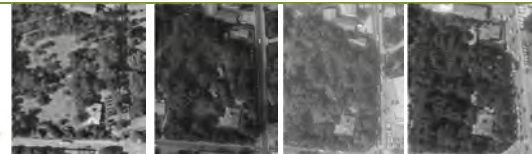









BY 630, 631, 626, 629, 150, 455, 628 Localisation 6 sur la figure 5	Il s'agit de la propriété Thomasson. Les terrains sont constitués d'une vieille demeure à l'abandon dans un parc boisé.	En 1924, la demeure existe dans un parc moins densément boisé. Les annexes apparaissent vraisemblablement dans les années 50 ou 60. Les petites constructions présentes parcelle 150 apparaissent entre 1957 et 1960.	 1950 à 2000
--	---	---	--

5.4.3 ZONE 3 (CF. FIGURE 6)

Parcelle	Situation actuelle : photo Géoportail de 2012	Evolution de la parcelle	Illustration
CP 220, 311 Localisation 1 sur la figure 6	Le terrain est occupé par les installations d'un centre d'exploitation ORANGE (bureaux et bâtiments annexes) avec un parking et des espaces verts ainsi qu'un transformateur électrique.	Le terrain est d'abord occupé par des prés avec quelques arbres. Le transformateur est installé entre 1966 et 1970. Le bâtiment d'exploitation apparaît entre 1976 et 1978. Un petit bâtiment annexe, proche de l'entrée est démoli dans les années 80.	 1950 à 2000
CP 255, 254, 78, 338, 339, 340, 76, 75, 74 Localisation 2 sur la figure 6	Il s'agit de terrains à usage résidentiels/pavillonnaires principalement occupés par des habitations avec jardins.	En 1924, la maison de la parcelle 74 existe ainsi qu'une autre un plus au nord de l'îlot, occupé majoritairement par des prés légèrement arborés. La plupart des habitations sont construites en 1947 (hormis sur les parcelles 78 et 255). Les jardins contiennent souvent des potagers et sont bien arborés. La parcelle 78 est construite entre 1973 et 1976 et la parcelle 255 entre 1980 et 1984. Les parcelles 338, 339 et 340 seront réaménagées après 2000.	 1950 à 2000
CP 271 Localisation 3 sur la figure 6	Il s'agit d'un bâtiment accueillant une pharmacie avec un parking extérieur imperméabilisé.	La parcelle est d'abord occupée par une construction dans un parc arboré. Elle sera démolie entre 1985 et 1986. Le bâtiment à usage commercial est construit entre 1986 et 1989.	 1950 à 2000
CP 80, 81, 87, 270, 246, 86 Localisation 4 sur la figure 6	Les parcelles sont à usage résidentiel, occupées par des maisons individuelles avec de petits jardins ou des immeubles collectifs.	En 1924, l'îlot est principalement occupé par des prés plus ou moins arborés. Les terrains sont progressivement construits et morcelés à partir des années 60. L'immeuble sur la parcelle 81 sera construit récemment après démolition d'une ancienne habitation.	 1950 à 2000

CP 315, 172, 316, 84, 85 Localisation 5 sur la figure 6	Il s'agit de bâtiments à usage commercial (entreprise de peinture, bar, agence d'intérim, cabinet médical, école de conduite, etc.) avec des espaces de stationnement.	En 1924, seules quelques parcelles sont construites, le reste étant occupé par des prés et/ou cultures. Le bâti évolue progressivement à partir des années 60 pour prendre sa configuration actuelle à la fin des années 70.	 1950 à 2000
CP 189 Localisation 6 sur la figure 6	La parcelle est occupée par les infrastructures de la station service ESSO, comprenant une aire de lavage. Le station est actuellement en cours de travaux de rénovation.	La station service apparaît avant 1945 et occupe la bordure de l'avenue du Général Leclerc. Le reste du terrain est occupé par des arbres. Un bâtiment d'exploitation est implanté en arrière des installations dans les années 50. La configuration des installations évolue une première fois entre 1970 et 1972 avec l'agrandissement de la station puis entre 1973 et 1976. En 1986, la station service prend sa configuration actuelle et une aire de lavage est observée.	 1950 à 2000
CP 293, 294, 176, 310, 332, 331, 341, 342 Localisation 7 sur la figure 6	Il s'agit d'une zone résidentielle avec des maisons d'habitations et deux bâtiments d'activités commerciales (vente de stores, services).	Le terrain est initialement occupé par trois habitations avec jardins arborés et zones cultivées. A partir des années 60 et 70, le bâti progresse à partir des constructions existantes.	 1950 à 2000

5.5 SYNTHÈSE DE L'HISTORIQUE

A partir de l'ensemble des sources d'informations développées précédemment, les tableaux suivants récapitulent les différentes sources et activités potentielles de pollution des sols recensées au droit de la zone d'étude et hiérarchisent le risque associé à chaque parcelle ou groupe de parcelles selon trois niveaux :

- Risque de pollution faible ou inexistant ;
- Risque de pollution modéré ;
- Risque de pollution élevé.

Ce code couleur est également repris sur la Figure 10 permettant la localisation des éventuelles parcelles à risque de pollution.

5.5.1 ZONE 1

Localisation sur la Figure 10	Parcelle cadastrale	Typologie	Sources potentielles de contaminations	Risque associé
1	BX 108, 122, 143, 158, 200, 203, 204, 223, 229, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581,	Garage automobile Renault/Dacia (fiche 1)	<p>SOURCES EXISTANTES</p> <p>1 cuve aérienne d'huile usagée et 2 cuves d'huiles neuves</p> <p><i>Les cuves aériennes en double-paroi sur rétention mobile en PVC qui apparaît souillée par des égouttures d'huiles probablement dû aux opérations de manutention.</i></p> <p>Atelier mécanique</p> <p><i>L'atelier mécanique est construit sur une dalle béton (peinture antislissure) en bon état. Aucune souillure sur le sol n'a été observée.</i></p> <p>Emprise de la station essence à usage interne (3 cuves)</p> <p><i>Selon le témoignage du chef d'atelier, en 2010, l'ensemble des cuves ont été démantelé et les sols pollués traités (diagnostic réalisé). Lors de la visite de site, aucun élément attestant de la présence d'une ancienne station-service n'a été observé.</i></p> <p>Station de lavage à usage interne</p> <p><i>L'état du revêtement est légèrement dégradé par endroit. L'ensemble des eaux de lavage et de ruissellement sont raccordées à un décanteur/déboureur/séparateur d'hydrocarbure (la qualité des eaux rejetés au réseau est contrôlée 2 fois par an par l'exploitant du réseau et également par le concessionnaire).</i></p> <p>Ancienne station de lavage</p> <p><i>Non visible lors de la visite de site, elle a été démantelée.</i></p> <p>Zone de stockage de déchets (DIB)</p> <p><i>La zone est recouverte par un revêtement en bon état, les DIB sont stockés dans des bennes de stockage.</i></p> <p>Séparateur d'hydrocarbure</p> <p><i>Un séparateur est présent dans la zone de stockage collectant les eaux de ruissellement avant rejet dans le réseau EP communal</i></p> <p>SOURCES PASSEES</p> <p>2 anciennes stations-services avec cuves enterrées, exploitées pour l'une entre 1973 et 2010 environ et pour l'autre entre 1959 et potentiellement 1973.</p> <p>1 ancienne station de lavage supprimée en 1998</p>	<p>ELEVE</p> <p>Bien que les pratiques exercées actuellement et les moyens mis en œuvre (rétention, déboureur, séparateur d'hydrocarbure, etc.) limitent les risques à un incident ou un accident, le site a été le siège depuis au moins 1959 de diverses activités potentiellement polluantes notamment en composés hydrocarbonés. En 2010, le terrain a été diagnostiqué et en partie dépollué, les documents n'ont pas été disponibles dans le cadre de l'étude. D'anciennes cuves ont été inertées.</p>

Localisation sur la Figure 10	Parcelle cadastrale	Typologie	Sources potentielles de contaminations	Risque associé
2	BX 618	Résidentiel/pavillonnaires	SOURCE PASSEE POTENTIELLEMENT EXISTANTE Stationnement de nombreux véhicules en fond de parcelle à partir des années 70	MODERE L'usage de la parcelle reste résidentiel. Le stationnement des véhicules ne s'est vraisemblablement pas toujours déroulé sur une surface imperméabilisée.
3	BX 485, 489, 490	Résidentiel/pavillonnaires	SOURCE PASSEE Stationnement de matériels, machines et véhicules sur terrains nus à partir de 1970 et jusqu'à 1990 sur la parcelle 485, jusqu'en 1972 sur les parcelles 489 et 490	FAIBLE Les terrains ayant été aménagés, en cas de pollution, elle a été excavée ou se trouve confinée sous les aménagements actuels.
4	BX 612	Activité tertiaire (commerce)	SOURCE PASSEE 2 cuves enterrées dans un garage à partir de 1925. Le bâtiment est démoli vers 1991.	MODERE L'usage de la parcelle est aujourd'hui commercial et les terrains ont été aménagés. En cas de pollution, celle-ci a été excavée lors des travaux de réaménagement du terrain ou se trouve encore confiné sous les installations actuelles
5	BX 608, 609	Carrosserie (fiche 2)	SOURCES EXISTANTES Cabine de peinture Utilisation de solvants-dégraissants, peintures Autres sources liées à l'activité de carrosserie Activité implantée au début des années 1980	ELEVE
6	BX 95	Activité liée au secteur automobile	SOURCES PASSEES POTENTIELLEMENT EXISTANTES Potentielles sources liées à des activités de mécanique automobile Stationnement de nombreux véhicules sur terrain potentiellement nu à partir des années 1960	ELEVE
7	BX 102	Garage automobile Citroën (fiche 3)	SOURCES EXISTANTES Atelier mécanique <i>L'atelier mécanique est construit sur une dalle béton globalement en bon état présentant localement un état jugé peu dégradé.</i> 1 cuve métallique aérienne de récupération des huiles usagées <i>La cuve est située à l'extérieur du garage, elle présente un état dégradé (corrosion).</i> Fûts stockés hors rétention Activité implantée au début des années 1960	ELEVE

Localisation sur la Figure 10	Parcelle cadastrale	Typologie	Sources potentielles de contaminations	Risque associé
8	BX 279 partielle	Garage automobile Euromaster (fiche4)	<p>SOURCES EXISTANTES</p> <p>Atelier mécanique <i>Le revêtement de l'atelier mécanique est constitué de carrelage plus ou moins dégradé par endroit.</i></p> <p>Cuve de récupération des huiles usagées <i>La cuve est située dans l'atelier mécanique au niveau d'une aire carrelée jugée dans un état plus ou moins dégradé. Quelques souillures ont été observées sur le carrelage.</i></p> <p>Bennes à recyclage <i>Les déchets sont stockés dans de bennes à l'intérieur de l'atelier avant d'être enlevé pour recyclage par une entreprise spécialisée.</i></p> <p>.Activité implantée au début des années 1990</p>	<p>MODERE</p> <p>Les pratiques exercées actuellement et les moyens de rétention et protection mis en œuvre limitent les risques à un incident ou un accident.</p>
9	BX 279 partielle	Station de lavage automobile et laverie automatique (fiche 5)	<p>SOURCES EXISTANTES</p> <p>Aire de lavage <i>Le revêtement est jugé dégradé par endroit (dalle béton sur la zone de lavage et enrobé). Des traces de souillures ont été observées dans les aires de lavage.</i></p> <p>Séparateur d'hydrocarbure</p> <p>Activité implantée à la fin des années 1980</p>	ELEVE
10	BX 151	Garage automobile First Stop (fiche 6)	<p>SOURCES EXISTANTES</p> <p>Potentielles sources liées aux activités mécaniques</p> <p>Parking lié à l'activité implantée depuis une dizaine d'années</p>	ELEVE
11	BX 64, 66, 98, 99, 100, 101, 125, 154, 201, 278, 468, 469, 474, 481, 482, 486, 491, 584, 585, 592, 594, 598, 599, 600, 610, 611, 602, 604, 633, 634	Résidentiel/pavillonnaires	Néant	FAIBLE à INEXISTANT
12	BX 21, 97, 105, 109, 492, 606, 613, 614, 615, 646, 647, 652, 653	Activité tertiaire (commerce)	Néant	FAIBLE à INEXISTANT
13	BX 621, 627, 635, 644, 645, 657, 658, 659, 660, 673, 674, 671, 672	Terrain vague	Néant	FAIBLE

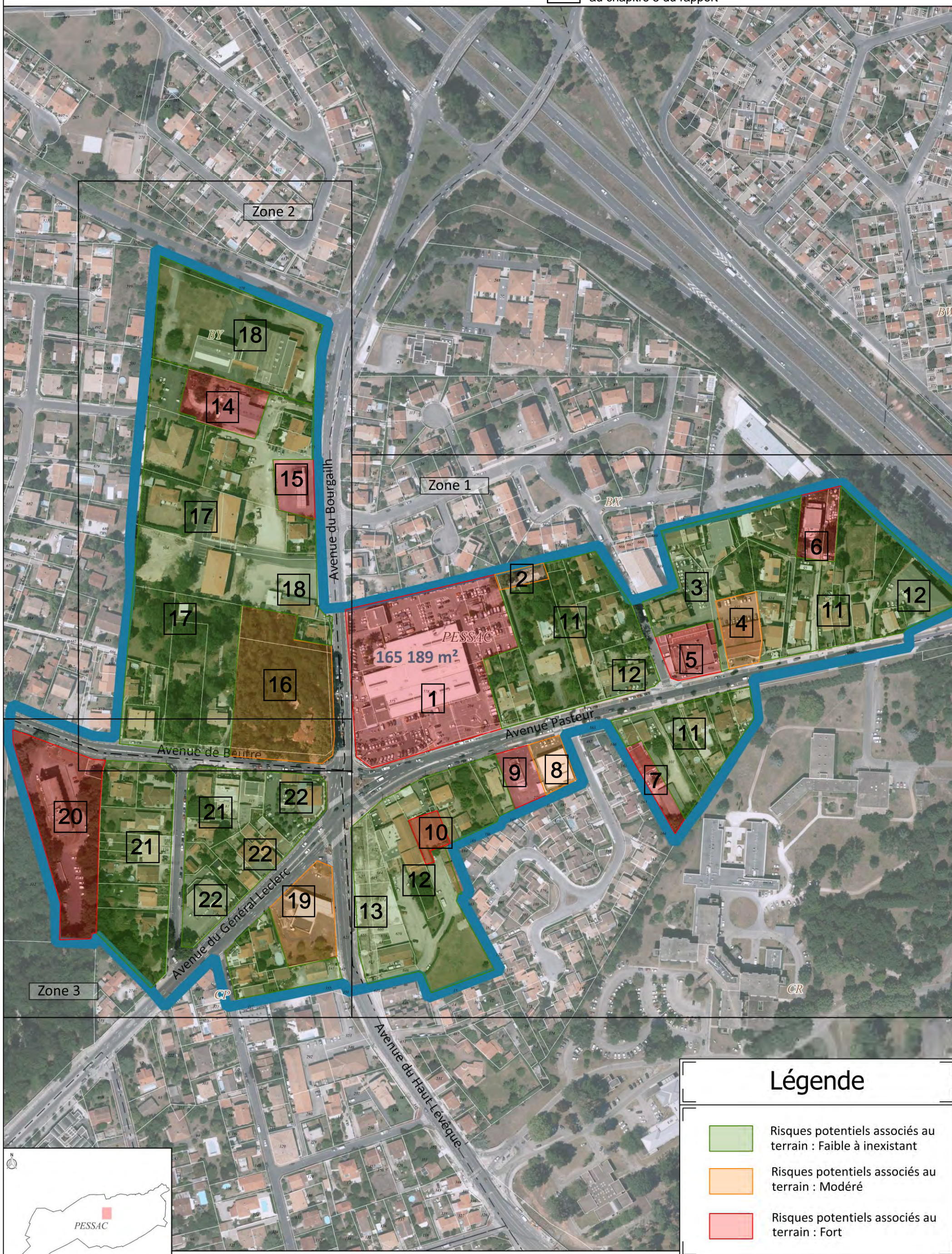
5.5.2 ZONE 2

Localisation sur la Figure 10	Parcelle cadastrale	Typologie	Sources potentielles de contaminations	Risque associé
14	BY 666, 667	Ex Blanchisserie MANO (fiche 7)	<p>SOURCES PASSEES ET EXISTANTES</p> <p>Atelier de la blanchisserie</p> <p>Cuve déposée sur le sol (fioul, carburant, autres produits)</p> <p>Fosse sous hangar</p> <p>Zone de dépotage</p> <p>Décanteur</p> <p>Zones de rejets chaudière, blanchisserie</p> <p>Atelier de blanchisserie (solvants chlorés)</p> <p>Emission et dépôts de polluants suite à l'incendie</p> <p>Ancienne emprise des zones des cuves et des zones contaminées (absence de vérification sur leur véritable dépollution)</p> <p>Activité implantée à la fin des années 60 et terminée en 2014 suite à un incendie</p>	<p>ELEVE</p> <p>Site pollué en cours de traitement suivi par les pouvoirs publics (DREAL)</p>
15	BY 664	Station de lavage automobile (fiche 8)	<p>SOURCES EXISTANTES</p> <p>Aire de lavage</p> <p><i>Le revêtement est jugé dégradé par endroit (dalle béton sur la zone de lavage et enrobé). Des traces de souillures ont été observées dans les aires de lavage</i></p> <p>Séparateur d'hydrocarbures</p> <p>Activité implantée à la fin des années 1980</p>	ELEVE
16	BY 626, 628, 629, 630, 631	Propriété Thomasson (fiche 9)	<p>SOURCES EXISTANTES</p> <p>Tas de nombreux déchets sur sol nu</p> <p>Tuiles fibrociments (risque amiante)</p> <p>Bâtiments très anciens (avant 1924)</p>	<p>MODERE</p> <p>De nombreux déchets sont stockés sur les sols nus. Gestion à prévoir en terme de déchets/démolition</p>
17	BY 13, 108, 122, 126, 146, 150, 455, 484, 485, 486, 497, 504 partielle, 505, 506, 507, 665, 668, 669	Résidentiel/pavillonnaires	Néant	FAIBLE à INEXISTANT
18	BY 154, 504 partielle et 670	Activité tertiaire (commerce)	Néant	FAIBLE à INEXISTANT

