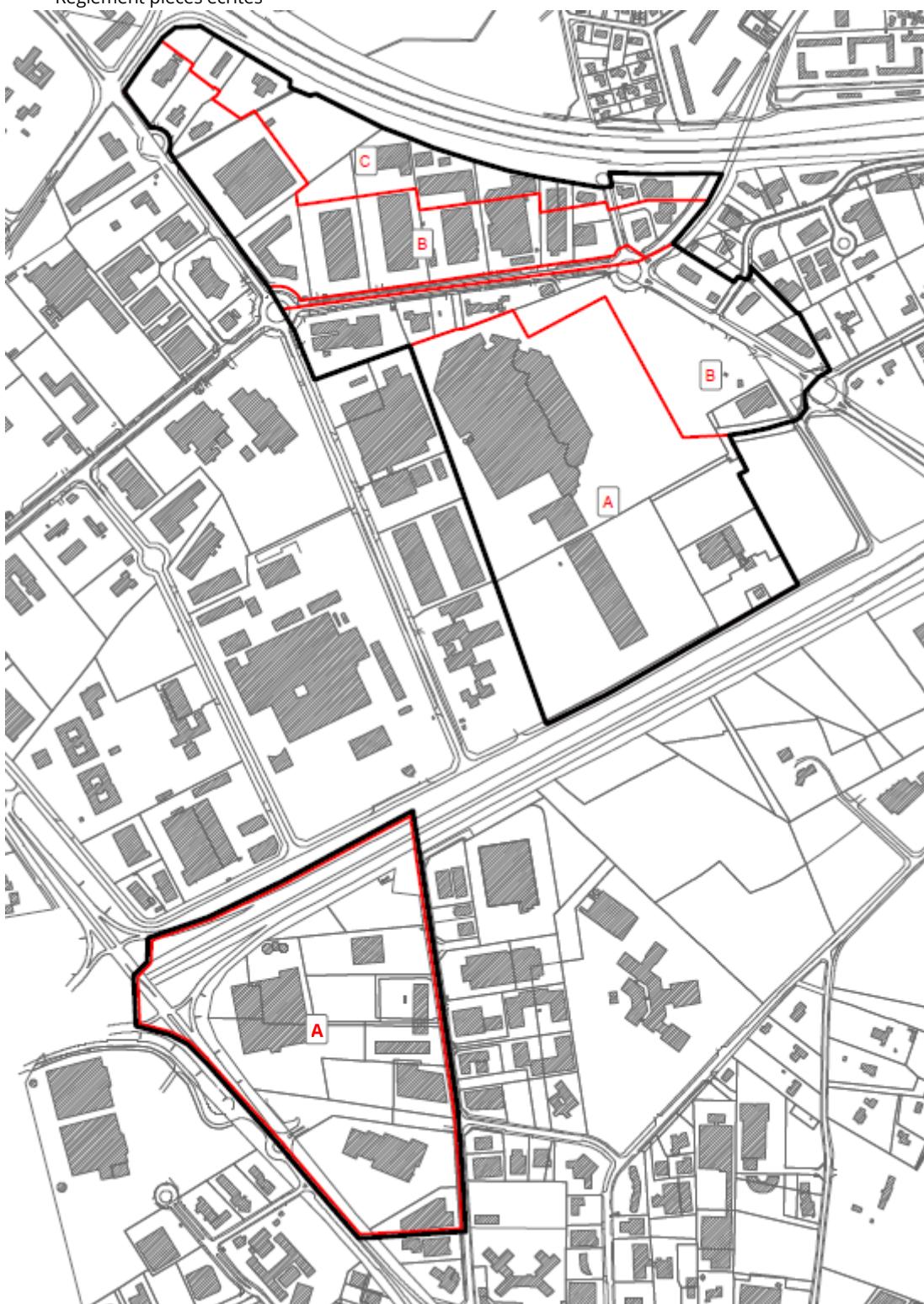
**Toutefois, certains cas peuvent relever de dispositions réglementaires particulières indiquées au "2.3. Cas particuliers".**

Dès lors qu'un projet cumule, sur le même terrain d'assiette, une construction neuve et des travaux d'extension sur construction existante avant l'approbation du PLU 3.1, il est fait application pour l'ensemble du projet des règles pour les constructions existantes concernant les emprises bâties et les espaces en pleine terre.

~~Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'intégralité des règles fixées ci-après est applicable à chaque terrain issu des divisions projetées, sauf pour les opérations de plus de 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Dans ce dernier cas, l'intégralité des règles fixées ci-après s'applique à l'ensemble du projet.~~

### Schéma de secteurs

Règlement pièces écrites



Il est proposé de corriger le contour de la zone UPZ1 dans le schéma de secteur pour être cohérent avec le plan de zonage (erreur matérielle) : cf. remarque 28 de la partie 2.5.6 / A et pièce complémentaire n°9 de l'annexe 2.5 du "Mémoire en réponse".

Règlement pièces écrites

## 2.2.1. Constructions, installations et aménagements neufs

<b>Implantation</b>	En secteur C : Les bandes d'accès aux constructions à destination de commerces sont interdites.			
<b>Recul</b>	R ≥ 3 m ou adapté à la séquence sans pouvoir être <3 m ou indiqué au plan de zonage.			
<b>Retrait</b>	Cas général : L1 ≥ 0 m L2 ≥ 0 m	Terrain bordé par une zone UP : L1 le long de cette limite ≥ H <sub>F</sub> L2 le long de cette limite ≥ 10 m		
<b>Emprise bâtie</b>	Non réglementée			
<b>Espace en pleine terre</b>	Secteur A	≥ 25% sur l'ensemble du terrain	Dans les marges de recul :	Non réglementé
	Secteur B	≥ 25% sur l'ensemble du terrain		≥ 50 % (hors accès à la parcelle depuis le domaine public)
	Secteur C	≥ 25% sur l'ensemble du terrain		Non réglementé
<b>Hauteur</b>	Non réglementée			

## 2.2.2. Constructions, installations et aménagements existants avant l'approbation du PLU 3.1

<b>Implantation</b>	En secteur C : Les bandes d'accès aux constructions à destination de commerces sont interdites. Les façades des commerces ou services de ce secteur présentant une vitrine ou entrée principale clientèle doivent être orientées vers la ou les voies et emprises publiques, ou la voie de desserte existante si le terrain d'assiette n'est pas desservi par une voie publique.			
<b>Recul</b>	R ≥ 3 m ou adapté à la séquence sans pouvoir être <3 m ou indiqué au plan de zonage.			
<b>Retrait</b>	Cas général : L1 ≥ 0 m L2 ≥ 0 m	Terrain bordé par une zone UP : L1 le long de cette limite ≥ H <sub>F</sub> L2 le long de cette limite ≥ 10 m		
<b>Emprise bâtie</b>	Non réglementée			
<b>Espace en pleine terre</b>	Secteur A	≥ 15% sur l'ensemble du terrain	Dans les marges de recul :	Non réglementé
	Secteur B	≥ 15% sur l'ensemble du terrain		≥ 25 % (hors accès à la parcelle depuis le domaine public)
	Secteur C	≥ 15% sur l'ensemble du terrain		Non réglementé
<b>Hauteur</b>	Non réglementée			

#### Règlement pièces écrites

Lorsque la construction existante avant travaux n'est pas implantée suivant les présentes règles, un agrandissement sous forme d'extension ou de surélévation peut être autorisé dans le respect des autres dispositions du présent règlement. En cas de non respect des L1 et L2, il sera tenu compte de l'implantation des constructions sur les terrains contigüs.

## 2.3. Cas particuliers

Les dispositions réglementaires suivantes sont autorisées ou imposées, selon le cas, soit en substitution, soit en complément de celles fixées au "2.2. Dispositions réglementaires - cas général".

### 2.3.1. Piscines et constructions annexes à l'habitation de faibles dimensions

Les présentes règles sont applicables sous réserve des dispositions fixées aux "1.2. Occupations et utilisations du sol interdites" et "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières" de la présente zone.

#### Piscine et petite construction isolée (abri de jardin, réserve à bois...)

Sont implantées librement, sans tenir compte des retraits et de l'emprise bâtie :

- une piscine par logement dont la hauteur n'excède pas 60 cm ;
- une seule petite construction isolée par logement, dès lors que son emprise bâtie est inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup> et que sa hauteur totale est inférieure ou égale à 2,50 m.

Le recul minimum imposé est de 3 mètres.

Dans le cas d'une construction principale existant avant l'approbation du PLU, la piscine doit respecter les obligations en matière d'EPT précisées à l'article 2.2.2

#### Construction isolée annexe à l'habitation (garage, dépendance ...)

Est implantée librement, sans tenir compte des retraits, une seule construction isolée annexe à l'habitation (garage, dépendance...) par logement, dès lors que les conditions suivantes sont cumulativement remplies :

- une emprise bâtie inférieure ou égale à 30 m<sup>2</sup>,
- une hauteur totale inférieure ou égale à 4,50 m,
- une hauteur de façade inférieure ou égale à 3,50 m.

### 2.3.2. Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les règles édictées le cas échéant au "2.2. Dispositions réglementaires - cas général" ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que châteaux d'eau, équipements ferroviaires ou portuaires, antennes de téléphonie mobile, éoliennes, panneaux solaires, poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications...

Dans le cas d'une construction comprenant de 50 % à 100 % de surface de plancher destinée à des constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, les reculs et les retraits sont supérieurs ou égaux à 0 m. Les emprises bâties et espaces en pleine terre ne sont pas réglementés.

### 2.3.3. Implantations différentes

Un recul différent de celui fixé au "2.2. Dispositions réglementaires - cas général" ci-dessus peut être autorisé en vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existant sur la séquence.

Dès lors qu'une marge de recul est fixée au plan de zonage, elle se substitue aux règles écrites du présent règlement.

Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies et/ou emprises publiques, le recul s'applique sur l'ensemble des voies faisant l'objet d'une marge fixée au plan de zonage.

Règlement pièces écrites

Nonobstant les dispositions fixées au "2.2.1. Constructions, installations et aménagements neufs", toute construction doit être implantée à au moins 20 m de la limite d'une zone A ou N.

### 2.3.4. Hauteurs différentes

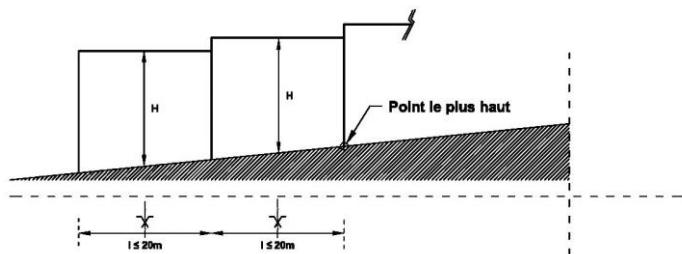
Lorsqu'une construction nouvelle, une extension et/ou une surélévation s'adosse à une construction existante, dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs  $H_F$  et  $H_T$  autorisées, la hauteur maximum de la construction nouvelle, de l'extension et/ou de la surélévation peut atteindre ces hauteurs différentes sans les dépasser.

Dans le cas d'une construction existante régulièrement édifiée, dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs  $H_F$  et  $H_T$  autorisées, toute extension et/ou surélévation peut atteindre ces hauteurs différentes sans les dépasser.

Un projet implanté en limite de deux zones doit être conçu de manière à assurer une transition harmonieuse entre les hauteurs ou gabarits fixés pour chacune des zones.

Dans le cas d'un terrain en bordure d'une voie ou emprise publique en pente, la hauteur de la construction au droit de cette voie ou emprise est mesurée par séquences de 20 m maximum à partir de la limite séparative située au point le plus haut, et au milieu de chacune des séquences.

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur de la construction est mesurée par séquence de 20 m maximum à partir du point le plus haut et au milieu de chacune des séquences.



Dans les zones susceptibles d'être exposées au risque inondation repérées au plan de zonage :

- les hauteurs maximum des constructions sont définies à partir de la cote de seuil fixée pour assurer la protection contre le risque d'inondation,
- pour les constructions existantes à usage d'habitation, la création d'un étage refuge est autorisée si les hauteurs imposées dans la zone ne le permettent pas. L'étage refuge correspond à un niveau supplémentaire d'une hauteur maximum de 3 mètres sans création de nouveaux logements.

Dans le cas de sols pollués, le niveau du sol de référence sera celui issu de la réalisation des mesures de dépollution et/ou de décontamination.

### 2.3.5. Règles particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager

Une implantation différente de celle fixée au "2.2. Dispositions réglementaires - cas général" peut être autorisée en présence d'un Espace Boisé Classé, d'un arbre isolé, d'une servitude établie au titre du Code du Patrimoine et/ou de l'environnement, ou d'une "protection patrimoniale" établie au titre du PLU 3.1 repérés au plan de zonage.

Peuvent également justifier d'une implantation différente de celle fixée au "2.2. Dispositions réglementaires - cas général" :

- une masse végétale qualitative (repérée ou non) du point de vue paysager et/ou écologique ;
- une zone humide (repérée ou non) ;
- une construction remarquable (repérée ou non) du point de vue architectural, historique ou culturel ;
- un élément bâti du patrimoine vernaculaire (puits bâti, chemin creux, muret, croix de chemin...) ;



Règlement pièces écrites

- afin de préserver l'harmonie du plan d'ensemble initial, un groupement d'habitation ou un ensemble bâti d'habitations architecturalement homogène.

Si elles existent, des dispositions particulières fixées au document traitant des "dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine" du présent règlement doivent être respectées.

Le projet doit être conçu de manière à s'intégrer dans les perspectives urbaines et paysagères, à mettre en valeur les éléments protégés, à conserver ou à renforcer les continuités écologiques repérée et/ou la zone humide....

L'implantation des constructions et installations devra ainsi s'appuyer sur les composantes du site préexistant en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales et en particulier des bosquets arborés et des arbres qui participent à la qualité de ce paysage remarquable, et à la morphologie urbaine plus précisément. Par ailleurs, l'organisation du bâti devra permettre de préserver les vues sur les espaces naturels perceptibles depuis la voie.

### 2.3.6. Règles particulières relatives au bruit des infrastructures

Les projets à destination d'habitation doivent être conçus de manière à réduire le bruit au sein de la construction et des espaces extérieurs de l'opération.

Le long d'une infrastructure repérée comme "périmètres d'isolement acoustique des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres" dans le plan des périmètres divers figurant en annexes informatives du PLU, une implantation différente de celle fixée au "2.2. Dispositions réglementaires - cas général" peut ainsi être admise concernant tout nouveau projet de construction.

Toutefois, le projet doit être conçu de manière à s'intégrer dans les perspectives urbaines et paysagères, dans le respect des dispositions du présent règlement.

### 2.3.7. Règles particulières applicables le long des routes classées à grande circulation

Dispositions spécifiques aux entrées de ville :

- Dans les secteurs identifiés au plan de zonage en entrée de ville, des prescriptions particulières (implantation, hauteur) sont portées le cas échéant au plan de zonage. Elles s'imposent aux règles du présent règlement.

En dehors de ces espaces, les constructions doivent respecter les conditions et reculs rappelés au "1.3.6. Autres conditions particulières" du présent règlement.

## 2.4. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

### 2.4.1. Aspect extérieur des constructions

#### 2.4.1.1. Dispositions générales

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions nouvelles et les travaux sur constructions existantes concernés par une "protection patrimoniale" repérée au plan de zonage, doivent respecter les dispositions particulières fixées au document traitant des "dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine" du présent règlement.

Dès lors qu'une construction nouvelle est édifiée à proximité d'une construction concernée par une "protection patrimoniale", sur la même unité foncière ou sur une unité foncière contiguë, elle doit prendre en compte cette

#### Règlement pièces écrites

dernière de manière à ne pas remettre en cause son intérêt architectural, culturel et/ou historique (par exemple en terme d'implantations, de volumes, de proportions, de matériaux et de teintes, d'accompagnements paysagers).

~~Toutes les constructions implantées sur un même terrain doivent être réalisées avec le même soin et en cohérence avec le traitement de la construction principale.~~

Les éléments témoins d'une composition architecturale de qualité et/ou de l'histoire du site doivent être préservés et mis en valeur. Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Toutes les constructions implantées sur un même terrain doivent être réalisées avec soin et en tenant compte de la construction principale.

Sauf impossibilité technique, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

#### - Matériaux

Les matières réfléchissant la chaleur (Albédo élevé) et de teinte claire sont à privilégier sur les façades exposées au soleil afin de limiter le phénomène d'ilot de chaleur.

Le choix des matériaux et des couleurs doit se faire de manière à bien s'intégrer dans le respect de l'environnement bâti. Aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester à nu.

#### Toiture

Les installations techniques situées en toiture (tels que locaux d'ascenseur, conduits et gaines de ventilation...) doivent être intégrées ou traitées de manière à réduire leur impact visuel depuis le sol et depuis les constructions voisines plus hautes.

Toute construction neuve supérieure à 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher doit comporter un dispositif de production d'énergie issue d'une ressource renouvelable (solaire thermique et / ou photovoltaïque, géothermie, biomasse) d'une production annuelle minimale de 20 kWhef / m<sup>2</sup> d'emprise au sol. L'ensemble des productions concernées est calculée en énergie finale selon les modalités définies dans la réglementation thermique en vigueur.

Il peut être dérogé à cette règle dans les cas suivants :

- raccordement à un réseau de chaleur présentant un taux d'énergie renouvelable supérieur à 50%
- toitures du projet végétalisées
- incompatibilité liée à une technique ou réglementation en vigueur spécifique à l'activité principale envisagée

#### Façades

Les façades bordant les voies doivent faire l'objet d'un traitement particulier, les murs et pignons aveugles y sont interdits.

Toutes les façades des constructions d'angle ou établies sur un terrain riverain de plusieurs voies, ainsi que les pignons de toutes les constructions doivent recevoir un traitement de qualité équivalente.

Dans la mesure du possible :

- les branchements et raccordements doivent être enterrés ou posés sur les façades de la façon la moins visible possible ;
- le parcours des descentes d'évacuation des eaux pluviales s'inscrit dans la composition des façades ;
- les réservations pour les coffrets de l'ensemble des branchements nécessaires doivent être prévues dans les façades ou sur les clôtures ;

#### Règlement pièces écrites

- les dispositifs techniques tels que les appareils de climatisation et de chauffage ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils sont localisés à l'intérieur des constructions ou à défaut sur les façades latérales ou arrière.

#### 2.4.1.2. Constructions nouvelles

Dans les secteurs présentant une unité architecturale, la volumétrie et la modénature des nouvelles constructions doivent établir la continuité des éléments ou ménager d'éventuelles transitions, sans remettre en cause le gabarit fixé.

Ainsi, les constructions nouvelles doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes.

Par ailleurs, dans le respect des dispositions du présent règlement, tout projet d'expression contemporaine est autorisé dès lors qu'il participe à la qualité du paysage urbain dans lequel il s'insère.

#### 2.4.1.3. Constructions existantes

Les réhabilitations, surélévations ou extensions doivent être conçues de manière à s'intégrer harmonieusement au bâti en privilégiant les principes de composition des façades de la construction (rythmes verticaux, proportions, modénature) ainsi que le volume et le traitement de la toiture.

~~Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.~~

Les nouveaux percements doivent s'inscrire au mieux dans l'harmonie de la composition de la façade.

La pose des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer...) ne doit pas dénaturer la composition architecturale des façades et la qualité des percements.

#### 2.4.1.4. Rez-de-chaussée et devantures en façade sur l'espace public

Dans le secteur B, le traitement des rez-de-chaussée bordant le domaine public doit éviter le plus largement possible les locaux aveugles en façade et limiter les parties pleines, préjudiciables à la qualité de l'ambiance urbaine. Ils doivent présenter des rythmes, des jeux de matières et de teintes, des transparences. Le traitement de leur façade doit être cohérent avec les niveaux des étages supérieurs. Les façades commerciales doivent s'intégrer au cadre bâti de la ville.

Les devantures se développant sur plusieurs niveaux peuvent être autorisées à condition que l'immeuble ait été conçu dans cette perspective, ou bien que son architecture le permette (rez-de-chaussée entresolé par exemple).

Lorsqu'une même vitrine ou devanture se développe sur plusieurs bâtiments contigus, les limites de ces bâtiments sont nettement marquées sur la hauteur du rez-de-chaussée (partie pleine, joint creux, descente d'eaux pluviales, ...).

#### 2.4.2. Clôtures

Les règles concernant les clôtures ne s'appliquent pas en cas d'impératifs liés au fonctionnement ou à la sécurité des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Lorsque le terrain est exposé à un risque d'inondation, les clôtures doivent être réalisées de manière à ne pas entraver la libre circulation des eaux.

**Lorsque le terrain est concerné par une servitude d'utilité publique, des prescriptions différentes de celles-ci-dessous peuvent être imposées.**

#### Règlement pièces écrites

~~Les dispositifs de clôture, les matériaux utilisés à cette fin, leur aspect et leur teinte doivent permettre une bonne intégration dans les séquences urbaines et paysagères. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale. Aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester à nu.~~

~~Au titre de la "trame bleue" et/ou de la "trame verte", des dispositions particulières sont fixées au document traitant des "dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine" du présent règlement. Dans les marges inconstructibles définies, les murs pleins sont interdits. Seuls les dispositifs de clôture permettant une libre circulation des espèces animales (petite faune) et un écoulement naturel de l'eau sont autorisés (grillages, piquets bois disjoints, etc.).~~

#### 2.4.2.1. Clôtures existantes

~~Le maintien et la restauration des clôtures maçonnées en pierre de taille, en moellons, les grilles en fer forgé anciennes doivent être privilégiés.~~

~~Lors de travaux d'élargissement d'emprise de voirie conduisant à la démolition d'une clôture, celle-ci peut être reconstruite à l'identique suivant le nouvel alignement dès lors que la clôture initiale a été régulièrement autorisée.~~

Lors de travaux d'élargissement d'emprise de voirie conduisant à la démolition d'une clôture, celle-ci sera reconstruite en respectant les prescriptions de l'article 2.4.2.2.

#### 2.4.2.2. Clôtures nouvelles

~~Les dispositifs de clôture, les matériaux utilisés à cette fin, leur aspect et leur teinte doivent permettre une bonne intégration dans les séquences urbaines et paysagères. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale. Aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester à nu. Leur hauteur totale ne peut excéder 0,6 m.~~

~~En limites séparatives, la clôture doit être grillagée. Elle pourra être doublée d'une haie d'essences variées, notamment pour masquer les aires de stockages et éléments disgracieux. En bordure d'une zone A ou N, ces clôtures doivent être réalisées à l'aide d'un dispositif à claire-voie, de préférence doublé d'une haie arbustive d'essences variées.~~

~~Au titre de la "trame bleue" et/ou de la "trame verte", des dispositions particulières sont fixées au document traitant des "dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine" du présent règlement. Dans les marges inconstructibles définies, les murs pleins sont interdits.~~

~~Seuls les dispositifs de clôture permettant une libre circulation des espèces animales (petite faune) et un écoulement naturel de l'eau sont autorisés (grillages, piquets bois disjoints, etc.). Les clôtures peuvent être végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et/ou arbustives.~~

##### En limite du domaine public :

###### 1- Cas général :

Les clôtures sont constituées :

- soit d'un dispositif à claire-voie posé le cas échéant sur un mur bahut de 1 m de hauteur maximum. Le tout ne peut excéder au total 1,6 m, sauf impératif lié à la nature de l'activité prévue (entrepôt sous douane, site confidentiel défense, etc.)
- soit d'un grillage de teinte sombre, sauf nécessité ponctuelle de masquer des locaux de stockage des déchets ou des locaux et installations techniques.

###### 2- En limite des axes faisant l'objet d'un recul RM au plan de zonage,

- l'incidence visuelle des clôtures sera minimisée. Le dispositif installé sera nécessairement doublé d'une haie arbustive d'essences variées ou plantées de grimpantes. Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune.
- lorsque des solutions hydrauliques compensatoires de type noues sont prévues, les clôtures devront être implantées dans la mesure du possible dans la solution compensatoire

### En limites séparatives :

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2 m. Elles pourront être doublées d'un traitement végétal d'espèces en majorité caduques, buissonnantes et/ou arbustives. En bordure d'une zone A ou N, ces clôtures doivent être réalisées à l'aide d'un dispositif à claire-voie, de préférence doublé d'une haie arbustive d'essences variées.

### **2.4.3. Affouillements et exhaussements du sol naturel**

Dès lors qu'ils sont autorisés, les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être limités et traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.

### **2.4.4. Aménagement des abords et plantations**

#### **2.4.4.1. Espaces affectés au stationnement, voiries, constructions semi-enterrées**

~~Pour les constructions nouvelles, 50 % des places de stationnement requises réglementairement doivent être incluses dans l'emprise d'un ou plusieurs bâtiments.~~

~~Dans le cas de projets affectant des constructions existantes (réhabilitations, extensions, surélévations), l'emprise au sol des surfaces existantes bâties ou non avant travaux dédiées au stationnement et voirie ne peuvent être augmentées de plus 5 %.~~

~~Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface, sous formes de noues ou de fossés paysagés doit être privilégiée.~~

~~Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet.~~

~~Les dalles des toitures des parkings ou équipements enterrés et semi-enterrés doivent être traitées comme des terrasses accessibles ou plantées. Les dalles des toitures des parkings ou équipements en rez-dechaussée, si elles sont attenantes à une construction plus haute, sont revêtues ou plantées de façon à limiter leur impact visuel.~~

~~Les aires de stationnement supérieures ou égales à 10 places ne doivent pas être traitées d'un seul tenant, sans création de séquences plantées en pleine terre permettant d'en limiter l'impact visuel. Sans compromettre, le cas échéant, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réglementairement exigés, ces séquences seront notamment composées d'arbres de petit et de moyen développement, de haies champêtres ou de treilles végétales en privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non allergènes.~~

~~Ces aires doivent s'appuyer sur les caractéristiques du projet et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales existantes ou à créer, etc.~~

#### Règlement pièces écrites

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface, sous formes de noues ou de fossés paysagés doit être privilégiée.

Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet.

Les dalles des toitures des parkings ou équipements enterrés et semi-enterrés doivent être traitées comme des terrasses accessibles ou plantées. Les dalles des toitures des parkings ou équipements en rez-de-chaussée, si elles sont attenantes à une construction plus haute, sont revêtues ou plantées de façon à limiter leur impact visuel.

Les matières réfléchissant la chaleur (Albédo élevé) et de teinte claire sont à privilégier afin de limiter le phénomène d'ilot de chaleur.

Les aires de stationnement supérieures ou égales à 10 places ne doivent pas être traitées d'un seul tenant, sans création de séquences plantées en pleine terre permettant d'en limiter l'impact visuel. Sans compromettre, le cas échéant, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réglementairement exigés, ces séquences seront notamment composées d'arbres de petit et de moyen développement, de haies champêtres ou de treilles végétales en privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes. Ces aires doivent s'appuyer sur les caractéristiques du projet et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales existantes ou à créer, etc.

Toutes aires de stationnement prévues dans le cadre d'un projet commercial soumis à autorisation spécifique d'exploitation intègreront des revêtements de surface, aménagements hydrauliques ou dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols. Ces dispositifs seront repris et expliqués dans la notice associée au projet.

Lorsque les aménagements intègrent la réalisation d'une aire de stationnement pour véhicules légers au sol et en extérieur d'une surface supérieure à 1000 m<sup>2</sup> ou dépassant 1000m<sup>2</sup> d'emprise au sol lorsqu'ils sont réalisés en ouvrage, la conception du projet intègre la possibilité d'implanter ultérieurement une production photovoltaïque en ombrières sur les parties ne présentant pas de masques solaires d'origines arborées ou bâties.

#### 2.4.4.2. Aménagements dans la marge de recul

Les aménagements réalisés dans les marges de recul doivent recevoir un traitement soigné. ~~Ils doivent favoriser l'infiltration naturelle de l'eau de pluie, dans le respect des normes qualitatives en vigueur.~~ Conformément aux dispositions 2.2.1 et 2.2.2 du présent règlement, les marges de recul garantiront un minimum d'espace de pleine terre favorisant l'infiltration naturelle de l'eau de pluie, dans le respect des normes qualitatives en vigueur.

