

PLAN LOCAL D'URBANISME

**PLU 3.1**

**BORDEAUX  
MÉTROPOLE**

---

## Rapport de présentation

---

### B. Le projet

#### B3. Explication des choix retenus pour établir le règlement

#### B332. Explication des zonages : Zones US et UPZ

---

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

---



## Sommaire

<b>Les zones urbaines spécifiques à vocation équipement.....</b>	<b>5</b>
<b>Les zones urbaines spécifiques à vocation économique .....</b>	<b>8</b>
<b>Les zones urbaines particulières d'aménagement commercial.....</b>	<b>19</b>

## Les zones urbaines spécifiques (US)

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

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

### Fondement juridique

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

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

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

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

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

### Présentation générale des catégories de zones

Dans tous les cas il s'agit de sites identifiés comme stratégiques de manière à pouvoir doter l'agglomération, à court et à long terme, des grands équipements nécessaires à son fonctionnement et à son rayonnement.

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

- **US 1 – Équipements et grands services urbains**

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

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

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

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

- Sites accueillant des grandes infrastructures d'importance métropolitaine réparties sur l'ensemble du territoire de Bordeaux Métropole.

- Sites identifiés au regard d'une fonction spécifique d'intérêt collectif, aéroport, campus universitaire, sites hospitaliers, parc des expositions, centres de traitements des eaux ou des déchets, équipements scolaires, culturels, sportifs ...
- Les caractéristiques des zones US1 et 2
  - Zone urbaine formant une entité distincte, composée d'un ensemble de bâtiments et d'infrastructures assurant des fonctions d'équipements ou de services, tant sur de vastes emprises dans un tissu urbain ou péri-urbain lâche que sur des entités foncières relativement contraintes dans un tissu dense.
  - Bâti à caractère varié pouvant associer constructions en continu, semi-continu ou discontinu (alternance de bâtiments parfois de grande taille, nappe de stationnement véhicules légers et poids lourds, aires de manœuvre, espaces plantés, etc...)

### Objectifs recherchés

- Accompagner l'évolution des services et des équipements au sein de leur emprise et leur environnement urbain (garantir le fonctionnement optimal présent et futur).
- Faciliter la gestion de chacun des équipements et services urbains tout en tenant compte de leur cohabitation avec les tissus urbains situés à proximité.

### Principes réglementaires

- Principes morphologiques modulés en fonction de la vocation et de la nature des équipements ou services concernés ( autorisation des gabarits adaptés aux activités spécifiques).
- US2 autorise l'implantation d'opérations d'habitat diversifié avec des règles d'implantations spécifiques dès lors qu'elles représentent 50 % ou plus de la surface de plancher créée sur le terrain. Les opérations d'habitation ne peuvent dépasser 30 % de la surface de plancher totale existante et créée sur la zone.

<b>Les zones urbaines spécifiques (US)</b>	<b>Zones US</b>
<b>Les zones urbaines spécifiques à vocation équipement</b>	
<b>Zone urbaine d'équipements de loisirs dans un contexte végétal</b>	<b>US10</b>

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

- Les sites s'inscrivent dans un contexte universitaire marqué par de grands espaces ouverts ponctués de masses arborées.
- Ces espaces sont occupés par de nombreux équipements sportifs qui génèrent une imperméabilisation ou une artificialisation des sols conséquente.
- Ces ensembles jouent un rôle d'espaces tampon entre les différents pôles universitaires.

### Objectifs recherchés

- Favoriser le développement de ces espaces de loisirs en cohérence avec leur contexte végétalisé.
- Permettre la mise en place d'un règlement adapté aux besoins des équipements de loisirs.
- Appuyer la vocation d'espace de loisirs.

### Principes réglementaires

- Autoriser uniquement les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les constructions nécessaires au développement de ces activités.
- Orienter un développement des sites en fonction des enjeux de continuité paysagère majeure en associant des prescriptions patrimoniales spécifiques à des règles morphologiques souples.

## Les zones urbaines spécifiques à vocation économique

Les zones urbaines spécifiques (US)	Zones US
Les zones urbaines spécifiques à vocation économique	
	US3 à US9 US11,12,13

### Fondement juridique

- Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (art R.123-5 du code de l'urbanisme)
- Les règles édictées dans l'article R.123-9 du code de l'urbanisme peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif (art L.123-1-5 II 5 du code de l'urbanisme).

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

- Spécialisation des zones. Le PLU 2006 proposait 2 zonages à vocation économique : Ui destiné au secteur industriel et logistique les plus importants ; Ue, un zonage généraliste, destiné aux autres zones d'activités.