5.5.3 ZONE 3

Localisation sur la Figure 10	Parcelle cadastrale	Typologie	Sources potentielles de contaminations	Risque associé
19	CP 189	Station-service ESSO (fiche 10)	<p>SOURCES PASSEES ET EXISTANTES</p> <p>Réservoirs enterrés de carburant</p> <p>Postes de distribution</p> <p>Aire de dépotage</p> <p>Séparateur d'hydrocarbures</p> <p>Aire de lavage</p> <p>Le site est en activité depuis la fin du 19^{ème}</p>	<p>MODERE</p> <p>Si des contaminations ont été découvertes dans le cadre des travaux actuels de réfection et de remise aux normes, la station a du faire l'objet de travaux de dépollution. Pour cette raison, le site est déclassé en risque modéré.</p>

			siècle. L'emplacement et les volumes des sources de contamination ont évolué au fil de l'exploitation. Actuellement la station est en cours de réfection/remise aux normes	
20	CP 220, 311	Activité tertiaire Bâtiment ORANGE	SOURCES EXISTANTES Emplacement des cuves à fioul (souterrain) Transformateur (implanté à la fin des années 60) Le site existe depuis la fin des années 1970.	ELEVE
21	CP 74, 75, 76, 78, 176, 254, 255, 294, 310, 331, 332, 338, 339, 340, 342	Résidentiel/pavillonnaires	Néant	FAIBLE à INEXISTANT
22	CP 84, 85, 172, 271, 293, 315, 316, 341	Activité tertiaire (commerce)	Néant	FAIBLE à INEXISTANT



6 ETUDE DE VULNERABILITE DES MILIEUX

6.1 CONTEXTE GEOLOGIQUE

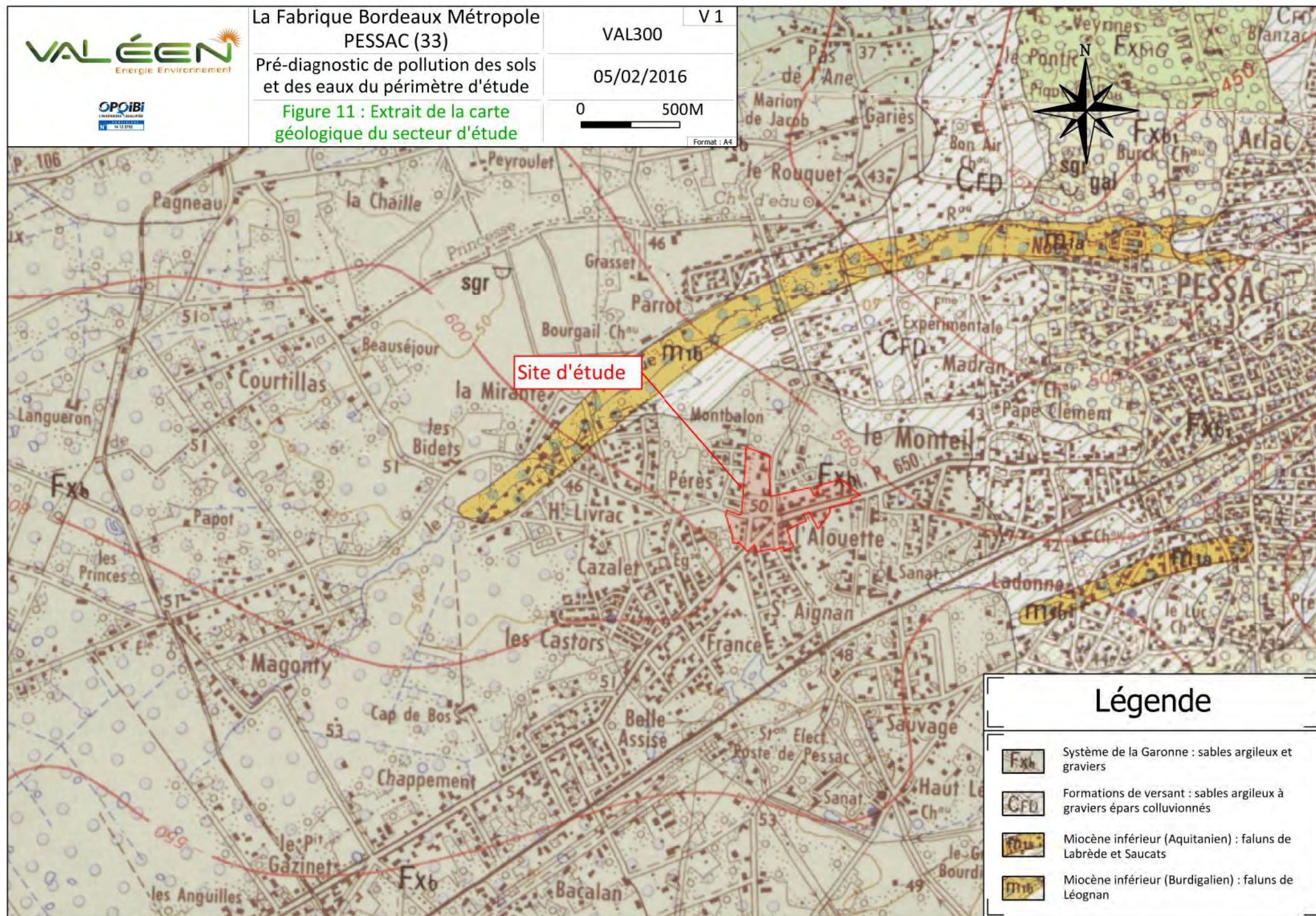
D'après les renseignements extraits de la carte géologique de Pessac au 1/50 000^e du BRGM et sa notice explicative (dans la limite de la précision relative à l'échelle), le site est implanté au droit de formations fluviatiles attribuables à la Garonne (F_x), datées du Pléistocène inférieur moyen (ère quaternaire) (cf. Figure 11). Ces dépôts, qui constituent la moyenne terrasse de la Garonne, se caractérisent principalement par des sables et graviers liés par une gangue argileuse jaunâtre à rougeâtre, parfois cimentés par des accumulations d'oxydes de fer dues au battement de la nappe (alios).

Les terrains alluviaux (F_x) reposent sur un substratum d'origine marine d'âges Miocène et Oligocène :

- Le Miocène est caractérisé par une variation de faciès importante. Il peut être sableux, calcaire coquillier et/ou gréseux. Des affleurements du Miocène inférieur (m1a – m1b) sont reportés sur la carte géologique au Nord du site dans la vallée du ruisseau du Peugue, ainsi qu'au Sud-est où s'écoule l'Ars.
- L'Oligocène (Stampien) est dominé par des calcaires à Astéries avec parfois la présence, au sommet de la formation, d'argiles de décarbonatation.

Sur la base des sondages géologiques recensés par le BRGM (base de données du sous-sol) au droit du projet, les formations quaternaires apparaissent majoritairement sablo-graveleuses, le plus souvent faiblement argileuses. Cependant, localement la présence d'horizon plus fortement argileux voire de lentilles argileuses d'épaisseur métrique, peut être observée.

D'après les données géologiques existantes aux alentours du projet, on peut estimer la profondeur du toit du substratum miocène à environ 14/18 m de profondeur au droit du site.



6.2 CONTEXTE HYDROGEOLOGIQUE

6.2.1 DESCRIPTION DE L'AQUIFERE SUPERFICIEL

Le système aquifère multicouche Bordelais comporte de nombreuses nappes élémentaires dans les différentes formations poreuses perméables du Quaternaire, du tertiaire (Miocène, Oligocène, Eocène, Infra-Eocène) et du secondaire (Crétacé supérieur et jurassique terminal).

Le contexte géologique, décrit précédemment, met en évidence que le premier niveau aquifère susceptible d'être rencontré sur la zone d'étude est constitué d'un ensemble formé des alluvions de la Garonne (Quaternaire) et du réservoir calcaire Miocène sous-jacent :

- **La nappe des alluvions de la Garonne.**

La nappe des alluvions anciennes (terrasse Fxb) est généralement à perméabilité relativement faible. L'épaisseur de cette terrasse peut être extrêmement variable et peut dépasser 10-15 m sur la zone d'étude. La nappe phréatique de ces formations gravelo-sableuses et argileuses est libre et sert de relais pour l'alimentation des différents aquifères plus anciens (Miocène et Oligocène) qui affluent notamment dans les vallées des affluents de la Garonne.

Dans la zone d'étude, les formations alluviales sableuses rencontrées présentent une perméabilité relativement bonne en raison de faibles teneurs en argile. D'après les données bibliographiques de VALEEN (missions hydrogéologiques réalisées aux alentours de la zone d'étude), la transmissivité de l'aquifère alluvial sablo-graveleux est comprise entre 1.10^{-4} et 9.10^{-6} m²/s et la perméabilité est estimée entre 3.10^{-5} et 2.10^{-6} m/s (variables en fonction de la teneur en argile).

- **La nappe miocène.**

Le réservoir du Miocène sous-jacent à la nappe alluviale est représenté essentiellement par des calcaires sableux. L'épaisseur augmente d'Est en Ouest avec une épaisseur moyenne sur le secteur de Pessac de 10 à 20 mètres. Dans le secteur du site, la nappe est libre et en communication avec l'aquifère alluvial. D'après les données bibliographiques, la transmissivité de l'aquifère est comprise entre 10^{-4} et 10^{-3} m²/s avec des valeurs de perméabilité entre 3.10^{-5} et 3.10^{-4} m/s.

Les deux aquifères mentionnés précédemment dans le secteur d'étude constituent un ensemble aquifère multicouche dénommé **Mio-Plio-Quaternaire**.

Il s'agit d'un vaste système aquifère dont le réservoir est formé principalement par la superposition des calcaires gréseux, des calcaires à débris coquilliers (Miocène) et des sables et graviers supérieurs (Pléistocène inférieur et Pliocène). Cette aquifère est généralement libre et en contact avec les formations sableuses du sable des Landes sur une vaste étendue. D'après la géomorphologie du secteur d'étude et les données du SIGES Aquitaine, l'aquifère superficiel est probablement drainé par la vallée du Peugue, qui s'écoule en direction de l'Est et du Nord-est à environ 1000 m au Nord du site.

Le niveau piézométrique est généralement assez proche de la surface (peut atteindre 0,50m/TN). Selon les données de VALEEN à proximité du secteur d'étude, en période de hautes eaux la nappe peut atteindre environ 1,00-1,50 m de profondeur et remonter exceptionnellement jusqu'à environ 0,50 m de profondeur. Elle présente généralement des battements saisonniers de l'ordre de 2,00 à 3,00 m.

Cependant, localement la présence de lentilles argileuses peut provoquer d'éventuelles discontinuités susceptibles de modifier les conditions d'écoulement de la nappe et les équilibres piézométriques (absence d'eau à faible profondeur).

D'après les données du SDAGE 2016-2021, l'objectif de qualité fixé pour la masse d'eau des sables plio-quaternaire est la conservation du bon état quantitatif et chimique. La qualité de la masse d'eau évaluée dans le cadre du SDAGE 2016-2021, à partir des données de 2007 à 2010, indique un bon état quantitatif et chimique.

L'évaluation de l'état chimique de la masse d'eau souterraine (données 2000-2007, SIEAG) traduisent des eaux de faciès bicarbonaté calcique et magnésien voire sulfaté et chloré. Le pH est neutre à acide, la minéralisation moyenne. Le fond géochimique montre des teneurs en ammonium, fer et manganèse à des niveaux pouvant excéder les normes de qualité. D'une manière générale, les eaux sont naturellement riches en fer en manganèse et en matière organique du fait de la présence de niveaux aliotiques dans les formations sableuses. Ces données traduisent localement la présence d'un milieu réducteur affecté par un phénomène de dénitrification, d'origine naturel.

D'une manière générale, compte tenu de ses caractéristiques, cet aquifère superficiel apparaît vulnérable à une éventuelle pollution de surface à partir de zones non imperméabilisées : faible profondeur du toit de la nappe, perméabilité bonne à modérée de la zone non saturée et saturée, favorisant l'infiltration et la propagation d'un polluant potentiel.

6.2.2 USAGES DES RESSOURCES EN EAUX

6.2.2.1 Source BSS/BRGM

Pour identifier les enjeux relatifs aux eaux souterraines, des données ont été recherchées sur les ouvrages de captages recensés dans la banque de données du sous-sol du BRGM, dans un rayon de 1000 m autour de la zone d'étude (cf. Figure 12).

Référence BSS de l'ouvrage	Altitude(en m NGF)	Lieu-dit (Distance au centre du site)	Nature de l'ouvrage/ utilisation	Profondeur atteinte (m)	État de l'ouvrage	Aquifère	Niveau d'eau
SUR LA ZONE D'ETUDE							
08271X0394/C1	49,87	Avenue du Bourgaillh (centre du site)	Sondage/ Piézomètre	5,00	Non exploité	Alluvions Quaternaire	Non renseigné
08271X0673/PST5	49,88	Avenue de Beutre (sud du site)	Forage/ piézomètre	12,50	Mesure	Alluvions Quaternaire	4,10 m/TN le 23/03/2009
HORS ZONE D'ETUDE							
08271X0621/T8	50,45	Avenue du Haut Lévêque (220 m au sud)	Forage/ piézomètre	10,00	Mesure	Alluvions Quaternaire	5,45 m/TN le 11/05/2011
08271X0619/T6	49,93	Avenue du Haut Lévêque (280 m au sud)	Forage/ piézomètre	10,00	Mesure	Alluvions Quaternaire	5,90 m/TN le 11/05/2011
08271X0616/T3	48,41	Avenue du Haut Lévêque (390 m au sud)	Forage/ piézomètre	10,00	Mesure	Alluvions Quaternaire	4,20 m/TN le 11/05/2011
08271X0684/SC2	47,01	Allée du Haut Lévêque (450 m au sud)	Forage/ piézomètre	10,00	Mesure	Alluvions Quaternaire	Non renseigné
08271X0014/F	48,00	Sanatorium girondin – L'Alouette (620 m à l'est)	Forage/Eau collective	33,95	Abandonné	Miocène	2,80 m/TN le 25/06/1964
08271X0038/F	47,00	Puits de Mme Lacabanne (400 m au nord-ouest)	Puits/Eau individuelle	3,15	Non renseigné	Alluvions Quaternaire	0,50 m/TN le 10/05/1963
08271X0523/F	44,00	23 rue des Frères Rayère (730 m au nord-ouest)	Forage/Eau individuelle	13,00	Exploité temporairement	Alluvions Quaternaire	1,60 m/TN le 12/02/2004
08271X0521/F	54,00	58 avenue Gabrièle d'Annunzio (780 m au nord-ouest)	Forage/Eau individuelle	33,00	Exploité temporairement	Miocène	6,00 m/TN le 24/07/2003
08271X0682/PST7	48,93	Avenue de Beutre (520 m à l'ouest)	Forage/ Piézomètre	12,50	Mesure	Alluvions Quaternaire	3,00 m/TN le 31/07/2009
08271X0455/T5	49,73	Rue de France (860 m au sud-ouest)	Sondage/ Piézomètre	5,50	Non exploité	Alluvions Quaternaire	Non renseigné
08271X0456/T7	49,49	Rue Marin Lamesiée (1000 m au sud-ouest)	Sondage/ Piézomètre	4,50	Abandonné	Alluvions Quaternaire	Non renseigné
08271X0524/F	49,00	Parc Jozereau (830 m au sud)	Forage/Eau service public	30,40	Exploité (arrosage du parc)	Miocène	Non renseigné
08271X0037/F	48,00	L'Alouette (790 m au sud)	Puits/Eau individuelle	3,95	Non renseigné	Alluvions Quaternaire	0,90 m/TN le 10/05/1963
08271X0672/PST4	49,89	Avenue du Haut Lévêque (830 m au sud)	Forage/ Piézomètre	12,50	Mesure	Mio-Plio-Quaternaire	7,50 m/TN le 25/03/2009
08271X0235/111111	50,00	Chemin du Haut Lévêque (970 m au sud)	Forage/Eau agricole	35,00	Exploité	Miocène	4,00 m/TN le 25/01/1974
08271X0342/T6	48,38	Place de Navarre (510 m au sud-ouest)	Piezomètre	5,00	Mesure	Alluvions Quaternaire	0,64 m/TN le 29/11/2000

Par rapport au sens d'écoulement supposé de la nappe (vers le nord-est et l'est), la plupart des ouvrages recensés sont localisés en position amont ou latérale par rapport à la zone d'étude et ne sont donc pas des cibles potentielles.