~~Dans les marges de recul supérieures ou égales à 6 m, les plantations doivent comporter des arbustes et des arbres de moyen ou grand développement en privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non allergènes.~~

Dans les marges de recul supérieures ou égales à 6 m ou indiquées au plan de zonage au 1/5000e, les dispositions paysagères spécifiques aux clôtures et à la qualité des plantations seront exigées. Celles-ci sont respectivement précisées au 2.4.2.2 et 2.4.4.4 du présent règlement.

Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface, sous formes de noues ou de fossés paysagés et plantés doit être privilégiée.

En particulier, sur les axes faisant l'objet d'un recul Rm au plan de zonage au 1/5000e, les marges de recul accueilleront en priorité les éventuelles solutions compensatoires, qui devront être paysagées en lien avec l'espace public limitrophe et/ ou, le cas échéant, les aménagements paysagers des parcelles mitoyennes.

Règlement pièces écrites

#### 2.4.4.3. Espaces extérieurs affectés au stockage

Les surfaces de stockage et de manutention sont localisées à l'arrière de la construction, à l'opposé de la voie de desserte, sauf impossibilité liée à la configuration du terrain ou en bordure d'une zone à vocation non économique, où une localisation sur un des côtés du bâtiment peut être envisagée, dès lors qu'un traitement paysager de la façade sur rue est réalisé.

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique et depuis les parcelles voisines.

#### 2.4.4.4. Aménagement paysager et plantations

Sont considérés comme :

- arbres de petit développement : les sujets de 4 à 8 m de hauteur à l'âge adulte ;
- arbres de moyen développement : les sujets de 8 à 15 m de hauteur à l'âge adulte ;
- arbres de grand développement : les sujets de plus de 15 m de hauteur à l'âge adulte.

~~Le projet paysager doit s'appuyer sur les caractéristiques du projet de construction (proportions...) et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la forme de la parcelle, de la topographie.~~

~~Lorsqu'un arbre de moyen ou grand développement est coupé lors du projet, un sujet qui aura un gabarit équivalent à l'âge adulte doit être replanté sur le terrain, sous réserve de la conformité aux règles de droit civil.~~

~~Le traitement des espaces affectés au projet doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface, sous formes de noues ou de fossés paysagés doit être privilégiée.~~

Le traitement des espaces extérieurs et paysagers affectés au projet doit être soigné.

Le projet paysager doit s'appuyer sur les caractéristiques du projet de construction (proportions...) et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la forme de la parcelle, de la topographie.

Toutefois, un projet paysager différent peut être autorisé dès lors que, de manière cumulative :

- il s'appuie sur les masses végétales existantes ;
  - il comporte des strates diversifiées (arbres de petit, moyen et/ou de grand développement) et d'essences variées privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes ;
- il comprend un espace d'agrément d'un seul tenant ouvert aux usagers de l'opération

Sont considérés comme :

- arbres de petit développement : les sujets de 4 à 8 m de hauteur à l'âge adulte ;
- arbres de moyen développement : les sujets de 8 à 15 m de hauteur à l'âge adulte ;
- arbres de grand développement : les sujets de plus de 15 m de hauteur à l'âge adulte.

~~Lorsqu'un arbre de moyen ou grand développement est coupé lors du projet, un sujet qui aura un gabarit équivalent à l'âge adulte doit être replanté sur le terrain, sous réserve de la conformité aux règles de droit civil et sauf disposition différente liée à une autorisation de défrichement au titre du code forestier.~~

Les aménagements paysagers devront mettre en réseau les espaces « de nature » identifiés ou non au PLU. Ils devront favoriser les continuités paysagères et les accroches aux trames vertes et bleues identifiées aux alentours afin de limiter les ruptures écologiques : l'orientation et les principes d'implantation des constructions devront pour cela prendre en compte et favoriser la qualité paysagère et la biodiversité présente sur le terrain avant aménagement. L'armature paysagère à mettre en place sera composée d'espaces naturels en pleine terre spécifiquement dédiés à la pérennisation et l'amélioration des conditions de biodiversité du site. Les lisières de ces espaces feront l'objet d'une attention particulière afin de ne pas rompre les continuités.

#### Plantations dans les marges de recul :

## Règlement pièces écrites

- Il sera planté au moins 1 arbre de grand développement par tranche de 75m<sup>2</sup> d'espace de plein terre, dans les marges de recul repérées au plan de zonage au 1/5000<sup>e</sup>,
- Dans les marges de recul, supérieures ou égales à 6 m, les plantations doivent comporter des arbres de moyen ou grand développement en privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non allergènes.
- Dans le cas de marges de recul inférieures, elles seront plantées d'arbustes et de plantes couvre-sol

Plantations dans les marges de retrait :

Les aménagements réalisés dans les marges de retrait doivent recevoir un traitement soigné. Ils doivent favoriser l'infiltration naturelle de l'eau de pluie, dans le respect des normes qualitatives en vigueur. Les marges de retrait seront plantées d'arbres et/ou arbustes en privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non allergènes.

- Espaces boisés classés existants ou à créer et arbres isolés

Les espaces boisés classés existants ou à créer et les arbres isolés sont repérés au plan de zonage. Avant, pendant et après la réalisation du projet, l'état sanitaire du ou des arbres ne doit pas être compromis, de quelque façon que ce soit. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier. L'enherbement de cette surface doit être maintenu.

- Plantations à réaliser

Les espaces repérés au plan de zonage devant faire l'objet de Plantations à Réaliser (PAR) doivent être plantés d'arbres ou d'arbustes adaptés au site, au projet et à la nature du sol.

Les plantations doivent permettre de constituer une masse arborée et / ou arbustive conséquente à l'âge adulte. Les distances entre les plantations doivent être compatibles avec les voies ou cheminements d'accès, les espaces nécessaires à l'entretien des ouvrages et la sécurité des riverains.

Dans les PAR situés en bord de cours d'eau et le long des limites séparatives d'un terrain, les plantations en baliveaux et/ou en cépées sont admises. Dans tous les cas, les plantations doivent être réalisées avec des essences variées privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes.

## 3. Desserte par les réseaux et services urbains

### 3.1. Desserte par la voirie

#### 3.1.1. Définition de la desserte

La voie constitue la desserte du **terrain** d'assiette du projet.

#### 3.1.2. Conditions de desserte

Qu'elles soient publiques ou privées, lors de la création de voies nouvelles ou de la requalification/élargissement de voies existantes, les emprises, autorisées ou imposées, doivent tenir compte : - du caractère des lieux et des composantes paysagères et naturelles environnantes ;

- des conditions de sécurité des accès et des usagers ;
- de la vocation de ces voies ;
- des services qu'elles doivent permettre d'assurer.

Leur dimensionnement et leur traitement doivent être adaptés aux usages attendus suivants :

- les « voiries à vocation dominante des déplacements » (liaisons entre les territoires permettant prioritairement l'écoulement du trafic) : la largeur d'emprise de ces voies est adaptée à leur usage, à l'existence ou non de transports en commun et de stationnement, sans pour autant être inférieure à 12,5 m ;
- les « voiries à vocation relationnelle et de proximité » (voies locales de desserte au sein d'un quartier ou d'un îlot) : la largeur d'emprise de ces voies est adaptée au contexte urbain, notamment aux marges de recul des constructions, sans pour autant être inférieure à 6,5 m pour les voies à sens unique et à 8,5 m pour les voies à double sens ;
- les « perméabilités vertes et douces » (sentelles, venelles, liaisons douces intra-îlots ou intra-quartier sans circulation automobile). Elles ne peuvent à elles seules constituer la desserte du terrain d'assiette du projet.

#### Règlement pièces écrites

Les caractéristiques techniques et paysagères des voies doivent être adaptées à l'importance et à la nature du projet et à tous les modes de déplacement. Elles doivent permettre notamment d'assurer la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération, la circulation des services de sécurité, l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie, la circulation et l'utilisation des engins d'entretien, la circulation et l'utilisation des véhicules de ramassage des ordures ménagères.

Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier. Si le contexte urbain ou naturel ne permet pas le maillage de la voirie :

- pour les véhicules motorisés, les impasses sont admises. Une largeur d'emprise de 8,5 m minimum est exigée. Par ailleurs, un dispositif de retournement est imposé. Il doit être adapté en fonction de la longueur de l'impasse et de la desserte, ou non, par les services urbains (collecte des déchets, etc.) ;
- des liaisons inter-quartiers végétalisées facilement accessibles par les piétons et les cyclistes doivent être recherchées. Dans tous les cas, elles sont assurées en toute sécurité.

## 3.2. Accès

### 3.2.1. Définition de l'accès

L'accès correspond soit à la limite donnant directement sur la voie (portail, porte de garage...), soit à l'espace tel que le porche ou la portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

### 3.2.2. Conditions d'accès

Tout **accès** doit permettre d'assurer le confort et la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies, quel que soit leur mode de déplacement.

Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre et la localisation des accès devront être déterminés en tenant compte :

- des besoins liés au bon fonctionnement interne de l'opération : nature, taille, foisonnement des activités ;
- des contraintes liées au bon fonctionnement du domaine public limitrophe : sécurité de circulation des véhicules motorisés, accessibilité, sécurité et confort des circulations piétonnes, offre de stationnement public, offre et aménagements existants de transport collectif (abri, arrêt, voie tramway)...

Dans le cas de plusieurs accès indépendants au sein d'une même opération, ceux-ci seront dans la mesure du possible regroupés 2 par 2.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Il doit être situé à une distance d'au moins 10 m des intersections des voies de desserte. Toutefois, pour les terrains d'angle dont la façade sur chaque voie est inférieure ou égale à 14 m et pour les terrains existants situés à moins de 10 m de l'intersection des voies, l'accès doit être localisé dans la partie la plus éloignée de l'angle.

Sauf impossibilité technique, le choix de la localisation des rampes d'accès aux parkings enterrés ou semi-enterrés doit privilégier la moindre gêne pour les constructions contiguës (intégration à la construction, insertion dans la marge de recul en retrait des limites séparatives...).

Pour les constructions à destination d'habitation qui comptent un seul logement, les accès ont une largeur comprise entre 2,40 m et 3 m.

Pour les constructions à destination d'habitation de plus d'un logement, et pour les constructions relevant des autres destinations :

- les accès ont une largeur égale à 3 m avec une circulation en sens unique alterné ;
- les accès ont une largeur égale à 5,50 m avec une circulation à double sens.

#### Règlement pièces écrites

Une largeur différente d'accès peut être exceptionnellement autorisée en tenant compte des besoins et contraintes liés tant au bon fonctionnement interne de l'opération qu'à celui du domaine public limitrophe.

**Un seul accès par opération sera possible sur les secteurs suivants, desservies par une voirie riveraine d'un itinéraire bus structurant, à savoir :**

- avenue Gustave Eiffel, de l'avenue du Haut-Lévêque à l'avenue de Saige ;
- et avenue de Tuileranne.

### 3.2.3. Bande d'accès ou servitude de passage

La bande d'accès et la servitude de passage correspondent à la portion de terrain permettant l'accès à un ou des terrains en second rang, qui ne sont pas desservies directement par une voie ou une emprise publique.

Pour rendre constructibles les terrains concernés, elles doivent être dimensionnées pour permettre d'assurer la sécurité de leurs utilisateurs compte tenu notamment de la position de l'accès sur la voie, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Elles doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Elles doivent recevoir un traitement adapté au caractère des lieux et de leur environnement, notamment paysagé, et peuvent être mutualisées.

Si ces bandes d'accès ou servitudes de passage existantes avant l'approbation du PLU 3.1 ne répondent pas à ces conditions, seules les extensions et/ou surélévations mesurées sont autorisées.

La constructibilité ou non d'un terrain desservi par une nouvelle bande d'accès ou servitude de passage est portée au plan de zonage.

## 3.3. Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique

### 3.3.1. Eau potable

Tout **terrain** sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

Les extensions et branchements au réseau d'alimentation en eau potable doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

### 3.3.2. Eaux pluviales

#### 3.3.2.1. Généralités

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales. Ils doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions.

Sous réserve des autorisations réglementaires éventuellement nécessaires, les eaux pluviales doivent préférentiellement rejoindre directement le milieu naturel (par infiltration dans le sol ou rejet direct dans les eaux superficielles).

A défaut, les eaux pluviales peuvent être rejetées gravitairement, suivant le cas, et par ordre de préférence, au caniveau, au fossé, dans un collecteur d'eaux pluviales ou un collecteur unitaire si la voie en est pourvue.

#### Règlement pièces écrites

Dans tous les cas, l'utilisation d'un système de pompage est proscrite à l'exception des pompes de reprise des rampes d'accès aux parkings souterrains.

Pour les constructions nouvelles et les extensions, dès lors que la surface imperméabilisée projetée est supérieure à 100 m<sup>2</sup>, le projet présentera obligatoirement la solution retenue pour la gestion des eaux pluviales. Dans le cas d'un rejet final au caniveau, au fossé, dans un collecteur d'eaux pluviales ou un collecteur unitaire si la voie en est pourvue, le débit rejeté est plafonné à 3 l/s/ha

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrages de prétraitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur.

Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, dès lors qu'il existe, doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales en aérien (noues, bassins, etc...) seront préférentiellement disposés dans les marges de recul et retraits, conformément aux dispositions 2.4.2 et 2.4.4, du présent règlement.

#### 3.3.2.2. Rabattement d'eau de nappe

Le principe général est le rejet direct vers le milieu naturel (sans transiter par les réseaux publics de collecte). De façon provisoire (dans le cadre de travaux par exemple) les rabattements d'eaux de nappe avec rejet vers les réseaux publics de collecte peuvent être acceptés selon la réglementation en vigueur.

Les installations pérennes dédiées aux rabattements d'eaux de nappe avec rejet vers les réseaux publics de collecte d'eaux usées ou unitaires sont interdites. Néanmoins, ce type de rejet peut être exceptionnellement accepté vers les réseaux publics de collecte des eaux pluviales, selon la réglementation en vigueur.

### 3.3.3. Assainissement

#### 3.3.3.1. Dans les secteurs d'assainissement collectif

Dans les secteurs desservis ou prévus d'être desservis par un réseau collectif d'assainissement, tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires doit être raccordé au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur. Ces secteurs figurent dans les annexes informatives du PLU 3.1.

##### - Eaux usées domestiques :

Si le secteur est desservi par un réseau collectif d'assainissement des eaux usées :

- le raccordement des terrains supportant des constructions nouvelles au réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire immédiatement.
- le raccordement des terrains supportant des constructions existantes au réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire dans un délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau public.

Si le secteur n'est pas encore desservi, et dans l'attente de la mise en service du réseau collectif des eaux usées, les terrains doivent être assainis par un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

##### - Eaux usées non domestiques :

Tout déversement d'effluents agricoles ou d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

#### 3.3.3.2. Dans les secteurs d'assainissement non collectif

##### - Eaux usées domestiques :

Dans les secteurs actuellement non équipés qu'il n'est pas prévu de desservir par le réseau collectif d'assainissement, tout **terrain** sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des

#### Règlement pièces écrites

eaux résiduaires doit être assaini suivant un dispositif autonome conformément à la réglementation en vigueur. Ces secteurs figurent dans les annexes informatives du PLU 3.1.

##### - Eaux usées non domestiques :

Dans les secteurs actuellement non équipés qu'il n'est pas prévu de desservir par le réseau collectif d'assainissement d'eaux usées, les terrains doivent disposer de leur propre dispositif d'assainissement, proportionné aux besoins de l'activité et conformément à la réglementation en vigueur. Ces secteurs figurent dans les annexes informatives du PLU 3.1.

Les rejets vers le milieu naturel doivent faire l'objet d'une autorisation conformément à la réglementation en vigueur.

#### 3.3.3.3. Cas particuliers des eaux de piscines privées

Le rejet des eaux des piscines doit être traité dans le respect de la réglementation en vigueur. Ainsi, les eaux de vidange doivent être prioritairement rejetées dans le milieu naturel après élimination des produits de désinfection.

Par contre, les eaux de lavage (filtre...) sont assimilées à des eaux usées domestiques et doivent être traitées en conséquence.

#### 3.3.4. Alimentation en énergie et réseaux de communications

D'une manière générale, les branchements et raccordements pour les réseaux d'alimentation en énergie et les réseaux de communication doivent être enterrés ou intégrés aux éléments bâtis ou paysagers.

Sauf impératif technique, les installations liées aux réseaux (armoire technique, transformateur...) doivent être intégrées aux constructions.

Les locaux techniques indépendants doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif de type muret, panneau à claire-voie, haie compacte...

Les réservations pour les coffrets de l'ensemble des branchements nécessaires peuvent par ailleurs être prévues dans les façades ou sur les clôtures.

Le regroupement des espaces techniques sera à privilégier (coffrets Electricité, eau, gaz, télécoms...)

#### 3.3.5. Numérique

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

Toute construction neuve et / ou de locaux à destination de bureaux, d'artisanat, de commerce, d'industrie, de services publics ou d'intérêt collectif, doit réaliser un local technique adapté de 6 m<sup>2</sup> minimum.

Ce local doit être implanté sur le terrain d'assiette de la construction.

### 3.4. Collecte des déchets

Les lieux destinés au stockage des déchets sont situés et dimensionnés pour assurer la bonne gestion des conteneurs. Ils doivent être facilement accessibles depuis la voie ou l'emprise publique mais peuvent être situés au droit de l'accès. Les locaux indépendants de stockage des déchets doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif en harmonie avec les constructions principales (muret, panneau à claire-voie, haie compacte...).

### 3.5. Réseau de chaleur

Lorsqu'il existe un réseau de chaleur classé desservant une opération et/ou une construction, les constructions neuves et les constructions faisant l'objet d'une réhabilitation importante doivent y être raccordées, dans les conditions définies par la procédure de classement.

L'ensemble des propositions relatives aux espaces boisés classés et arbres isolés sont présentées dans la partie 2.5.6 / B. de l'annexe 2.5 du "Mémoire en réponse".

### 2.3.2 Espaces boisés classés (EBC) et arbres isolés

Au-delà de la création de la zone Ng, le règlement sanctuarise l'ensemble des espaces et sites écologiques sensibles – zones humides et habitat d'espèces protégés – qui sont évités ou qui accueilleront des mesures compensatoires. Pour cela, les principes retenus sont les suivants :

- Les massifs boisés font l'objet d'une création d'espaces boisés classés (EBC)
- Les arbres sont identifiés au titre des arbres isolés
- Les milieux non arborés font l'objet de dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine traitées dans la partie suivante (2.3.3)

Ces protections représentent près de 25,7 ha.

#### Création d'EBC

En complément des dispositions du règlement des zones, 15,1 ha d'espaces boisés classés sont créés et portées aux plans de zonage pour répondre aux objectifs du projet de la façon suivante :



- **Bioparc (site de projet n°1)**

L'EBC créé représente une surface de 4,9 ha.

*Modifications apportées après mise en compatibilité*



Il est proposé de renforcer les mesures de protection sur les sites du Bioparc, de Pointe Sud et du CENBG sous la forme d'EBC : cf. partie 2.5.6 / B de l'annexe 2.5 du "Mémoire en réponse".

Ces mesures portent à 34,8 ha (au lieu de 25,7 ha) le volume des protections ajoutées dont 22,4 ha (au lieu 15,1 ha) de surface en EBC.

Un bilan détaillé est proposé : cf. remarque 12 de la partie 2.5.4 de l'annexe 2.5.

Sur le site du Bioparc, il est proposé de rajouter des espaces boisés complémentaires portant la surface protégée à 8,4 ha au lieu de 4,9 ha : cf. partie 2.5.6 / B de l'annexe 2.5 du "Mémoire en réponse".

Il est proposé d'expliquer les modalités de délimitation des EBC et de localisation des arbres isolés sur la base de la cartographie des enjeux écologiques ainsi que les notions d'évitement et de mesures compensatoires : cf. remarque 6 de la partie 2.5.4 de l'annexe 2.5 du "Mémoire en réponse".

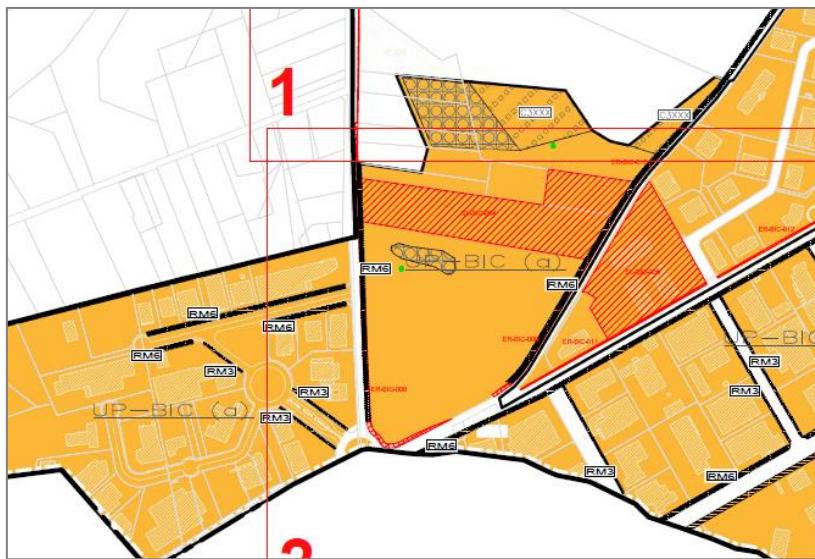
Extraits de plan ne tenant pas compte des propositions d'évolution.

Plans à jour : cf pièce complémentaire n°15 de l'annexe 2.5 du "Mémoire en réponse".

- **Pointe sud (site de projet n°4)**

Les 2 EBC créés représentent une surface de 1 ha.

*Modifications apportées après mise en compatibilité*



- **Porte de Bersol (site de projet n°5)**

L'EBC créé sur Porte de Bersol représente une surface de 0,8 ha.

*Modifications apportées après mise en compatibilité*



Extraits de plan ne tenant pas compte des propositions d'évolution.

Plans à jour : cf pièce complémentaire n°15 de l'annexe 2.5 du "Mémoire en réponse".

- **Cité des métiers (site de projet n°6)**

Les 2 EBC créés sur le site représentent une surface de 1,4 ha.

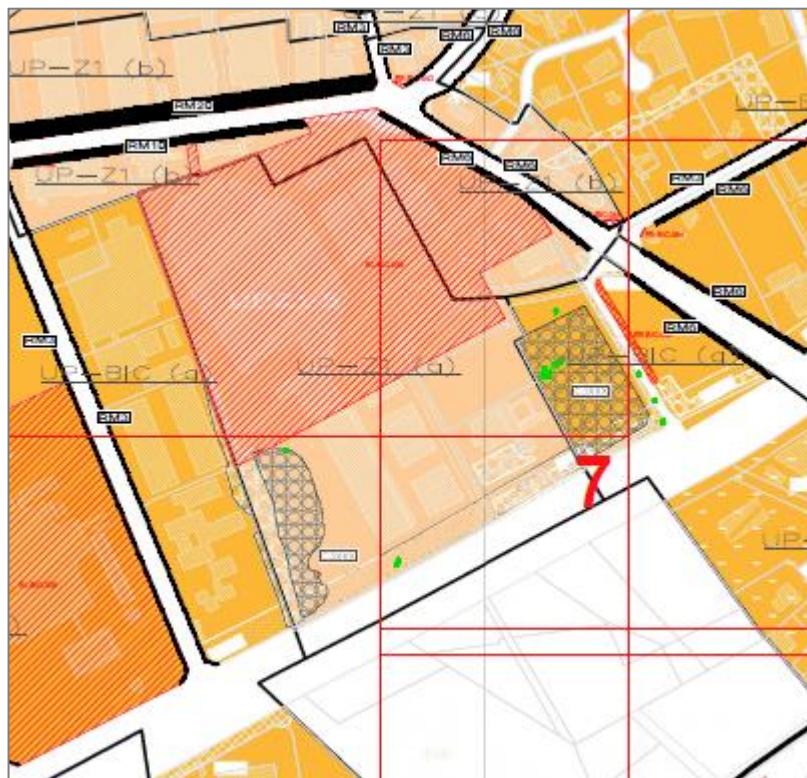
### *Modifications apportées après mise en compatibilité*



- En marge du Bois Bersol , le long de la voie romaine :

Les 2 EBC créés sur le site représentent une surface de 2,4 ha.

### *Modifications apportées après mise en compatibilité*



Extraits de plan ne tenant pas compte des propositions d'évolution.

Plans à jour : cf pièce complémentaire n°15 de l'annexe 2.5 du "Mémoire en réponse".

- **CENBG (site de projet n°15)**

L'EBC créé représente une surface de 4,1 ha.

*Modifications apportées après mise en compatibilité*

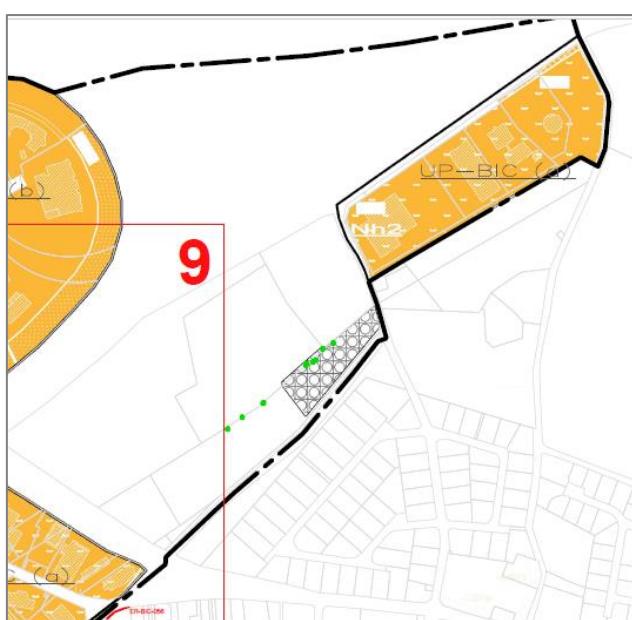


Sur le site de Pointe Sud, il est proposé de rajouter des espaces boisés complémentaires portant la surface protégée à 4,5 ha au lieu de 4,1 ha : cf. partie 2.5.6 / B de l'annexe 2.5 du "Mémoire en réponse".

- **Secteur Crabette**

L'EBC créé représente une surface de 0,6 ha.

*Modifications apportées après mise en compatibilité*



### Identification d'arbres isolés

Extraits de plan ne tenant pas compte des propositions d'évolution.

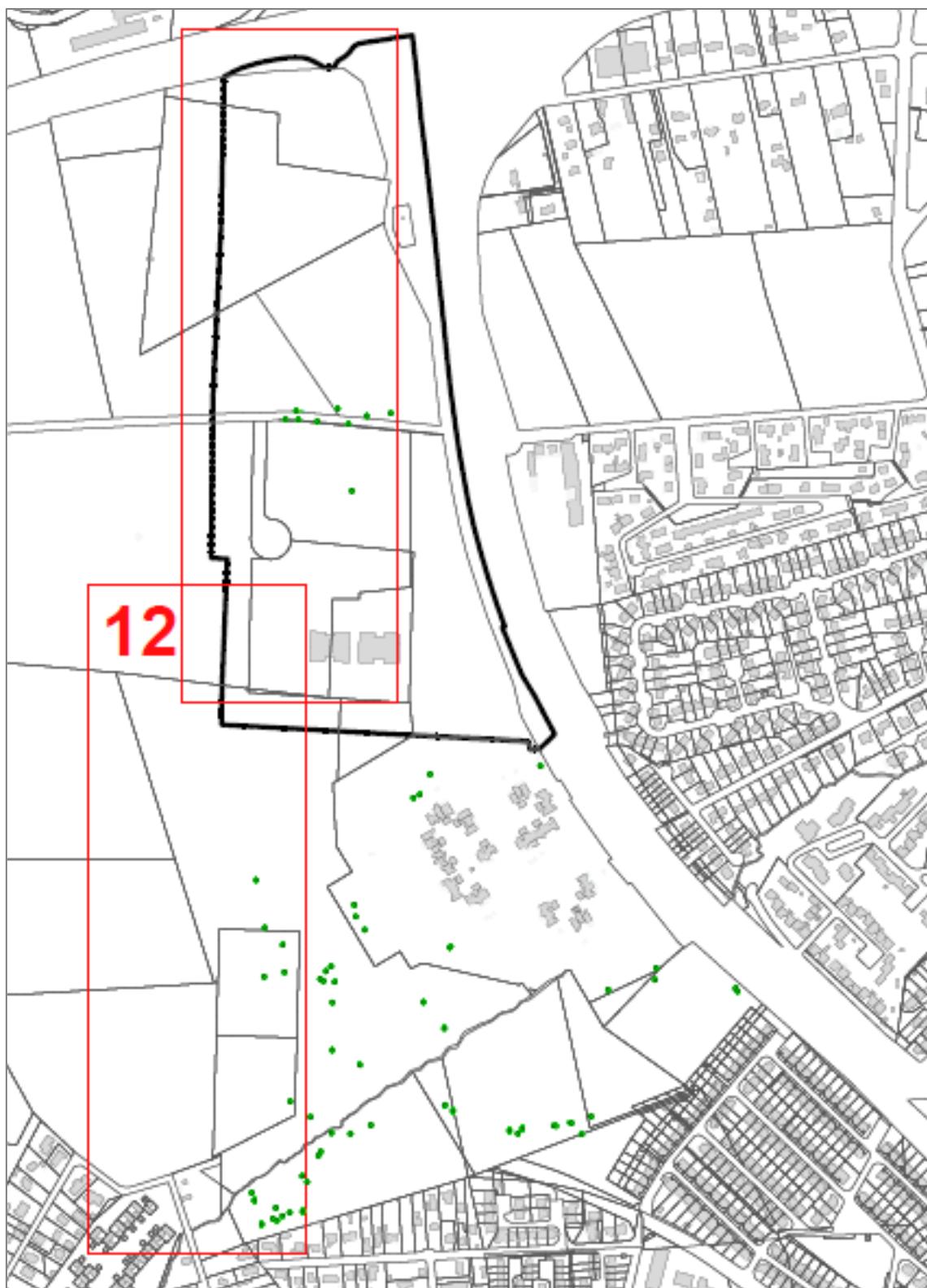
Plans à jour : cf pièce complémentaire n°15 de l'annexe 2.5 du "Mémoire en réponse".