Or, le contexte métropolitain et l'évolution des zones d'activités nous a amené à revoir ces zonages, qui ne permettent pas de préserver d'espaces suffisants pour l'activité industrielle et artisanale. La programmation commerciale et tertiaire, importante à l'échelle de chaque zone et de l'agglomération, joue sur l'augmentation des prix du foncier, excluant de fait les activités les plus fragiles, essentielles au bon fonctionnement de la Métropole.

Or, les besoins fonciers à l'échelle de la métropole d'ici à 2030, en matière d'artisanat, d'industrie et de logistique, montrent qu'il est nécessaire de réserver les zones d'activités à ce type d'établissements, difficilement conciliables avec le tissu urbain.

Le règlement du PLU 3.1 propose de spécialiser les zones d'activités économiques afin de mieux encadrer leur développement par des règlements adaptés. Cela permettra également d'opérer une régulation de l'usage du sol, par des vocations clairement identifiées.

Les objectifs et enjeux pour le PLU 3.1 sur ce volet sont :

- De permettre aux entreprises industrielles et artisanales de s'implanter sur le territoire métropolitain en maîtrisant le développement du tertiaire et du commerce. Le PLU offre ainsi la possibilité de créer des zones dédiées à ces activités dans lesquelles bureaux et commerces sont fortement limités.

- Et d'adapter le développement du commerce aux exigences d'aménagement du territoire, notamment au travers d'une recherche de proximité avec l'habitat : en favorisant la

réhabilitation des grands espaces commerciaux : ZACOM (Zone d'aménagement commercial) et pôles d'équilibre tels qu'encadrés par le SCOT avec des zones dédiées et en confortant la dynamique commerciale en zone urbaine (zone UM).

### Présentation générale des catégories de zones

#### A – Les zones d'accueil des activités productives et logistiques

- **US 3 : Industrie et plate-forme logistique**

Accueil des activités industrielles et logistiques émettrices de nuisances incompatibles avec un environnement résidentiel et nécessitant essentiellement des emprises foncières importantes.

- **US 4 : Parcs d'activités dédiées à l'artisanat et à l'industrie légère**

Lieux privilégiés de développement des activités productives. Ces zones d'activités doivent permettre le développement de l'économie productive (artisanat – PME/PMI – Industrie).

- **US 8 : Parcs d'activités dédiées à l'artisanat et à l'industrie légère (excluant le commerce)**

Ces zones correspondent aux zones US4 mais de part la présence suffisante de commerces sur ces espaces, ou à proximité immédiate, répondant aux besoins des salariés, la création de nouveaux commerces n'est pas autorisée.

#### B – Des zones plus généralistes

- **US 5 : Zones économiques généralistes**

Ces zones (où seul le commerce est limité) seraient les seules zones d'activités autorisant l'implantation de bureaux. Elles sont identifiées à partir des polarités tertiaires qui existent aujourd'hui et des projets de desserte en transports en commun. Le but est de les conforter et de les inciter à tendre vers une plus grande qualité paysagère.

- **US 7 : zones de services aux salariés et aux entreprises**

Ce zonage a été créé à titre expérimental dans l'objectif de favoriser l'accueil de services aux entreprises et salariés d'une zone d'activité. Elles sont situées en entrée de site ou au cœur des sites pour les zones d'activités les plus importantes.

- **US 9 : Zones économiques généralistes excluant le commerce**

Elles correspondent aux zones US5 mais de part la présence suffisante de commerces sur ces espaces, ou à proximité immédiate, répondant aux besoins des salariés, la destination commerce est interdite.

#### C – Des zones d'accueil du grand commerce tendant vers une mixité avec l'habitat

- **US 6 : Pôles commerciaux**

Ces zonages correspondent aux pôles commerciaux d'équilibre identifiés dans le cadre du SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise qui les définit comme remplissant une fonction de moyenne ou grande proximité. Conformément aux orientations du SCOT, cette zone permet l'accueil de commerce tout en favorisant leur évolution dans une recherche de mixité avec l'habitat.

- **UP Z**

Ces 9 zones ont pour objectif de satisfaire à l'obligation du SCOT de reprendre les périmètres des zones d'aménagement commercial qu'il a délimité et déterminer un règlement permettant d'attendre les conclusions des futurs plans guide.

L'objectif y est de continuer à accueillir le commerce tout en favorisant la réhabilitation de ces zones au travers notamment d'une plus grande mixité avec l'habitat.