La majorité des ouvrages recensés autour du terrain d'étude sont des piézomètres mis en place pour la réalisation de travaux (aucun usage de l'eau) ou des ouvrages aujourd'hui abandonnés.

Les principaux enjeux liés à la nappe alluviale dans le secteur d'étude seront donc liés à des puits de particuliers, souvent utilisés pour l'arrosage des jardins et potagers.

6.2.2.2 Captages AEP

D'après la base de données ADES, sur la commune de Pessac, 11 forages (public ou privé) exploitent ou ont exploité les eaux souterraines pour un usage AEP (alimentation en eau potable).

Tous ces ouvrages captent les ressources aquifères profondes (et donc peu vulnérables) de l'Oligocène, de l'Eocène, voire du Crétacé supérieur, hormis un qui capte le Miocène à 35 m de profondeur (cf. Annexe 1).

D'après les informations transmises par l'ARS de Gironde et les plans des servitudes d'utilités publiques du PLU de Bordeaux Métropole, le terrain d'étude est localisé en dehors de tout périmètre de protection associé à un captage destiné à la production d'eau potable et n'est donc affecté par aucune prescription particulière dans ce domaine.

6.3 CONTEXTE HYDROLOGIQUE

6.3.1.1 Description des eaux superficielles

A partir de l'examen du fond topographique de l'IGN et de la visite du site, aucun cours ou plan d'eau n'est répertorié sur l'emprise de la zone d'étude.

La zone d'étude appartient à la partie sud du bassin versant du Peugue, qui s'écoule en direction de l'Est et du Nord-est (vers la Garonne) à environ 1000 m au nord (cf. Figure 13).

Le Peugue prend sa source à Pessac au lieu-dit du « Bois des sources du Peugue » et rejoint la Garonne au centre de Bordeaux, à l'extrémité du cours Alsace-Lorraine après un parcours d'environ 16 km de direction globalement ouest-est. Il s'agit d'un petit ruisseau principalement canalisée pour maîtriser les inondations et collecter les eaux de ruissellement, en raison de sa situation urbaine.

Le bassin versant de 2430 hectares couvre, en aval, la zone urbaine dense d'habitat collectif et continu de Bordeaux avec notamment le centre-ville et le C.H.U. Puis, en remontant jusqu'à la rocade, diverses zones composées de lotissements et pavillons du centre-ville de Pessac mais aussi des vignobles Haut Brion et Pape Clément. En amont, le bassin versant comprend un secteur gagné par l'urbanisation, dont les importants lotissements de Cap de Bos, Magonty, les Princes, prolongé d'espaces naturels, au Nord et à l'Ouest, jusqu'au Golf de Pessac.

Le Peugue reçoit de nombreux affluents aujourd'hui canalisés : Le Madran à Pessac, Les Ontines, La Devèze et l'ancien Caudéran au centre de Bordeaux.

Le réseau est canalisé en système séparatif des Sources du Peugue à l'avenue Roger Cohé à Pessac, puis en réseau unitaire à l'aval. Il draine les eaux de ruissellement du Nord de Pessac, de la frange Sud de Mérignac et du centre de Bordeaux.

Aucune donnée sur ses caractéristiques hydrologiques n'a été identifiée.

L'objectif fixé par le SDAGE 2016-2021 pour le cours d'eau est l'atteinte d'un bon potentiel écologique en 2027 et d'un bon état chimique. L'agence de l'eau Adour-Garonne ne recense aucune station de mesure de la qualité des eaux du cours d'eau. Sur la base de données de 2011-2013, le potentiel écologique est moyen et l'état chimique n'est pas classé.

D'après l'état des lieux de 2013, le cours d'eau subit une pression significative liée aux rejets industriels ainsi qu'une forte altération de sa morphologie et de la continuité des écoulements.



Le Peugue reçoit principalement les eaux de ruissellement de son bassin versant et draine aussi les eaux souterraines. Aucun usage spécifique sensible n'a été recensé pour le cours d'eau.

D'une manière générale, compte tenu de sa configuration (cours d'eau fortement modifié) et de sa distance au site étudiée, ce cours d'eau est faiblement vulnérable à une éventuelle pollution provenant du site.

6.3.1.2 Inondabilité

D'après les informations disponibles sur les risques majeurs, la commune de Pessac n'est pas soumise au risque d'inondation. Elle n'est pas dotée de Plan de Prévention du Risque Inondation.

Néanmoins, des arrêtés de catastrophe naturelle pour des phénomènes d'inondation ont déjà été prescrits sur la commune.

D'après le zonage de l'assainissement pluvial du bassin ruisseau du Peugue Amont issue du PLU de Bordeaux Métropole, le site d'étude n'aurait jamais été inondé par le passé.

Le secteur d'étude n'est pas localisé dans une zone soumise au risque d'inondation.

6.4 MILIEUX NATURELS ET PATRIMOINE

Après consultation des bases de données de la DREAL Aquitaine, le terrain d'étude n'est pas implanté sur le périmètre d'un site répertorié comme zone d'inventaire ou de protection vis-à-vis de la faune, la flore et les milieux naturels (NATURA 2000, ZNIEFF¹², ZICO¹³, réserve ou parc naturel, espace naturel sensible, zone humide, etc.) ou du patrimoine (site inscrit, site classé).

Sur la commune de Pessac, seul un site inscrit (relatif à du patrimoine bâti) est recensé. Il s'agit de la Cité Le Corbusier, localisée à environ 1100 m au sud-est de la zone d'étude. Le site des quartiers Frugès, construit par Le Corbusier en 1924, d'une superficie de 1,96 ha, est inscrit sur l'inventaire des sites pittoresques de Gironde depuis le 2 mars 1976 en raison de son intérêt architectural et de la conception particulière de l'habitat. Il est classé en Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager depuis le 27 octobre 1998.

La zone d'étude n'est pas localisée sur un périmètre de protection de monument historique ni sur une zone de protection archéologique, selon les données culturelles de la DRAC Aquitaine.

Aucune zone humide n'est recensée à proximité du terrain d'étude d'après les données issues du portail cartographique des données de l'environnement en Gironde (source SIGORE Gironde).

Aucun enjeu sur les milieux naturels et le patrimoine n'a été identifié sur la zone d'étude et ses environs.

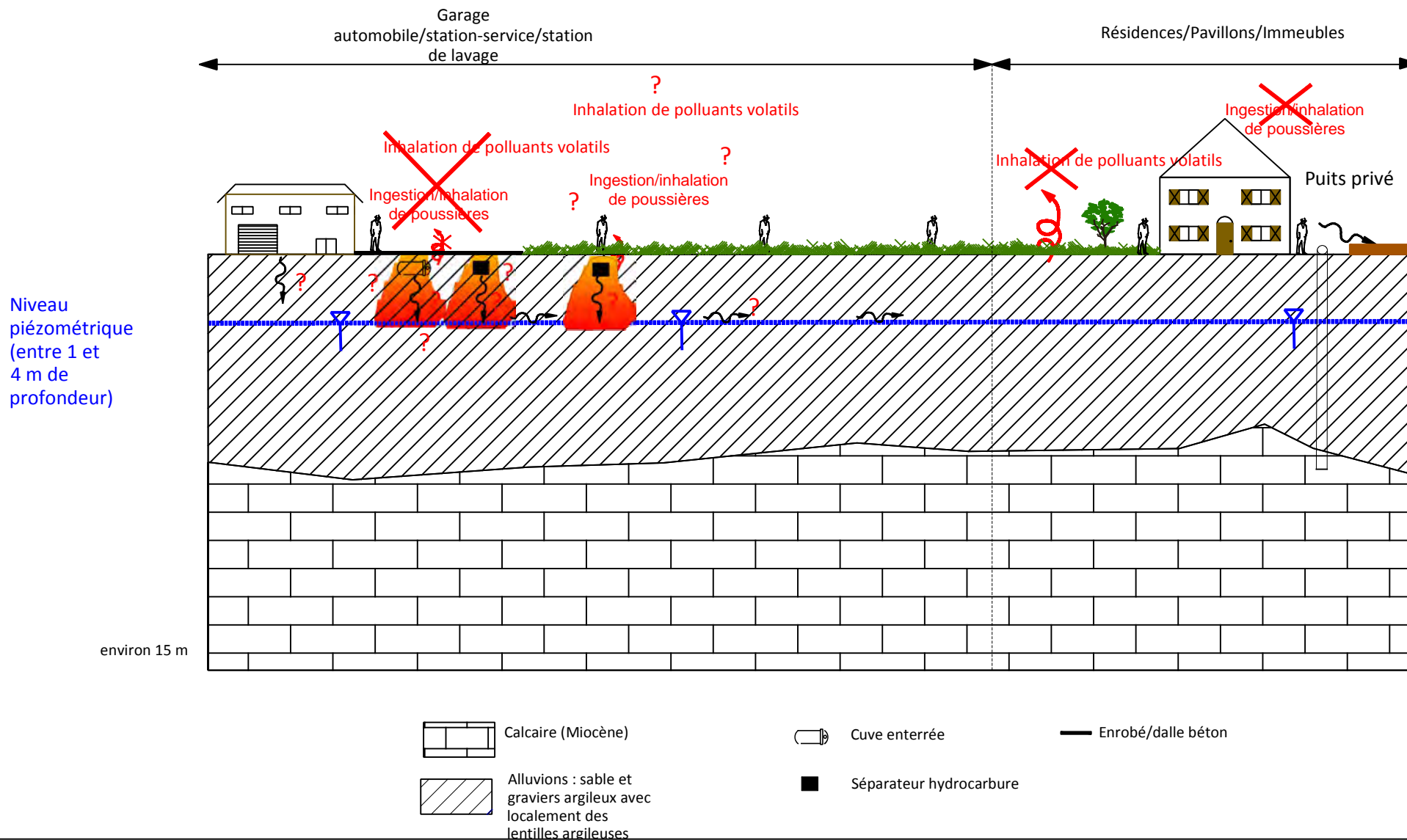
7 SCHEMA CONCEPTUEL PRELIMINAIRE DE LA ZONE D'ETUDE

Le schéma conceptuel du site doit permettre d'appréhender véritablement l'état de pollution des milieux et les voies d'exposition aux substances au regard des activités et des usages constatés ou choisis. Ses objectifs sont de déterminer les relations entre les sources de pollution, les différents milieux de transfert et leurs caractéristiques, les enjeux à protéger : populations cibles, usages des milieux, etc.

Le schéma conceptuel préliminaire du périmètre d'étude est présenté en Figure 14 : il a été adapté en fonction des typologies des secteurs identifiés à savoir résidentiel/pavillonnaire et les zones présentant des sources potentielles de contamination des sols et des eaux (garage, station-service, transformateur, etc.)

¹² Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique

¹³ Zone d'Importance pour la Conservation des Oiseaux



8 INTERPRETATIONS – CONCLUSIONS - RECOMMANDATIONS

Dans le cadre des futures opérations d'aménagements sur le secteur d'étude « Carrefour de l'Alouette », terrain d'environ 16,5 ha, qui se situe sur la commune de Pessac (33), la Fabrique de Bordeaux Métropole (FAB) a mandaté la société VALÉEN (Val Énergie Environnement), pour la réalisation d'un pré-diagnostic de pollution de sols et des eaux du périmètre d'étude (mission de type LEVE en référence à la norme NFX31-620 relative aux prestations de service sur les sites et sols pollués – Juin 2011) : visite préliminaire du site, étude historique et documentaire, schéma conceptuel préliminaire, rapport de synthèse.

Le périmètre, objet de l'étude, correspond aux terrains situés le long des avenues de Beutre, du Général Leclerc, Pasteur et du Bourgaillh formant le carrefour de l'Alouette, pour une superficie totale de l'ordre de 165 189 m².

L'étude documentaire historique, corrélée à la visite du site, a permis dans un premier temps de classer les différentes parcelles du secteur d'étude, découpé en 3 zones, en fonction de leurs activités (résidentielles, activités commerciales et de services, site industriels).

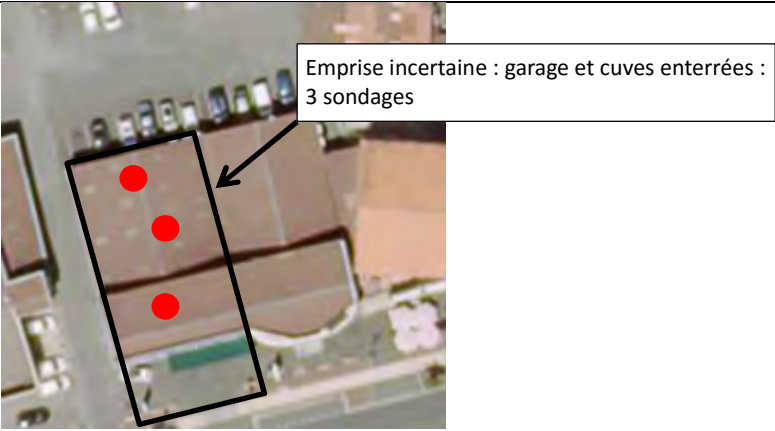

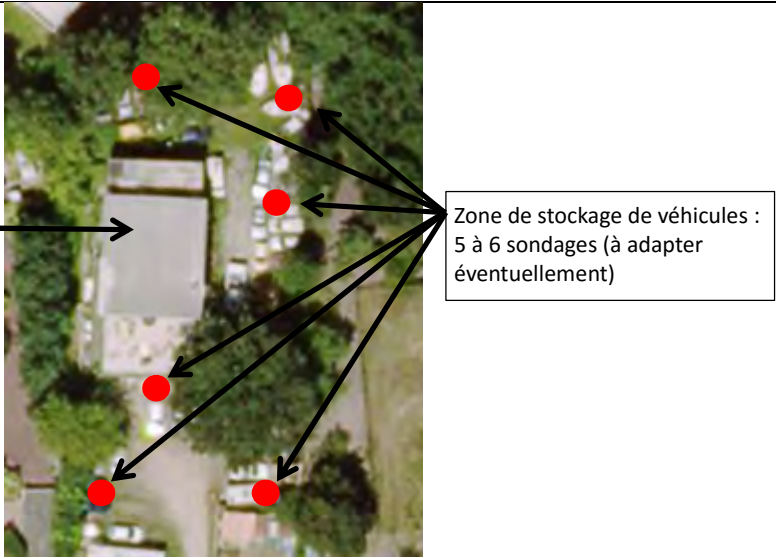
En fonction des différentes sources de pollution potentielles identifiées sur l'ensemble du secteur d'étude et de la typologie des différentes parcelles, des pratiques mises en œuvre, des équipements dont elles disposent, elles ont été affectées d'un risque potentiel (faible à inexistant, modéré et élevé).

Selon les éléments de l'étude de vulnérabilité, les principaux milieux qui peuvent être affectés par des contaminations sur les parcelles à risques sont les sols, et dans une moindre mesure, les eaux souterraines dont les principaux enjeux dans la zone d'étude sont liés aux éventuels puits de particuliers à usage individuel.



Le tableau ci-dessous récapitule, pour les parcelles à risque élevé ou modéré, le programme d'investigations (à mettre en œuvre avant tout programme d'aménagement) recommandé par VALEEN (en cas de risque faible, aucune intervention n'est actuellement requise).

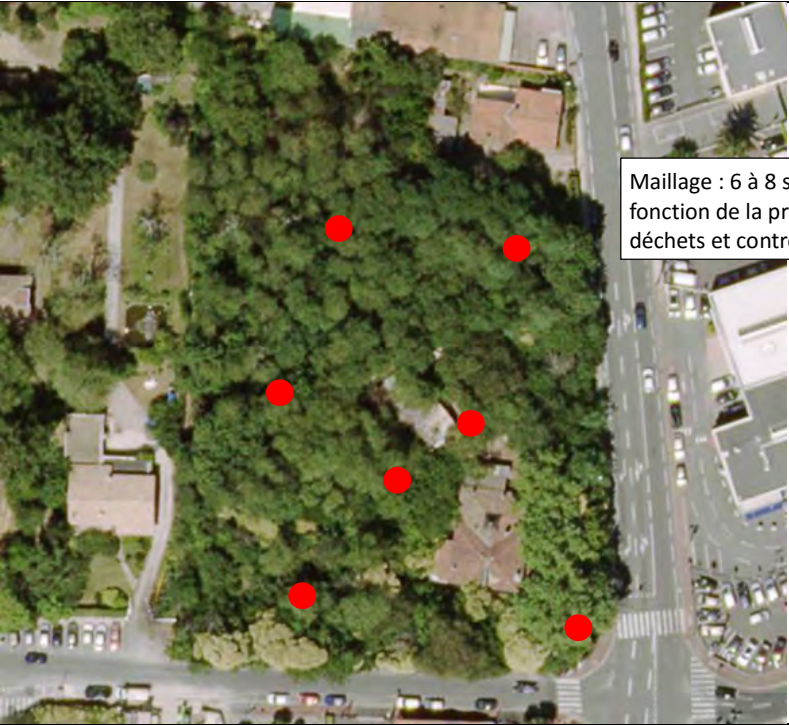

Au regard des enjeux, seules des investigations sur le milieu « sol » sont recommandée dans un premier temps, les reconnaissances sur les eaux souterraines seraient à réaliser dans un second temps en cas de pollution avérée pouvant impacter la nappe.