Aucune modification n'est portée aux arbres isolés déjà identifiés dans le PLU en vigueur. En revanche, en complément des EBC, 121 arbres isolés nouveaux sont identifiés pour répondre aux objectifs du projet.

L'atlas des arbres isolés est intégré à l'atlas des pièces graphiques (cf. B6).

- **Bioparc (site de projet n°1)**

*Modifications apportées après mise en compatibilité*



- **Pointe sud (site de projet n°4)**

Il est proposé de supprimer les arbres déjà protégés ou situés en dehors de l'opération, ce qui porte à 57 le nombre d'arbres isolés : cf. remarques 14 et 33 de la partie 2.5.6. Leur localisation peut être consultée l'atlas des pièces graphiques mis à jour : cf. pièce complémentaire n°15 de l'annexe 2.5 du "Mémoire en réponse".

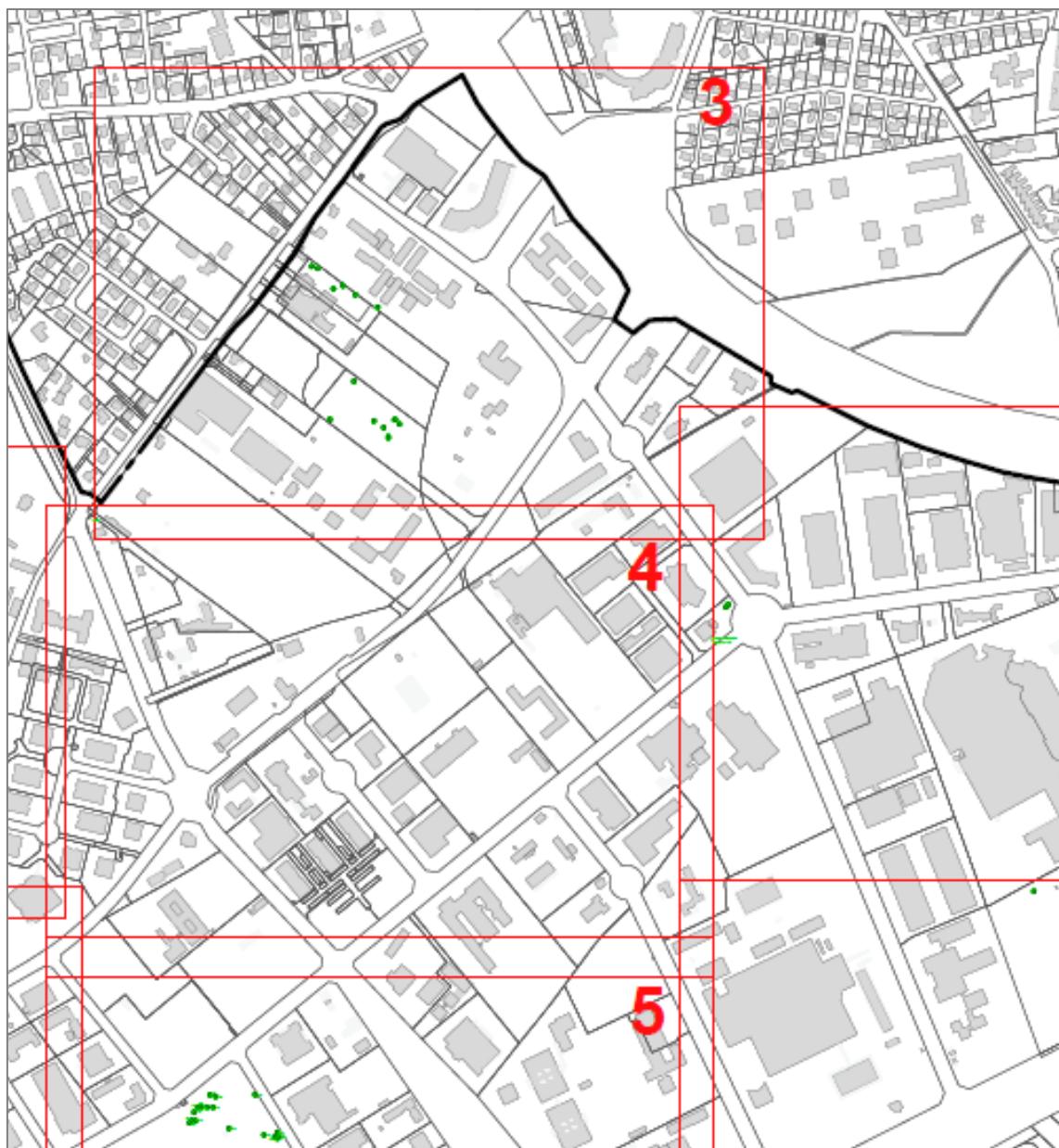
*Modifications apportées après mise en compatibilité*



Extraits de plan ne tenant pas compte des propositions d'évolution.  
Plans à jour : cf pièce complémentaire n°15 de l'annexe 2.5 du "Mémoire en réponse".

- **Porte de Bersol (site de projet n°5) / Cité des métiers (site de projet n°6) / Gutenberg (site de projet n°7)**

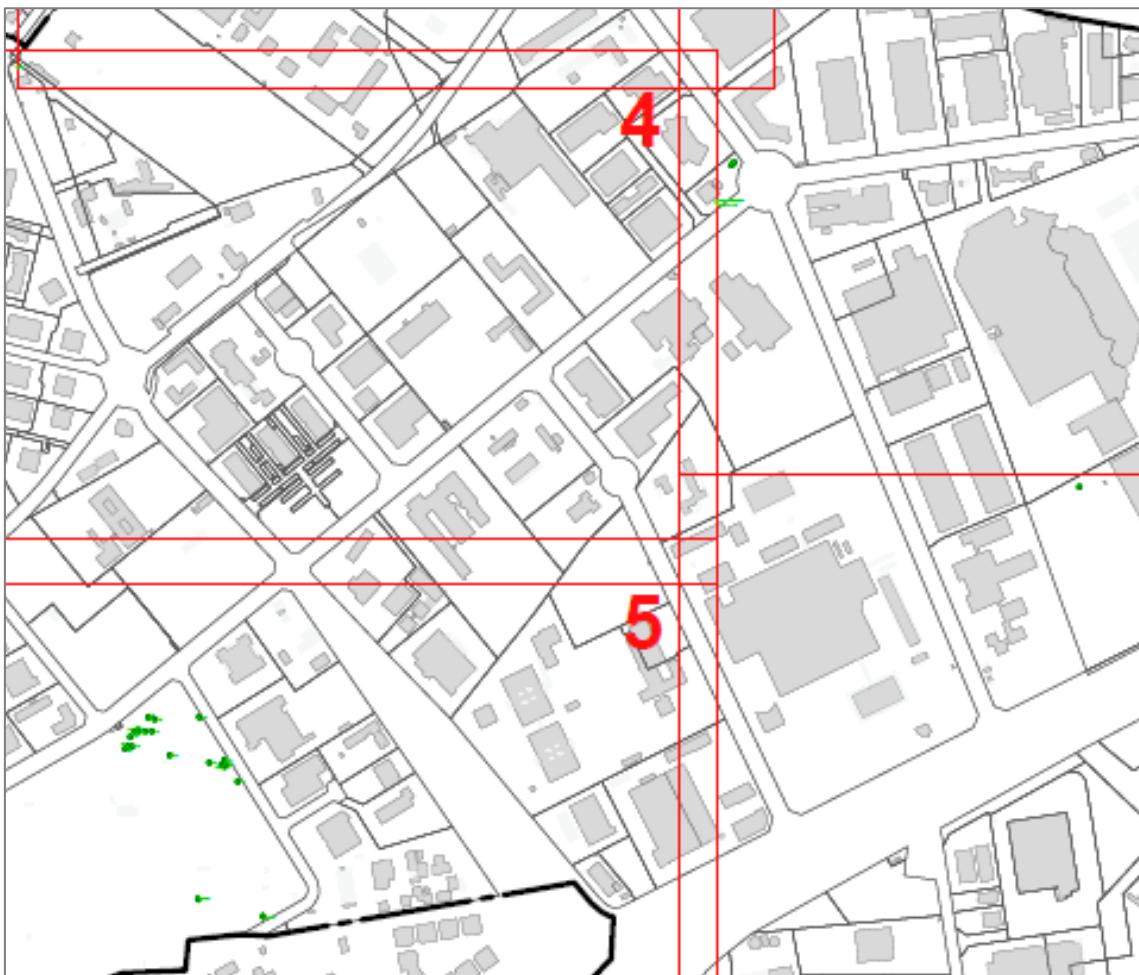
*Modifications apportées après mise en compatibilité*



Extraits de plan ne tenant pas compte des propositions d'évolution.  
 Plans à jour : cf pièce complémentaire n°15 de l'annexe 2.5 du "Mémoire en réponse".

- Château Bersol (site de projet n°8)

*Modifications apportées après mise en compatibilité*



- Thales (site de projet n°9)

*Modifications apportées après mise en compatibilité*

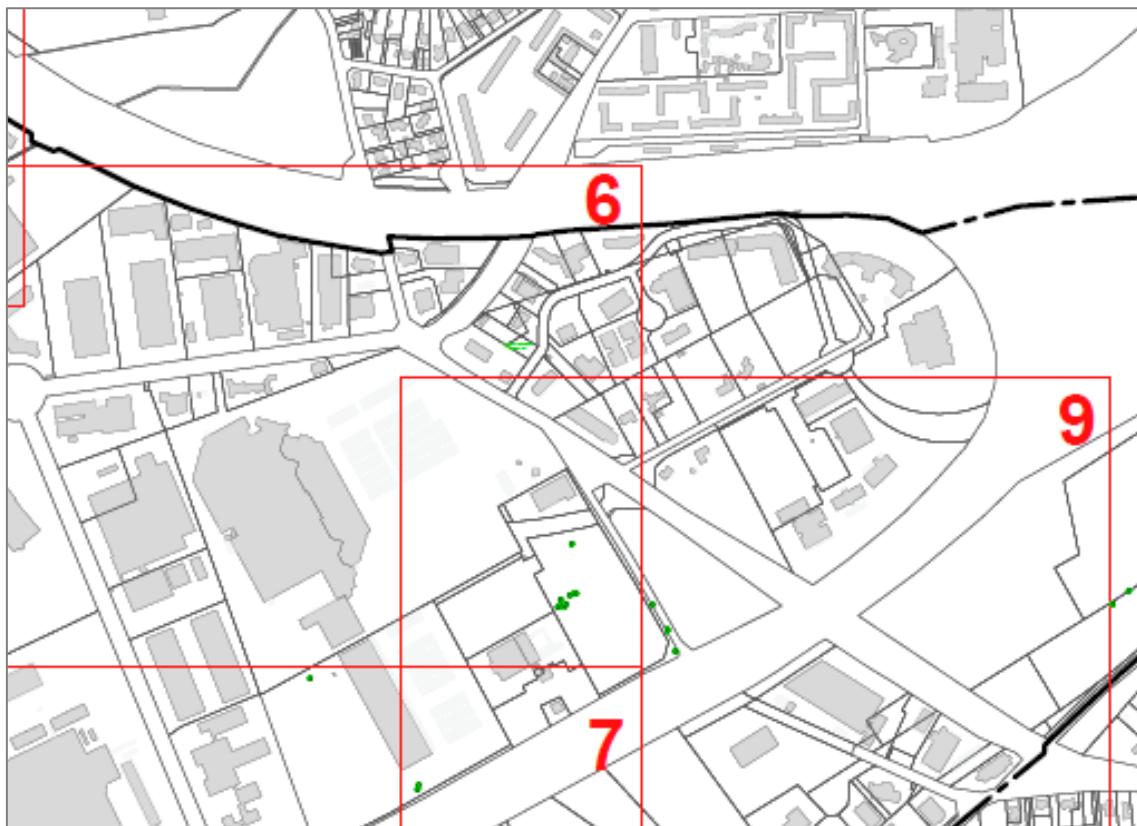


Extraits de plan ne tenant pas compte des propositions d'évolution.

Plans à jour : cf pièce complémentaire n°15 de l'annexe 2.5 du "Mémoire en réponse".

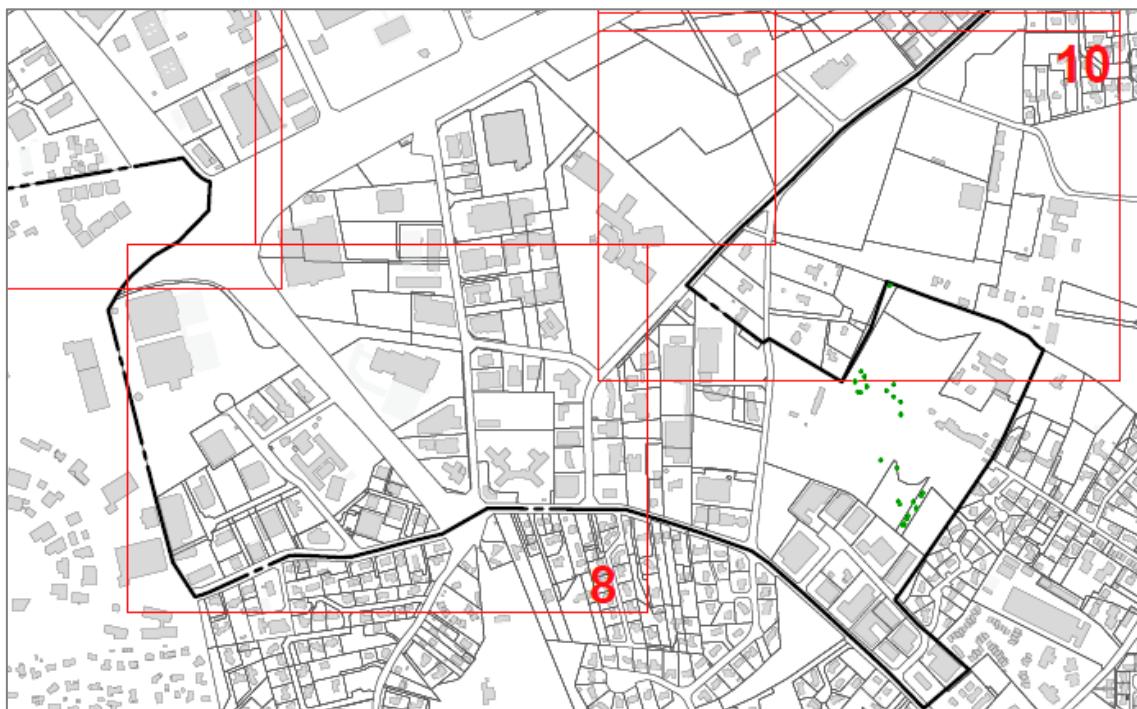
- **Bois Bersol (site de projet n°10)**

*Modifications apportées après mise en compatibilité*



- **Europe (site de projet n°13) / Hippodrome (site de projet n°14) / CENBG (site de projet n°15)**

*Modifications apportées après mise en compatibilité*



Extraits de plan ne tenant pas compte des propositions d'évolution.

Plans à jour : cf pièce complémentaire n°15 de l'annexe 2.5 du "Mémoire en réponse".

### 2.3.3 Dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine

#### Création de nouvelles dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine

##### B. Edifices et éléments bâtis

Trois édifices nouveaux, aux caractéristiques architecturales et urbaines remarquables, sont identifiés et font l'objet de prescriptions particulières en vue de leur préservation et mise en valeur.

###### > B3XXX –Villa : 13 rue Locarno à Pessac

Identifiée au plan de zone (cf. figure suivante), cette villa située sur la parcelle CP 254 fait l'objet des dispositions génériques existantes dans le PLU relatives aux échoppes et maisons :

###### > Prescriptions spécifiques

###### Démolition et suppression

- La démolition complète de la construction concernée par la « protection patrimoniale » n'est pas autorisée, sauf dans le cas où elle fait l'objet d'une procédure d'insalubrité et/ou de périls irrémédiables.
- Les constructions annexes, les dépendances, et les clôtures (portails, murs, murets, grilles etc.), appartenant à un ensemble bâti homogène en lien avec la construction concernée par la « protection patrimoniale » doivent être conservées, sauf contraintes techniques fortes liées à l'état sanitaire des constructions et/ou à la réalisation d'un projet d'ensemble de réhabilitation, de mise en valeur et/ou de réutilisation.

###### Traitement des espaces extérieurs

- Le traitement des espaces extérieurs doit participer à la mise en valeur de la construction concernée par la « protection patrimoniale » : matériaux, plantations, clôtures, composition.
- Les éléments constituant les espaces extérieurs (composition d'ensemble, végétation, pavages, clôtures, fontaines), témoins d'une composition paysagère de qualité doivent être préservés ou remplacés par un dispositif équivalent.

###### Modification du volume et des façades des constructions

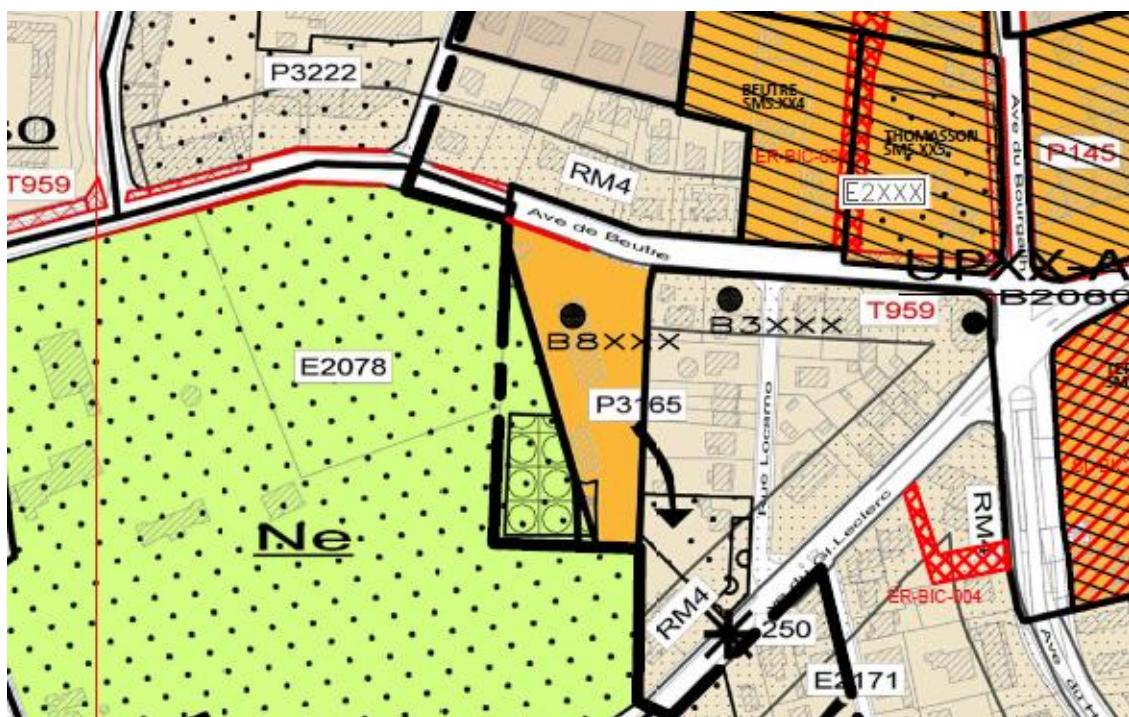
- Les travaux d'extension et/ou de surélévation sont autorisés dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la qualité de l'espace existant, tant d'un point de vue culturel, historique et /ou architectural, que de la cohérence de la séquence urbaine ou paysagère. Les toitures à la Mansart sont ainsi proscrites.
- L'extension arrière d'une construction (augmentation de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU) peut être interdite dès lors qu'elle porte atteinte à la qualité des jardins en fond de parcelle et à l'intérêt historique, culturel ou écologique de la façade arrière.
- Les modifications de l'aspect extérieur d'une construction (dans le cas d'une réhabilitation, d'une surélévation ou d'une extension) doivent respecter et mettre en valeur les éléments existants de cette construction et sa composition (composition, décors, menuiseries, matériaux...), tout en respectant le caractère de la séquence dans laquelle elle s'inscrit.
- Les modifications de l'aspect extérieur de la construction sont autorisées dans la mesure où elles prennent en compte les règles de composition, la modénature et les éléments de décor des façades (par exemple la proportion des baies, les partitions et rythmes horizontaux, la trame verticale et en particulier les travées qui ordonnent les percements, les éléments sculptés, la composition et les proportions de menuiseries, les teintes, les dispositifs d'occultation). La création de nouveaux percements peut être interdite dès lors qu'elle porte atteinte à la composition générale des façades. En cas de création de niveaux supplémentaires ou de modification de la hauteur des niveaux existants, la redéfinition des baies de proposition d'origine peut être interdite.
- Tous les éléments rapportés de type caisson de volets roulants, rideaux de fer, climatiseurs... doivent être intégrés discrètement à l'architecture de l'immeuble sans dénaturer la qualité des façades.
- Les travaux de ravalement et/ou d'isolation ne doivent pas conduire à altérer l'aspect et la qualité des façades (l'aspect des matériaux, les teintes, la modénature...).

L'ensemble des propositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine sont présentées dans la partie 2.5.6 / C. de l'annexe 2.5 du "Mémoire en réponse".

## > B8XXX – Central téléphonique Orange : 15 avenue de Beutre à Pessac

Identifié au plan de zone (cf. figure suivante), cet édifice particulier situé sur la parcelle CP 311 fait l'objet de dispositions particulières visant à sa préservation et sa mise en valeur.

*Extrait du plan de zonage du PLU après mise en compatibilité*



*Extrait de la fiche particulière B8XXX après mise en compatibilité*

### Prescriptions spécifiques

#### Travaux interdits

La démolition complète de la construction concernée par la protection patrimoniale est interdite.

#### Travaux sous condition

Les extensions, les surélévations et les modifications de façade sont autorisées dans la mesure où les principes de composition d'ensemble et le parti architectural initial ne sont pas modifiés.

#### Aspect extérieur des constructions

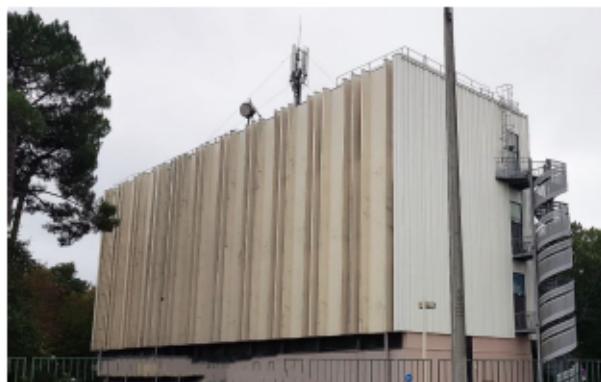
Les modifications de l'aspect extérieur sont autorisées dans la mesure où elles respectent et mettent en valeur :

- les éléments existants de la construction,
- les règles de composition de la façade et les proportions dominantes,
- la modénature et les éléments de décor qui participent à la qualité de la façade.

Les réalisations développant une architecture contemporaine doivent mettre en valeur les éléments de composition préexistants.

#### Traitements des espaces extérieurs

Les aménagements des abords doivent respecter la composition d'ensemble. Les arbres remarquables qui participent à la composition paysagère de qualité doivent être préservés.



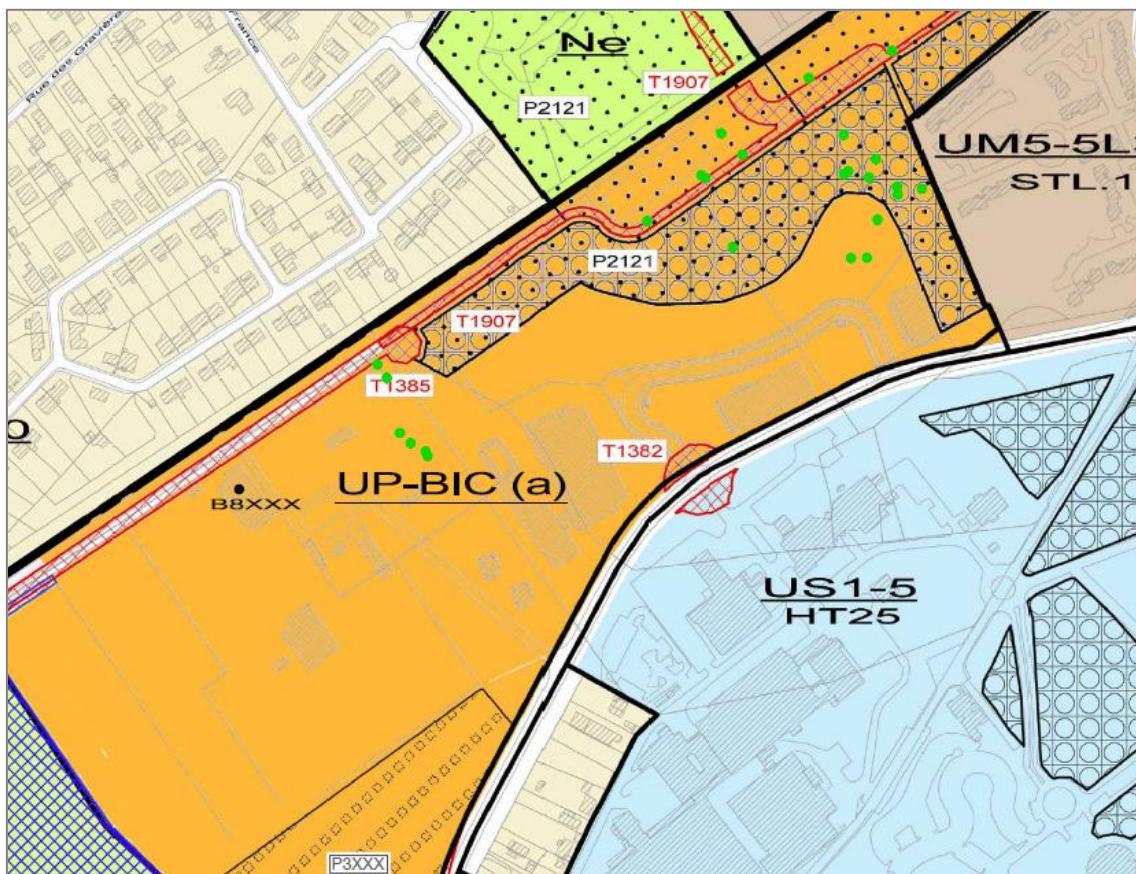
Extrait de plan ne tenant pas compte des propositions d'évolution.