Les principes réglementaires les régissant se rapprochent donc des dispositions de l'USG adaptées aux projets si des études au plan guide ont été réalisées.

## D – Des zones économiques spécifiques

- **US 11 : Zones économiques dans un contexte de production d'énergies renouvelables et de récupération**

Ce zonage a pour objectif de favoriser le développement d'une activité de production d'énergies renouvelables et de récupération quand elle demande un équipement industriel de transformation (biomasse forestière, valorisation de la fraction fermentescible des déchets et eaux usées, méthanisation ...).

- **US 12 : marché de gros**

Ce zonage correspond au marché d'intérêt national. Il a vocation à assurer la pérennité et le développement des activités nécessaires au bon fonctionnement du marché de gros tout en permettant une multifonctionnalité et une souplesse dans les règles morphologiques afin de bien traiter l'accroche avec les quartiers urbains limitrophes.

- **US 13 : Activités portuaires et industrialo-portuaires**

Ce zonage a pour objectif de permettre la mise en oeuvre du plan stratégique du Grand Port Maritime de Bordeaux en réservant des zones spécifiques au développement des activités portuaires et industrielles qui y sont liées.

Les zones urbaines spécifiques (US)	Zones US
Les zones urbaines spécifiques à vocation économique	
Industrie et plate-forme logistique	US3

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

- Les sites sont marqués par la présence d'établissements logistiques et industriels, générant des nuisances et contraintes lourdes.
- La fonctionnalité de ces espaces est privilégiée au détriment le plus souvent de la qualité urbaine.
- Ces espaces sont incompatibles avec toute forme de mixité fonctionnelle incluant de l'habitat.

### Objectifs recherchés

- Favoriser le développement de ces espaces industriels et logistiques, en y limitant l'accueil d'activités commerciales et tertiaires.
- Permettre la mise en place d'un règlement adapté aux besoins des entreprises présentes.

### Principes réglementaires

- Interdire des nouvelles constructions à destination de l'hébergement hôtelier, l'habitat (hors direction, surveillance ou gardiennage), le commerce, les exploitations agricole et forestière .
- Autoriser l'industrie, l'artisanat, les entrepôts, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Règles d'implantation des constructions souples.

Les zones urbaines spécifiques (US)	Zones US
Les zones urbaines spécifiques à vocation économique	
Artisanat et industrie légère	US4 et US8

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

- Le zonage US4 concerne le cœur de l'économie quotidienne et de proximité du territoire. Ces secteurs, sont importants car constitutifs de la majeur partie du tissu productif et artisanal du territoire.
- La qualité urbaine y est le plus souvent assez faible. La fonctionnalité et l'accessibilité de ces sites n'est pas toujours en adéquation avec les établissements présents.
- Ces sites ne peuvent accueillir en leur sein une fonction résidentielle.

### Objectifs recherchés

- Créer des espaces préférentiels pour l'économie productive tout en limitant l'implantation de bureaux et en liant strictement le commerce à un objectif de services aux salariés de la zone.

### Principes réglementaires

- Interdire les nouvelles constructions à destination de l'hébergement hôtelier, l'habitat (hors direction, surveillance et gardiennage...), les exploitations agricole et forestière (hors réhabilitation...).
- Autoriser l'artisanat, l'industrie, les entrepôts (logistique urbaine et commerce de gros), constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Limiter le développement de bureaux sans les interdire.
- Limiter l'implantation du commerce au besoin des usagers de la zone d'activités

Le zonage US 8 correspond au zonage de l'US 4 mais du fait de la présence suffisante de commerces sur ces espaces, ou à proximité immédiate, répondant aux besoins des salariés, la création de nouveaux commerces est interdite.

Les zones urbaines spécifiques (US)	Zones US
Les zones urbaines spécifiques à vocation économique	
Économie généraliste	US5 et US9

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

- Le zonage US 5 correspond à des secteurs relais de l'économie locale, plus généraliste. Ils sont plus diversifiés que les secteurs US 3, 4 et 8, en terme de vocations et sont marqués par une présence d'entreprises de services et tertiaires.
- Ces espaces sont plus qualitatifs et font l'objet le cas échéant d'un traitement paysager de qualité.
- Ces sites peuvent difficilement accueillir en leur sein une fonction résidentielle.

### Objectifs recherchés

- Favoriser un développement large en termes de vocations et un espace de respiration pour le développement du tertiaire au sein des zones d'activités.
- Chercher à renforcer la qualité urbaine et paysagère de ces espaces.
- Lier strictement le commerce à un objectif de services aux salariés de la zone.