Parcelle cadastrale	Typologie	Sources potentielles de contaminations	Programme d'investigation proposé (diagnostic initial)	Plan d'implantation prévisionnel
ZONE 1				
BX 108, 122, 143, 158, 200, 203, 204, 223, 229, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581 Localisation 1 sur figure 10	Garage automobile Renault/Dacia (fiche 1)	<p>SOURCES EXISTANTES</p> <p>1 cuve aérienne d'huile usagée et 2 cuves d'huiles neuves <i>Les cuves aériennes en double-paroi sur rétention mobile en PVC qui apparaît souillée par des égouttures d'huiles probablement dû aux opérations de manutention.</i></p> <p>Atelier mécanique <i>L'atelier mécanique est construit sur une dalle béton (peinture antisalissure) en bon état. Aucune souillure sur le sol n'a été observée.</i></p> <p>Emprise de la station essence à usage interne (3 cuves) <i>Selon le témoignage du chef d'atelier, en 2010, l'ensemble des cuves ont été démantelé et les sols pollués traités (diagnostic réalisé). Lors de la visite de site, aucun élément attestant de la présence d'une ancienne station-service n'a été observé.</i></p> <p>Station de lavage à usage interne <i>L'état du revêtement est légèrement dégradé par endroit. L'ensemble des eaux de lavage et de ruissellement sont raccordées à un décanteur/débourbeur/séparateur d'hydrocarbure (la qualité des eaux rejetés au réseau est contrôlée 2 fois par an par l'exploitant du réseau et également par le concessionnaire).</i></p> <p>Ancienne station de lavage <i>Non visible lors de la visite de site, elle a été démantelée.</i></p> <p>Zone de stockage de déchets (DIB) <i>La zone est recouverte par un revêtement en bon état, les DIB sont stockés dans des bennes de stockage.</i></p> <p>Séparateur d'hydrocarbure <i>Un séparateur est présent dans la zone de stockage collectant les eaux de ruissèlement avant rejet dans le réseau EP communal</i></p> <p>SOURCES PASSEES</p> <p>2 anciennes stations-services avec cuves enterrées, exploitées pour l'une entre 1973 et 2010 environ et pour l'autre entre 1959 et potentiellement 1973.</p> <p>1 ancienne station de lavage supprimée en 1998</p>	<p>10 à 15 sondages entre 1 et 4 m de profondeur Analyses en HCT, BTEX, HAP, COHV, métaux lourds, PCB</p> <p>Préalablement, il serait pertinent d'obtenir les diagnostics de pollution qui ont été mené sur le site par l'exploitant/propriétaire (documents non acquis dans le cadre de l'étude).</p>	
BX 618 Localisation 2 sur figure 10	Résidentiel/pavillonnaires	<p>SOURCE PASSEE POTENTIELLEMENT EXISTANTE</p> <p>Stationnement de nombreux véhicules en fond de parcelle à partir des années 70</p>	<p>En cas de changement d'usage avec projet susceptible de proposer des voies d'expositions :</p> <p>2 à 3 sondages entre 1 et 2 m de profondeur Analyses en HCT, métaux lourds</p>	

Parcelle cadastrale	Typologie	Sources potentielles de contaminations	Programme d'investigation proposé (diagnostic initial)	Plan d'implantation prévisionnel	
BX 612 Localisation 4 sur figure 10	Activité tertiaire (commerce)	SOURCE PASSEE 2 cuves enterrées dans un garage à partir de 1925. Le bâtiment est démoli vers 1991.	En cas de changement d'usage avec projet susceptible de proposer des voies d'expositions : 2 à 3 sondages entre 3 et 4 m de profondeur Analyses en HCT, BTEX, HAP		
BX 608, 609 Localisation 5 sur figure 10	Carrosserie (fiche 2)	SOURCES EXISTANTES Cabine de peinture Utilisation de solvants-dégraissants, peintures Autres sources liées à l'activité de carrosserie Activité implantée au début des années 1980	4 à 6 sondages entre 1 et 3 m de profondeur Analyses en HCT, BTEX, HAP, COHV et métaux lourds		
BX 95 Localisation 6 sur figure 10	Activité liée au secteur automobile	SOURCES PASSEES POTENTIELLEMENT EXISTANTES Potentielles sources liées à des activités de mécanique automobile Stationnement de nombreux véhicules sur terrain potentiellement nu à partir des années 1960	8 à 10 sondages entre 1 et 3 m de profondeur Analyses en HCT, BTEX, HAP, COHV, métaux lourds, PCB		

Parcelle cadastrale	Typologie	Sources potentielles de contaminations	Programme d'investigation proposé (diagnostic initial)	Plan d'implantation prévisionnel	
BX 102 Localisation 7 sur figure 10	Garage automobile Citroën (fiche 3)	<p>SOURCES EXISTANTES Atelier mécanique <i>L'atelier mécanique est construit sur une dalle béton globalement en bon état présentant localement un état jugé peu dégradé.</i></p> <p>1 cuve métallique aérienne de récupération des huiles usagées <i>La cuve est située à l'extérieur du garage, elle présente un état dégradé (corrosion).</i></p> <p>Fûts stockés hors rétention</p> <p>Activité implantée au début des années 1960</p>	6 à 8 sondages entre 1 et 3 m de profondeur Analyses en HCT, BTEX, HAP, métaux lourds		
BX 279 partielle Localisation 8 sur figure 10	Garage automobile Euromaster (fiche 4)	<p>SOURCES EXISTANTES Atelier mécanique <i>Le revêtement de l'atelier mécanique est constitué de carrelage plus ou moins dégradé par endroit.</i></p> <p>Cuve de récupération des huiles usagées <i>La cuve est située dans l'atelier mécanique au niveau d'une aire carrelée jugée dans un état plus ou moins dégradé. Quelques souillures ont été observées sur le carrelage.</i></p> <p>Bennes à recyclage <i>Les déchets sont stockés dans de bennes à l'intérieur de l'atelier avant d'être enlevé pour recyclage par une entreprise spécialisée.</i></p> <p>.Activité implantée au début des années 1990</p>	En cas de changement d'usage : 4 à 6 sondages entre 1 et 2 m de profondeur Analyses en HCT, BTEX, HAP, métaux lourds		
BX 279 partielle Localisation 9 sur figure 10	Station de lavage automobile et laverie automatique (fiche 5)	<p>SOURCES EXISTANTES Aire de lavage <i>Le revêtement est jugé dégradé par endroit (dalle béton sur la zone de lavage et enrobé). Des traces de souillures ont été observées dans les aires de lavage.</i></p> <p>Séparateur d'hydrocarbure</p> <p>Activité implantée à la fin des années 1980</p>	3 à 4 sondages entre 1 et 2 m de profondeur Analyses en HCT, BTEX, HAP, COHV, métaux lourds		

Parcelle cadastrale	Typologie	Sources potentielles de contaminations	Programme d'investigation proposé (diagnostic initial)	Plan d'implantation prévisionnel	
BX 151 Localisation 10 sur figure 10	Garage automobile First Stop (fiche 6)	SOURCES EXISTANTES Potentielles sources liées aux activités mécaniques Parking lié à l'activité implantée depuis une dizaine d'années	4 à 6 sondages entre 1 et 3 m de profondeur Analyses en HCT, BTEX, HAP, métaux lourds, PCB	4 à 6 sondages à implanter après une visite du site (pas d'accès)	
ZONE 2					
BY 666, 667 Localisation 14 sur figure 10	Ex Blanchisserie MANO (fiche 7)	SOURCES PASSEES ET EXISTANTES Atelier de la blanchisserie Cuve déposée sur le sol (fioul, carburant, autres produits) Fosse sous hangar Zone de dépotage Décanteur Zones de rejets chaudière, blanchisserie Atelier de blanchisserie (solvants chlorés) Emission et dépôts de polluants suite à l'incendie Ancienne emprise des zones des cuves et des zones contaminées (absence de vérification sur leur véritable dépollution) Activité implantée à la fin des années 60 et terminée en 2014 suite à un incendie	Pas d'investigation Site en cours de traitement par les pouvoirs publics	-	
BY 664 Localisation 15 sur figure 10	Station de lavage automobile (fiche 8)	SOURCES EXISTANTES Aire de lavage <i>Le revêtement est jugé dégradé par endroit (dalle béton sur la zone de lavage et enrobé). Des traces de souillures ont été observées dans les aires de lavage</i> Séparateur d'hydrocarbures Activité implantée à la fin des années 1980	3 à 4 sondages entre 1 et 2 m de profondeur Analyses en HCT, BTEX, HAP, COHV, métaux lourds		 <div>Aire de lavage : 2 à 3 sondages</div> <div>Séparateur hydrocarbures ? : 1 sondage</div>

Parcelle cadastrale	Typologie	Sources potentielles de contaminations	Programme d'investigation proposé (diagnostic initial)	Plan d'implantation prévisionnel	
BY 626, 628, 629, 630, 631 Localisation 16 sur figure 10	Propriété Thomasson (fiche 9)	SOURCES EXISTANTES Tas de nombreux déchets sur sol nu Tuiles fibrociments (risque amiante) Bâtiments très anciens (avant 1924)	6 à 8 sondages entre 1 et 2 m de profondeur HCT, HAP, métaux lourds, amiante, screening Gestion des déchets et des opérations de démolition		 <div>Maillage : 6 à 8 sondages (à adapter en fonction de la présence de nombreux déchets et contrôle après démolition)</div>
ZONE 3					
CP 189 Localisation 19 sur figure 10	Station-service ESSO (fiche 10)	SOURCES PASSES ET EXISTANTES Réservoirs enterrés de carburant Postes de distribution Aire de dépotage Séparateur d'hydrocarbures Aire de lavage Le site est en activité depuis la fin du 19 ^{ème} siècle. L'emplacement et les volumes des sources de contamination ont évolué au fil de l'exploitation. Actuellement la station est en cours de réfection/remise aux normes	Le site est actuellement en cours de travaux de réfection/remise aux normes. Si des investigations doivent être réalisées dans le futur, elles devront être localisées en fonction de la nouvelle configuration des installations.		
CP 220, 311 Localisation 20 sur figure 10	Activité tertiaire Bâtiment ORANGE	SOURCES EXISTANTES Emplacement des cuves à fioul (souterrain) Transformateur (implanté à la fin des années 60) Le site existe depuis la fin des années 1970.	4 à 5 sondages entre 1 et 4 m de profondeur Analyses en HCT, BTEX, HAP, PCB, métaux lourds		 <div>Transformateur : 1 sondage</div> <div>Emprise de(s) cuve(s) enterrée(s) : 2 à 3 sondages</div>

Annexe 1 : Documents d'urbanisme

Pessac

Alouette



La constitution d'un nouveau pôle de quartier autour de la station tramway

Enjeux

Le secteur de l'Alouette constitue une polarité de quartier en devenir qui devrait bénéficier de la dynamique du tramway. Marqué par l'importance des activités commerciales, ce site offre un réel potentiel foncier destiné à accueillir de nouveaux programmes de logements et de services. L'objectif de l'action publique consiste à valoriser le potentiel économique du site, l'image et la configuration des espaces publics à recomposer autour du tramway, tout en respectant le caractère contextuel du lieu. Le renforcement de l'offre en habitat s'inscrit par ailleurs dans la logique de consolider la densité résidentielle sur le corridor de desserte en transport en commun. L'aménagement des espaces publics (nouvelle place au droit du carrefour, venelles) permettra à terme d'améliorer le confort d'usage des piétons et riverains, l'accès aux équipements et d'améliorer les relations de proximité entre quartiers.

L'enjeu pour ce secteur est double : réorganiser la trame viaire pour permettre de mobiliser le potentiel foncier et améliorer le fonctionnement du secteur et son image d'entrée de ville. L'objectif à terme du réaménagement du quartier serait de renforcer sa fonction résidentielle et commerciale en développant de nouvelles activités complémentaires de celles du centre-ville.



© IGN - © SIGMA droits de l'État réservés



© a'urba

3.	Orientations d'aménagement urbain
1.	Les sites de projet
B.	Sites à restructurer et de renouvellement urbain
B38.	Pessac - Alouette

B38

Pessac

Alouette

Objectifs

- Soutenir la dynamique commerciale du site en minimisant l'impact sur l'offre existant,
- Réaliser un nouvel espace public de référence pour le quartier, améliorer le confort des trottoirs, créer des terrasses de plein air,
- Concevoir un projet d'espace public qui répartisse les usages de manière équilibrée de part et d'autre des avenues Pasteur et du Haut L'Évêque,
- Réorganiser et renforcer l'offre stationnement clientèle sur voirie,
- Favoriser la mixité des programmes et encourager la densité résidentielle nécessaire pour constituer l'effet de polarité recherchée,
- Améliorer la fluidité des cheminements et favoriser les échanges piétons entre quartiers, sécuriser les accès mode doux vers les équipements du secteur (lignes de transport, collège de l'Alouette, CHU Xavier Arnozan ...),
- Favoriser le désenclavement des secteurs d'habitat vers la station du tramway,
- Assurer la mise en scène et la lisibilité de la station tramway depuis les axes de voirie

Légende

traitement des espaces publics ou collectifs

- □ □ □ principe de liaison et/ou de desserte
- ▬ voies à requalifier à terme
- ▬ espace à dominante piéton
- principe de cheminement piéton / 2 roues
- ▬ composition de façade urbaine à structurer ou à créer

traitement des espaces naturels

- ● ● ● arbres ou boisement à conserver ou à créer
- ▬ espace vert ou de loisir ou de sport à requalifier ou à créer

principales affectations à conforter ou à créer

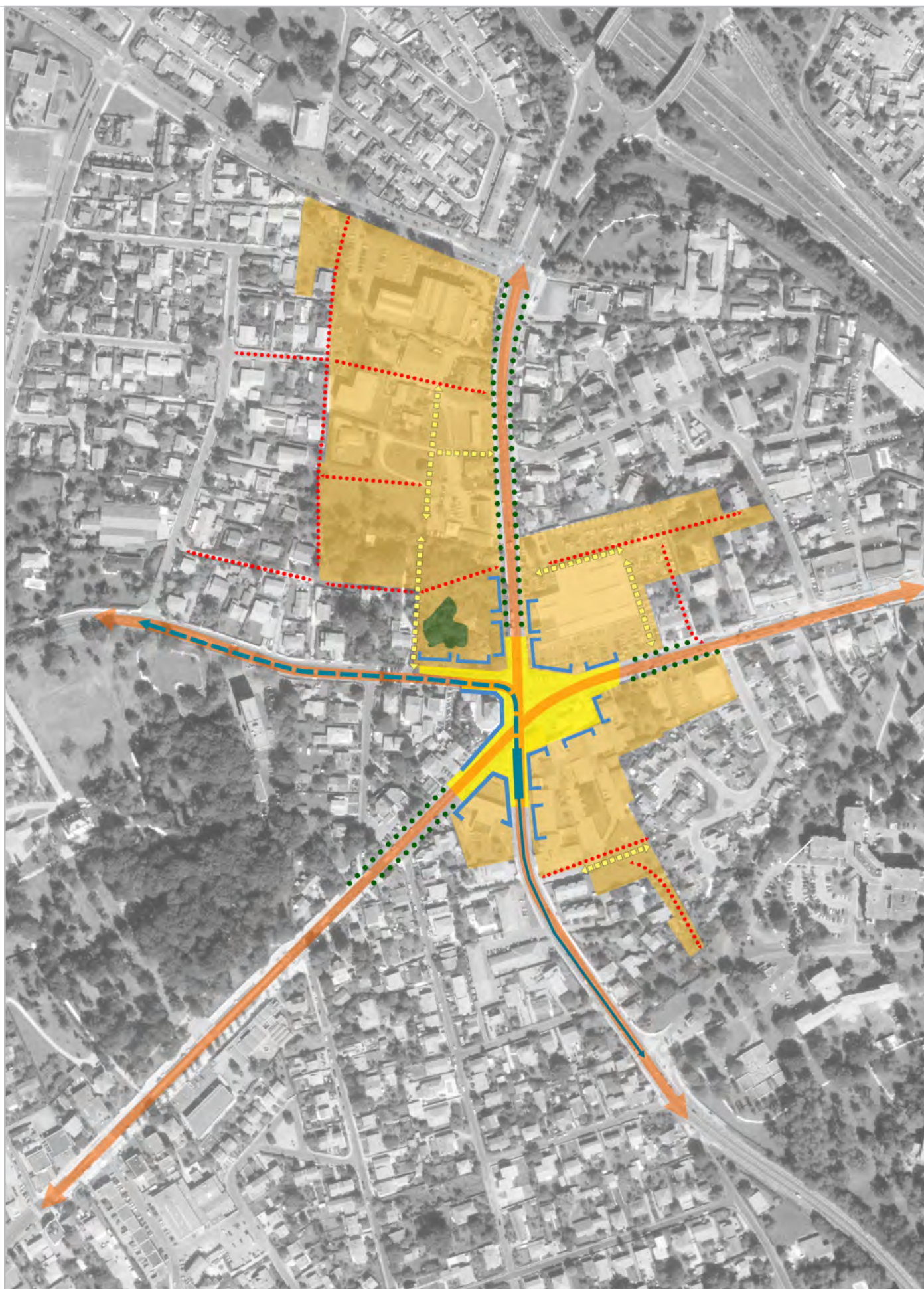
- ▬ mixité fonctionnelle à dominante habitat, logements, commerces, bureaux, services et équipements