Plans à jour : cf pièce complémentaire n°15 de l'annexe 2.5 du "Mémoire en réponse".

> B8XXX – Halle RTE : rue du Transformateur à Pessac

Identifié au plan de zone (cf. figure suivante), cet édifice particulier situé sur la parcelle HW2 fait l'objet de dispositions particulières visant à sa préservation et sa mise en valeur.

## Extrait du plan de zonage du PLU après mise en compatibilité



*Extrait de la fiche particulière B8XXX après mise en compatibilité*

## Prescriptions spécifiques

## Travaux interdits

**La démolition complète de la construction concernée par la protection patrimoniale est interdite.**

## Travaux sous condition

**Travaux sous condition**  
Les extensions, les surélévations et les modifications de façade sont autorisées dans la mesure où les principes de composition d'ensemble et le parti architectural initial ne sont pas modifiés.

### Aspect extérieur des constructions

Les modifications de l'aspect extérieur sont autorisées dans la mesure où elles respectent et mettent en valeur :

- les éléments existants de la construction,
  - les règles de composition de la façade et les proportions dominantes,
  - la modénature et les éléments de décor qui participent à la qualité de la façade.

Les réalisations développant une architecture contemporaine doivent mettre en valeur les éléments de composition préexistants.

Extrait de plan ne tenant pas compte des propositions d'évolution

Extrait de plan ne tenant pas compte des propositions d'évolution. Plans à jour : cf. pièce complémentaire n°15 de l'annexe 2.5 du "Mémoire en réponse".

## C. Espaces naturels contribuant aux continuités écologiques et paysagères

Trois nouveaux espaces contribuant aux continuités écologiques et paysagères du secteur sont identifiés et font l'objet de prescriptions particulières en vue de leur préservation. Ils représentent une surface de 8,5 ha.

### > C3XXX – Bioparc

Ces espaces s'inscrivent dans la continuité écologique structurante de la trame verte et bleue de l'ouest de l'agglomération. Ils représentent 4,4 ha. Leur identification vise à préserver ce relais important pour la biodiversité.

*Extrait du plan de zonage du PLU après mise en compatibilité*



Il est proposé de supprimer la partie de l'espace C3XXX - Bioparc située en dehors du périmètre de projet (cf. remarque 14 de la partie 2.5.6 de l'annexe 2.5 du "Mémoire en réponse"), portant à 3,5 ha la surface protégée (au lieu de 4,4 ha), et la totalité de la protection C3XXX - Pointe Sud en raison de l'occupation actuelle sur site (cf. remarque n°19 de la partie 2.5.6). Ces évolutions étant, il s'agit désormais de deux nouveaux espaces (et non trois) sur une surface de 7,3ha.

Extrait de plan ne tenant pas compte des propositions d'évolution.

Plans à jour : cf pièce complémentaire n°15 de l'annexe 2.5 du "Mémoire en réponse".

A ce titre, il fait l'objet d'une fiche qui précise son intérêt et définit les prescriptions particulières dont il fait l'objet :

#### Intérêt culturel et écologique

Située à la limite des communes de Pessac et Mérignac, la coulée verte constitue l'une des dernières grandes « pénétrantes vertes » de l'ouest de l'agglomération. A ce titre, elle est une continuité écologique structurante de la trame verte et bleue. C'est aussi un poumon vert important pour l'ouest de l'agglomération.

A l'intérieur de la rocade, une mosaïque de prairies, de boisements et de vignes prolonge la coulée verte jusqu'en zone urbaine, et constitue un relais important pour la biodiversité.

Le site de Bioparc, qui a vocation à accueillir des activités économiques, se situe à la charnière des parties intra et extra-rocade de cette grande coulée verte.

Il présente une friche d'axe Nord-Sud, localisée à l'Est du site, le long du bâti jusqu'au site Bio-Gallien. Cette friche est favorable au déplacement et la reproduction de reptiles et d'amphibiens.

A l'Ouest, le site présente des boisements de chênaie acidiphile selon un axe Nord-Sud. Ils assurent une connexion écologique et paysagère avec l'espace boisé situé hors du périmètre de cette protection, au Sud.

#### Prescriptions spécifiques

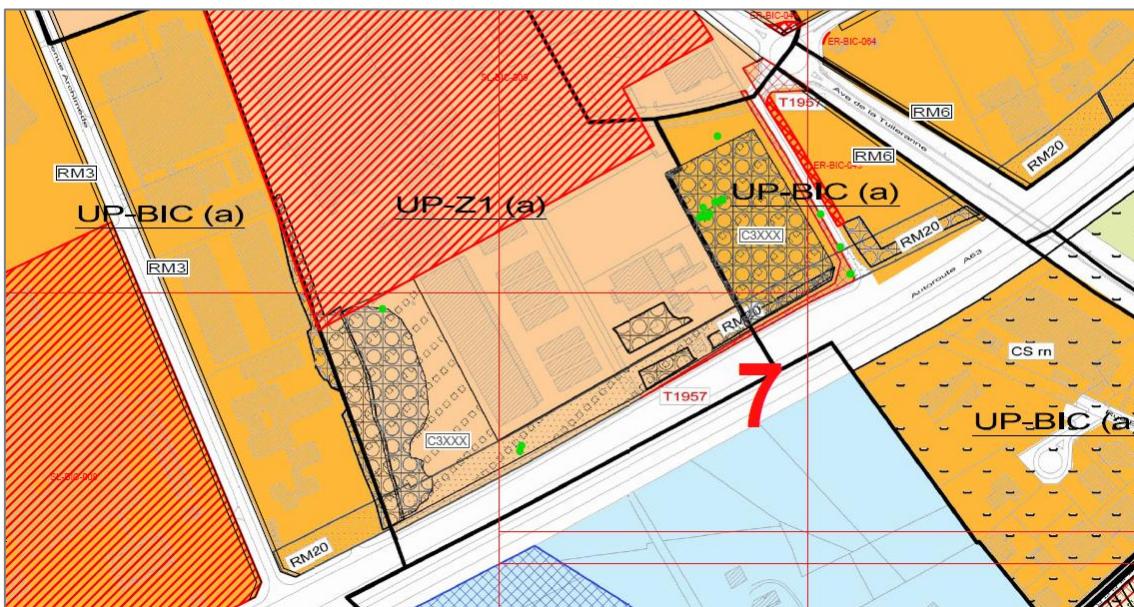
Sur l'ensemble du périmètre défini, le projet doit :

- Préserver l'espace en friche situé à l'Est du site.
- Préserver l'espace boisé de chênaie acidiphile situé en bordure de rocade, à l'Ouest du site.
- Garantir l'intégration paysagère du projet et la perméabilité écologique des aménagements.
- Hormis pour des raisons techniques et de sécurité justifiées, les clôtures devront être traitées de façon transparente et végétalisées avec des essences locales de la forêt atlantique.
- Conserver ou réaliser les cheminements doux dans des dimensions minimales, avec de faibles décaissements, et en revêtement poreux. Ils devront s'appuyer sur les composantes du site préexistant en tenant compte de la topographie, des masses végétales et en particulier boisées, des plantations d'alignement, présentant un intérêt paysager et/ou écologique, tout en minimisant l'abattage d'arbres.

## > C3XXX – Casino Voie Romaine

Cet espace, enclavé dans l'urbain, se compose de deux secteurs constitués de parties boisées et de prairies humides et connectés par un espace longeant la voie romaine. Son identification vise à le préserver.

*Extrait du plan de zonage du PLU après mise en compatibilité*



A ce titre, il fait l'objet d'une fiche qui précise son intérêt et définit les prescriptions particulières dont il fait l'objet :

### Intérêt écologique

Situé à la limite entre la commune de Pessac et la commune de Gradignan, cet espace est enclavé dans l'urbain. Cet espace se compose de deux secteurs, l'un à l'Ouest et l'autre à l'Est, qui sont connectés par un espace longeant la voie romaine.

Le secteur à l'Ouest est constitué à la fois de parties boisées (chênes et pins) à l'Ouest et de prairies humides à l'Est. Le Grand capricorne a pu y être observé et plusieurs espèces de Chiroptères utilisent le site comme territoire de chasse.

Le secteur à l'Est est majoritairement constitué d'un boisement de chênes. Il présente un enjeu pour les espèces forestières comme les chiroptères, le Grand capricorne et certaines espèces d'oiseaux communs. Une mare forestière eutrophisée est présente au Sud-Ouest du secteur. Ce secteur abrite 4 espèces exotiques envahissantes qui peuvent modifier les habitats naturels et conduire à une perte de fonctionnalité du milieu.

### Prescriptions spécifiques

Sur l'ensemble du périmètre défini, le projet doit respecter les termes du plan de gestion compensatoire et notamment :

- Maintenir les espaces de respiration (pelouse, parc planté, bois) dans l'urbain.
- Garantir les continuités écologiques favorables aux espèces repérées.
- Hormis pour des raisons techniques et de sécurité justifiées, les clôtures devront être traitées de façon transparente et végétalisées avec des essences locales.
- Si une ouverture au public est compatible avec le plan de gestion compensatoire, conserver ou réaliser les cheminements doux dans des dimensions minimales, avec de faibles décaissements, et en revêtement poreux. Ils devront s'appuyer sur les composantes du site préexistant en tenant compte de la topographie, des masses végétales et en particulier boisées, des plantations d'alignement, présentant un intérêt paysager et/ou écologique, tout en minimisant l'abattage d'arbres.

Sur le secteur Ouest du périmètre :

- Préserver et restaurer le caractère boisé d'une partie du secteur dans les conditions favorables à l'Erable plane, au Grand capricorne et aux chiroptères.
- Préserver et restaurer le caractère ouvert de l'autre partie du secteur dans les conditions favorables aux reptiles et au crapaud commun.

Sur le secteur Est du périmètre :

- Préserver et restaurer le caractère boisé du secteur dans les conditions favorables aux chênes, aux coléoptères saproxyliques, chiroptères et mammifères et non favorables aux espèces exotiques envahissantes.
- Préserver et restaurer la mare en faveur de la biodiversité (amphibiens, reptiles et insectes).
- Préserver et entretenir les lisières favorables aux reptiles.

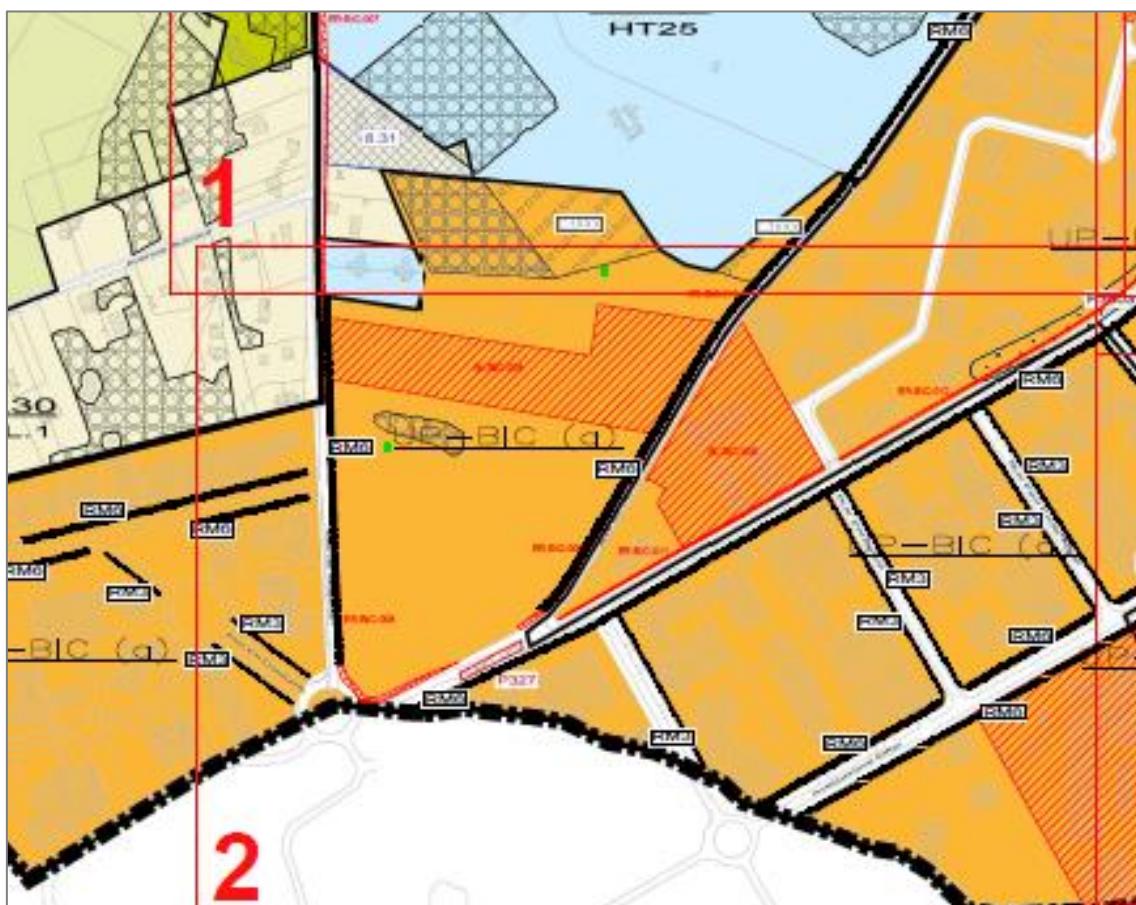
Extrait de plan ne tenant pas compte des propositions d'évolution.

Plans à jour : cf pièce complémentaire n°15 de l'annexe 2.5 du "Mémoire en réponse".

## > C3XXX – Pointe Sud

Ce site, composé d'espaces ouverts et des boisements boisés du site de l'hôpital Haut Lévéque, participe à une continuité paysagère d'axe Nord-Sud dans l'urbain. Son identification vise à le préserver.

*Extrait du plan de zonage du PLU après mise en compatibilité*



A ce titre, il fait l'objet d'une fiche qui précise son intérêt et définit les prescriptions particulières dont il fait l'objet :

### Intérêt écologique

Située à la limite Sud de la commune de Pessac cette pointe Sud est dédiée à accueillir des activités économiques. Avec les espaces ouverts et ceux boisés du site de l'hôpital Haut Lévéque, elle participe à une continuité paysagère d'axe Nord-Sud dans l'urbain. Cette protection paysagère concerne un stade et un espace en pelouse favorables à l'alimentation de l'avifaune patrimoniale. Le stade en particulier constitue une halte migratoire pour le Traquet motteux et d'hivernage pour le Pipit farlouse.

### Prescriptions spécifiques

Sur l'ensemble du périmètre défini, le projet doit :

- Maintenir les espaces de respiration (pelouse, parc planté, bois) dans l'urbain.
- Préserver et restaurer le caractère ouvert du site dans les conditions favorables au Traquet motteux et au Pipit farlouse.
- Garantir les continuités écologiques favorables à l'avifaune patrimoniale et éventuellement élargir son attractivité à d'autres espèces.
- Hormis pour des raisons techniques et de sécurité justifiées, les clôtures devront être traitées de façon transparente et végétalisées avec des essences locales.
- Conserver ou réaliser les cheminements doux dans des dimensions minimales, avec de faibles décaissements, et en revêtement poreux. Ils devront s'appuyer sur les composantes du site préexistant en tenant compte de la topographie, des masses végétales et en particulier boisées, des plantations d'alignement, présentant un intérêt paysager et/ou écologique, tout en minimisant l'abattage d'arbres.

Il est proposé de supprimer la mesure C3XXX - Pointe Sud en raison de l'occupation actuelle sur site : cf. remarque 19 de la partie 2.5.6 de l'annexe 2.5 du "Mémoire en réponse".

Extrait de plan ne tenant pas compte des propositions d'évolution.

Plans à jour : cf pièce complémentaire n°15 de l'annexe 2.5 du "Mémoire en réponse".

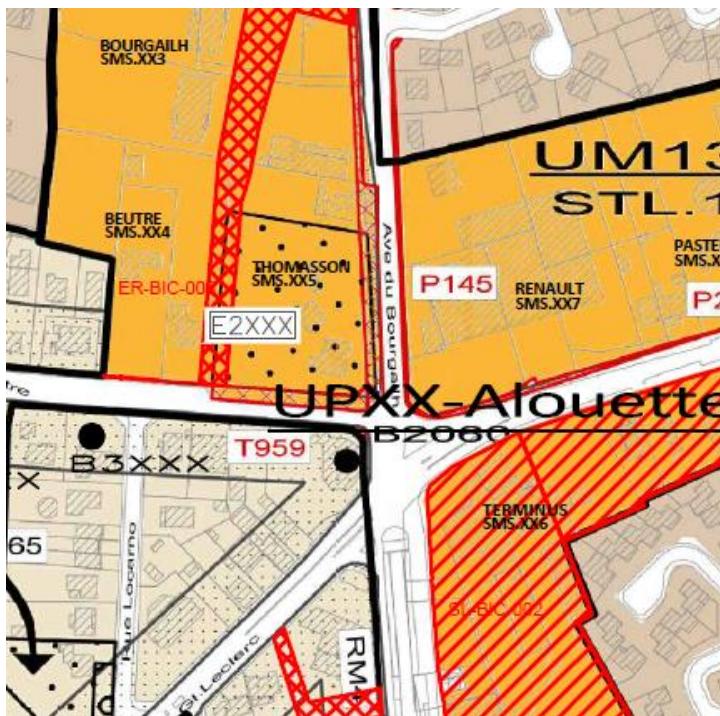
## E. Ensembles bâtis et paysagers

Trois nouveaux ensembles bâtis et paysagers sont identifiés et font l'objet de prescriptions particulières en vue de leur préservation et mise en valeur définies dans leurs fiches respectives.

### > E2XXX – 1 avenue du Bourgailh à Pessac

Cet ensemble concerne la parcelle BY 626.

*Extrait du plan de zonage du PLU après mise en compatibilité*



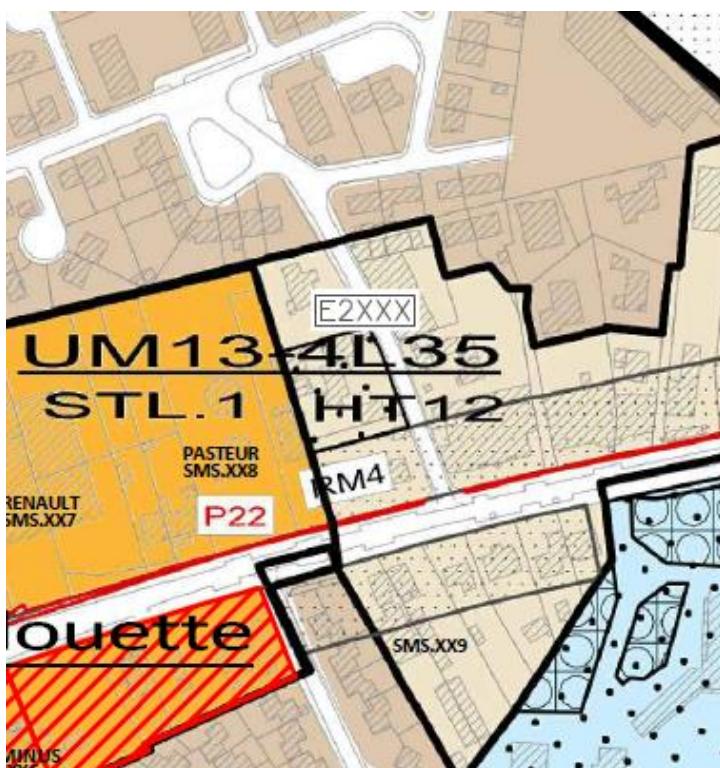
Il est proposé de supprimer la mesure de protection patrimoniale E2XXX au 1 av du Bourgailh : cf. remarque n°43 de la partie 2.5.6 de l'annexe 2.5.

Cette proposition porte à 2 le nombre d'ensembles bâtis et paysagers nouveaux au lieu de 3.

### > E2XXX – 3 rue D Defoe, Pessac

Cet ensemble concerne la parcelle BX 66.

*Extrait du plan de zonage du PLU après mise en compatibilité*



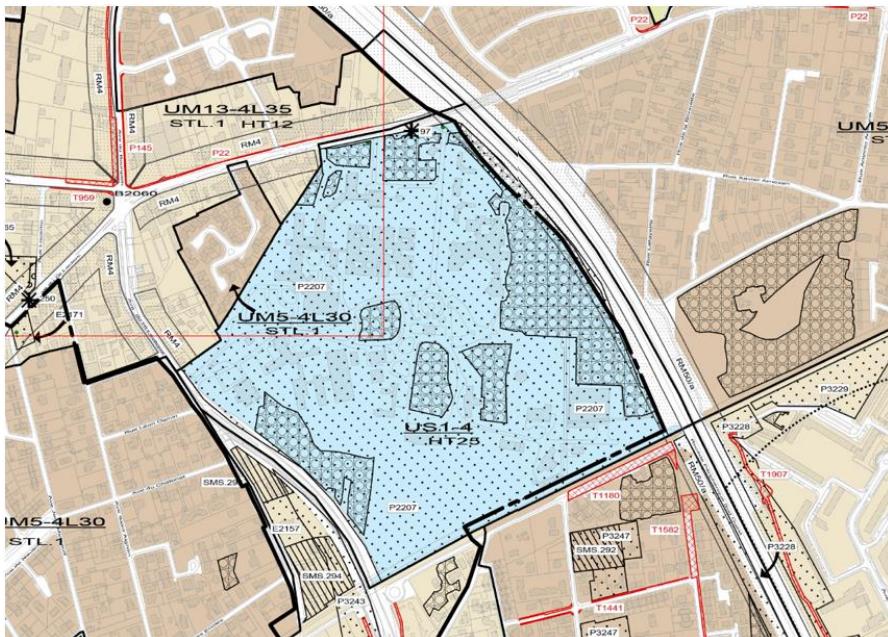
*Extrait de plan ne tenant pas compte des propositions d'évolution.*

Plans à jour : cf pièce complémentaire n°15 de l'annexe 2.5 du "Mémoire en réponse".

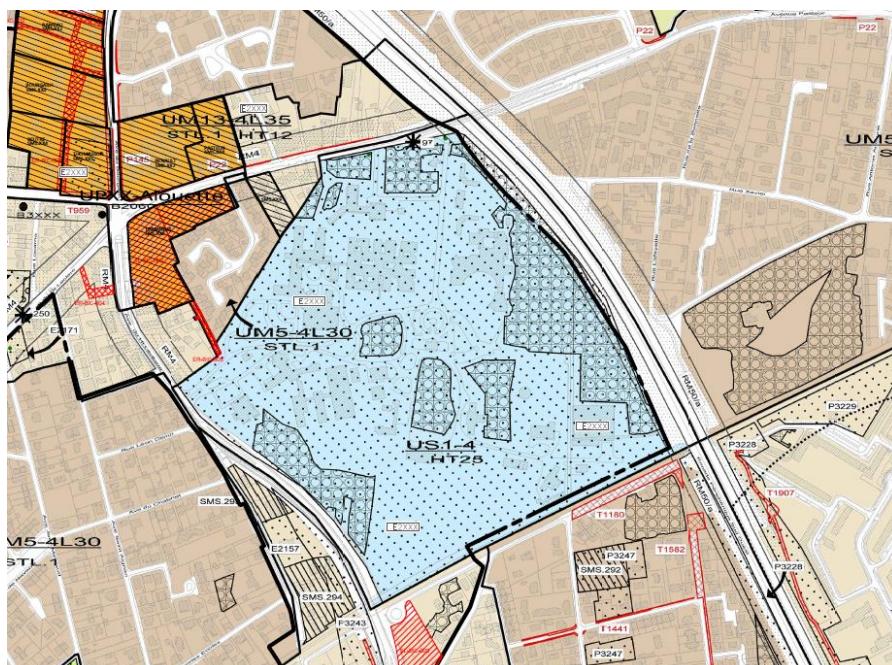
Extrait de plan ne tenant pas compte des propositions d'évolution.  
Plans à jour : cf pièce complémentaire n°15 de l'annexe 2.5 du "Mémoire en réponse".

## > E2XXX – Xavier Arnozan

*Extrait du plan de zonage du PLU avant mise en compatibilité (à la date du dépôt de dossier d'enquête unique à la préfecture le 21 janvier 2019)*



*Extrait du plan de zonage du PLU après mise en compatibilité*



Ce nouvel ensemble vient en substitution de l'ensemble paysager existant P2207 dans le but de protéger plus largement le site, en particulier ses édifices. Les dispositions associées résultent de la modification de celles du P2207 dans le PLU actuel.

Extrait de la fiche particulière E2XXX Xavier Arnozan après mise en compatibilité

Il est précisé que dans la mesure où le périmètre de cette protection a été réduit lors de la mise en compatibilité pour le projet de l'hôpital Xavier Arnozan approuvée le 20/12/19, la modification s'applique sur le périmètre réduit : cf remarque n°35 de la partie 2.5.6 de l'annexe 2.5.



## E2 - Parcs et bâtisses

E2XXX

Xavier Arnozan

**Commune(s)** Pessac

**Adresse** avenue du Haut Levêque

**Intérêt** culturel, écologique et architectural

Centre hospitalier abritant un patrimoine arboré intéressant (pins, hêtres, peupliers, cèdres, marronniers, chênes, platanes) et des éléments de petit patrimoine tel qu'un pigeonnier en pierre.



Cet ancien domaine agricole a laissé la place au senatorium de Feuillas à la fin du 19<sup>ème</sup> siècle. L'ancienne maison d'habitation, une chartreuse, a été conservée au fil des années. La symétrie de la façade est marquée par une baie en plein cintre, mais surtout par les escaliers à double volée. Cette construction est mise en valeur par la composition des espaces extérieurs.

Un second bâtiment, le pavillon des femmes, fut ensuite construit : à rez-de-chaussée surélevé, et sur deux niveaux, ce bâtiment en pierre, très imposant dans le paysage du parc, se développe aujourd'hui sur dix-neuf travées, avec ses deux ailes adossées à la construction d'origine. Les niveaux sont séparés par des bandeaux, les baies cintrées sont surmontées d'agrafes et l'axe de symétrie est souligné par un fronton.

Le bâtiment en arc de cercle (occupé par l'institut des métiers de la santé à la date d'approbation du PLU3.1) est également une construction qui présente une valeur patrimoniale par sa ligne épurée, le béton comme matériau principal et ses éléments de modénature.

### Prescriptions spécifiques

#### **Prescriptions relatives aux espaces libres :**

Protéger les arbres remarquables qui ne gênent pas l'activité du centre hospitalier : respect d'un périmètre autour des arbres concernés, suffisant pour leur pérennité et leur développement, où imperméabilisation, installations, dépôts et travaux sont proscrits.

A défaut de la présentation d'un projet global d'aménagement paysager, préserver le caractère de bois d'ornement du site.

Les éléments constituant les espaces extérieurs (composition d'ensemble, pelouses, arbres remarquables, massifs boisés, alignements d'arbres, revêtements de sol, clôtures, fontaines, puits, pigeonniers ...) témoins d'une composition paysagère de qualité doivent être préservés, à défaut de la présentation d'un projet global de réhabilitation du parc concerné.

## **Prescriptions relatives aux éléments bâtis protégés :**

Pour les constructions concernées par une protection patrimoniale, les démolitions complètes sont interdites (sauf dans le cas où la construction fait l'objet d'une procédure d'insalubrité et/ou de périls irrémédiabes).

Dans la mesure où il n'est pas porté atteinte à la qualité de l'espace existant, tant d'un point de vue culturel, paysager, écologique, historique et/ou architectural, qu'au niveau de la cohérence de la séquence urbaine ou paysagère, sont autorisées :

- les extensions,
- les modifications de façade,
- les démolitions partielles,
- les surélévations,
- les constructions nouvelles.

Les modifications de l'aspect extérieur des constructions sont autorisées dans la mesure où elles respectent et mettent en valeur :

- les éléments existants de la construction,
- les règles de composition de la façade et les proportions dominantes,
- la modénature et les éléments de décor qui participent à la qualité de la façade (bossages, encadrements de baies, cannelures, éléments sculptés, menuiseries, boiseries, etc.).