### Principes réglementaires

- Autoriser l'industrie, l'artisanat, le bureau, les entrepôts (logistique urbaine et commerce de gros).
- Limiter l'implantation de commerces au besoin des usagers de la zone d'activités et l'habitat aux fonctions de direction, surveillance et gardiennage

Le zonage US 9 correspond au zonage US 5 mais du fait de la présence suffisante sur ces sites ou à proximité immédiate de commerces, les nouvelles constructions à destination de commerces y sont interdites.

Les zones urbaines spécifiques (US)	Zones US
Les zones urbaines spécifiques à vocation économique	
Commerce	US6

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

- Sites commerciaux, identifiés au SCoT en tant que pôle d'équilibre, et dont la vocation commerciale doit être maintenue.
- Leur proximité avec le tissu urbain et les objectifs fixés permettent d'envisager une mixité avec l'habitat plus forte au sein de ces sites.

### Objectifs recherchés

- Favoriser le maintien de la fonction commerce et du rôle de grande proximité joué par ces pôles.
- Développer la mixité fonctionnelle incluant de l'habitat.
- Tendre vers une plus grande insertion urbaine et paysagère

### Principes réglementaires

- Interdire l'industrie et l'entrepôt (sauf réhabilitation et extension de l'existant) pour permettre une mixité avec l'habitat.
- Autoriser les nouvelles constructions à destination de commerce, artisanat, bureau (si elles sont intégrées dans une opération mixte) et habitat (si elles sont intégrées dans une opération mixte).

Les zones urbaines spécifiques (US)	Zones US
Les zones urbaines spécifiques à vocation économique	
Zone de services aux salariés et aux entreprises	US7

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

- Espaces dédiés aux services nécessaires aux salariés au sein des zones d'activités et identifiés par un zonage spécifique créé à titre expérimental.

### Objectifs recherchés

- L'objectif est de favoriser l'accueil de services aux entreprises et salariés d'une zone d'activités (offres de mobilité, commerce de proximité ...).

### Principes réglementaires

- Autoriser l'artisanat, le bureau, le commerce (de manière mesurée) et l'entrepôt (logistique urbaine et commerce de gros).
- Limiter l'habitat aux fonctions de direction, surveillance et gardiennage.

Les zones urbaines spécifiques (US)	Zones US
Les autres zones urbaines spécifiques	
<b>Zone économique dans un contexte de production d'énergies renouvelables et de récupération</b>	<b>US11</b>

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

- Ces espaces sont occupés par des parcelles agricoles et forestières en marge de la ville, à proximité d'une future plate-forme de maturation des déchets verts.
- L'environnement du site est marqué par de grandes espaces ouverts bordés par des boisements.
- La zone ne comporte aucune construction.

### Objectifs recherchés

- Favoriser le développement d'une activité de production d'énergies renouvelables et de récupération (solaire, éolien, biomasse forestière, valorisation de la fraction fermentescible des déchets et eaux usées, cogénération, méthanisation...).
- Assurer l'intégration des constructions et installations techniques liées à cette activité.

### Principes réglementaires

- Autoriser uniquement les installations participant à la production d'énergies renouvelables et de récupération, ainsi que les constructions nécessaires au développement de ces activités.
- Limiter le développement des constructions et installations en imposant un ratio d'espace en pleine terre de minimum 50%.

Les zones urbaines spécifiques (US)	Zones US
Les autres zones urbaines spécifiques	
Zone économique spécifique au marché de gros	US12

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

- Secteur occupé par le Marché d'intérêt national.
- Le site est entièrement imperméabilisé, tant du fait des bâtiments que des aires de stationnement et des zones de chargement et déchargement des marchandises.
- Le site est enserré dans le périmètre de l'Opération d'Intérêt National portée par l'EPA Bordeaux-Euratlantique.

### Objectifs recherchés

- Assurer la pérennité et le développement des activités nécessaires au bon fonctionnement du marché de gros.
- Favoriser une intégration urbaine du site au sein du futur quartier environnant.

### Principes réglementaires

- Autoriser toutes les destinations à l'exception de l'habitat.
- Permettre tout type d'implantation et de gabarit au sein du secteur.
- Permettre des implantations à l'alignement ou en limite séparative.

Les zones urbaines spécifiques (US)	Zones US
Les autres zones urbaines spécifiques	
Activités portuaires et industrialo-portuaires	US 13

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

- Les sites sont marqués par la présence d'établissements portuaires et industriels, générant des nuisances et contraintes lourdes.
- La fonctionnalité de ces espaces est privilégiée au détriment le plus souvent de la qualité urbaine.
- Ces espaces sont incompatibles avec toute forme de mixité fonctionnelle incluant de l'habitat.