équipements particuliers existants / à créer

- ▬ tracé tramway 1^{re} phase et 2^e phase
- ▬ station tramway
- ▬ option de tracé TCSP futur

Nota : les informations indiquées sur le schéma établissent des principes d'aménagement à respecter sans toutefois définir précisément les tracés et les implantations - © a'urba





© IGN - © SIGMA droits de l'État réservés

3.	Orientations d'aménagement urbain
1.	Les sites de projet
B.	Sites à restructurer et de renouvellement urbain
B38.	Pessac - Alouette

Pessac

Alouette

Dispositions qualitatives

Principes de composition urbaine

- Organiser les implantations bâties en lien avec l'espace public (rez de chaussée commerciaux, reculs ponctuels, composition de l'espace central).
- Prévoir une marge de recul de 7 mètres en frange nord de l'avenue de Beutre (parcelle d'angle - carrefour Bourgailh-Beutre).
- Valoriser le patrimoine végétal et préserver les grands sujets plantés, qualifier les marges de recul par des arbres d'alignement,
- Anticiper la constitution d'un maillage de voies locales continues, dimensionner et localiser les espaces de voirie en cohérence avec le schéma d'accessibilité souhaité à long terme,

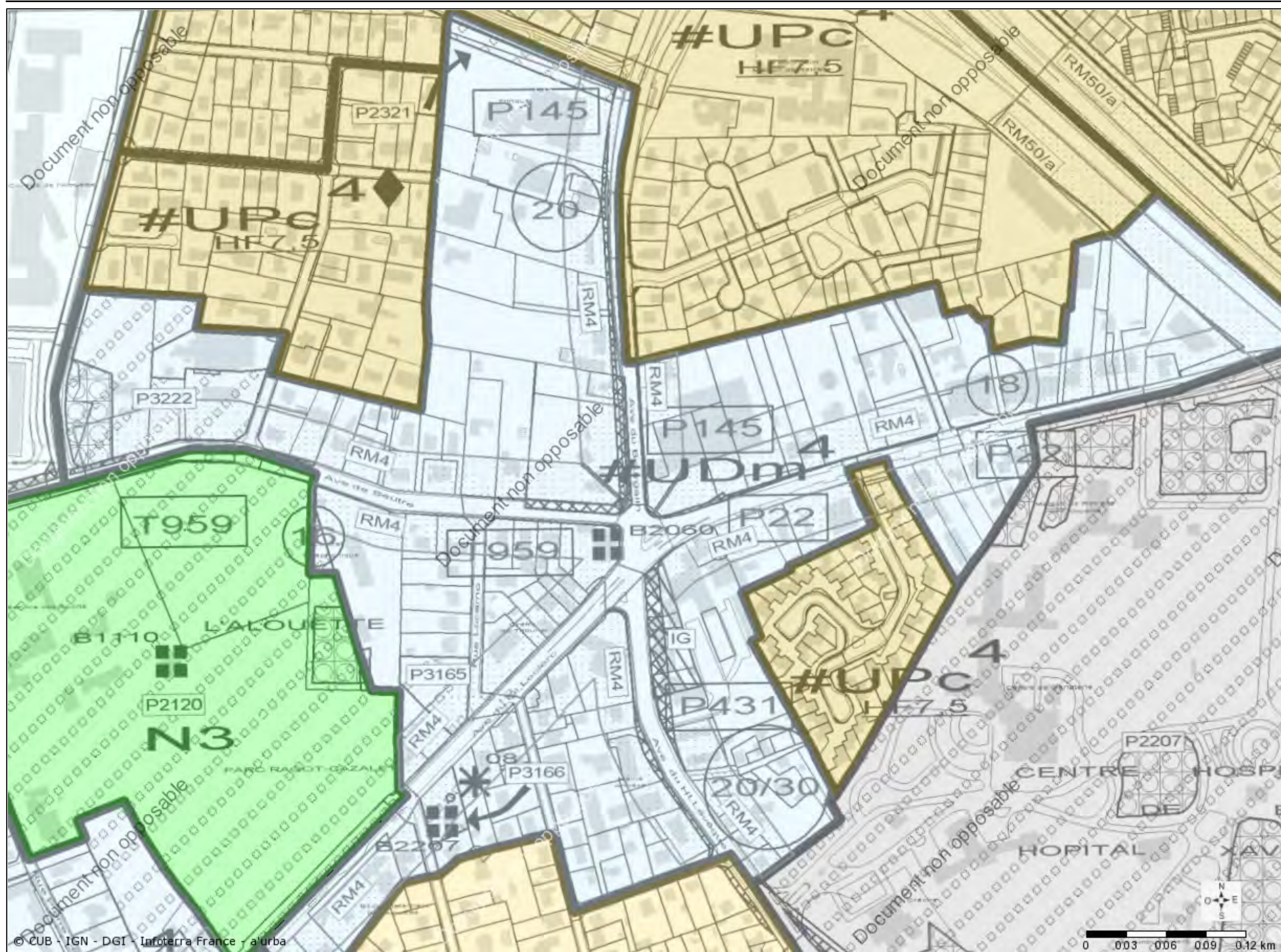
Orientations programmatiques

- Les opérations doivent permettre de développer et de diversifier l'offre en habitat répondant aux enjeux du quartier. Il s'agit notamment de développer une offre locative de logement de taille moyenne permettant de répondre à la demande des jeunes adultes, des jeunes ménages, à coût maîtrisé ainsi qu'une offre immobilière adaptée aux primo-accédants.
- La proximité du tramway et des grands équipements (Collège de l'Alouette, CHU Xavier Arnoz, Campus) doit répondre aux besoins spécifiques des populations concernées.
- Les espaces de stationnement privés seront optimisés à l'échelle de l'îlot et végétalisés.
- Les opérations implantées aux abords des principaux espaces publics structurants devront proposer une offre en services et commerces complémentaires à l'existant

Principes de traitement et des espaces publics


- Rationaliser le stationnement privé et limiter l'impact visuel sur le paysage,
- Harmoniser le paysage commercial aujourd'hui disparate (harmonisation des enseignes et vitrines, matériaux employés, etc...)
- Il sera recherché une harmonisation des différents espaces de voirie réalisés par les différents opérateurs (choix des matériaux mis en œuvre, essences d'arbres, mobilier urbain et nature des revêtements sur trottoirs et cheminements doux...)
- La transformation des espaces de retournement (raquette de voie) devra être anticipée dès la phase d'élaboration des projets immobiliers (squares, espaces de proximité)

■ Découpage en planches
■ Zone du secteur PLU
■ UDC - secteur d'habitat colle
■ UDM - secteur de tissu de fc
■ UPC - secteur de tissu pavill
■ UPM - secteur de tissu pavil
■ UGES
■ N3 - zone naturelle protégée



2. Les zones urbaines multifonctionnelles

Zone urbaine de tissu diversifié		Zone UD
Article 1.	Occupations et utilisations du sol interdites	UDc/UDc+/UDc°/UDc(A)
Article 2.	Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	
		UDm
		UDp
		UDpb



Secteurs
■UDc, UDc+, UDc°, UDc(A) : secteur d'habitat collectif ou groupé
■UDm : secteur de tissu de forme mixte
■UDp, UDpb : secteur des grands sites de projet

ARTICLE 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Outre celles mentionnées à l'article 1 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones », les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites ;

Dans tous les secteurs

- les constructions destinées à l'entrepôt, à l'exception de celles prévues à l'article 2,
- l'aménagement de **terrains** destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisir (PRL) et les habitations légères de loisir,
- l'ouverture et l'extension de garages collectifs de **caravanes**.

En secteurs UDm, UDc, UDc+, UDc° et UDc(A)

- les constructions destinées à l'industrie.

En secteurs UDp et UDpb

- les constructions destinées à l'industrie à l'exception de celles prévues à l'article 2 ;
- les constructions destinées à l'habitat à l'exception de celles prévues à l'article 2.

ARTICLE 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES


Outre celles mentionnées à l'article 2 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones », sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans tous les secteurs

1. les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à déclaration ou autorisation dans le cadre du régime des installations classées dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme ;
2. les constructions, travaux et ouvrages à destination artisanale sous réserve des dispositions de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme ;
3. les **réhabilitations**, extensions et surélévations mesurées des constructions à destination industrielle, **existant** à la date d'approbation du PLU, dès lors que la **surface construite** créée n'excède pas 20 % de la **surface construite existant** à la date d'approbation du PLU ;
4. les **réhabilitations** ou extensions d'entrepôts existants et la réalisation de nouvelles constructions à destination d'entrepôt dès lors qu'elles sont nécessaires et liées à une autre activité principale ;
5. dans le périmètre d'une servitude de constructibilité limitée, fixée au titre de l'article L. 123-2-a) du Code de l'urbanisme et délimitée au plan de zonage, seuls sont autorisés les travaux ayant pour objet la **réhabilitation**, l'extension mesurée ou le changement de destination des constructions existantes et les constructions nouvelles dès lors que la **surface construite** créée n'excède pas le seuil défini par le document graphique ;
6. les aires d'accueil pour les gens du voyage conformes aux dispositions de la loi du 5 juillet 2000 ;

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

Zone UD	Zone urbaine de tissu diversifié	
UDc/UDc+/UDc°/UDc(A)	Article 2.	Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières
	Article 3.	Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées



7. 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 sont applicables aux terrains issus des divisions projetées, sauf pour les opérations de plus de 800 m² de **surface de plancher**. Dans ce dernier cas, les règles restent applicables sur le terrain avant division.

En secteurs UDm, UDc

8. les installations de **caravanes** dès lors qu'elles constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs sur des **terrains** bâtis ou non bâtis.

En secteur UDc+

9. les constructions nouvelles, les aménagements, les démolitions ainsi que les travaux d'extension ou de surélévation des constructions existantes sont autorisés sous réserve des dispositions fixées, autre titre de la protection patrimoniale (ancien article L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme), au chapitre 7 du présent règlement.

En secteurs UDp et UDpb

10. les constructions à destination d'habitat dès lors qu'elles sont liées aux activités industrielles ou artisanales présentes sur ces zones (direction, surveillance, gardiennage, etc) ;
11. les opérations à destination d'habitat dès lors que le projet porte sur une superficie minimale de 7 000 m² de **surface de plancher de construction** ou, le cas échéant, la superficie résiduelle d'un îlot ;
12. les **réhabilitations**, extensions et surélévations mesurées ainsi que les changements de destination des constructions à usage d'habitat **existant** à la date d'approbation du PLU, dès lors que la **surface construite** créée n'excède pas 50 % de la **surface construite existant** à la date d'approbation du PLU ;
13. les industries nouvelles dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et la présence d'habitat.

En secteur UDc°

14. les travaux de **réhabilitation** des constructions à destination d'habitat existant dans la courbe B du PEB de l'aéroport de Bordeaux-Mérignac à la date d'approbation du PLU et ne répondant pas aux conditions de l'article L. 147-5 du Code de l'urbanisme, dès lors qu'ils n'engendrent pas une extension des surfaces habitables ou la création de logements nouveaux.

ZAC du Tasta à Bruges, suivant le plan de détail n° 4 :
Sur les îlots A1, A2 et B2, une cote de seuil de 2,15 m NGF doit être respectée.

ARTICLE 3. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues au chapitre 1 «règles et définitions communes à toutes les zones».

Les nouvelles bandes d'**accès** sont interdites.

ZAC du Tasta à Bruges, suivant l'extrait de plan de zonage n° 4 :
Sur les îlots A1, A2 et A5, les voies en impasse sont interdites .
Sur les îlots A3, A4, A6 et A7, les voies en impasse sont soumises à conditions, en tout état de cause, leur longueur doit être inférieure à 40 m.

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

Zone urbaine de tissu diversifié		Zone UD
Article 3.	Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées	UDc/UDc+/UDc*/UDc(A)
Article 4.	Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement	
		UDm
		UDp
		UDpb

ZAC Quai Chaigneau Bichon à Lormont : la desserte des îlots 1, 2, 3 et 4 doit être réalisée selon les dispositions de l'extrait de plan de zonage n° 6 :
Sur l'îlot 3, 3 accès sont autorisés.

ZAC de Bègles Quartier Mairie :

Dans le cadre de la création de voies nouvelles et requalification/élargissement de voies existantes, les emprises, admises ou imposées, doivent tenir compte :

- du caractère des lieux et de l'environnement ;
- de la destination de ces voies ;
- des services urbains et fonctionnels qu'elles doivent permettre d'assurer.

Dans ce cas, le dimensionnement et le traitement des voies doivent être adaptés à :

- leurs vocations et usages attendus, selon qu'elles répondent à des destinations de :
 - perméabilités vertes et douces (sente, venelle, liaison douce intra-îlot ou intra-quartier...) ;
 - voiries à vocation relationnelle et de proximité (voies locales de desserte au sein d'un quartier ou d'un îlot) ;
 - voirie à dominante des déplacements (liaisons entre les territoires) permettant prioritairement l'écoulement du trafic ;
- aux paysages urbains ou naturels existants ou futurs dans lesquels elles s'inscrivent ;
- aux caractéristiques techniques suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, et permettant notamment d'assurer, en cas de nécessité, la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération, la circulation des services de sécurité et des véhicules de ramassage des ordures ménagères, ainsi que l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie.

Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec l'orientation d'aménagement définie dans ce secteur.

La réalisation de voies en impasse peut exceptionnellement être admise en fonction du caractère des lieux et de l'environnement, de leur destination, et des services urbains et fonctionnels qu'elles doivent permettre d'assurer.

ARTICLE 4. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues au chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

Taux d'imperméabilisation des terrains :

Secteur Ravésies nord et sud suivant les extraits de plan de zonage n° 3N et 3S :

Le débit pouvant être rejeté dans le réseau pluvial ne peut être supérieur à celui correspondant à une imperméabilisation de 45 % de la surface du **terrain**, excepté pour les îlots 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8 et 22 où une imperméabilisation totale est acceptée. Si la surface imperméabilisée est supérieure, l'aménageur devra réaliser sur son **terrain**, à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation après stockage préalable vers un exutoire désigné à cet effet par la CUB et conformément à des solutions techniques agréées par elle.

ZAC du Tasta à Bruges suivant l'extrait de plan de zonage n° 4 :

Le débit pouvant être rejeté dans le réseau pluvial ne peut être supérieur à celui correspondant à une imperméabilisation de 35% de la surface du **terrain**. Au-delà, une solution compensatoire est exigée.

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

Zone UD	Zone urbaine de tissu diversifié
UDc/UDc+/UDc*/UDc(A)	Articles 6 et 7. A. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives
UDm	Constructions nouvelles
UDp	
UDpb	

ARTICLES 6 ET 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées dans les conditions prévues au chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones »

A. Constructions nouvelles

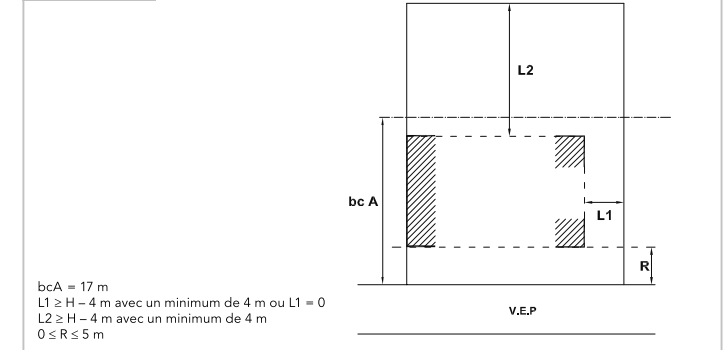
A.1. Dispositions générales

Les constructions doivent respecter les reculs fixés ci-dessous. Toutefois, lorsqu'un recul R figure au plan de zonage, les constructions sont implantées conformément aux dispositions graphiques.

En secteurs UDm, UDc, UDc+, UDc° et UDc(A)

A.1.1. Les constructions implantées sur au moins une des limites séparatives latérales doivent obligatoirement respecter les dispositions **Schem. 6&7 / 1** suivantes :

Schem. 6&7 / 1



Au droit de l'**accès** au stationnement dans la construction, un recul de façade de 8 m maximum sur une largeur de 3,50 m maximum peut être autorisé afin de créer une aire de stationnement extérieure.