Les éléments de décors (menuiseries, boiseries) doivent respecter le principe général de composition de la façade et les proportions dominantes (rapport entre la hauteur et la largeur) des menuiseries d'origine lorsqu'elles ont été conservées dans leurs proportions initiales (datant de la période de construction). Les dispositifs d'occultation, les teintes et matériaux seront en accord avec la construction d'origine.

Les réalisations développant une architecture contemporaine doivent mettre en valeur les éléments de composition préexistants.

Les travaux de ravalement et/ou d'isolation ne doivent pas conduire à altérer l'aspect et la qualité des façades (l'aspect des matériaux, les teintes, la modénature...).

Le choix des procédés de nettoiement doit être adapté à la nature et à l'état des matériaux de la construction pour en garantir la pérennité.

En cas de création de niveaux supplémentaires ou de modification de la hauteur des niveaux existants, la redéfinition des baies de proportion d'origine est interdite.

La modification de percements et/ou la création de nouveaux percements peut être interdite dès lors qu'elle porte atteinte à la composition générale de la façade.

Les nouveaux percements doivent prendre en compte la trame verticale de la façade existante, et le principe général de composition de la façade et les proportions dominantes (rapport entre la hauteur et la largeur) de baies d'origine lorsqu'elles ont été conservées dans leurs proportions initiales (datant de la période de construction).

En cas de création de portes de garage, les nouvelles portes doivent s'inscrire dans la composition de la façade existante, en tenant compte de la dimension verticale des baies existantes et de la couleur des huisseries des autres baies.

Tous les éléments rapportés de type caissons de volets roulants, rideaux de fer, climatiseurs... doivent être intégrés discrètement à l'architecture de l'immeuble sans dénaturer la qualité des façades.

Ainsi, les caissons de volets roulants doivent être posés à l'intérieur, non visibles depuis l'extérieur et sans retombée de coffre sous les linteaux, sauf s'ils s'intègrent à une devanture en applique.



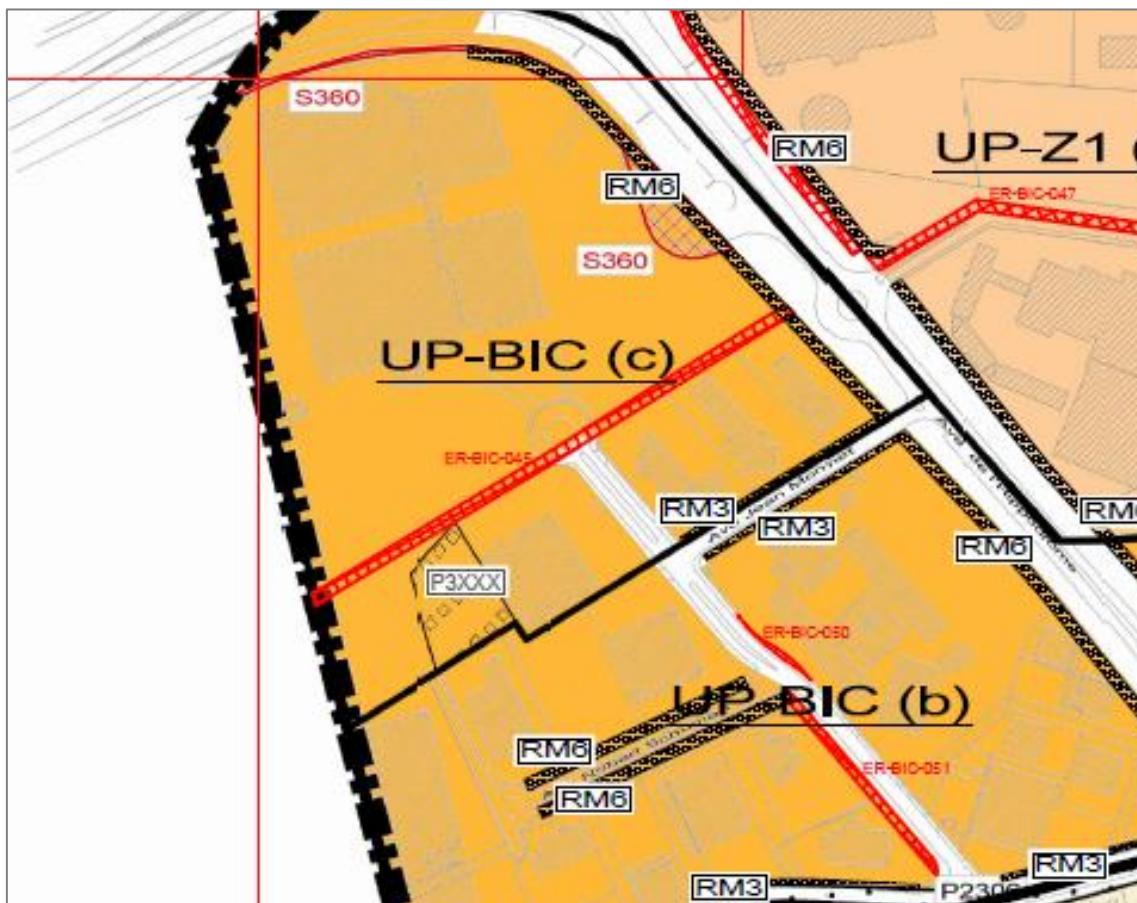
■ Bâti protégé  
■ Périmètre de protection

## P. Espaces de paysage

Un nouvel espace de paysage est identifié et fait l'objet de prescriptions particulières en vue de sa préservation et sa mise en valeur définies dans sa fiche.

## > P3XXX – Europe

## Plan de localisation P3XXX



Extrait de la fiche particulière P3XXX – Europe après mise en compatibilité

## Intérêt écologique

Au niveau du secteur du carrefour de l'Europe, dans un secteur qui a une vocation économique, une friche hygrophile et de la pelouse urbaine sont à préserver. En effet, elles présentent un intérêt pour diverses espèces dont le Serin Cini, l'hirondelle rustique, le Pipit farlouse et le Traquet motteux.

## Prescriptions spécifiques

#### Prescriptions concernant l'ensemble du périmètre défini :

- Préserver l'espace de respiration que représentent cette friche hygrophile et la pelouse dans des conditions favorables aux espèces animales repérées.

Il est proposé d'ajouter la présentation d'un deuxième espace de paysage P3XXX - Jean Bart présent sur le plan de zonage (erreur matérielle) : cf remarque n°37 et pièce complémentaire n° 13 de la partie 2.5.6 de l'annexe 2.5 du "Mémoire en réponse".

Extrait de plan ne tenant pas compte des propositions d'évolution

Extrait de plan n°1 ne tenant pas compte des propositions d'évolution.  
Plans à jour : cf pièce complémentaire n°15 de l'annexe 2.5 du "Mémoire en réponse"

## Modification de dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine existantes

### C. Espaces naturels contribuant aux continuités écologiques et paysagères

Les dispositions relatives à la continuité paysagère Haut-Vigneau – château Saint Albe inscrites dans la fiche C3039 sont modifiées à la marge avec l'identification particulière du bois de Pichey comme élément d'intérêt.

*Extrait de la fiche C3039 après mise en compatibilité*



**Règlement pièces écrites**  
Dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine

**C3 - Continuités paysagères**

<b>C3039</b>	<b>Haut Vigneau - château Saint Albe</b>
<b>Commune(s)</b> <b>Gradignan</b>	
<b>Intérêt écologique et historique</b>	
Cette continuité paysagère entre l'Eau Bourde et les Coqs rouges s'appuie sur les espaces de nature en pas japonais suivant :	
<ul style="list-style-type: none"><li>- Le parc du château Saint Albe ainsi que les pelouses et boisements attenants.</li><li>- Les boisements du Haut-Vigneau.</li><li>- Les abords boisés de la rue du Solarium qui inscrivent cet axe dans un paysage arboré et lui donne un caractère intime.</li><li><b>- Le boisement de Pichey</b></li></ul>	
<b>Prescriptions spécifiques</b>	
Prescriptions concernant l'ensemble du périmètre défini :	
<ul style="list-style-type: none"><li>- En l'absence de projet paysager dûment explicité le projet doit justifier la préservation de la végétation existante.</li><li>- En cas de présence d'arbres remarquables (notamment l'allée remarquable plantée de cèdres du Liban, débouchant sur la route de Pessac), ceux-ci devront être préservés : respect d'un périmètre correspondant à la taille du houppier autour des arbres concernés, suffisant pour leur pérennité et leur développement où imperméabilisation, installations, dépôts et travaux sont proscrits.</li><li>- Traiter les clôtures de façon transparente ou végétalisée sans un soubassement maçonné, et conserver les haies vives existantes.</li></ul>	
Prescriptions concernant les pas japonais suivants :	
<ul style="list-style-type: none"><li>- Rue du Solarium : Préserver une lisière arborée.</li><li>- Bois du Haut-Vigneau : Préserver une continuité entre ces boisements et les boisements au sud des Coqs rouges.</li></ul>	

## P. Espaces de paysage

### > P2207 : suppression

Le P2207 est remplacé par l'ensemble bâti et paysager E2XXX – Xavier Arnozan qui protège plus largement le site (cf. p150).

### > P2121 : modification

Les dispositions relatives à l'espace de paysage Jozereau inscrites dans la fiche P2121 sont modifiées et complétées tant dans la description de son intérêt que des prescriptions s'y rapportant.

*Modifications apportées à la fiche particulière P2121 après mise en compatibilité*

#### P2 - Grands parcs, domaines et espaces publics

P2121

Jozereau

Commune(s) Pessac

##### Intérêt culturel et écologique

Au nord du périmètre de protection, un petit espace vert est composé autour d'un plan d'eau et ponctué de pins, peupliers et saules. Il constitue un espace vert de proximité pour les habitants du quartier. Des jeux pour enfants y sont présents.

De l'autre côté, au Sud de la voie ferrée, un bois de pins constitue un horizon boisé pour les quartiers limitrophes. Il présente également un enjeu pour les espèces forestières et en particulier pour les chiroptères et le Grand Capricorne.

Les deux plans d'eau présents sur le site en partie Sud ne sont actuellement pas favorables aux amphibiens de par la présence de nombreux poissons et d'écrevisses de Louisiane, qui sont des prédateurs de pontes et de tétrards d'amphibiens. Néanmoins, la Salamandre tachetée se reproduit sur le site et les boisements constituent des zones de repos favorables pour les amphibiens.

Enfin, l'ensemble du site constitue un îlot de fraîcheur urbain enclavé au sein d'espaces urbanisés plus chauds.

##### Prescriptions spécifiques

Prescriptions sur l'ensemble du périmètre : la partie du périmètre au Nord de la voie ferrée :

- Protéger les arbres remarquables : respect d'un périmètre suffisant, correspondant à la taille du houppier, autour des arbres concernés, suffisant pour leur pérennité et leur développement, où imperméabilisation, dépôt et travaux sont proscrits.
- Préserver la composition du parc existant (allées, pelouses, massifs boisés, alignements) à défaut de la présentation d'un projet global de réhabilitation du parc concerné.
- Proscrire les clôtures opaques.



Prescriptions sur la partie du périmètre au Sud de la voie ferrée, conformément au plan de gestion compensatoire et notamment :

- Préserver le boisement de chênaie acidiphile. Toute construction y est interdite.
- Restaurer les plans d'eau en faveur de la biodiversité (en faveur des amphibiens, reptiles et insectes)
- Maintenir et entretenir les lisières (en faveur des reptiles)

Entre le transformateur électrique et l'avenue de Magellan, toute construction autre que des installations techniques électriques est interdite.

Il est proposé d'agrandir le périmètre de la protection P2121 le long de la voie ferrée : cf remarque n°36 de la partie 2.5.6 de l'annexe 2.5 du "Mémoire en réponse".

L'ensemble des propositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine sont présentées dans la partie 2.5.6 / D. de l'annexe 2.5 du "Mémoire en réponse".

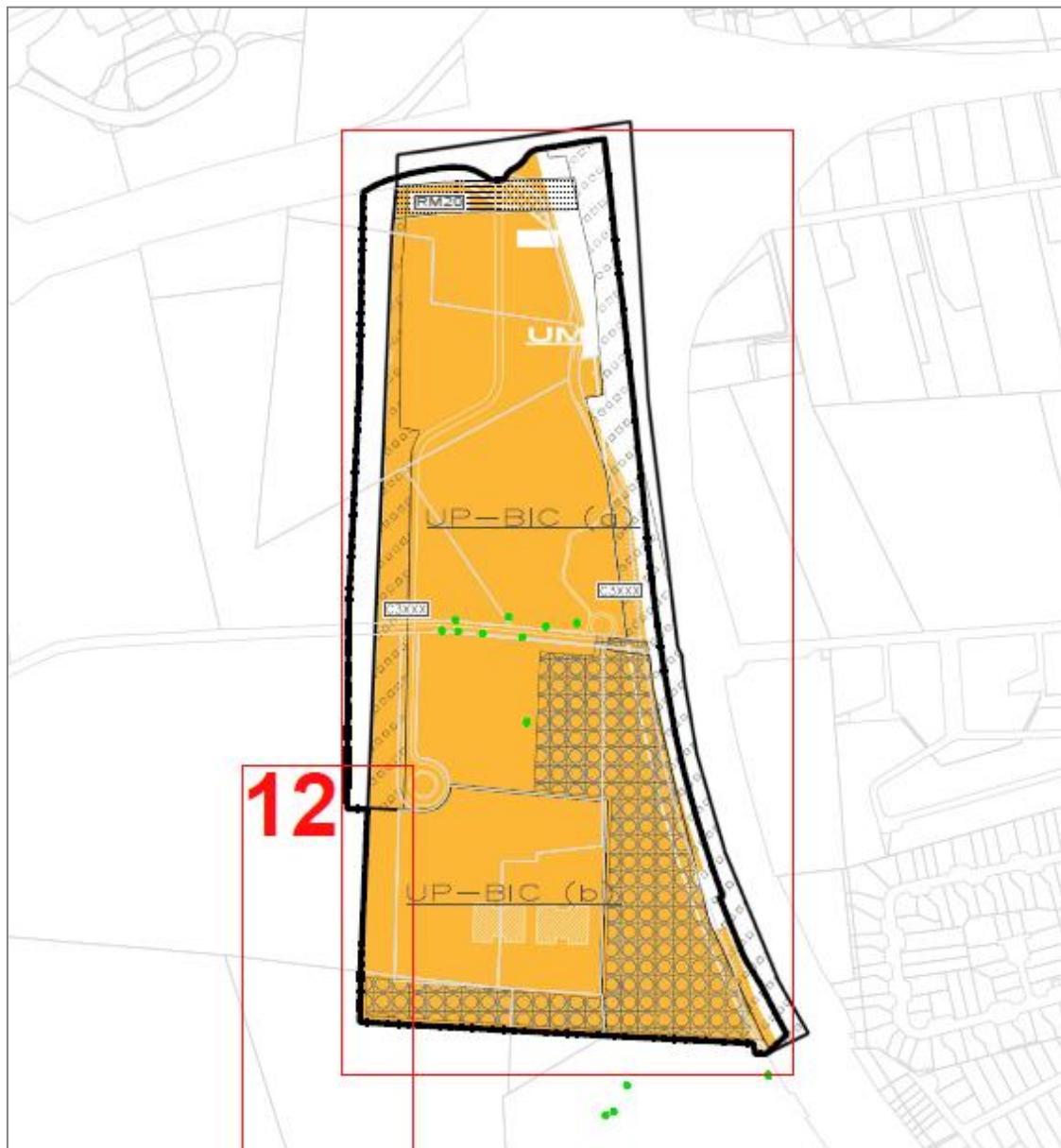
### 2.3.4 Reculs

#### Modification et création de reculs

En complément des dispositions du règlement des zones, les reculs sont adaptés ou créés pour répondre aux objectifs du projet :

- **Bioparc (site de projet n°1)**

*Modifications apportées après mise en compatibilité*



A noter que la marge de recul de 20 m le long de l'avenue François Mitterrand à Mérignac est doublée de prescriptions réglementaires en matière d'implantation des constructions dans le règlement du zonage UPBic (article 2.2.1) conformément à l'étude entrée de ville existante.

Il est proposé d'apporter des compléments à la présentation des reculs : cf. remarque 8 de la partie 2.5.6 de l'annexe 2.5 du "Mémoire en réponse".

Par ailleurs, il est proposé de supprimer de supprimer les reculs en dehors du périmètre de projet ainsi que les reculs de 3m déjà inscrits au règlement au moment de l'approbation : cf. remarque n° 30 de la partie 2.5.6 de l'annexe 2.5.

Extrait de plan ne tenant pas compte des propositions d'évolution.

Plans à jour : cf pièce complémentaire n°15 de l'annexe 2.5 du "Mémoire en réponse".

- **Pointe sud (site de projet n°4)**

### *Modifications apportées après mise en compatibilité*



Extrait de plan ne tenant pas compte des propositions d'évolution.  
Plans à jour : cf pièce complémentaire n°15 de l'annexe 2.5 du "Mémoire en réponse".

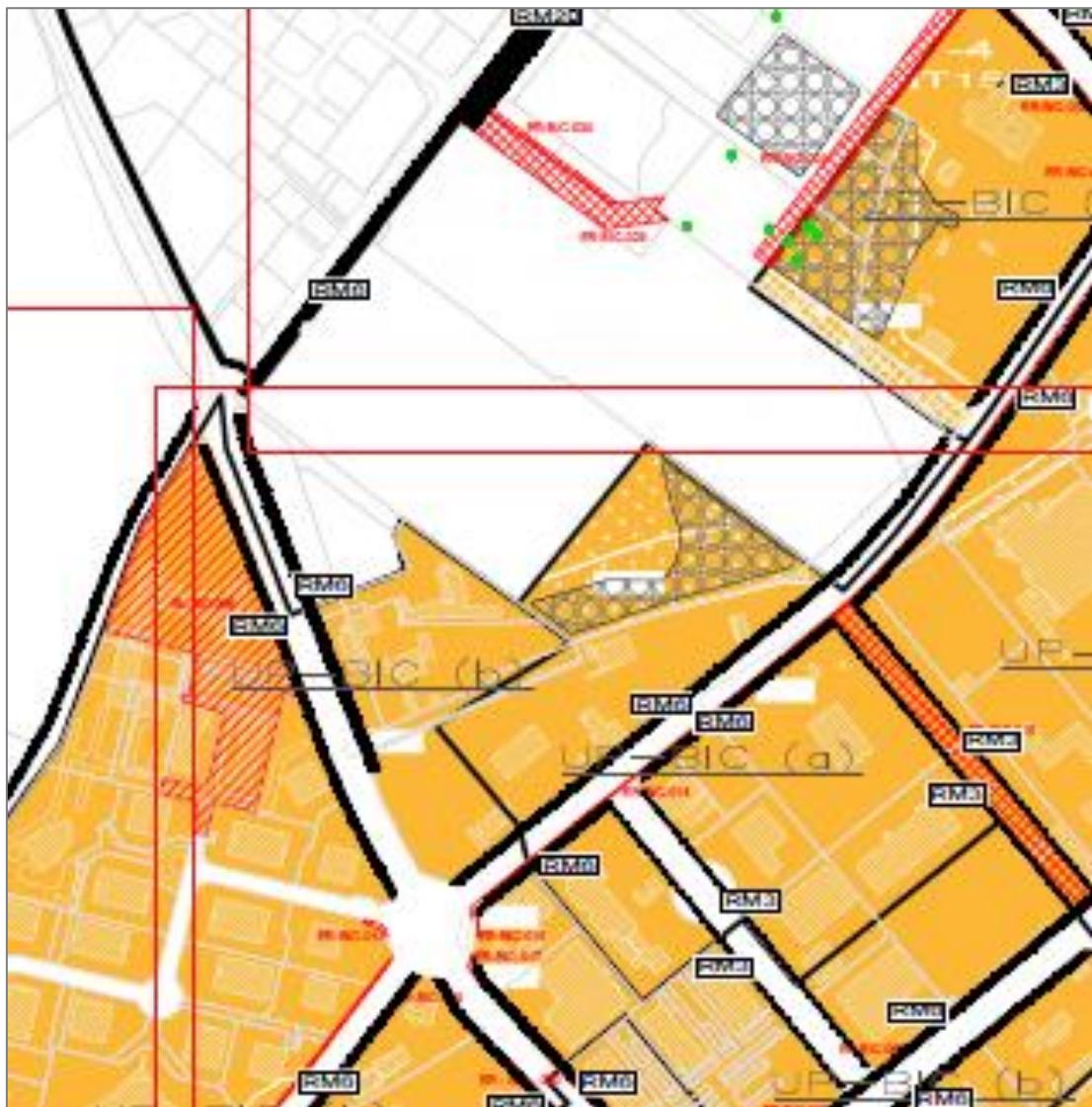
*Modifications apportées après mise en compatibilité*



Extrait de plan ne tenant pas compte des propositions d'évolution.  
Plans à jour : cf pièce complémentaire n°15 de l'annexe 2.5 du "Mémoire en réponse".

- **Porte de Bersol (site de projet n°5)**

### *Modifications apportées après mise en compatibilité*



Extrait de plan ne tenant pas compte des propositions d'évolution.  
Plans à jour : cf pièce complémentaire n°15 de l'annexe 2.5 du "Mémoire en réponse".

- **Cité des métiers (site de projet n°6)**

### *Modifications apportées après mise en compatibilité*



Extrait de plan ne tenant pas compte des propositions d'évolution.  
Plans à jour : cf pièce complémentaire n°15 de l'annexe 2.5 du "Mémoire en réponse".

- **Gutenberg (site de projet n°7)**

Modifications apportées après mise en compatibilité

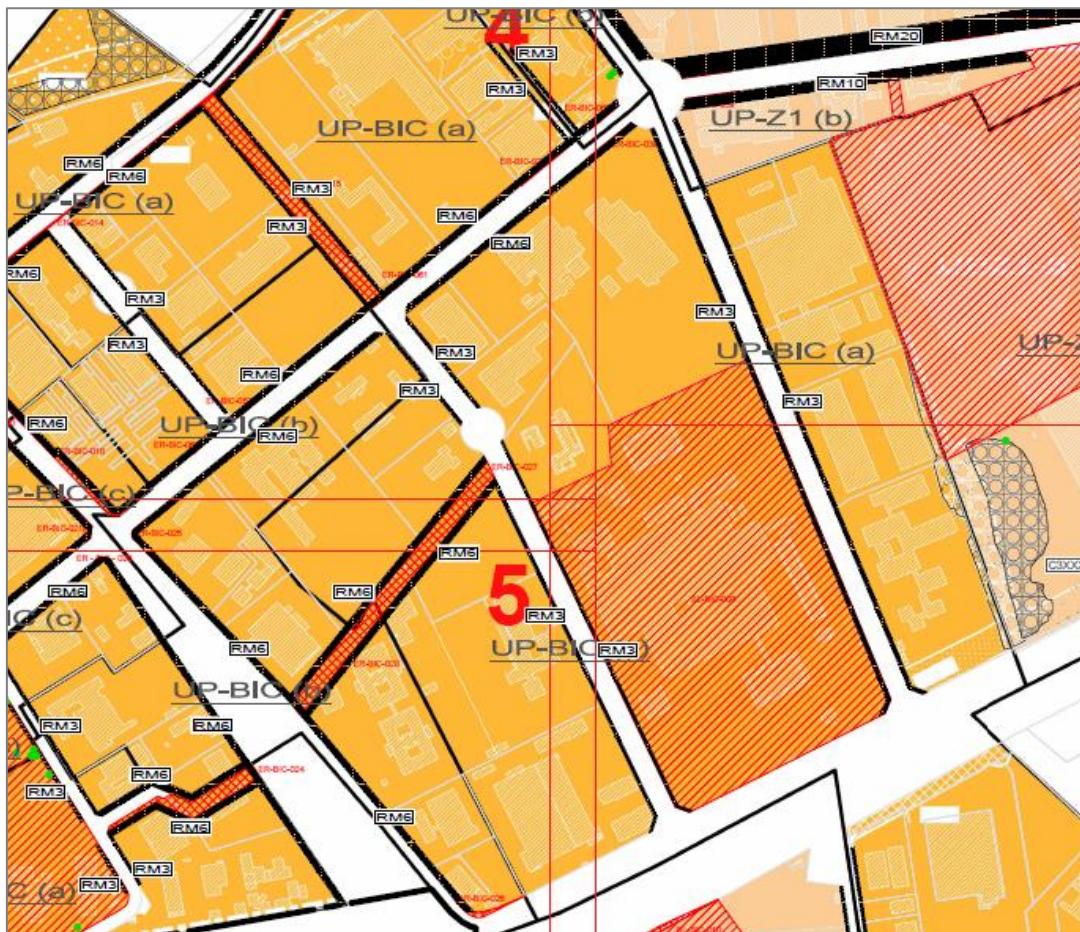


Extrait de plan ne tenant pas compte des propositions d'évolution.

Plans à jour : cf pièce complémentaire n°15 de l'annexe 2.5 du "Mémoire en réponse".

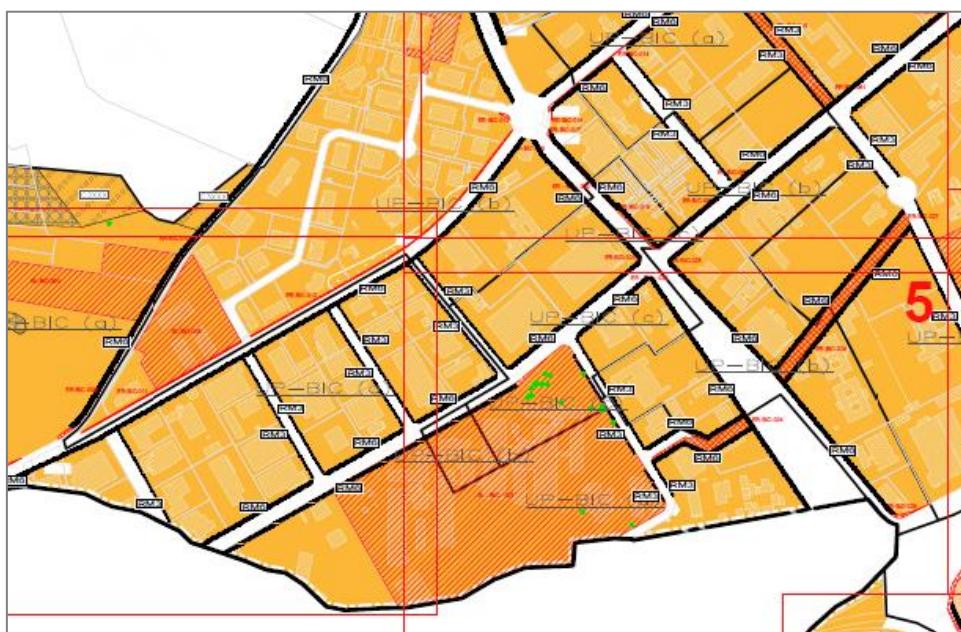
- Château Bersol (site de projet n°8)

Modifications apportées après mise en compatibilité



- Thales (site de projet n°9)

Modifications apportées après mise en compatibilité

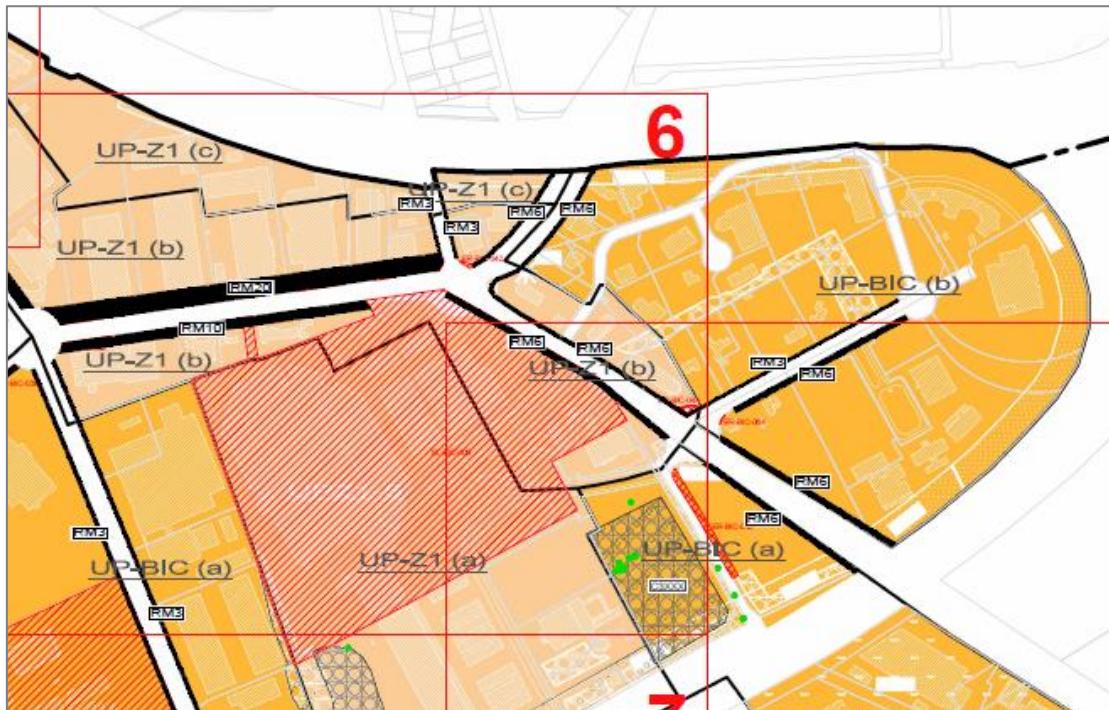


Extrait de plan ne tenant pas compte des propositions d'évolution.