### Objectifs recherchés

- Favoriser le développement des activités portuaires et les activités industrielles liées à l'activité portuaire.
- Interdire tout forme d'implantation qui ne soit pas nécessaire à ces activités lourdes.

### Principes réglementaires

- Autoriser l'industrie, les entrepôts, l'habitat que pour des fonctions de surveillance et gardiennage et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Interdire les nouvelles constructions des autres destinations.
- Règles d'implantation des constructions souples.

## Les zones urbaines particulières d'aménagement commercial

Les zones urbaines particulières à vocation commerciale (UPZ)	Zones UPZ
Zones d'aménagement commercial	UPZ1 à 9

### Fondement juridique

- Intégrant les nouvelles obligations juridiques, le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise approuvé le 13 février 2014 localise 11 zones d'aménagement commercial (ZACOM) dont 9 sont situées dans le périmètre de la métropole.

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

- L'inscription en tant que ZACOM concerne les pôles les plus structurants du territoire et se justifie par la complexité des enjeux urbains de ces sites et par la mise en place d'une démarche de requalification spécifique
- 3 sont des pôles régionaux :
  - Mérignac Soleil (UPZ 7) : premier site commercial de l'agglomération, structuré autour d'un hypermarché au sein d'un tissu urbain et économique de plus en plus dense et vieillissant.
  - Bordeaux-Lac (UPZ9) : second pôle de l'agglomération porté par trois établissements phare dont un hypermarché, cernée par de nouveaux quartiers d'habitat (Ginko et bassins à flot) la ZACOM s'inscrit dans un périmètre resserré correspondant aux espaces commerciaux monofonctionnels les plus lourds.
  - Bègles /Villenave d'Ornon (UPZ3) : Site économique et commercial situé entre rocade et Garonne au sud de l'agglomération, qui connaît une dynamique qui se traduit par de nouveaux projets commerciaux et accentue la spécialisation commerciale du site.
- 6 sont des pôles structurants d'agglomération :
  - Pessac/Gradignan Bersol (UPZ 1) : secteur porté par un hypermarché, inséré au cœur d'un des principaux sites économiques de l'agglomération. La ZACOM se décline sur deux sites, de part et d'autre du départ de l'autoroute A63
  - Villenave d'Ornon (UPZ2) : site aujourd'hui vieillissant, avec des enseignes peu nombreuses, mais qui est appelé à se restructurer avec l'arrivée du tramway et la présence d'un site « 50 000 logements » de l'autre côté de la rocade.
  - Bouliac /Floirac (UPZ5) : Site directement desservi par la rocade, mais isolé et loin du tissu urbain.
  - Lormont/Artigues-près-Bordeaux (UPZ4) : secteur multi-site qui s'appuie sur l'hypermarché des 4 pavillons et s'étend le long de la RN89 et de l'A10
  - Artigues-près-Bordeaux Feydeau (UPZ8) : Site en devenir, partiellement urbanisé, bénéficiant d'une situation urbaine particulièrement favorable le long de la rocade.
  - Saint-Médard-en-Jalles Ouest (UPZ6) : pôle commercial développé autour d'un hypermarché, intégré dans le tissu urbain et au contact d'une zone artisanale, à proximité d'un environnement naturel attractif et sensible.

## Objectifs recherchés

- requalification des sites existants dans un souci d'aménagement durable et dans une logique globale de projet
- densification et intégration urbaine et paysagère de ces pôles
- Dans 6 secteurs, souhait de développer de la mixité fonctionnelle en intégrant des opérations de logements

## Principes réglementaires

- Autoriser le commerce et l'artisanat sans condition
- Interdire l'industrie et l'entrepôt (sauf réhabilitation et extension de l'existant) pour permettre une meilleure intégration urbaine
- Autoriser les nouvelles constructions à destination de bureau dès lors qu'ils sont intégrés dans une opération mixte pour favoriser la multifonctionnalité
- en UPZ4, 5, 6 et 8, autoriser l'habitat pour développer la vocation résidentielle des lieux dès lors qu'ils sont intégrés dans une opération mixte pour favoriser la multifonctionnalité
- en UPZ3 et UPZ7, règlements adaptés à la mise en œuvre d'un projet global autorisant l'habitat (projet « Domaine de Geneste » à Villenave d'Ornon et opération « 50 000 logements » à Mérignac)