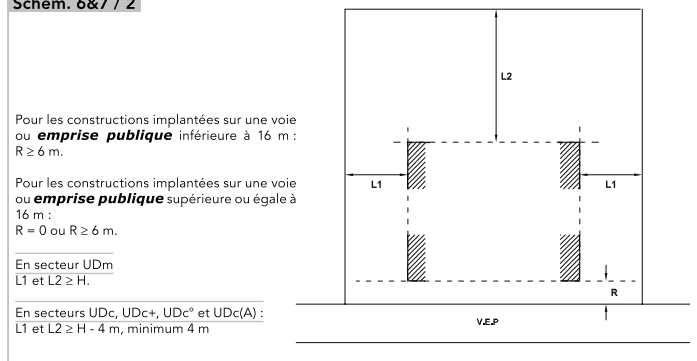
2. Les zones urbaines multifonctionnelles

Zone urbaine de tissu diversifié		Zone UD
Articles 6 et 7.	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives	UDc/UDc+/UDc°/UDc(A)
A.	Constructions nouvelles	
		UDm
		UDp
		UDpb

plu.

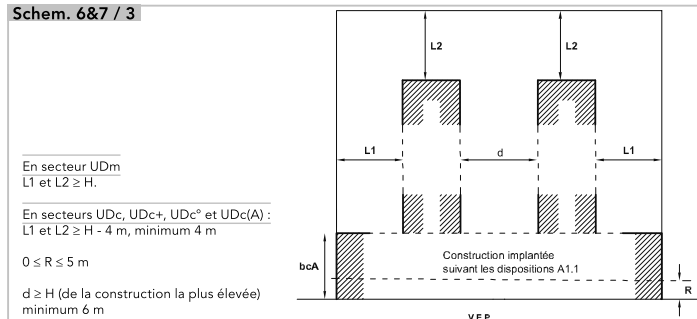
A.1.2. Les constructions non attenantes aux limites séparatives doivent être implantées en respectant les dispositions **Schem. 6&7 / 2** suivantes :

Schem. 6&7 / 2



A.1.3. Sur un **terrain** ayant une largeur de façade supérieure ou égale à 35 m, en bordure d'une voie ou **emprise publique** supérieure ou égale à 12 m, les constructions peuvent être implantées en «peigne», par rapport à la voie ou **emprise publique** ▲ (voir croquis illustratifs C6 et D5), en respectant les dispositions **Schem. 6&7 / 2** ci-dessus ou **Schem. 6&7 / 3** suivantes. Dans ces deux cas, la largeur des constructions en peigne en façade ne peut excéder 17 m.

Schem. 6&7 / 3



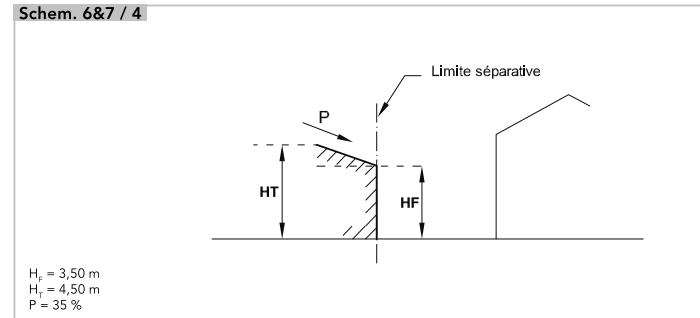
2. Les zones urbaines multifonctionnelles

Zone urbaine de tissu diversifié		Zone UD
Articles 6 et 7.	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives	UDc/UDc+/UDc°/UDc(A)
A.	Constructions nouvelles	
		UDm
		UDp
		UDpb

plu.

A.1.4. Une construction peut être autorisée en limite séparative ▲ (voir croquis illustratif C8), au-delà d'une profondeur de 17 m, dès lors qu'elle n'excède pas 30 m² de **surface construite** et 3,50 m de hauteur sur la limite. La **toiture** doit s'inscrire dans un gabarit de 35 % de pente jusqu'à atteindre une hauteur de 4,50 m suivant les dispositions **Schem. 6&7 / 4** suivantes :

Schem. 6&7 / 4



A.1.5. Sur les terrains desservis par **bande d'accès** ou servitude de passage existant à la date d'approbation du PLU (conformes aux dispositions B.2. de l'article 3 du chapitre 1), les constructions doivent respecter les dispositions **Schem. 6&7 / 2** en appliquant une marge de retrait $L1$ ou $L2$ à toutes les limites du terrain.

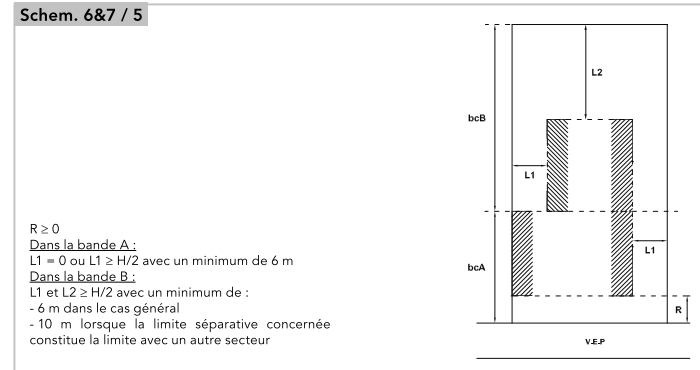
En secteurs UDp et UDpb

A.1.6. Les constructions implantées sur au moins une des limites séparatives latérales doivent respecter les dispositions **Schem. 6&7 / 5**.

Les règles d'implantation sont différentes dans les 2 bandes de constructibilité suivantes :

- dans la **bande A** : sur une profondeur de 17 m,
- dans la **bande B** : sur une profondeur comprise entre 17 m et la limite de fond de terrain.

Schem. 6&7 / 5



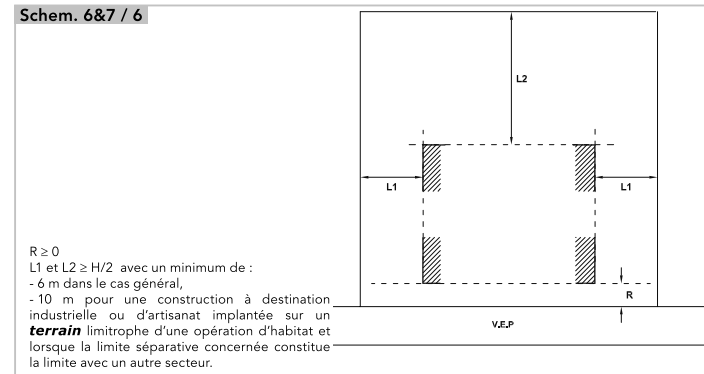
2. Les zones urbaines multifonctionnelles

Zone urbaine de tissu diversifié		Zone UD
Articles 6 et 7.	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives	UDc/UDc+/UDc*/UDc(A)
A.	Constructions nouvelles	UDm
B.	Constructions existant à la date d'approbation du plu	UDp
		UDpb

plu.

En secteur UDp

A.1.7. En outre, les constructions peuvent être non attenantes aux limites séparatives latérales en respectant les dispositions **Schem. 6&7 / 6** suivantes :



A.2. Dispositions particulières

Dans tous les secteurs

A.2.1. Un recul différent de celui fixé au paragraphe A.1. ci-dessus peut être admis ou imposé :

- en vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une **séquence** le long d'une voie. Dans ce cas, il sera tenu compte du recul de fait des constructions existant sur la **séquence**.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En secteur UDC

A.2.3. Les dispositions définies dans les paragraphes précédents ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à la suppression du bouchon ferroviaire de Bordeaux, mise à 4 voies entre La Benaige et Cenon.

B. Constructions existant à la date d'approbation du plu

Les travaux sur les constructions existantes doivent respecter les règles d'implantation fixées au paragraphe A ci-dessus.

Toutefois, en cas d'extension ou de surélévation d'une construction existante non implantée suivant les dispositions du paragraphe A ci-dessus, une implantation différente peut être admise ou imposée dans le respect des dispositions des autres articles.

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

Zone UD	Zone urbaine de tissu diversifié
UDc/UDc+/UDc*/UDc(A)	Articles 6 et 7.
UDm	C.
UDp	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives
UDpb	Cas particuliers

plu.

C. Cas particuliers

Une implantation différente de celle fixée au paragraphe A ci-dessus peut être admise ou imposée en présence d'un espace boisé classé ou d'une protection repérée au plan de zonage au titre de la protection patrimoniale (ancien article L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme), afin de mettre en valeur les éléments ainsi protégés.

Dans le cas d'un terrain comportant une construction existant à la date d'approbation du PLU ne respectant pas le recul R fixé au paragraphe A. ci-dessus, ce recul R ne s'applique pas pour les constructions nouvelles réalisées en second rang.

ZAC du Tasta à Bruges :

L'implantation des constructions doit respecter les reculs fixés à l'extrait du plan de zonage.

Aucun recul R n'est imposé par rapport aux voies internes de desserte des îlots.

Les abris de jardin ou serres sont autorisés s'ils respectent les dispositions **Schem. 6&7 / 3** avec une hauteur maximale $H_r = 2,50$ m, et une emprise au sol de 8 m^2 . Ces constructions ne doivent pas être visibles depuis la voie ou **emprise publique**.

ZAC Chaigneau Bichon à Lormont suivant l'extrait du plan de zonage n°6 :

Sur les îlots 5 et 6, l'implantation des constructions doit respecter les dispositions du plan de détail ainsi que le schéma **Schem. 6&7 / 1**. Les constructions annexes doivent respecter les dispositions **Schem. 6&7 / 3**.

Sur l'îlot 1, le recul R doit être compris entre 0 et 6 m.

Sur les îlots 2 à 4, l'implantation des constructions doit respecter les principes d'orientation des percées visuelles indiquées au plan de détail. Aucun recul R n'est imposé par rapport aux voies et emprises publiques.

Secteur Ravésies nord et sud à Bordeaux suivant les extraits du plan de zonage n° 3N et 3S :

Sur Ravésies nord, les constructions doivent respecter les dispositions de l'extrait du plan de zonage.

Sur Ravésies sud, les constructions doivent être implantées en limite des **emprises publiques** sauf indications contraires portées sur le plan de détail.

Sur les îlots 1, 2 et 16, sur le pourtour de la place Ravésies, les constructions sont implantées conformément aux dispositions du plan de détail. Un recul de façade, en pied de construction, doit être réalisé sur une profondeur de 5,20 m à partir de l'emprise de la place et sur une hauteur de 2 **niveaux**.

Dans tous les cas, l'implantation des constructions doit respecter les retraits suivants :

- soit $L1 = 0$ et $L2 \geq H_f - 4$ m avec un minimum de 4 m,
- soit $L1$ et $L2 \geq H_f - 4$ m avec un minimum de 4 m.

Une galerie close est autorisée entre les constructions des îlots 3 et 14, au-delà d'une profondeur de 17 m, dès lors qu'elle n'excède pas 6 m de hauteur totale.

Sur l'îlot 22 : l'implantation des constructions doit respecter :

- $R \geq 0$ m
- $L1 \geq 0$ m
- $L2 \geq 0$ m

Ilot St-Jean à Bordeaux suivant l'extrait du plan de zonage n° 9 :

L'implantation des constructions doit respecter les dispositions de l'extrait du plan de zonage.

Ilot Armagnac à Bordeaux suivant l'extrait du plan de zonage n° 12 :

L'implantation des constructions doit respecter les dispositions de l'extrait du plan de zonage.

Zone urbaine de tissu diversifié		Zone UD
Articles 6 et 7. C.	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives Cas particuliers	UDc/UDc+/UDc*/UDc(A)
		UDm
		UDp
		UDpb

Zone UD	
UDc/UDc+/UDc-/UDc(A)	
UDm	
UDp	
UDpb	

Zone urbaine de tissu diversifié

Article 8.

A.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dispositions générales

plu.

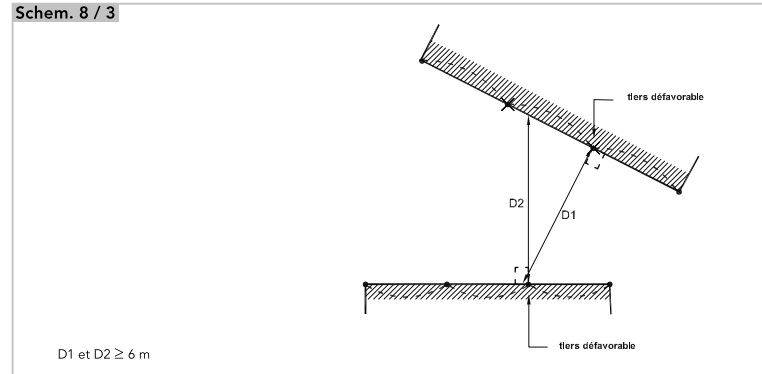
2. Les zones urbaines multifonctionnelles

Zone urbaine de tissu diversifié		Zone UD
Article 8.	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	UDc/UDc+/UDc°/UDc(A)
A.	Dispositions générales	
B.	Dispositions particulières	UDm
		UDp
		UDpb

plu.

A.3. Quand les façades ne sont pas parallèles, le point d'attache de cette distance minimale est situé au tiers «défavorable» de la façade concernée (schéma **Schem. 8 / 3**).

Schem. 8 / 3



A.4. Les façades ou parties de façades aveugles ou ne comportant que des **jours** ou des **bales** n'éclairant pas les **pièces principales**, situées en vis-à-vis, doivent être distantes d'au moins 6 m. ▲ (voir croquis illustratif F1).

B. Dispositions particulières

Une distance D différente peut être admise ou imposée dans le cas d'extension de constructions existantes et dans le cas de constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le cadre de projets à destination d'habitation comportant plusieurs constructions, dont la **surface de plancher de construction** totale est supérieure à 800 m², pour les constructions en vis à vis ne dépassant pas une hauteur H_f de 7,50 m, le choix d'implantation dépend du parti d'aménagement.

Une implantation différente de celle fixée au paragraphe A peut être admise ou imposée en présence d'un EBC ou d'une protection repérée au plan de zonage au titre de la protection patrimoniale (ancien article L 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme) afin de mettre en valeur les éléments ainsi protégés.

ZAC du Tasta à Bruges, suivant l'extrait du plan de zonage n° 4 :

Pour les îlots B et C, les constructions doivent respecter une distance $D \geq H_f - 4$ m avec un minimum de 4 m.

ZAC Chaigneau Bichon à Lormont en secteurs 1 à 6 suivant l'extrait du plan de zonage n° 6 :

L'implantation des constructions doit respecter les dispositions de l'extrait du plan de zonage.

Secteur Ravésies nord et sud à Bordeaux suivant les extraits du plan de zonage n° 3N et 3S :

Dans les îlots 3, 4, 6, 7 et 8, et sur le pôle d'échanges Ravésies, il n'est pas prévu de prescription particulière en ce qui concerne l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même **terrain**.

Dans les autres îlots, les constructions doivent respecter entre elles une distance minimale égale à 10 m. Toutefois, quand $H_f \leq 10$ m, cette distance est égale à la hauteur de la construction la plus élevée.

Ilot St-Jean à Bordeaux suivant l'extrait du plan de zonage n° 9 :

L'implantation des constructions doit respecter les dispositions de l'extrait du plan de zonage.

Ilot Armagnac à Bordeaux suivant l'extrait du plan de zonage n° 12 :

L'implantation des constructions doit respecter les dispositions de l'extrait du plan de zonage.

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

Zone UD	Zone urbaine de tissu diversifié
UDc/UDc+/UDc°/UDc(A)	Article 8.
	B.
UDm	Article 9.
UDp	A.
UDpb	

plu.

Secteur Parc de Bacalan à Bordeaux suivant l'extrait du plan de zonage n° 13 :

L'implantation des constructions doit respecter les dispositions de l'extrait du plan de zonage.

Secteur France Alouette à Pessac suivant l'extrait du plan de zonage n° 15 :

L'implantation des constructions doit respecter les dispositions de l'extrait du plan de zonage.

ZAC Berge du Lac à Bordeaux suivant l'extrait du plan de zonage n° 16 :

L'implantation des constructions doit respecter les dispositions de l'extrait du plan de zonage.

Secteur Terres Neuves - Yves Farge à Bègles suivant l'extrait du plan de zonage n° 17 :

L'implantation des constructions doit respecter les dispositions de l'extrait du plan de zonage.

ARTICLE 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'**emprise au sol des constructions** doit respecter les dispositions du chapitre 1 « règles et définitions communes à toute les zones ».

A. Dispositions générales

Les pourcentages maximum d'**emprise au sol des constructions** sont fixés comme suit. Toutefois lorsqu'un pourcentage d'emprise au sol ES figure au plan de zonage, les constructions doivent respecter les dispositions graphiques quel que soit leur mode d'implantation.

En secteurs UDM, UDC, UDC+, UDC° et UDC(A)

■ Pour les constructions implantées suivant les dispositions **Schem. 6&7 / 1**, l'emprise au sol maximum est égale à 100 % de la superficie totale de la bande constructible de 17 m, sans excéder 45 % de la superficie totale du **terrain**.