Plans à jour : cf pièce complémentaire n°15 de l'annexe 2.5 du "Mémoire en réponse".

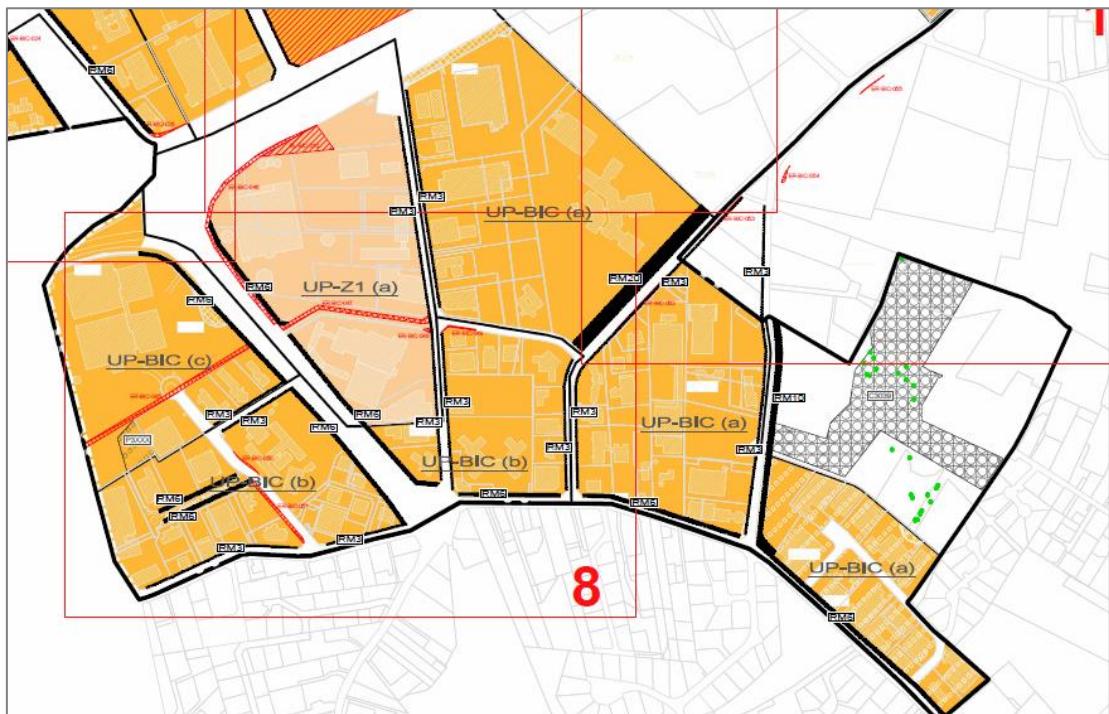
- **Bois Bersol (site de projet n°10)**

*Modifications apportées après mise en compatibilité*



- **Europe (site de projet n°13) / Hippodrome (site de projet n°14) / CENBG (site de projet n°15)**

*Modifications apportées après mise en compatibilité*



Extrait de plan ne tenant pas compte des propositions d'évolution.

Plans à jour : cf pièce complémentaire n°15 de l'annexe 2.5 du "Mémoire en réponse".

L'ensemble des propositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine sont présentées dans la partie 2.5.6 / E. de l'annexe 2.5 du "Mémoire en réponse".

### 2.3.5 Emplacements réservés et de servitudes de localisation

#### Création d'emplacements réservés de voirie et servitudes de localisation

Les emplacements réservés de voirie et servitudes de localisation suivants sont créés pour les voies à créer ou restructurer du projet :

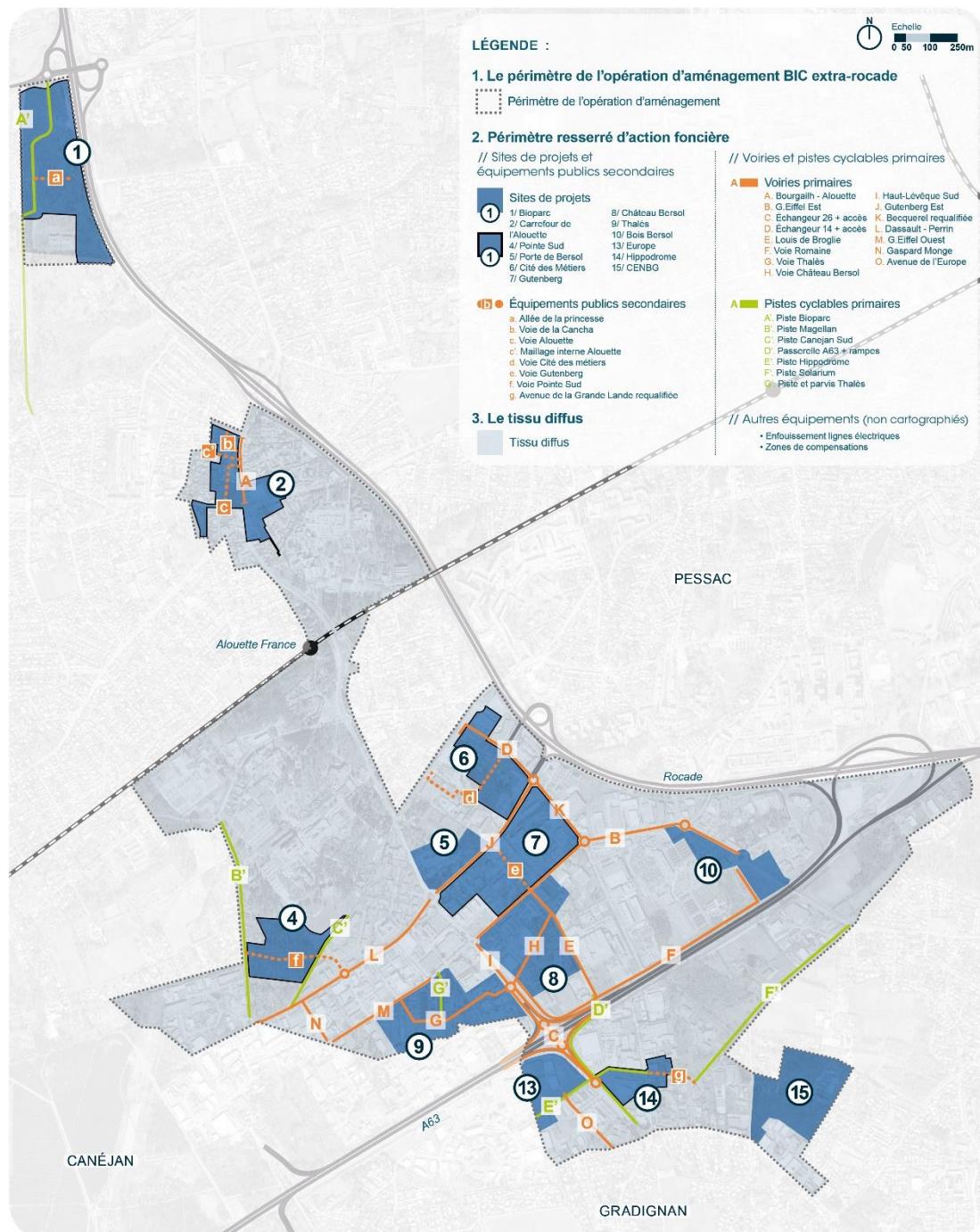


Figure 25 : Programme de construction et d'équipements publics

#### > Création d'emplacements réservés de voirie

56 emplacements réservés de voirie sont créés pour les voies à créer ou restructurer pour mettre en œuvre le programme d'équipement public présentés sur la carte ci-dessus.

Il est proposé d'apporter des compléments à la présentation des emplacements réservés et des servitudes de localisation, de revoir la liste et la codification des emplacements réservés de voirie (ERV) et de préciser leurs localisations : partie 2.5.6 / E et pièce complémentaire n°10 de l'annexe 2.5 du "Mémoire en réponse".

L'évolution de la codification porte ainsi à 24 emplacements réservé de voirie créés et 6 modifiés (P324, P325, P419, P420, S250, T1431) au lieu de 56.

Ref. Pg Equipement	N°	Désignation de l'opération	Emprise
<b>b</b> Voie Cancha	ER-BIC-001	Création d'une voie de liaison interne	13 m
<b>c</b> Voie Alouette	ER-BIC-003	Création d'une voie de liaison interne	13 m
<b>c'</b> Maillage interne Alouette	ER-BIC-002	Création d'une liaison modes doux	13 m
	ER-BIC-004	Création d'une voie de liaison interne	13 m
	ER-BIC-005	Création d'une liaison modes doux	13 m
<b>B'</b> Piste Magellan	ER-BIC-006	Création d'une voie verte - piétons / cyclistes - le long de l'av Magellan	5,5 m
	ER-BIC-007		
	ER-BIC-008		
<b>C'</b> Piste Canéjan Sud	ER-BIC-009	Création d'une voie verte - piétons / cyclistes - le long de l'av de Canéjan	5,5 m
	ER-BIC-010		
<b>L</b> Dassault – Perrin	ER-BIC-011	Création d'une voie verte rue Perrin	Variable
	ER-BIC-012		
	ER-BIC-013	Aménagement pour sécurisation de l'intersection entre l'avenue du Haut-Lévêque et la rue Léonard de Vinci	17,7 m
<b>J</b> Gutenberg Est	ER-BIC-014	Elargissement du profil de la rue Gutenberg pour permettre la sécurisation des piétons et des cyclistes	17,7 m
	ER-BIC-016		
	ER-BIC-017		
<b>e</b> Voie Gutenberg	ER-BIC-015	Création d'une nouvelle voirie permettant de relier l'avenue Gustave Eiffel et la rue Gutenberg	Variable
	ER-BIC-018	Elargissement de l'avenue du Haut- Lévêque pour assurer les continuités cyclables	Variable
	ER-BIC-020		
	ER-BIC-019	Aménagement pour sécurisation de l'intersection entre l'avenue du Haut- Lévêque et la rue Gutenberg	Variable
	ER-BIC-021	Aménagement pour sécurisation de l'intersection entre l'avenue du Haut- Lévêque et l'avenue Gustave Eiffel	Variable
<b>G</b> Voie Thales	ER-BIC-024	Création d'une nouvelle voirie double sens permettant de relier l'avenue du Haut- Lévêque à l'avenue Edison	16 m
<b>I</b> Haut-Lévêque Sud	ER-BIC-023	Aménagement pour sécurisation de l'intersection entre l'avenue du Haut- Lévêque et l'avenue Gustave Eiffel	21,3 m
	ER-BIC-025		
<b>F</b> Voie Romaine	ER-BIC-026	Elargissement de la Voie Romaine pour assurer les continuités modes doux	18,3 m
<b>H</b> Voie Château Bersol	ER-BIC-027	Création d'une nouvelle voirie double sens permettant de relier l'avenue du Haut- Lévêque à l'avenue de Broglie	19,1 m
	ER-BIC-028	Création d'une voie de dépose reprise co-voiturage	19,1 m
<b>d</b> Voie AFPA	ER-BIC-029	Création d'une nouvelle voirie permettant de relier la rue Héliodore Galienne à l'avenue de Canéjan	Variable
	ER-BIC-030	Création d'une voie de dépose reprise co-voiturage	Variable
	ER-BIC-031	Création d'une voie à sens unique permettant de relier l'échangeur 14 avec la rue Héliodore Galienne	Variable
<b>D</b> Echangeur 14 + Accès	ER-BIC-032	Elargissement de la rue Becquerel afin d'assurer les continuités d'itinéraires modes doux	Variable
	ER-BIC-033	sécurisés	
	ER-BIC-034	Aménagement pour sécurisation de l'intersection entre l'avenue Becquerel et la rue Gutenberg / Echangeur 14	Variable
	ER-BIC-035	Aménagement pour sécurisation de l'intersection entre l'avenue Becquerel / Echangeur 14	Variable
	ER-BIC-036		
	ER-BIC-037		
<b>K</b> Becquerel requalifiée	ER-BIC-038	Aménagement pour sécurisation de l'intersection entre l'avenue Becquerel / Echangeur 14	19,9 m
<b>B</b> Gustave Eiffel Est	ER-BIC-022	Elargissement de l'avenue Gustave Eiffel pour assurer les continuités cyclables	Variable
	ER-BIC-039		
	ER-BIC-040		
	ER-BIC-041	Aménagement pour sécurisation de l'intersection entre l'avenue de Saige et l'allée Newton	Variable
	ER-BIC-042		
	ER-BIC-043	Elargissement de la voie romaine afin d'assurer les continuités d'itinéraires modes doux	Variable
	ER-BIC-044	sécurisés	
	ER-BIC-044	Aménagement pour sécurisation de l'intersection entre l'avenue de Tuileranne et l'avenue de Canteranne	Variable
<b>E'</b> Piste Hippodrome	ER-BIC-045	Création d'une voie verte permettant de relier Canéjan à l'avenue de l'Hippodrome sur un itinéraire dédié et sécurisé	5,5 m
<b>O</b> Avenue de l'Europe	ER-BIC-050	Aménagement de l'avenue de l'Europe pour assurer les continuité piétonnes et cycles	16 m
	ER-BIC-051		
<b>D'</b> Passerelle A63 + rampes	ER-BIC-046	Création des pistes cyclables permettant de relier l'avenue de l'Hippodrome à la passerelle A63	5,5 m
<b>E'</b> Piste Hippodrome	ER-BIC-047	Création d'un itinéraire mode doux, voie verte, permettant de relier l'avenue de l'Hippodrome à l'avenue de la Grande Lande	5,5 m
<b>g</b> Av. de la Grande Lande requalifiée	ER-BIC-048	Aménagement pour sécurisation de l'intersection entre l'avenue de la grande Lande et	5,5 m
	ER-BIC-049	l'avenue de Mégevie	
<b>F'</b> Piste Solarium	ER-BIC-052	Création d'une voie verte pour un itinéraire sécurisé le long de l'av.du Solarium	5,5 m
	ER-BIC-053		
	ER-BIC-054		
	ER-BIC-055		
	ER-BIC-056		

Il est proposé de mettre à jour la liste des emplacements réservés de voirie ci-dessus pour intégrer les propositions de modification : cf. pièce complémentaire n°10 de l'annexe 2.5 du "Mémoire en réponse".

## > Création de servitude de localisation

10 servitudes de localisation nouvelles sont créées pour les voies, stationnements et ouvrages associés, à créer ou restructurer répondant au programme d'équipement ou aux schémas d'aménagement des sites de projet, en termes de :

- voirie : Haut-Lévêque (A) - Voie Thales (G) - Voie Romaine (F) - Passerelle A63 + rampes (D')
- multimodalité : Bourgailh – Alouette – Pointe Sud – Thales – Bois Bersol
- maillage doux : Europarc

Référence	N°	Vocation	Nature de la servitude de localisation	Commune
SL-BIC-001	XXX	MILTIMODALITE	<p>Création d'une aire de multimodalité de l'ordre de 100 à 1000 m<sup>2</sup> incluant par exemple tout ou partie des éléments de programme suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aire de dépose-reprise covoiturage aménagée avec un couloir de 25m de longueur minimum par 5m de large en moyenne</li> <li>- espace équipé dédié au stationnement des vélos (arceaux et/ou box sécurisés)</li> <li>- point de rencontre / kiosque à services</li> <li>- mobilier (Abri / bancs / éclairage / signalétique)</li> <li>- station VCub</li> </ul>	Pessac
SL-BIC-002	XXX	VOIRIE	<p>Servitude de localisation pour l'aménagement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'une voie de desserte technique interne et de liaisons douces entre l'avenue du Haut-Lévêque et l'avenue Pasteur</li> <li>- des abords des avenues Haut-Lévêque et Pasteur</li> <li>- de places de stationnement véhicules</li> </ul>	Pessac
SL-BIC-003	XXX	MILTIMODALITE	<p>Création d'une aire de multimodalité de l'ordre de 100 à 1000 m<sup>2</sup> incluant par exemple tout ou partie des éléments de programme suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aire de dépose-reprise covoiturage aménagée avec un couloir de 25m de longueur minimum par 5m de large en moyenne</li> <li>- espace équipé dédié au stationnement des vélos (arceaux et/ou box sécurisés)</li> <li>- point de rencontre / kiosque à services</li> <li>- mobilier (Abri / bancs / éclairage / signalétique)</li> <li>- station VCub</li> </ul> <p>Aménagement d'une liaison cyclable entre le domaine universitaire et la commune de Cestas le long de l'avenue du Haut-Lévêque</p>	Pessac
SL-BIC-004	XXX	VOIRIE	Création d'une voie de remaillage permettant de relier l'avenue de Canéjan à l'avenue de Magellan. Voie à sens unique et voie verte	Pessac
SL-BIC-005	XXX	VOIRIE	<p>Création d'une sortie supplémentaire depuis le secteur Europarc (voie en sens unique permettant de relier le rue Léonard de Vinci à l'Avenue de Canéjan)</p> <p>Création d'une continuité de la piste cyclable sur la rue Perrin (ER-BIC-011)</p>	Pessac
SL-BIC-006	XXX	MODES DOUX	Création d'un cheminement piéton PMR permettant de relier l'avenue du Haut-Lévêque à la rue Léonard de Vinci	Pessac
SL-BIC-007	XXX	MILTIMODALITE	<p>Création :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'une voie de desserte interne est / ouest à double sens reliant la rue Edison et la rue Paul Emile Appell selon un profil de 16 m et d'une longueur de l'ordre de 600m</li> <li>- d'un parvis piéton en lien avec Cœur Bersol valorisant la Tour Thalès,</li> <li>- d'une liaison douce piétons et vélos selon un axe nord / sud depuis le parvis, entre Cœur Bersol et le site actuellement occupé par Orange (rue Edison à Canéjan) selon un profil entre 8 et 10 m</li> </ul>	Pessac
SL-BIC-008	XXX	MODES DOUX	<p>Création d'une liaison douce PMR assurant une liaison piétonne sécurisée entre l'avenue de Broglie et l'avenue Archimède et permettant également un accès lisible et simplifié au RIE de la Monnaie de Paris pour les salariés des entreprises voisines</p> <p>Accueil d'une offre de stationnement pour les vélos</p>	Pessac
SL-BIC-009	XXX	MILTIMODALITE	<p>Servitude de localisation permettant d'assurer :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la continuité des itinéraires piétons et cycles sur l'avenue Gustave Eiffel, au droit des futurs arrêts de bus,</li> <li>- la continuité des itinéraires piétons et cycles sur l'avenue de Tuileranne (emprise supplémentaire) ;</li> <li>- la sécurisation des accès au centre commercial depuis le giratoire de Saige ;</li> <li>- la création d'une aire de multimodalité de l'ordre de 100 à 1000 m<sup>2</sup> incluant par exemple tout ou partie des éléments de programme suivants : une aire de dépose-reprise covoiturage aménagée avec un couloir de 25m de longueur minimum par 5m de large en moyenne, un espace équipé dédié au stationnement des vélos (arceaux et/ou box sécurisés), un point de rencontre / kiosque à services, du mobilier (Abri / bancs / éclairage / signalétique) et une station VCub</li> </ul>	Pessac
SL-BIC-010	XXX	MILTIMODALITE	Implantation des rampes PMR (personnes à mobilité réduite) de la passerelle A63	Gradignan

Il est proposé de préciser et de corriger la codification, la nature et le localisation des servitudes de localisation : cf. remarques n°8 et 42 de la partie 2.5.6 / E et pièce complémentaire n°11 de l'annexe 2.5 du "Mémoire en réponse".

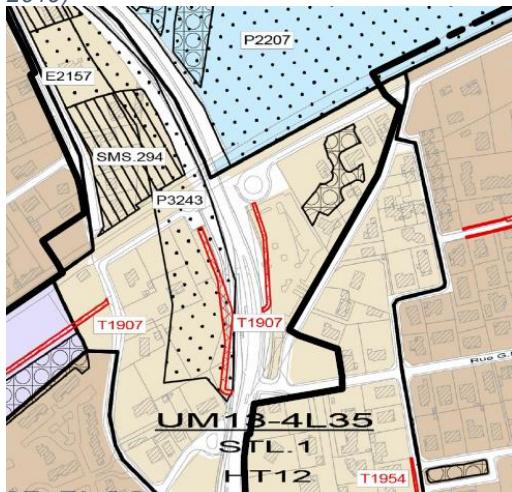
Par ailleurs, il est proposé de modifier l'emprise de la servitude SL - BIC - 004 sur le site de Pointe Sud en raison de l'évitement complémentaire proposé suite à l'avis du CNPN : partie 2.5.6 / E. de l'annexe 2.5.

## Modification d'un emplacement réservé

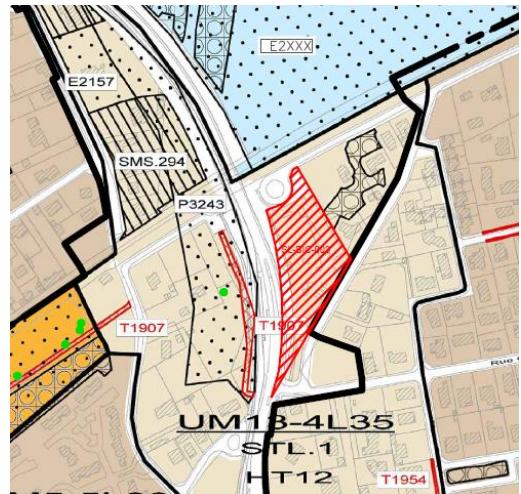
L'emplacement réservé P1907 se superposant avec une nouvelle servitude de localisation a été modifié, son objet étant intégré par ailleurs dans les dispositions de la nouvelle servitude SL-BIC-003.

P1907	Suppression d'une partie de l'ER de voirie (à l'est de la voie) au bénéfice de la servitude de localisation SL-BIC-003
-------	---

*Extrait du plan de zonage du PLU avant mise en compatibilité (à la date du dépôt de dossier d'enquête unique à la préfecture le 21 janvier 2019)*



## *Extrait du plan de zonage du PLU après mise en compatibilité*

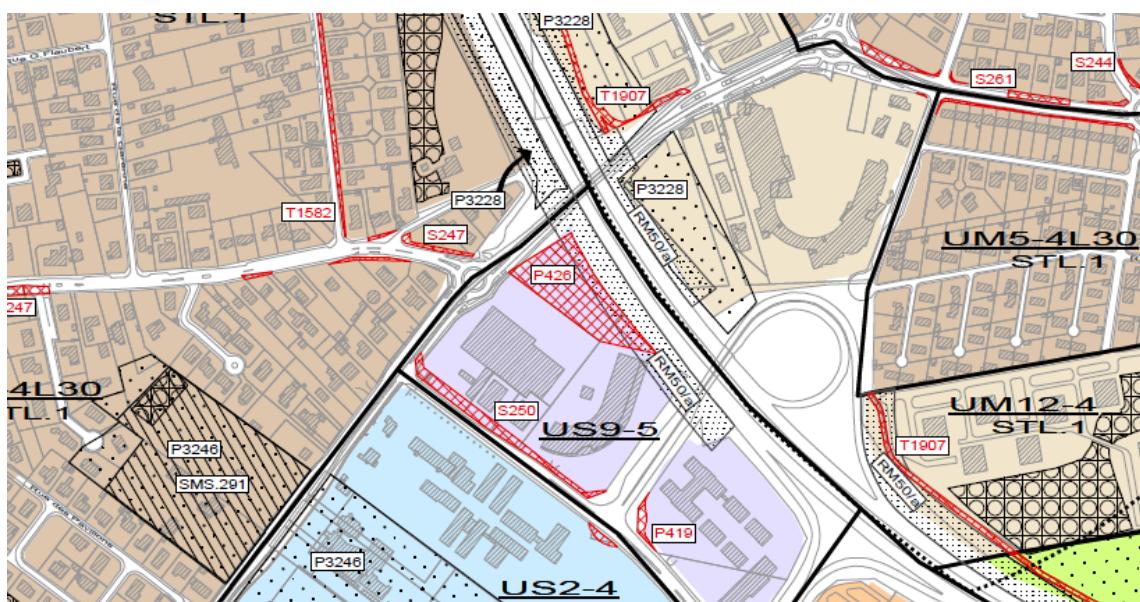


## Suppression d'emplacements réservés

Les emplacements réservés de voirie ou de superstructure réalisés ou n'ayant plus lieu d'être à l'issue des études ont été supprimés.

- **P426 - Mise à 2x3 voies de la rocade ouest de Bordeaux - Section comprise entre les échangeurs 10 et 16 non inclus**

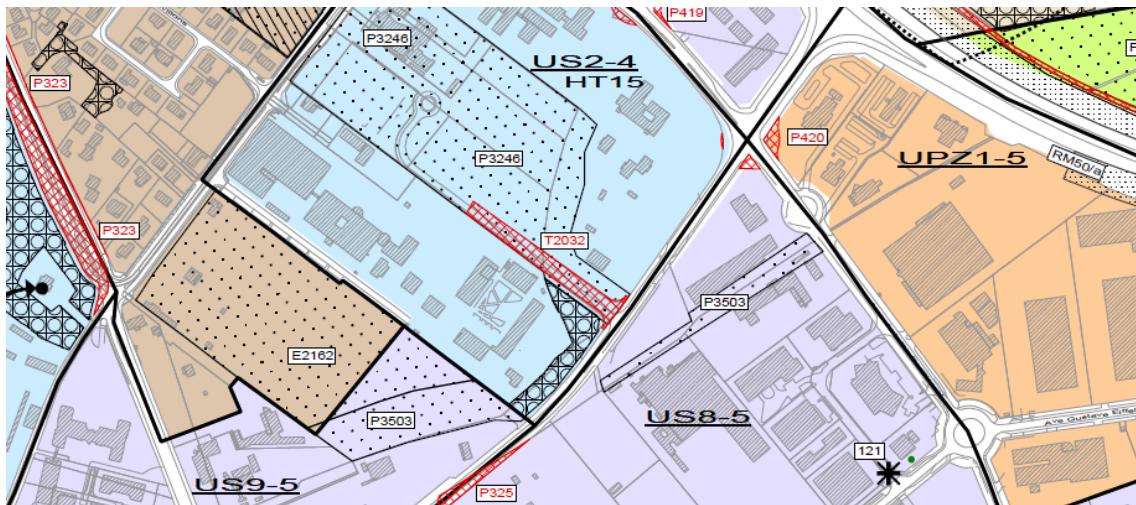
*Extrait du plan de zonage du PLU avant mise en compatibilité (à la date du dépôt de dossier d'enquête unique à la préfecture le 21 janvier 2019)*



Il est proposé de corriger le code de l'emplacement réservé modifié (erreur matérielle) par T1907 au lieu de P1907 : cf. remarque 39 de la partie 2.5.6 / E dans l'annexe 2.5 du "Mémoire en réponse".

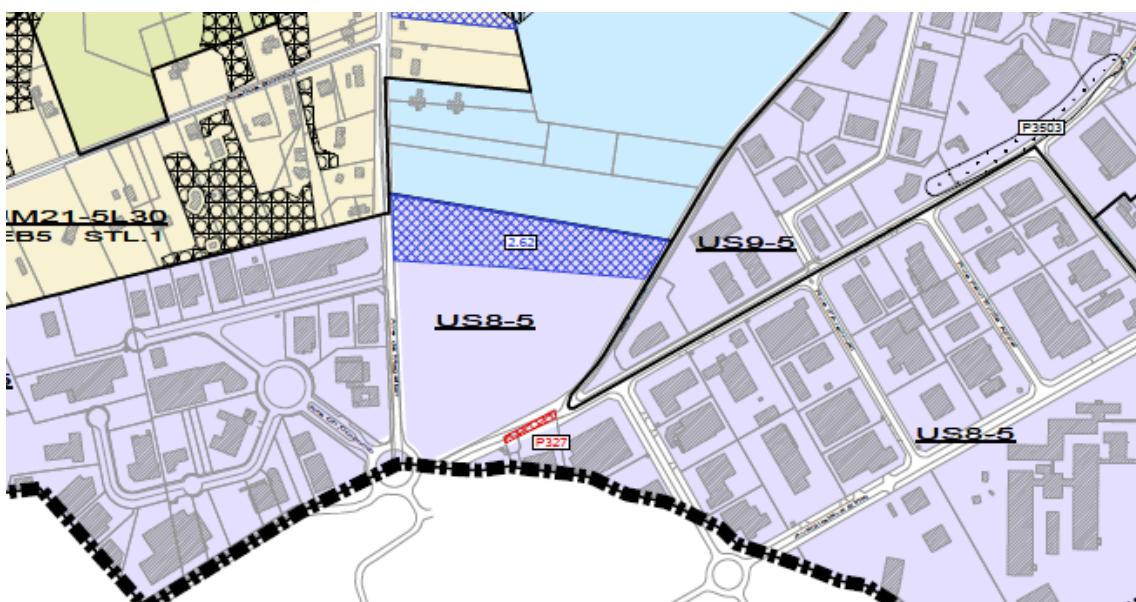
- **T2032 - Création d'une voie d'accès au Pôle Métiers et au parc relais du tramway rue Gutenberg**

*Extrait du plan de zonage du PLU avant mise en compatibilité (à la date du dépôt de dossier d'enquête unique à la préfecture le 21 janvier 2019)*



- **2.62 - Bassin de retenue Bacalan**

*Extrait du plan de zonage du PLU avant mise en compatibilité (à la date du dépôt de dossier d'enquête unique à la préfecture le 21 janvier 2019)*



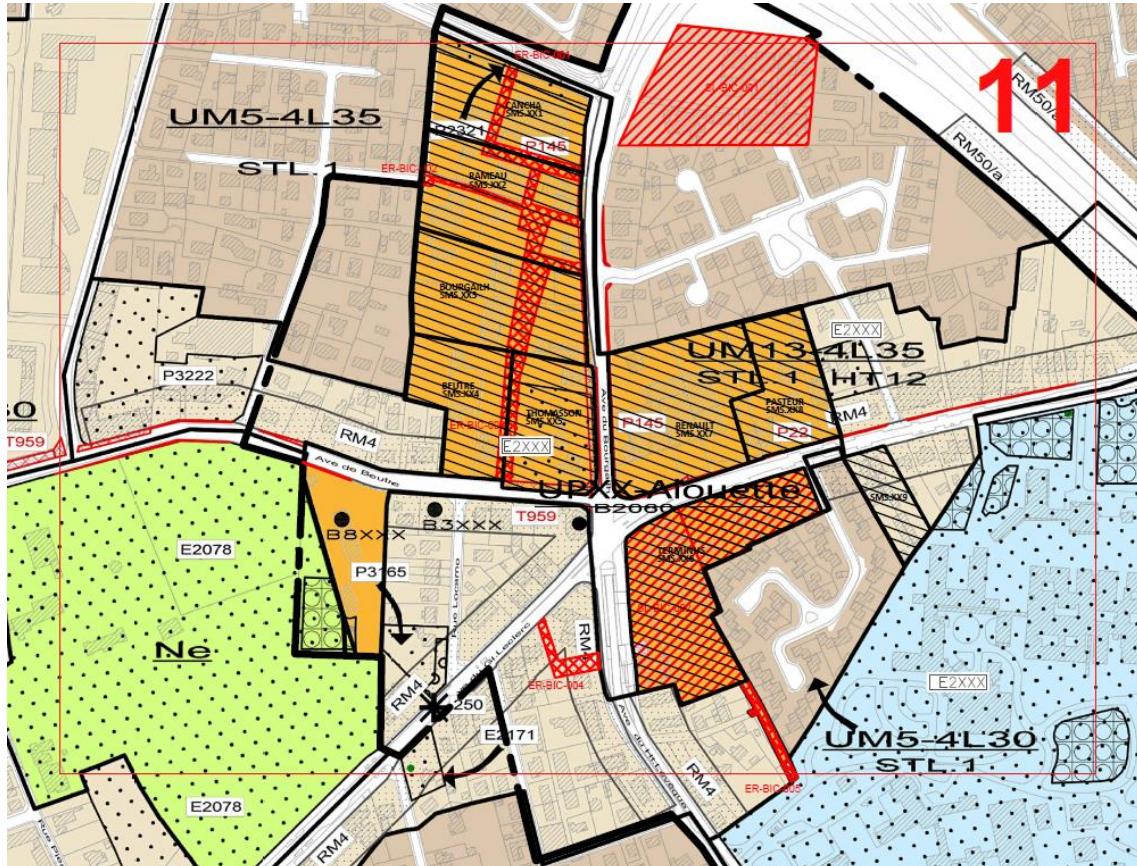
Il est proposé de supprimer l'emplacement réservé T2032, celle-ci précisément ayant été réalisée dans le cadre de la 9ème modification du PLU : cf. remarque n°38 de la partie 2.5.6 / E de l'annexe 2.5 du "Mémoire en réponse".

### 2.3.6 Servitudes de mixité sociale (SMS)

## **Création de neuf servitudes de mixité sociale sur le secteur Alouette**

Neuf servitudes de mixité sociale sont créées sur le secteur pour répondre aux objectifs programmatiques et aux objectifs du POAH :

## Extrait du plan de zonage du PLU après mise en compatibilité



SMS	Désignation	Part minimum de la surface de plancher consacrée à l'habitat	Part de la surface de plancher habitat consacrée au logements locatifs social	Part de la surface de plancher habitat consacrée à l'acquisition sociale
sms.XX1	Carrefour-Alouette_Cancha	≥ 60%	≥ 30%	≥ 20%
sms.XX2	Carrefour-Alouette_Rameau	≥ 70%	≥ 50%	
sms.XX3	Carrefour-Alouette_Bourgailh	≥ 70%	≥ 50%	
sms.XX4	Carrefour-Alouette_Beutre	100%	≥ 35%	≥ 25%
sms.XX5	Carrefour-Alouette_Thomasson	≥ 70%	≥ 30%	
sms.XX6	Carrefour-Alouette_Terminus	≥ 60%	≥ 20%	≥ 30%
sms.XX7	Carrefour-Alouette_Renault	≥ 60%	≥ 30%	≥ 20%
sms.XX8	Carrefour-Alouette_Pasteur	≥70%		≥ 35%
sms.XX9	Carrefour-Alouette_Citroen	≥ 70%	≥ 35%	

Extrait de plan ne tenant pas compte des propositions d'évolution.

Plans à jour : cf pièce complémentaire n°15 de l'annexe 2.5 du "Mémoire en réponse".

## Modification de deux servitudes de mixité sociale existantes sur le secteur Alouette

Deux servitudes sont modifiées pour s'adapter davantage au contexte et simplifier leur application :

SMS	Désignation	Part minimum de la surface de plancher habitat consacrée à l'habitat	Part de la surface de plancher habitat consacrée au logements locatifs social	Part de la surface de plancher habitat consacrée à l'accession sociale
sms.293	France Alouette / allée de haut Lévêque 1	100%	60%	≥ 50% 20%
sms.294	France Alouette / allée de haut Lévêque 2	≥ 80%	≥ 50% 60%	20%

## 2.4 Articulation avec les documents cadres

### 2.4.1 Articulation avec le SCOT

La mise en compatibilité du PLU s'inscrit en cohérence avec les orientations du Scot an vigueur, et notamment :

- **En matière d'activités économiques**, le Scot prévoit de « renforcer la fonction économique et innovante en s'appuyant sur les clusters de l'arc de la ville active (M3) et faire des sites de rayonnement métropolitain la vitrine productive de l'agglomération ». Il prévoit également « d'intensifier l'emploi autour d'un maillage de grands parcs d'activités artisanales et productives (M4) ».

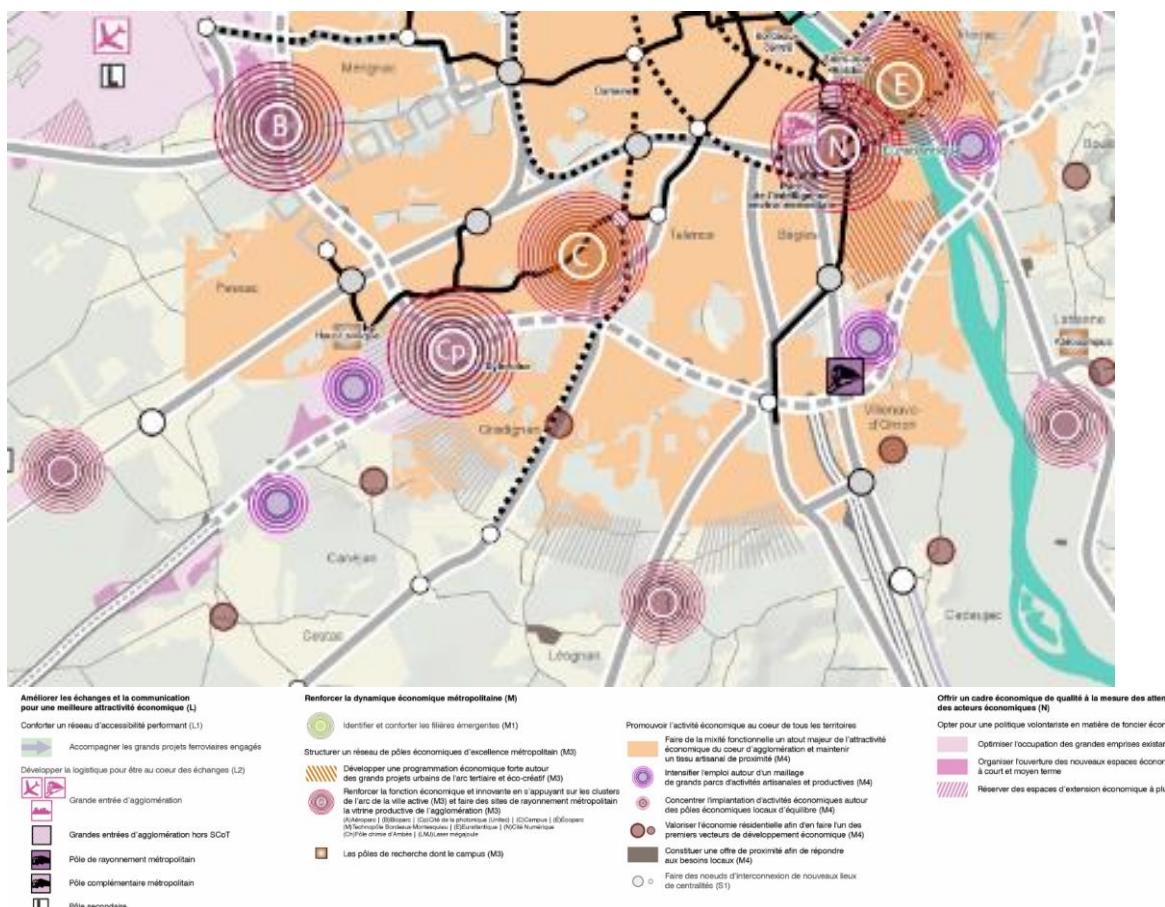


Figure 26: Extrait de la carte "La métropole active" du Scot 2030 de l'aire métropolitaine bordelaise

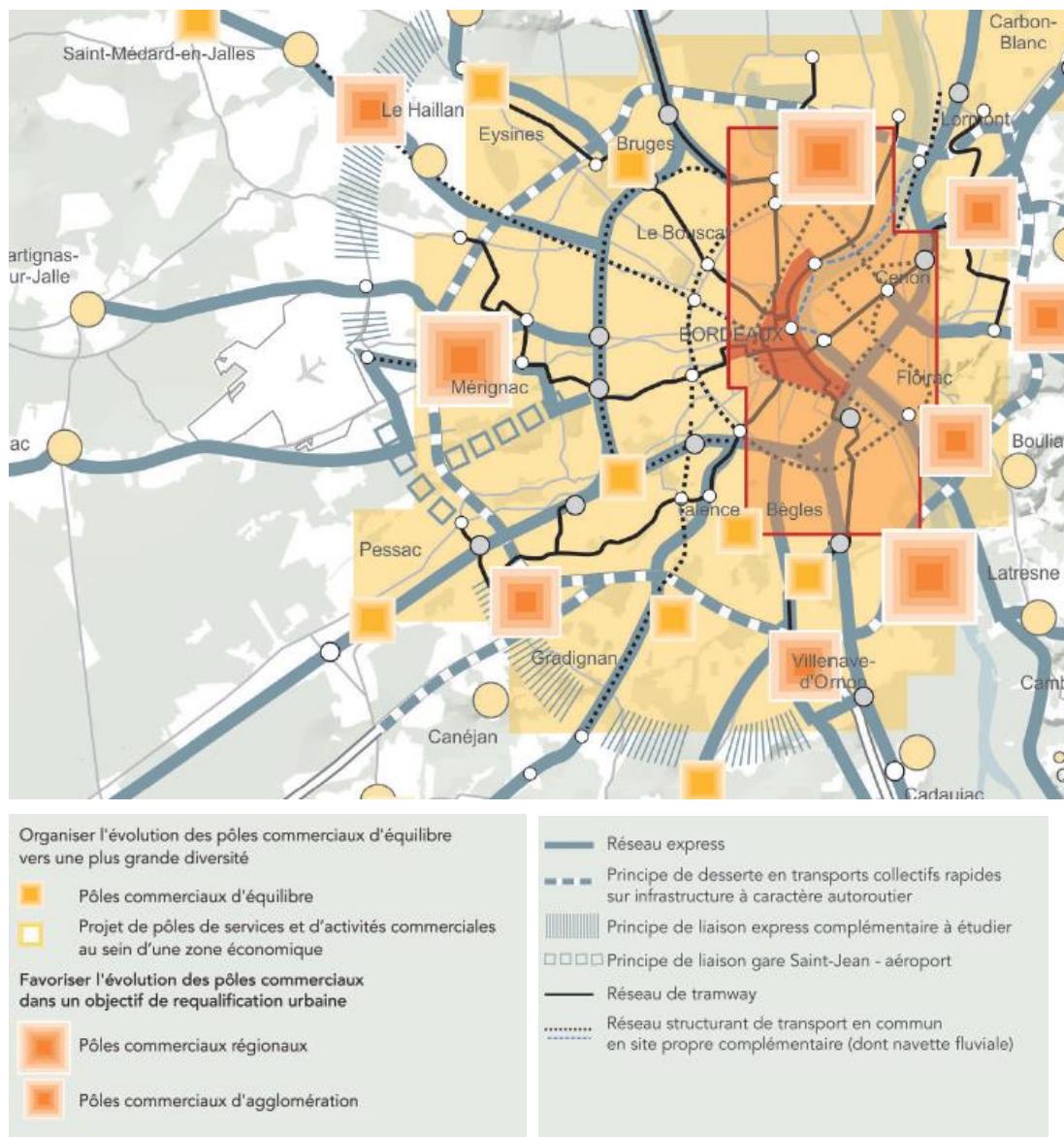
Hormis le déclassement ponctuel d'une partie de la zone AU12, les modifications du PLU (zone UP Bic) viennent principalement préciser et compléter les dispositions réglementaires existantes sur les sites économiques, sans remettre en question leur vocation. Elles cherchent ainsi à créer les conditions d'un développement économique équilibré en favorisant une diversification des activités.

- **En matière de commerce**, le Scot prévoit de « favoriser l'évolution des grands pôles commerciaux métropolitains (dont fait partie la zone commerciale de Bersol) dans un objectif de requalification urbaine. Le SCoT tend à promouvoir l'intégration des grands pôles commerciaux métropolitains au sein des tissus urbains et promouvoir ces derniers comme de réelles entités urbaines, répondant aux objectifs de développement durable et d'aménagement du territoire. L'évolution des pôles commerciaux doit :
- se placer dans une logique de requalification urbaine ;
  - limiter les flux automobiles ;
  - permettre une meilleure intégration urbaine et paysagère.

Les documents locaux d'urbanisme doivent, dans le délai de trois ans qui leur est imparti pour se mettre en compatibilité, définir les conditions d'évolution et de requalification de ces sites sur la base d'un projet d'urbanisme global cohérent avec le contenu du DAC.

Dans ce cadre, les modifications du PLU proposées sur la ZACOM (zone UPZ1) répondent précisément à cet objectif en précisant et complétant les dispositions réglementaires existantes au regard du projet d'urbanisme défini dans le but d'impulser une politique de requalification des sites.

En particulier, les règles évoluent pour favoriser une certaine diversification des fonctions (locaux d'artisanat, bureaux) et favorisent les implantations le long des voies structurantes desservis par les transports collectifs (rue Antoine Bequerel et avenues Gustave Eiffel et Tuileranne), traduction de l'attention particulière portée aux questions d'accessibilité. Elles évoluent également dans une logique de développement durable en intégrant des mesures particulières nouvelles en termes de stationnement équipé de base de recharge électrique, de traitement des toitures et d'emploi de matériaux limitant l'albédo pour lutter contre les îlots de chaleur urbains et de qualité environnementale du bâti. Enfin, les évolutions réglementaires proposées visent aussi à assurer l'intégration architecturale et paysagère du pôle, en valorisant les espaces de nature et de biodiversité, répondant là encore aux attendus du SCoT sur les ZACOM.



- **En matière de paysage, le Scot prévoit un principe de liaison périphérique circulaire par un transport collectif rapide entre l'aéroport et le site et le rabattement sur la gare de l'Alouette**

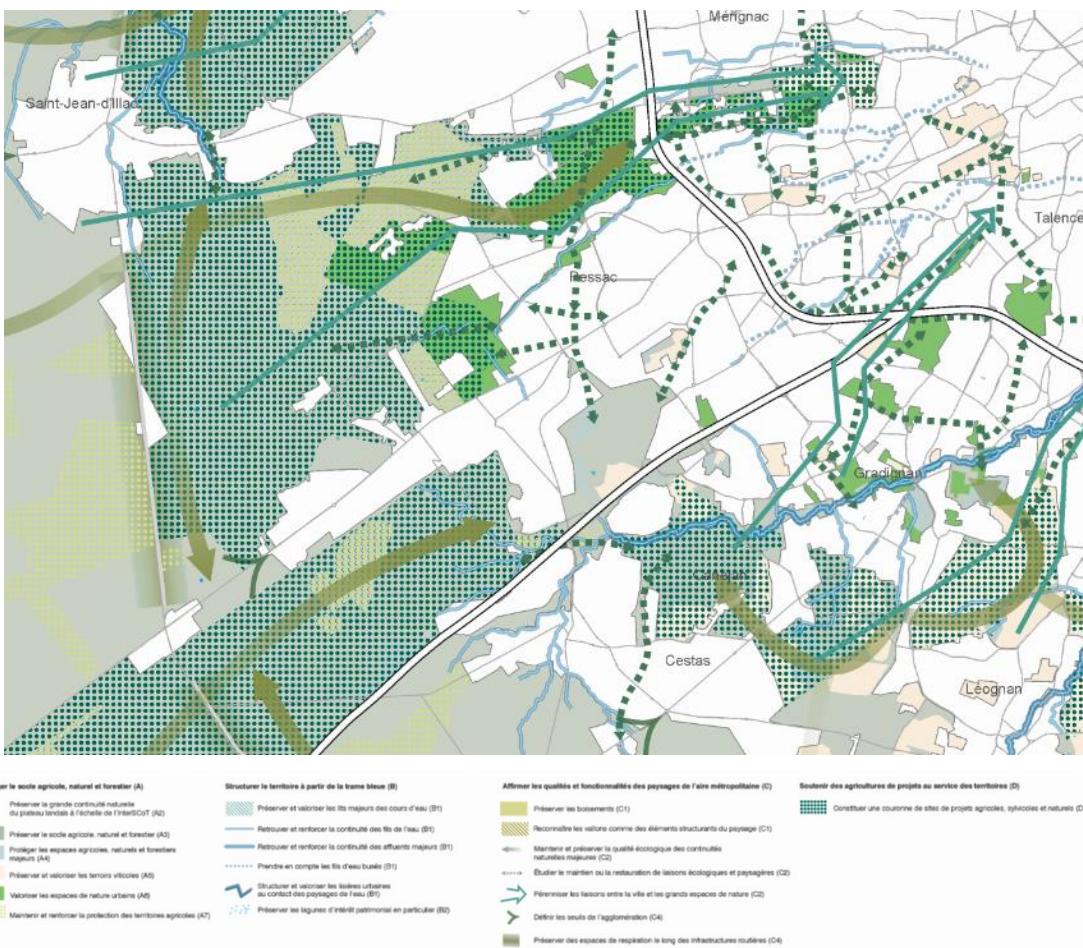


Figure 27 : extrait de la carte "pour une métropole nature" du Scot 2030 de l'aire métropolitaine bordelaise

Le projet BIC Extra-rocade tient compte et complète les dispositions actuelles du Scot en matière de nature. Il vient ainsi développer les protections sur les sites de qualité écologique identifié :

- Création d'espaces boisés classés (EBC)
- Protection d'arbres remarquables.
- Mise en réseau des espaces « de nature » : continuités paysagères et accroches aux trames vertes et bleues
- Protections patrimoniales en cohérence avec les caractéristiques paysagères, architecturales et écologiques du site
- Adaptation des règles de morphologie urbaine en fonction des études paysagères réalisées.
- Prescriptions sur les clôtures adaptées au passage de la petite faune
- Renforcement des obligations de planter et obligations de recours à la pleine terre

La mise en compatibilité du PLU est ainsi compatible avec le Scot en vigueur, approuvé le 13 février 2014, dont elle concourt à la mise en œuvre des orientations écologiques, paysagères, économiques, et visant au renforcement des services à la population.

## 2.4.2 Articulation avec le SRCAE

Le SRCAE, issu de la loi du 12 juillet 2010, est un document cadre constituant la déclinaison régionale de la stratégie environnementale nationale. L'article L.222-1 du Code de l'environnement définit que ce schéma fixe à l'échelon du territoire régional et à l'horizon 2020 et 2050 : – « les orientations en termes de réduction des émissions de Gaz à effet de serre (GES) et d'adaptation au changement climatique ; – les orientations permettant de prévenir, réduire et atténuer la pollution atmosphérique, c'est-à-dire améliorer la qualité de l'air en Aquitaine ; – les objectifs qualitatifs et quantitatifs en termes de production d'énergies renouvelables par zone géographique ».

Le SRCAE de la région Aquitaine a été adopté le 15 novembre 2012.

Tableau 9 : Matrice des orientations et des objectifs stratégiques du SRCAE de la région Aquitaine

Objectifs stratégiques	1- Bâtiment	2-Industrie	2-Agriculture et forêt	3-Transports	4-Energies et Réseaux	5-Adaptation
A- Sensibilisation et dissémination d'une culture énergie climat pour une prise de conscience généralisée des enjeux	OR 5 : Promouvoir les bonnes pratiques individuelles à l'échelle du bâtiment (comptage individuel dans le collectif, domotique, qualité de l'air)	OR 1: Développer la sensibilisation, l'information et la formation auprès des acteurs industriels sur les enjeux Qualité de l'air, énergie et climat	OR1: Sensibiliser, former, diffuser les bonnes pratiques agricoles permettant de limiter les consommations d'énergie, les émissions de gaz à effet de serre, de polluants atmosphérique et de s'adapter au changement climatique OR7 : Sensibiliser les acteurs aux approches biomasse / énergie / climat pour anticiper le changement climatique et favoriser les énergies renouvelables	OR1 : Développer et diffuser la connaissance sur les déplacements de voyageurs et le transport de marchandises, leurs impacts air énergie climat et les outils à disposition auprès des élus, des usagers et des acteurs du secteur des transports	OR 1: Développer la connaissance territoriale et sectoriels des gisements, des potentiels et les analyses d'impacts de production des énergies renouvelables en Aquitaine. Déterminer des bouquets énergétiques par territoire,	OR1 : Développer et diffuser la connaissance des vulnérabilités par thématique, par territoire et à différentes échelles temporelles (2020-2050-2080).
B- Approfondissement des connaissances des acteurs du territoire, préalable à une définition adaptée des actions	OR 2 : Renforcer et Développer l'offre d'information indépendante, de conseils et d'accompagnement reconnu par la MO publique sur les problématiques énergie (audit préalable aux travaux, choix énergétiques, etc.) et Qualité de l'air	OR 4: Promouvoir la coopération entre acteurs sur les principes liés à l'économie industrielle (implantation, process, transport, approvisionnement, bâtiment)	OR3: Valoriser l'agronomie et faire évoluer les pratiques culturelles vers davantage d'efficacité en terme d'énergie, d'émissions, tout en intégrant l'enjeu de l'adaptation au changement climatique	OR1 : Développer et diffuser la connaissance sur les déplacements de voyageurs et le transport de marchandises, leurs impacts air énergie climat et les outils à disposition auprès des élus, des usagers et des acteurs du secteur des transports	OR 1: Développer la connaissance territoriale et sectorielle des gisements, des potentiels et les analyses d'impacts de production des énergies renouvelables en Aquitaine. Déterminer des bouquets énergétiques par territoire,	OR1 : Développer et diffuser la connaissance des vulnérabilités par thématique, par territoire et à différentes échelles temporelles (2020-2050-2080).

Objectifs stratégiques	1- Bâtiment	2-Industrie	2-Agriculture et forêt	3-Transports	4-Energies et Réseaux	5-Adaptation
C- Construction d'un cadre de gouvernance préalable à une démarche partagée et partenariale	OR 1 : Structurer et appuyer la coordination des acteurs bâtiment / énergie à l'échelle de l'Aquitaine : formation (professionnels et maîtres d'ouvrage), communication d'expériences, adéquation des aides aux objectifs	OR 4: Promouvoir la coopération entre acteurs sur les principes liés à l'économie industrielle (implantation, process, transport, approvisionnement, bâtiment)	OR2: Organiser territorialement les filières agricoles et les rendre moins fragiles aux fluctuations des prix OR6 : Assurer une gouvernance régionale visant à encadrer le développement des projets Bois Energie et évaluer l'impact de l'installation des unités en prenant en compte les éventuels effets pervers liés aux possibles conflits d'usage	OR 2 : Assurer une cohérence sur les problématiques air énergies climat entre les acteurs et les politiques de l'urbanisme et des transports (de voyageurs et de marchandises) en gérant l'attractivité de la région	OR 2: Renforcer le cadre organisationnel, réglementaire d'appui à destination des porteurs de projet (collectivités, producteurs), structurer les filières, pérenniser les emplois locaux et préserver les paysages	OR2 : Mettre en place un dispositif de gouvernance territorial régional de type COS SRCAE incluant la question de l'adaptation au changement climatique dans ses dimensions scientifiques, techniques et sociales
D- Développement d'outils financiers et juridiques pour réussir le changement d'échelle	OR 4 : Définir et appuyer les initiatives en matière d'ingénierie financière et contractuelle (notamment en matière de précarité énergétique et de grandes copropriétés)	OR 2: Accompagner les entreprises par la diffusion d'outils techniques et financiers (dont partenariats, appels à projets, etc.)	OR2: Organiser territorialement les filières agricoles et les rendre moins fragiles aux fluctuations des prix	OR 2 : Assurer une cohérence sur les problématiques air énergies climat entre les acteurs et les politiques de l'urbanisme et des transports (de voyageurs et de marchandises) en gérant l'attractivité de la région	OR 3: Développer les leviers économiques, financiers et fonciers pour permettre le financement des projets EnR et communiquer autour de ceux-ci	OR3 : Connaitre les vulnérabilités régionales et développer des stratégies d'adaptation dans les politiques locales et leurs documents associés
E- Déploiement généralisé des actions air énergie climat sur le territoire aquitain	OR 3 : Définition et reconnaissance de critères partagés sur les bonnes pratiques ENR/QA : éco conditionnalité dans les marchés publics, bioclimatisme et écomatériaux dans la construction neuve, réglementation thermique et urbanisme, etc.	OR 3: Renforcer les pratiques d'éco management : gestion énergétique, éco conception, éco-innovation, calcul en coût global, achats responsables, etc.	OR2: Organiser territorialement les filières agricoles et les rendre moins fragiles aux fluctuations des prix OR4: Optimiser les exploitations agricoles sur le volet énergétique et la qualité de l'air OR 5 : Développer la récolte et l'utilisation de la biomasse pour l'énergie dans le respect des filières existantes	OR3 : Rééquilibrer les usages de la route au profit des modes sobres et propres et renforcer les alternatives tout en réduisant les besoins de déplacements OR4 : Optimiser aux différentes échelles (longues distances, courtes distances, centre ville) le transport de marchandises, développer les alternatives à la route (autoroute de la mer, fer, transport fluvial) et réduire à la source les besoins	OR 4: Soutenir l'innovation technologique autour des énergies renouvelables, cibler les travaux sur le gisement disponible en forêts. OR 5: Développer la production d'énergie renouvelable en privilégiant sa localisation près des centres de consommations	OR3 : Connaitre les vulnérabilités régionales et développer des stratégies d'adaptation dans les politiques locales et leurs documents associés

La mise en compatibilité du PLU ne présente pas d'incompatibilité et s'inscrit en cohérence avec ces orientations et objectifs.