■ Pour les constructions implantées suivant les dispositions **Schem. 6&7 / 2**, l'emprise au sol maximum est égale à :

- 30 % de la superficie totale du **terrain** en secteur UDM,

- 35 % de la superficie totale du **terrain** en secteur UDC.

■ Dans le cas du cumul des dispositions **Schem. 6&7 / 1** et **Schem. 6&7 / 2**, l'emprise au sol maximum de l'ensemble des constructions est égale à 40 % de la superficie totale du **terrain**.

■ Pour les constructions implantées suivant les dispositions **Schem. 6&7 / 3**, l'emprise au sol maximum est égale à 40 % de la superficie totale du terrain.

■ Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol maximum est égale à 50 % de la superficie totale du **terrain**.

■ Dans le cas d'extension d'une construction existante non implantée suivant les dispositions **Schem. 6&7 / 1** ou **Schem. 6&7 / 2**, l'emprise au sol maximum de l'ensemble des constructions est égale à 40 % de la superficie totale du terrain.

En secteur UDP

■ L'emprise au sol maximum des constructions est égale à :

- 40 % de la superficie totale du **terrain** dans le cas général,

- 50 % pour les constructions à destination industrielle, artisanale, commerciale ou pour les entrepôts.

En secteur UDPb

■ L'emprise au sol n'est pas réglementée.

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

Zone urbaine de tissu diversifié		Zone UD
Article 9. B.	Emprise au sol des constructions Dispositions particulières	UDc/UDc+/UDc°/UDc(A)
		UDm
		UDp
		UDpb

B. Dispositions particulières

Dans les périmètres de majoration des règles de constructibilité repérés au plan de zonage, les pourcentages maximum d'emprise au sol fixés au paragraphe A sont majorés de 10 %.

En secteurs UDm, UDc, UDc+, UDc° et UDc(A)

Sur un terrain ou une partie de terrain :

- soit existant à la date d'approbation du PLU,
- soit issu d'une division d'un terrain existant n'ayant pas eu pour effet de réduire la profondeur.

Si la profondeur est inférieure à 17 m, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

Si la profondeur est comprise entre 17 et 35 m, l'emprise au sol maximum des constructions implantées suivant les dispositions **Schem. 6&7 / 1** est égale à 80 % de la superficie totale du terrain.

ZAC du Tasta à Bruges, suivant l'extrait du plan de zonage n° 4 :

Pour les îlots A

■ si les implantations des constructions sont conformes aux dispositions **Schem. 6&7 / 1**, il n'est pas prévu de limitation de l'emprise au sol à l'intérieur de la bande de 17 m ; sur la partie du **terrain** qui s'étend au-delà, l'**emprise au sol des constructions** ne peut excéder 40 %.

■ si les implantations des constructions sont conformes aux dispositions **Schem. 6&7 / 2**, l'emprise au sol ne peut excéder 40% de la superficie totale du **terrain**.

Pour les îlots B

Il n'est pas prévu de limitation d'emprise au sol des constructions à l'intérieur de chaque îlot.

Pour les îlots C, il n'est pas prévu de limitation d'emprise.

ZAC Chaigneau Bichon à Lormont : secteurs 1 à 6 suivant l'extrait du plan de zonage n° 6 :

Il n'est pas prévu de limitation d'**emprise au sol des constructions** à l'intérieur de chaque îlot.

Secteur Ravésies nord et sud à Bordeaux suivant l'extrait du plan de zonage n° 3N et 3S :

L'emprise au sol de l'îlot 23 est limitée à 40 % de la superficie de l'îlot.

Les parcs de stationnement enterrés implantés au-delà de la bande des 17 m ne sont pas comptabilisés dans l'**emprise au sol des constructions** s'ils satisfont aux prescriptions prévues à l'article 13 en matière de terrasses plantées.

Sur le pôle d'échange Ravésies, il n'est pas prévu de limitation de l'emprise au sol des constructions.

Le pourcentage d'emprise au sol n'est pas applicable pour une galerie close entre les constructions des îlots 3 et 14, dès lors qu'elle n'excède pas 100 m² de **surface de plancher de construction**.

L'emprise au sol de l'îlot 22 n'est pas réglementée (cf. polygone de constructibilité du plan de zonage n° 3N).

Îlot St-Jean à Bordeaux suivant l'extrait du plan de zonage n° 9 :

L'**emprise au sol des constructions** doit respecter les dispositions de l'extrait du plan de zonage.

Îlot Armagnac à Bordeaux suivant l'extrait du plan de zonage n° 12 :

L'**emprise au sol des constructions** doit respecter les dispositions de l'extrait du plan de zonage.

Secteur Parc de Bacalan à Bordeaux suivant l'extrait du plan de zonage n° 13 :

L'**emprise au sol des constructions** doit respecter les dispositions de l'extrait du plan de zonage.

Secteur France Alouette à Pessac suivant l'extrait du plan de zonage n° 15 :

L'**emprise au sol des constructions** doit respecter les dispositions de l'extrait du plan de zonage.

ZAC Berge du Lac à Bordeaux suivant l'extrait du plan de zonage n° 16 :

L'**emprise au sol des constructions** doit respecter les dispositions de l'extrait du plan de zonage.

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

Zone UD	Zone urbaine de tissu diversifié
UDc/UDc+/UDc°/UDc(A)	Article 9. B.
UDm	Emprise au sol des constructions Dispositions particulières
UDp	Article 10. A.
UDpb	Hauteur maximale des constructions Constructions nouvelles

Secteur Terres Neuves - Yves Farge à Bègles suivant l'extrait du plan de zonage n° 17 :

L'**emprise au sol des constructions** doit respecter les dispositions de l'extrait du plan de zonage. Pour les îlots C, D, E, à E₂, H, J, K₁, K₂, L, M₁ à M₇, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

ZAC de Bègles quartier mairie :

L'**emprise au sol** maximum des **constructions** est égale à 40 %. Elle est limitée à 35 % en cas de réalisation de surhauteurs ponctuelles. Les parkings silos ne sont pas comptabilisés dans l'**emprise au sol**.

L'**emprise au sol** n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Secteur des Aubiers-Cracovie à Bordeaux (Pour la délimitation de ce secteur : cf l'Orientation d'aménagement D38, secteur « Ginko, Aubiers, Cracovie ») :

L'**emprise au sol** n'est pas réglementée.

Îlot du parc relais de la Buttinière à Lormont délimité par les Av. Carnot, de la Libération et la zone N3.

L'**emprise au sol** n'est pas réglementée.

Secteur des étangs à Floirac :

L'**emprise au sol** n'est pas réglementée pour les terrains situées entre la rue Dunoyer et les étangs.

ARTICLE 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

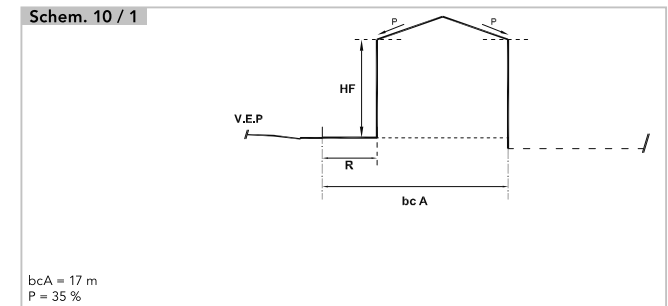
Les hauteurs des constructions doivent respecter les dispositions du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

A. Constructions nouvelles

A.1. Dispositions générales

En secteurs UDm, UDc, UDc+ et UDc°

A.1.1. Les constructions réalisées dans la bande constructible de 17 m suivant les dispositions **Schem. 6&7 / 1**, doivent obligatoirement s'inscrire dans le **gabarit enveloppe** **Schem. 10 / 1**.



En secteur UDm

H_F = 9 m si la VEP inférieure à 16 m

H_F = 12 m si la VEP supérieure ou égale à 16 m

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

Zone urbaine de tissu diversifié		Zone UD
Article 10. A.	Hauteur maximale des constructions Constructions nouvelles	UDc/UDc+/UDc°/UDc(A)
		UDm
		UDp
		UDpb

plu.

En secteurs UDc, UDc+ et UDc°

$H_F = 12$ m si la VEP inférieure à 16 m

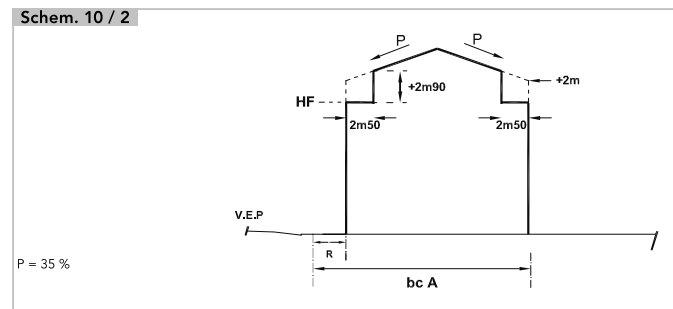
$H_F = 18$ m si la VEP supérieure ou égale à 16 m

Toutefois lorsqu'une hauteur maximale H_F figure au plan de zonage, elle se substitue à la hauteur H_F fixée ci-dessus.

Les hauteurs indiquées H_F (A) au plan de zonage établissent la possibilité de réaliser un dernier niveau en **attique** :

- le niveau **attique** de la construction est obligatoirement en retrait d'au moins 2,50 m sur toutes les façades dans le **gabarit enveloppe** suivant les dispositions **Schem. 10 / 2**, sauf sur les façades pignons adossées aux limites séparatives latérales,
- le débord de **toiture** ou de pergola au-dessus du retrait de l'étage **attique** ne peut dépasser 1,50 m. ▲ (voir croquis illustratif G5)

Schem. 10 / 2



En secteur UDc (A)

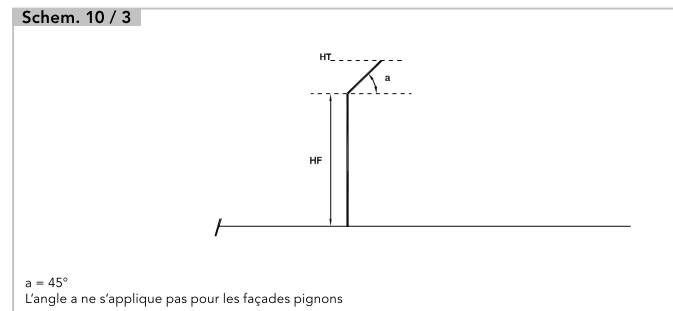
Les constructions doivent obligatoirement respecter le gabarit enveloppe **Schem. 10 / 2** avec :

$H_F = 12$ m si la VEP inférieure à 16 m

$H_F = 18$ m si la VEP supérieure ou égale à 16 m

A.1.2. Les constructions non attenantes aux limites séparatives implantées suivant les dispositions **Schem. 6&7 / 2** ainsi que les constructions implantées suivant les dispositions **Schem. 6&7 / 3** doivent obligatoirement respecter le gabarit **Schem. 10 / 3**.

Schem. 10 / 3



2. Les zones urbaines multifonctionnelles

Zone urbaine de tissu diversifié		Zone UD
Article 10. A.	Hauteur maximale des constructions Constructions nouvelles	UDc/UDc+/UDc°/UDc(A)
		UDm
		UDp
		UDpb

plu.

En secteur UDm

$H_F = 12$ m

$H_T = 15$ m

En secteurs UDc, UDc+, UDc° et UDc(A)

$H_F = 18$ m

$H_T = 21$ m

Toutefois lorsqu'une hauteur maximale H_F figure au plan de zonage, elle se substitue à la hauteur H_F fixée ci-dessus, dans ce cas $H_T = H_F + 3$ m.

En secteur UDP

A.1.3. Les constructions implantées sur au moins une des limites séparatives latérales suivant les dispositions **Schem. 6&7 / 5** des articles 6 et 7 doivent respecter une hauteur totale H_T de 18 m.

A.1.4. Les constructions non attenantes aux limites séparatives latérales, implantées suivant les dispositions **Schem. 6&7 / 6** des articles 6 et 7 doivent obligatoirement s'inscrire dans le **gabarit enveloppe** **Schem. 10 / 4**.

Schem. 10 / 4



Ce gabarit s'applique également par rapport à une limite avec un espace vert public.

Pour les constructions à destination industrielle, artisanale, commerciale ou pour les entrepôts, la hauteur H_T ne peut excéder 15 m.

En secteur UDPb

A.1.5. Les constructions doivent respecter les hauteurs maximales suivantes :

$H_F = 18$ m

$H_T = 21$ m

Toutefois, pour les constructions comprenant un ou plusieurs niveaux destinés au stationnement des véhicules entièrement compris sous la cote inondable de référence, les hauteurs H_F et H_T sont augmentées de 3 m.

Lorsqu'une hauteur maximale H_F figure au plan de zonage, elle se substitue à la hauteur H_F fixée ci-dessus, dans ce cas $H_T = H_F + 3$ m.

Dans tous les secteurs

A.1.6. Dans tous les cas, les hauteurs H_F et H_T peuvent être augmentées de 1,50 m ▲ (voir croquis illustratif G4) pour réaliser :

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

Zone urbaine de tissu diversifié		Zone UD
Article 10.	Hauteur maximale des constructions	UDc/UDc+/UDc°/UDc(A)
A.	Constructions nouvelles	UDm
B.	Constructions existant à la date d'approbation du plu	
C.	Cas particuliers	
		UDp
		UDpb

plu.

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

A.2. Dispositions particulières

En secteurs UDc, UDc+, UDc° et UDc(A)

A.2.1. Lorsque la construction est implantée sur un **terrain** contigu à une construction de hauteur supérieure à celle fixée au paragraphe A.1.1. ci-dessus, la hauteur H_f est augmentée de 3 m sans possibilité de dépassement de la construction voisine et ce sur une largeur de façade de 15 m maximum.

▲ (voir croquis illustratif G6)

B. Constructions existant à la date d'approbation du plu

Les travaux de surélévation ou d'extension sur les constructions existantes doivent respecter les règles de hauteur fixées au paragraphe A ci-dessus.

Pour les constructions existantes non implantées suivant le paragraphe A des articles 6 et 7 :

- les parties de constructions comprises dans une bande de 17 m par rapport aux voies ou emprises publiques doivent respecter les hauteurs fixées aux paragraphes A.1.1, A.1.3, A.1.4, A.1.5 et A.2.1.
- les parties non comprises dans cette bande doivent respecter les hauteurs fixées aux paragraphes A.1.2, A.1.4, A.1.5 et A.2.1.

Pour les constructions existantes ayant une hauteur supérieure à celles fixées au paragraphe A, sont admises uniquement :

- la réalisation d'un dispositif technique (tels que dispositif d'aération, local d'ascenseur, capteurs d'énergie solaire),
- la surélévation d'une construction comportant une **toiture-terrasse**, dès lors que la partie de construction projetée n'excède pas 6 m de hauteur à partir du niveau de la terrasse, sur 20 % maximum de la superficie totale de cette terrasse.

C. Cas particuliers

Des hauteurs différentes peuvent être admises ou imposées dans le cas d'une protection repérée au plan de zonage au titre de la protection patrimoniale (ancien article L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme), afin de mettre en valeur les éléments ainsi protégés.

Pour le centre pénitentiaire de Gradignan - Le Bourdillat :

- les bâtiments doivent respecter les la hauteur maximale H_r =17 mètres ;
- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de l'établissement (miradors, pylônes, antennes, supports de fils anti-hélicoptères, etc.).

Pour les ZAC ou secteurs suivants, la hauteur des constructions doit respecter les dispositions des plans de détails correspondants :

ZAC du Tasta à Bruges suivant l'extrait du plan de zonage n° 4 :

Le dernier niveau des constructions sur les îlots B, en R+3 et R+4, ne peut excéder 60 % de la **surface de plancher de construction** des plateaux de l'étage courant.

ZAC Chaigneau Bichon à Lormont suivant l'extrait du plan de zonage n° 6.

Secteur Ravésies nord et sud à Bordeaux suivant les extraits du plan de zonage n° 3N et 3S :

Sur les îlots 1, 2 et 16, sur le pourtour de la place Ravésies, la hauteur maximale H_f des constructions ne doit pas excéder la cote 19,80 NGF avec une tolérance de 20 cm.

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

Zone UD	Zone urbaine de tissu diversifié
UDc/UDc+/UDc°/UDc(A)	Article 10.
	C.
	Article 11.
	A.
UDm	Hauteur maximale des constructions
UDp	Cas particuliers
UDpb	Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
	Constructions nouvelles

plu.

Ilot St-Jean à Bordeaux suivant l'extrait du plan de zonage n°9 .

Secteur France Alouette à Pessac suivant l'extrait du plan de zonage n° 15.

ZAC Berge du Lac à Bordeaux :

Les constructions doivent respecter une hauteur maximale H_f de 30 m.

Secteur Terres Neuves - Yves Farge à Bègles suivant l'extrait du plan de zonage n° 17 :

Sur les îlots E_1 , E_2 et E_3 , les constructions doivent respecter une hauteur de façade maximale H_f de 9m.