### 3. L'EVALUATION DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

L'évaluation de la mise en compatibilité du PLU avec le projet figure dans la pièce intitulée « étude d'impact du projet et évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU avec le projet » ci-après (B2).

Pour faciliter l'accès à ce chapitre, la partie relative à l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU au sein de l'étude d'impact a été extraite et peut être consultée dans la pièce complémentaire n°3 de l'annexe 2.5 du "Mémoire en réponse".

Par ailleurs, pour faciliter le lien entre la MECDU et son évaluation environnementale, un tableau de synthèse a été construit mettant en regard les objectifs du projet, les évolutions du PLU, les mesures associées, les incidences des mesures identifiées et les mesures d'évitement, de réduction, de compensation et d'accompagnement mises en place (ERCA) : cf. remarque 5 de la partie 2.5.3 et pièce complémentaire n° 2 de l'annexe 2.5 du "Mémoire en réponse".

Enfin, il est proposé de compléter ce chapitre par une partie nouvelle "3.2 Indicateurs de suivi" : pièce complémentaire n° 4 de l'annexe 2.5 du "Mémoire en réponse".

## 4. RESUME NON TECHNIQUE

---

### 4.1 Le territoire

Le territoire de l'opération d'aménagement BIC extra-rocade s'étend sur 553 ha environ, sur les communes de Gradignan, Mérignac, et Pessac, à l'extérieur de la rocade bordelaise A630.

S'il est isolé du reste du tissu urbain sur sa frange est par la rocade bordelaise (A630), le projet BIC extra-rocade se situe sur ses autres franges à l'interface de plusieurs espaces notables : l'opération d'intérêt métropolitain Bordeaux-Aéroparc (OIM<sup>BA</sup>), la coulée verte de Mérignac, les tissus pavillonnaires des quartiers de France et 3M de Pessac et la centralité de l'Alouette, un important massif boisé de pins caractéristique de la forêt landaise sur la commune de Canéjan et un tissu plus lâche au sud où alternent poches résidentielles pavillonnaires, vignes et boisements d'un registre davantage périurbain.

L'analyse de l'état initial de l'environnement est précisément décrite dans l'étude d'impact (A4). Une description synthétique est accessible dans le résumé non technique de l'étude d'impact (A5).

Les principales caractéristiques à date du site sont les suivantes :

#### Hydraulique

Le projet se situe à cheval sur plusieurs bassins versants : l'exutoire du Bioparc au Nord est Le Peugue, et le reste du périmètre a pour exutoire l'Eau Bourde. L'ensemble du périmètre Bordeaux Inno Campus extra-rocade est inclus dans le bassin de collecte des eaux usées traitées par la station d'épuration du Clos-de-Hilde (d'une capacité nominale de 410 000 équivalents-habitants). Cette station atteindra sa limite de capacité à l'horizon 2030 en tenant compte des évolutions de populations et projets métropolitains.

#### Sols

Cinq sites pollués ont été recensés à Pessac et un à Gradignan et onze anciens sites industriels sur le périmètre sont susceptibles de l'être.

#### Environnement économique et humain

Le périmètre comprend deux quartiers d'habitat, autour du carrefour de l'Alouette et de la gare de France-Alouette, et quelques maisons isolées avenue de Magellan et à proximité de l'autoroute A63, côté Pessac. Il accueille par ailleurs 1 800 établissements (dont une trentaine de plus de cent salariés), représentant 19 400 emplois privés et environ 5 000 emplois publics. Le tissu économique de ce quartier d'activité est très diversifié, résultat de ces développements successifs : activités industrielles et logistiques pour la proximité des infrastructures routières, puis zone commerciale de périphérie, et enfin progressivement une tendance à la tertiarisation (5 000 emplois aujourd'hui) et à l'implantation d'activités innovantes, en lien avec le Campus.

#### Mobilité

On évalue le volume de déplacements quotidiens à date à 162 000 sur le périmètre, dont 34 000 de transit et 128 000 générés par le site. La part modale de la voiture est de près de 90%. Les principaux points d'accès au site depuis le réseau autoroutier (rocade bordelaise et autoroute A63) sont particulièrement sollicités, avec 178 000 entrée-sorties de véhicules par jour. L'offre de transports en commun est peu attractive, et le réseau cyclable insuffisant (ruptures dans le maillage, déficit de sécurité et de confort).

#### Energie

Une étude énergies nouvelles et renouvelables (ENR) a identifié un potentiel significatif pour développer de la production d'énergie photovoltaïque et de la géothermie basse énergie.

#### Environnement naturel

Le site est aujourd'hui en grande partie urbanisé, mais compte d'importantes poches de biodiversité sur les hôpitaux Haut-Lévêque et Xavier Arnozan, de part et d'autre de l'autoroute A63 et de la voie ferrée, ainsi que sur le Bioparc. Un inventaire des zones humides et des espèces protégées, consultable dans l'étude d'impact du projet, a été mené sur l'ensemble du périmètre du projet.

Le chiffre de l'emploi à date sur le périmètre BIC extra-rocade stricto sensu est estimé à environ 20 000, dont environ 5 000 emplois publics. Par ailleurs, la modélisation a été reprise, portant à 135 000 déplacements quotidiens, dont 35% de déplacements domicile-travail, le reste correspondant à des déplacements de transit et la fréquentation des services et des commerces du secteur : cf. annexe 2.5 de la pièce du dossier d'enquête publique « Mémoire en réponse ».

## **Environnement sanitaire**

Des concentrations relativement élevées de polluants atmosphériques ont été relevées à proximité du réseau autoroutier. Elles restent cependant en deçà des valeurs limites et des objectifs de la qualité de l'air et de la valeur limite. Le site d'étude est principalement exposé au bruit en provenance de l'A63 et de l'A630 et de l'avenue du Haut Lévéque. Quand on s'éloigne des axes, le bruit diminue et les secteurs d'habitations se trouvent principalement dans des secteurs exposés à des niveaux sonores inférieurs à 60 dB(A) de jour et 55 dB(A) de nuit.

## **Patrimoine**

Des éléments de patrimoine architectural non protégé sont recensés au sein du périmètre : le bâtiment du Solarium, sur le site du CENBG, la tour de visée Thales, sur l'ancien site Thales, la maison Thomasson, le bâtiment Orange, les maisons situées 13 rue Locarno et 6 rue Daniel Defoe sur le site du carrefour de l'Alouette, l'usine de la Monnaie de Paris, les deux anciens sanatoriums, la chartreuse et le bâtiment en béton de l'institut des métiers de la santé sur le site de l'hôpital Xavier Arnozan, la halle du site RTE avenue de Magellan, les voiles en béton à l'entrée de l'hôpital Haut-Lévéque et dans le hall d'entrée du bâtiment de cardiologie.

## **Risques naturels et technologiques**

Les risques naturels et technologiques sont faibles sur l'ensemble du périmètre. Certaines parties présentent une exposition moyenne au retrait/gonflement des argiles.

Plus largement, ce territoire résulte principalement de l'urbanisation après la seconde guerre mondiale, avec une accélération notable dans les années 1970 et 1980 alimentée par le desserrement des logements et des activités économiques. Et ce, de manière assez spontanée, sans véritable stratégie de développement.

Le projet s'inscrit donc sur un territoire déjà très urbanisé, marqué par de vastes plaques monofonctionnelles (zones d'activités de Bersol et du Bioparc, hôpitaux Haut-Lévéque et Xavier Arnozan, lotissements pavillonnaires des quartiers 3M et France-Alouette), et des coupures liées aux grandes infrastructures (voie ferrée Bordeaux-Arcachon, autoroute A63, rocade bordelaise).

Une grande partie de ce périmètre est artificialisé. Des poches naturelles importantes subsistent, notamment sur les deux sites hospitaliers Xavier Arnozan et Haut-Lévéque, le Bioparc, la plaine du Solarium et le long des grandes infrastructures.

Au fil du temps, ce territoire, confronté à une dynamique résidentielle et économique positive maintenant la demande de logements et de foncier économique à des niveaux élevés, s'est trouvé confronté à une crise de croissance, qui se traduit dans les enjeux principaux suivants : une importante artificialisation des sols, un usage massif de l'automobile, une pénurie de terrains constructibles sans dommage écologique et des réserves de capacité en matière d'énergie susceptibles d'être insuffisantes.

## 4.2 Le projet

Dans ce contexte, le projet vise donc à répondre à plusieurs grands objectifs :

- promouvoir une mobilité durable des habitants, des étudiants et des employés en améliorant l'offre de transports alternatifs à la voiture sans pour autant négliger les infrastructures nécessaires à l'accessibilité automobile de ce territoire qui demeure un facteur d'attractivité important pour les entreprises ;
- proposer un cadre de vie et de travail attractif pour les habitants et les employés, qui passe par la requalification des principaux espaces publics, l'amélioration de l'offre de services et un paysage urbain de qualité ;
- mieux articuler développement économique, grands équipements et projet urbain, en veillant à la cohérence et à la pertinence de l'offre foncière et immobilière qui devra répondre aux besoins des entreprises, des employés, des étudiants et des habitants ;
- améliorer le bilan écologique de ce territoire en proposant un habitat et un immobilier d'entreprises plus vertueux, des solutions énergétiques alternatives et une gestion plus cohérente de la faune et de la flore protégées.

Partant du contexte urbain et des principes énoncés, le projet BIC extra-rocade s'apparente à une opération de renouvellement urbain plutôt que d'urbanisation nouvelle. En ce sens, il s'inscrit dans un principe vertueux de densification et de reconstruction de la ville sur elle-même, qui contribue à limiter l'étalement urbain, à optimiser les infrastructures existantes, et améliorer la performance du parc d'immeubles vieillissants.

Ce parti d'aménagement implique quatre défis majeurs :

- le défi de l'offre foncière à dégager pour implanter des activités au fonctionnement contraint (notamment d'activités de production), ce qui implique de disposer d'outils d'actions foncières ;
- le défi de la mise à niveau des infrastructures existantes, qu'il s'agit de rénover, d'améliorer, et de compléter dans un environnement contraint ;
- le défi financier, avec un poste foncier particulièrement onéreux, en raison des prix pratiqués sur un territoire encore attractif, des indemnités de relocalisation, et des coûts de remédiation des biens ;
- le défi du traitement du tissu diffus autour des secteurs d'intervention directe de la collectivité, sachant que celui-ci continuera à représenter la majorité des emplois et des habitants des 553 ha du périmètre de l'opération d'ensemble, y compris à son terme en 2030 ;

La stratégie d'aménagement déclinée sur chacun des quatre grandes thématiques suivantes vise à surmonter ces défis inhérents à toute opération de renouvellement urbain.

D'un point de vue programmatique, le projet vise à de pouvoir accueillir 8 800 emplois diversifiés et 1 900 habitants supplémentaires qui se traduit par un programme de constructions de 389 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SdP) sur 12 sites de projet, auquel s'ajoute un potentiel de densification du tissu diffus évalué à 87 000 m<sup>2</sup> SdP. A cela s'ajoute le renouvellement du parc immobilier existant dans le tissu diffus, que l'on estime à 235 000 m<sup>2</sup> SdP (soit 50% du parc existant) sur 15 ans, sur la base d'une espérance de vie des bâtiments d'activités de 30 ans.

De plus, le projet vise à permettre le développement de la programmation de l'opération tout en maintenant des conditions d'accessibilité soutenables. Il s'appuie ainsi sur l'ensemble des leviers en matière de mobilité : la restructuration de la trame viaire pour améliorer les accès au réseau autoroutier, mieux diffuser les flux et hiérarchiser les axes, l'amélioration de la qualité de la desserte en transports en commun, la généralisation des itinéraires piétons et cyclables sécurisés, le déploiement de pôles de multimodalité au sein du périmètre pour favoriser « les chaînes de déplacements multimodaux » et la maîtrise du stationnement pour modifier les comportements.

Pour leur part, les orientations paysagères et de composition urbaine du projet visent à recréer de l'urbanité dans des espaces aujourd'hui très routiers, sans pour autant compromettre la nécessaire fonctionnalité des espaces destinés à l'accueil des différents types d'entreprises. Pour le logement, des typologies ad-hoc sont pensées dans un objectif d'intensification urbaine autour de l'important pôle multimodal de l'Alouette, d'affirmation d'une identité propre, et de respect du tissu résidentiel existant. De manière générale, la mise en réseau et la cohérence des espaces en pleine-terre des parcelles privées permettent d'éviter le morcellement des espaces paysagers, favoriser les logiques de corridors paysagers, et permettre quand cela s'avère possible une gestion mutualisée des eaux pluviales. Le principe de lisière co-construite permet de mobiliser

Il est proposé de mettre à jour le programme de construction tenant compte des propositions d'évitement supplémentaire pour suite à l'avis du CNPN : cf. partie 2.5.3 de l'annexe 2.5 du mémoire en réponse

les marges de recul des constructions pour produire du paysage de manière cohérente avec les plantations sur le domaine public.

Bien que portant sur un territoire en grande partie artificialisé, l'opération accorde une importance toute particulière à la protection de l'environnement, à l'amélioration de la biodiversité et à la lutte contre le réchauffement climatique. Elle veille ainsi à éviter les espèces protégées recensées sur le périmètre, à l'exception du site de l'association nationale pour la formation professionnelle des adultes (AFPA) où le passage d'un barreau viaire nécessitera d'impacter un habitat. Ainsi, l'évitement, qui a conduit à écarter certains secteurs opérationnels initialement envisagés, prévaut largement.

En matière énergétique, le projet prévoit de favoriser le recours à la géothermie basse énergie et au photovoltaïque compte-tenu des caractéristiques des besoins (densité faible offrant des surfaces importantes pour une consommation en temps réel). Les eaux pluviales seront gérées à l'échelle des secteurs opérationnels, en privilégiant les solutions à l'air libre, moins coûteuses et qui contribuent aux objectifs paysagers, écologiques et climatiques du projet. Les mesures détaillées en faveur de l'environnement sont précisées dans l'étude d'impact (A4), ainsi que dans son résumé non technique (A5).

Si les objectifs énoncés concernent l'ensemble du projet BIC extra-rocade, tout son périmètre de 553 ha ne nécessite pas a priori le même degré d'intervention. Le projet définit ainsi un périmètre resserré dit PRAF (périmètre renforcé d'action foncière) qui concentre les actions et prévoit en particulier :

- 21 équipements publics primaires qui sont les infrastructures à créer ou à restructurer pour améliorer l'accessibilité multimodale du territoire, le confort et la sécurité des modes doux, mais également pour requalifier le paysage et le cadre de vie.
- 12 sites de projet concentrant la programmation de constructions du projet et auxquels sont assortis des schémas d'aménagement de principe : Bioparc (site de projet n°1), Carrefour de l'Alouette (site de projet n°2), Pointe sud (site de projet n°4), Porte de Bersol (site de projet n°5), Cité des métiers (site de projet n°6), Gutenberg (site de projet n°7), Château Bersol (site de projet n°8), Thales (site de projet n°9), Bois Bersol (site de projet n°10), Europe (site de projet n°13), Hippodrome (site de projet n°14) et CENBG (site de projet n°15)

Ce projet constitue un rouage majeur de l'OIM Bordeaux Inno Campus, de la stratégie d'aménagement de Bordeaux Métropole et du schéma de cohérence (SCoT) de l'aire métropolitaine bordelaise. De par son étendue et surtout son potentiel de densification, le périmètre BIC extra-rocade est un maillon essentiel de l'opération d'intérêt métropolitain Bordeaux Inno Campus, qui constitue avec l'opération d'intérêt national Bordeaux-Euratlantique et l'opération d'intérêt métropolitain Bordeaux-Aéroparc un des trois territoires prioritaires de développement de la métropole.

A cette ambition économique et de rayonnement s'ajoutent des objectifs d'aménagement durable et plus cohérent du territoire métropolitain. Ainsi, l'opération BIC extra-rocade a-t-elle vocation à devenir un territoire privilégié de mise en œuvre des politiques métropolitaines en matière d'urbanisme, de mobilité, d'environnement, de cadre de vie. Cela en veillant à optimiser les investissements publics dans un contexte budgétaire contraint.

### 4.3 Les évolutions du PLU

Dans l'ensemble, le projet respecte les grandes orientations du PLU 3.1. Cependant, la mise en œuvre du projet décrit nécessite des évolutions du PLU 3.1, dont la version en vigueur a été approuvée par le Conseil de la Métropole le 16 décembre 2016, et est opposable depuis le 24 février 2017.

Les évolutions, d'ordre réglementaires, ont pour objet d'ajuster les dispositions existantes aux choix du projet (maillage, vocation, etc.) mais aussi à ses ambitions vertueuses en matière de développement durable (mobilités douces, gestion du stationnement, énergie, etc.).

Objectifs du projet	Evolutions du PLU3.1 associées	Pièces du PLU concernées
<b>Mobilité</b>		
Restructurer la trame viaire	20. Incrire les emplacements réservés et servitudes de localisation pour les voies, stationnements et ouvrages associés, à créer ou restructurer.	<u>Règlement – Pièces graphiques</u> <u>Plans de zonage</u> <u>Règlement – Listes</u> <u>ER de voirie</u> <u>Servitudes de localisation</u>
Promouvoir les mobilités douces	21. Imposer un taux minimum de places de stationnement équipées d'une base de recharge électrique.	<u>Règlement – Pièces écrites</u> <u>Règlement des zones</u>
Développer des chaînes de multimodalité	22. Permettre le foisonnement des places de stationnement dans les programmes de construction pour limiter l'étalement foncier	<u>Règlement – Pièces écrites</u> <u>Règlement des zones</u>
Favoriser une gestion cohérente et équilibrée du stationnement		
<b>Paysage, architecture et cadre de vie</b>		
Assurer les continuités paysagères et renforcer les corridors écologiques	23. Maintenir et étendre les espaces boisés classés (EBC)	<u>Règlement – Pièces graphiques</u> <u>Plans de zonage</u>
Co-construire des lisières cohérentes	24. Compléter la liste des arbres remarquables	<u>Règlement – Pièces graphiques</u> <u>Atlas des arbres isolés</u>
Promouvoir une plus grande urbanité	25. Conforter la mise en réseau des espaces « de nature » : continuités paysagères et accroches aux trames vertes et bleues	<u>Règlement – Pièces écrites</u> <u>Règlement des zones</u>
Valoriser le patrimoine architectural et paysager	26. Compléter les protections patrimoniales en cohérence avec les caractéristiques paysagères, architecturales et écologiques du site	<u>Règlement – Pièces graphiques</u> <u>Dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques aux paysages et au patrimoine</u> <u>Règlement – Pièces écrites</u> <u>Règlement des zones</u>
	27. Adapter la réglementation sur les clôtures en fonction des études paysagères et ambiances programmatiques traduites dans le plan guide.	<u>Règlement – Pièces écrites</u> <u>Règlement des zones</u>
	28. Adapter les règles de morphologie urbaine en fonction des études paysagères et ambiances programmatiques traduites dans le plan guide.	<u>Règlement – Pièces écrites</u> <u>Règlement des zones</u>
	29. Introduire des marges de recul pour mettre en œuvre le principe des lisières co-construites.	<u>Règlement – Pièces graphiques</u> <u>Plans de zonage</u>
	30. Renforcer les prescriptions permettant une meilleure intégration de la gestion des eaux aux projets architecturaux et paysagers.	<u>Règlement – Pièces écrites</u> <u>Règlement des zones</u>

Il est proposé de corriger la numérotation et compléter le tableau en ajoutant en point 4 la création d'une zone naturelle Ng présentée p 90 : cf. remarque 25 de la partie 2.5.6 de l'annexe 2.5.

Objectifs du projet	Evolutions du PLU3.1 associées	Pièces du PLU concernées
<b>c) Programmation</b>		
Accueillir la programmation permettant l'implantation de 8 000 emplois supplémentaires diversifiés  Concentrer les développements tertiaires le long des axes de transports en commun structurants et à proximité des échangeurs autoroutiers  Créer des polarités de services bien identifiées et requalifier les polarités commerciales existantes  Développer de l'habitat abordable	<p>31. Faire évoluer le zonage pour permettre les destinations de bureaux, hôtellerie, commerces et services de proximité</p> <p>32. Créer des servitudes de mixité sociale (SMS) imposant des minimums logements locatif social et accession sociale.</p>	<p><i>Règlement – Pièces graphiques</i> <i>Plans de zonage</i> <i>Règlement – Pièces écrites</i> <i>Règlement des zones</i></p> <p><i>Règlement – Listes</i> <i>Dispositions en faveur de la diversité de l'habitat</i></p>
<b>d) Environnement</b>		
Gérer les eaux pluviales en privilégiant les solutions à l'air libre et sans augmenter les rejets dans le milieu naturel  Gérer les eaux usées sans augmenter les rejets en milieu naturel  Promouvoir le recours aux énergies nouvelles et renouvelables  Réduction des îlots de chaleur  Eviter les sites accueillant des espèces protégées  Favoriser l'essor de la biodiversité	<p>33. Créer des prescriptions réglementaires environnementales sur l'aspect extérieurs des constructions limitant l'albédo</p> <p>34. Généraliser le recours aux toitures végétalisées ou/et aux énergies renouvelables</p> <p>35. Développer les protections sur les sites de qualité écologique identifié (notamment par la création d'EBC, servitudes appropriées aux réservoirs de biodiversité, etc.)</p> <p>36. Favoriser l'essor de la nature en ville par des prescriptions sur les clôtures adaptées au passage de la petite faune</p> <p>37. Favoriser l'essor de la nature en ville par le renforcement des obligations de planter</p> <p>38. Favoriser l'essor de la nature en ville par le renforcement des obligations de recours à la pleine terre</p>	<p><i>Règlement – Pièces écrites</i> <i>Règlement des zones</i></p> <p><i>Règlement – Pièces graphiques</i> <i>Plans de zonage</i></p> <p><i>Règlement – Pièces écrites</i> <i>Règlement des zones</i></p> <p><i>Règlement – Pièces écrites</i> <i>Règlement des zones</i></p> <p><i>Règlement – Pièces écrites</i> <i>Règlement des zones</i></p>

Les évolutions du PLU portent sur les pièces écrites et les pièces graphiques du règlement. Elles traduisent notamment les schémas de principe des sites de projet.

### Le règlement

On compte trois évolutions sur le règlement :

- Création du règlement de la zone UPXX Alouette en lieu et place de l'UM13 sur le site de projet Carrefour de Alouette (n°2) pour répondre aux objectifs et principes d'aménagement retenus dans le projet et en particulier la densification autour du transport en commun sans augmenter la hauteur, le report modal et la qualité des logements.
- Création du règlement de la zone UP Bic en lieu et place de zones US1, US2, US4, US5, US7, US8, US9 et AU12 pour permettre les vocations programmatiques et principes d'intensification urbaine retenus sur l'ensemble des sites économiques, hors zone commerciale de Grand-Bersol :  
Création de trois secteurs au sein du règlement afin de répondre aux objectifs du projet de concentrer les développements tertiaires le long des axes de transports en commun structurants et à proximité des échangeurs autoroutiers (secteur B), et de créer des polarités de services bien localisées (secteur C).
- Modification du règlement de la zone UPZ1 existante avec la création de trois secteurs au sein du règlement afin de répondre aux objectifs du projet de favoriser la création d'un front bâti le long des voies structurantes (secteur B) et limiter l'implantation d'hôtellerie et de commerces en front de rocade en raison du bruit et de la pollution et de l'absence d'urbanité (secteur C).

Plus largement, les dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques aux paysages et au patrimoine sont complétées avec l'identification de 3 nouveaux édifices et éléments bâtis (B), 3 nouveaux ensembles bâtis et paysagers (E), 3 nouveaux espaces naturels contribuant aux continuités écologiques et paysagères (C) et un espace de paysage (P). Elles répondent à la fois aux objectifs d'évitement et de compensation des impacts sur les espaces et sites écologiques sensibles – zones humides et habitat d'espèces protégés et aux objectifs de valorisation du patrimoine architectural et paysager.

### Les pièces graphiques

Quatre plans de zonage sont modifiés : 37 / 42 / 43 / 46. Ils intègrent plusieurs modifications :

- La création du zonage UPXX Alouette et du zonage UP Bic
- La modification du zonage UPZ1
- La création d'une zone Ng en lieu et place d'une partie de la zone AU12 pour répondre aux orientations du projet et aux objectifs d'évitement et de compensation des impacts sur les espaces et sites écologiques sensibles – zones humides et habitat d'espèces protégés.
- La création de 15,1 ha d'EBC, l'identification de 112 arbres isolés et l'inscription de 3 nouveaux espaces naturels contribuant aux continuités écologiques et paysagères (C) pour répondre aux objectifs d'évitement et de compensation des impacts sur les espaces et sites écologiques sensibles – zones humides et habitat d'espèces protégés.
- L'inscription de 56 emplacements réservés de voirie nouveaux et l'inscription de 10 servitudes de localisation nouvelles pour mettre en œuvre le programme d'équipement public du projet.
- Inscription des marges de recul pour mettre en œuvre les principes de lisières co-construites du projet.
- Identification de 9 servitudes de mixité sociale (SMS) nouvelles sur le carrefour de l'Alouette pour tendre vers la programmation prévisionnelle répondant aux objectifs du POAH.

### 4.4 Articulation avec les documents cadres

L'ensemble des dispositions nouvelles proposées s'inscrit en cohérence avec les orientations du Scot en vigueur. La mise en compatibilité du PLU est ainsi compatible avec le Scot en vigueur, approuvé le 13 février 2014, dont elle concourt à la mise en œuvre des orientations écologiques, paysagères, économiques, et visant au renforcement des services à la population.

Les modifications proposées induisent les évolutions suivantes ; 57 arbres isolés et non 112 (cf. rq 14 et 33 et pièce n°15), 2 nouveaux espaces naturels contribuant aux continuités et non 3 (cf. rq 14 et 19) et création de 24 ERV et 6 modifiés au lieu de 56 : cf. rq 8, 14, 16, 40 et 41 et pièce n°10.

De la même façon, la mise en compatibilité du PLU ne présente pas d'incompatibilité et s'inscrit en cohérence avec les orientations et objectifs du SRCAE adopté le 15 novembre 2012

Enfin, l'évaluation de la mise en compatibilité du PLU avec le projet figure dans la pièce intitulée « étude d'impact du projet et évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU avec le projet » ci-après (B1 Bis).

Pour faciliter le lien entre la MECDU et son évaluation environnementale, un tableau de synthèse a été construit mettant en regard les objectifs du projet, les évolutions du PLU, les mesures associées, les incidences des mesures identifiées et les mesures d'évitement, de réduction, de compensation et d'accompagnement mises en place (ERCA) : cf. remarque 5 de la partie 2.5.2 et pièce complémentaire n°2 de l'annexe 2.5 du "Mémoire en réponse".