ZAC de Bègles quartier mairie :

Les constructions doivent respecter une hauteur de façade maximale H_f de 12 m. Des surhauteurs peuvent être autorisées, dès lors qu'elles n'excèdent pas 30 % de l'emprise bâtie de l'îlot. La hauteur H_f peut être augmentée de 1,50 m pour la réalisation de stationnement semi-enterré.

Secteur du Grand Parc à Bordeaux :

Les travaux d'extension des constructions existantes peuvent atteindre la hauteur des constructions existantes.

Îlot du parc relais de la Buttinière à Lormont délimité par les Av. Carnot, de la Libération et la zone N3.

La hauteur des constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE 11. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords doivent respecter les dispositions du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

A. Constructions nouvelles

En secteur UDc+

Les constructions nouvelles doivent respecter les dispositions fixées, au titre de la protection patrimoniale (ancien article L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme), au chapitre 7 du présent règlement.

En secteurs UDm, UDc, UDc°, UDc(A), UDp et UDpb

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 verticaux et horizontaux et des proportions particulières des percements le cas échéant,
- de la volumétrie des **toitures**.

Dans tous les secteurs

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 homogène.

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 lieux destinés au stockage des déchets sont situés à l'intérieur des constructions, à l'exception des mobiliers enterrés et semi-enterrés.

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

ZAC du Tasta à Bruges pour les îlots C suivant l'extrait du plan de zonage n° 4 :

Seules les **toitures-terrasses** sont autorisées.

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

Zone urbaine de tissu diversifié		Zone UD
Article 11.	Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	UDc/UDc+/UDc°/UDc(A)
B.	Travaux portant sur les constructions existantes	
C.	Eléments en façade et saillies	UDm
D.	Traitement des clôtures et des abords des constructions	UDp
		UDpb

B. Travaux portant sur les constructions existantes

En secteur UDc+

Les travaux sur les constructions existantes doivent respecter les dispositions fixées, au titre de la protection patrimoniale (ancien article L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme), au chapitre 7 du présent règlement.

C. Eléments en façades et saillies

Les climatiseurs ne doivent pas être implantés en saillie sur la construction.
Sauf impossibilité technique dans le cas de **réhabilitation**, le caisson des mécanismes de fermeture des **baies** (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions.
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.

D. Traitement des clôtures et des abords des constructions

En secteurs UDc, UDc+, UDc°, UDc(A), UDp et UDpb

Les clôtures sur voies ou **emprises publiques** ou dans les **marges de recul** sont constituées :
■ soit d'un **mur bahut** de 0,60 m maximum surmonté, si nécessaire, d'éléments ajourés : grilles, claustras et/ou doublées d'une haie,
■ soit d'une haie doublée si nécessaire d'éléments ajourés.
La hauteur totale des clôture ne peut excéder 1,60 m.

En secteur UDc

Toutefois, pour la suppression du bouchon ferroviaire de Bordeaux, mise à 4 voies entre La Benaige et Cenon, en cas d'impératifs liés à la sécurité des installations, les murs pleins ou autres dispositifs de sécurité sont autorisés en limite des voies et emprises publiques.

En secteur UDm

Les clôtures sur voies ou **emprises publiques** ou réalisées dans la **marge de recul** sont constituées :
■ soit d'un mur plein de hauteur inférieure ou égale à 1,20 m,
■ soit d'un **mur bahut** de 1 m maximum surmonté d'éléments ajourés : grilles, claustras, palissades et/ou doublées d'une haie, pour une hauteur totale maximum de 1,60 m,
■ soit d'éléments ajourés sur toute la hauteur, dans une limite de 1,60 m.

Dans tous les secteurs

Au-delà de la marge de recul, la hauteur totale des clôtures en limite séparative ne peut excéder 2 m.
Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec les constructions principales.
La **réhabilitation** des murs de clôture en maçonnerie ou parement de pierre ou de briques doit être privilégiée.
Les aménagements réalisés dans les **marges de recul** doivent recevoir un traitement soigné (emmarchements, pavage ou dallage calepinés etc.).

Secteur Ravesies nord et sud à Bordeaux :

Les clôtures sont de préférence disposées à l'intérieur du **terrain**, en recul par rapport à la voie ou **emprise publique**, pour permettre la plantation d'une haie au premier plan.
Pour les îlots 16 et 17 le long des allées de Boutaut, un muret de soutènement des jardins en terrasse implanté en limite de la voie peut faire office de clôture.

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

Zone urbaine de tissu diversifié		Zone UD
Article 11.	Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	UDc/UDc+/UDc°/UDc(A)
D.	Traitement des clôtures et des abords des constructions	
Article 12.	Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement	UDm
A.	Normes de stationnement	UDp
		UDpb

ZAC du Tasta à Bruges :

Les clôtures situées en limite des voies et **emprises publiques** sont constituées d'éléments ajourés uniquement.

ZAC Berge du Lac :

Le linéaire de façade des parcs de stationnement semi-enterrés et/ou en étage doit être limité. Les façades des parcs de stationnement sur voies et emprises publiques font l'objet d'un traitement particulièrement soigné.
A cet égard, on privilégiera un traitement paysager des marges de recul lorsque l'implantation le permet. Dans le cas d'une implantation à l'alignement du domaine public, le linéaire de façade opaque doit être limité au maximum.
Il est apporté un soin particulier au traitement des entrées des espaces de stationnement afin de limiter l'impact des dispositifs d'accès.
Les aires de stationnement ainsi que les surfaces de stockage et de manutention sont localisées de sorte à limiter leur impact visuel sur les voies et emprises publiques.
Sauf impératif technique, les installations liées aux réseaux (armoire technique, transformateur...) doivent être intégrées aux constructions.
Les clôtures sur voies ou emprises publiques ou réalisées dans la marge de recul sont constituées :
■ soit d'un mur bahut de 0,60 m maximum surmonté, si nécessaire, d'éléments ajourés : grilles, claustras, et/ou doublés d'une haie,
■ soit d'éléments ajourés sur toute la hauteur dans une limite de 1,60 m,
■ soit d'une haie doublée si nécessaire d'éléments ajourés.

ARTICLE 12. OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les constructions doivent respecter les conditions prévues au chapitre 1 «règles et définitions communes à toutes les zones».

A. Normes de stationnement

A.1. Stationnement des deux roues

Voir le chapitre 1 «règles et définitions communes à toutes les zones».

A.2. Stationnement des véhicules automobiles

A.2.1. Habitat

	Secteurs UDm1, UDc1, UDc+1, UDp1, UDpb1, UDm2, UDc2, UDc(A)2, UDp2	Secteurs UDm3, UDc3, UDp3, UDm4, UDc4, UDc°4, UDp4
Superficie des logements	Nombre de places selon la superficie des logements :	
0 < surface de plancher de construction ≤ 25 m²	1 place / logement	1 place / logement
25 m² < surface de plancher de construction ≤ 50 m²	1 place / logement	1 place / logement
50 m² < surface de plancher de construction ≤ 100 m²	1 place / logement	1,5 place / logement
surface de plancher de construction > 100 m²	1,5 place / logement	2 places / logement

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

Zone urbaine de tissu diversifié		Zone UD
Article 11. D.	Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	UDc/UDc+/UDc*/UDc(A)
Article 12 A.	Traitement des clôtures et des abords des constructions	UDm
	Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement	UDp
	Normes de stationnement	UDpb

Secteur des Aubiers-Cracovie à Bordeaux (Pour la délimitation : cf l’Orientation d’aménagement D38, secteur « Ginko, Aubiers, Cracovie ») : 1 place de stationnement par logement quelqu’en soit la surface.

A.2.2. Hébergement hôtelier

	Hors périmètre de modération des normes délimité au plan de zonage	Dans le périmètre de modération des normes délimité au plan de zonage
Secteurs UDM1, UDC1, UDC+1, UDP1, UDPb1	Mini 1 place / 3 chambres	Maxi 1 place / 4 chambres
Secteurs UDM2, UDC2, UDC(A)2, UDP2, UDM3, UDC3, UDP3	Mini 1 place / 2 chambres	Maxi 1 place / 4 chambres
Secteurs UDM4, UDC4, UDC°4, UDP4	Mini 1 place / 2 chambres	Maxi 1 place / 3 chambres

Pour les livraisons : une place minimum pour les surfaces de réserves supérieures à 200 m².

A.2.3. Bureaux

Les surfaces sont exprimées en **surface de plancher de construction**.

	Hors périmètre de modération des normes délimité au plan de zonage	Dans le périmètre de modération des normes délimité au plan de zonage
Secteurs UDM1, UDC1, UDC+1, UDP1, UDPb1	Mini 1 place / 85 m²	Mini 1 place / 170 m² Maxi 1 place / 100 m²
Secteurs UDM2, UDC2, UDC(A)2, UDP2, UDM3, UDC3, UDP3	Mini 1 place / 50 m²	Mini 1 place / 100 m² Maxi 1 place / 60 m²
Secteurs UDM4, UDC4, UDC°4, UDP4	Mini 1 place / 40 m²	Mini 1 place / 80 m² Maxi 1 place / 50 m²

Pour les livraisons : une place minimum pour les surfaces de réserves supérieures à 200 m²
Secteur Ravesies nord, pour l’îlot 22 : le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur usage, du taux et du rythme de leur fréquentation.

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

Zone UD	Zone urbaine de tissu diversifié
UDc/UDc+/UDc*/UDc(A)	Article 12 A.
UDm	Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement
UDp	Normes de stationnement
UDpb	

A.2.4. Commerces

	Surface de plancher de construction (surface des réserves non comprise)	Hors périmètre de modération des normes délimité au plan de zonage	Dans le périmètre de modération des normes délimité au plan de zonage
Secteurs UDM1, UDC1, UDC+1, UDP1, UDPb1	≤ 100 m²	Pas de norme imposée	Pas de norme imposée
	> 100 m²	Mini 1 place/ 75 m²	Maxi 1 place / 80 m²
Secteurs UDM2, UDC2, UDC(A)2, UDP2, UDM3, UDC3, UDP3	≤ 100 m²	Pas de norme imposée	Pas de norme imposée
	> 100 m²	Mini 1 place / 50 m²	Mini 1 place / 100 m² Maxi 1 place / 60 m²
Secteurs UDM4, UDC4, UDC°4, UDP4	≤ 100 m²	Pas de norme imposée	Pas de norme imposée
	>100 m²	Mini 1 place / 40 m²	Mini 1 place / 80 m² Maxi 1 place / 50 m²

Le calcul de la **surface de plancher de construction** déterminant le nombre de places de stationnement exigé est réalisé en opérant la déduction, s’il y a lieu, des surfaces affectées aux réserves. Toutefois un commerce est réglementé par la catégorie « entrepôts » lorsque la surface de ses réserves est supérieure ou égale à 75 % de la **surface de plancher de construction** totale.

Pour les livraisons :

- si surfaces de réserves ≤ 200 m² : pas de norme imposée ;
- si surfaces de réserves > 200 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandises au moins égale à 10 % minimum de la surface de réserve doit être aménagée.

A.2.5. Artisanat et activités ne relevant pas des autres destinations

	Surface de plancher de construction	Hors périmètre de modération des normes délimité au plan de zonage	Dans le périmètre de modération des normes délimité au plan de zonage
Secteurs UDM1, UDC1, UDC+1, UDP1, UDPb1	≤ 100 m²	Pas de norme imposée	Pas de norme imposée
	>100 m²	Mini 1 place/ 150 m²	Mini 1 place / 300 m² Maxi 1 place / 160 m²
Secteurs UDM2, UDC2, UDC(A)2, UDP2, UDM3, UDC3, UDP3	≤ 100 m²	Pas de norme imposée	Pas de norme imposée
	> 100 m²	Mini 1 place / 100 m²	Mini 1 place / 200 m² Maxi 1 place / 110 m²
Secteurs UDM4, UDC4, UDC°4, UDP4	≤ 100 m²	Pas de norme imposée	Pas de norme imposée
	> 100 m²	Mini 1 place / 100 m²	Mini 1 place / 200 m² Maxi 1 place / 110 m²

La surface réservée à l’entreposage est comptabilisée au regard des normes de stationnement requises pour les entrepôts.

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

Zone urbaine de tissu diversifié		Zone UD
Article 12	Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement	UDc/UDc+/UDc°/UDc(A)
A.	Normes de stationnement	
B.	Les modalités de réalisation des places de stationnement	UDm
		UDp
		UDpb

- Pour les livraisons :
- si surfaces de réserves ≤ 200 m² : pas de norme imposée ;
 - si surfaces de réserves > 200 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandises au moins égale à 10 % minimum de la surface de réserve doit être aménagée.

A.2.6. Industries

	Surface de plancher de construction	Hors périmètre de modération des normes délimité au plan de zonage	Dans le périmètre de modération des normes délimité au plan de zonage
Secteurs UDM1, UDC1, UDC+1, UDP1, UDPb1	≤ 100 m² > 100 m²	Pas de norme imposée Mini 1 place/ 200 m²	Pas de norme imposée Maxi 1 place / 110 m²
Secteurs UDM2, UDC2, UDC(A)2, UDP2, UDM3, UDC3, UDP3	≤ 100 m² > 100 m²	Pas de norme imposée Mini 1 place / 200 m²	Pas de norme imposée Maxi 1 place / 70 m²
Secteurs UDM4, UDC4, UDC°4, UDP4	≤ 100 m² > 100 m²	Pas de norme imposée Mini 1 place / 200 m²	Pas de norme imposée Maxi 1 place / 70 m²

- Pour les livraisons :
- si surfaces de réserves ≤ 200 m² : pas de norme imposée ;
 - si surfaces de réserves > 200 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandises au moins égale à 10 % minimum de la surface de réserve doit être aménagée.

A.2.7. Entrepôts

	Hors périmètre de modération des normes délimité au plan de zonage	Dans le périmètre de modération des normes délimité au plan de zonage
Secteurs UDM1, UDC1, UDC+1, UDP1, UDPb1	Mini 1 place / 400 m²	Maxi 1 place / 600 m²
Secteurs UDM2, UDC2, UDC(A)2, UDP2, UDM3, UDC3, UDP3	Mini 1 place / 400 m²	Maxi 1 place / 600 m²
Secteurs UDM4, UDC4, UDC°4, UDP4	Mini 1 place / 400 m²	Maxi 1 place / 600 m²

- Pour les livraisons :
- si surfaces d'entrepôt ≤ 200 m² : pas de norme imposée ;
 - si surfaces d'entrepôt > 200 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandises au moins égale à 10 % minimum de la surface d'entrepôt doit être aménagée.

A.2.8. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les dispositions applicables sont celles prévues au chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

B. Les modalités de réalisation des places de stationnement

Les modalités de réalisation des places de stationnement seront conformes à celles prévues au chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

Zone UD	Zone urbaine de tissu diversifié
UDc/UDc+/UDc°/UDc(A)	Article 12
	B.
UDm	Article 13.
UDp	A.
UDpb	

- 50 % minimum des places de stationnement requises réglementairement, réalisées sur le **terrain** d'assiette ou sur un **terrain** à proximité immédiate, doivent être incluses dans l'emprise d'un ou plusieurs bâtiments.
- Pour les constructions à destination autre que l'habitat : au-delà de trois places de stationnement réalisées en plus de celles imposées réglementairement, les places supplémentaires doivent être obligatoirement incluses dans l'emprise d'un ou plusieurs bâtiments.
- Pour les constructions à destination d'habitat, toutes les places supplémentaires doivent être obligatoirement incluses.
- Dans le cas d'une opération comprenant plusieurs constructions, il est possible de regrouper ces places soit dans une ou plusieurs de ces constructions, soit dans une construction affectée au stationnement, « en silo », **semi-enterrée** ou en sous-sol.
- Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de travaux sur constructions existantes ne créant pas plus de 30 % de **surface de plancher de construction** supplémentaire.

ARTICLE 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les **espaces libres** et plantations doivent être conformes aux dispositions du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

A. Normes quantitatives

En secteur UDM, UDC, UDC+, UDC° et UDC(A)
Le pourcentage minimum d'**espace libre** est de 35 % de la superficie totale du **terrain** quel que soit le mode d'implantation des constructions.

- Ce pourcentage ne s'applique pas :
- pour les **terrains** de profondeur inférieure ou égale à 25 m,
 - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
 - dans les secteurs pour lesquels est fixé un pourcentage d'emprise au sol ES supérieur à celui fixé à l'article 9.

En secteur UDP

Le pourcentage minimum d'**espace libre** est de 30 % de la superficie totale du **terrain** pour les constructions à destination d'habitat et d'hébergement hôtelier, et 20 % de la superficie totale du **terrain** dans les autres cas.

Ce pourcentage ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En secteur UDPb

Le pourcentage minimum d'espace libre est de 40 % de la superficie totale du terrain.

Ce pourcentage ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En secteurs UDM, UDC, UDC+, UDC°, UDC(A) et UDPb

Dans les périmètres de majoration des règles de constructibilité repérés au plan de zonage, les pourcentages minimum d'**espace libre** fixés ci-dessus sont minorés de 10 %.

Il n'est pas fixé de pourcentage d'**espace libre** pour les ZAC et secteurs suivants :

- ZAC du Tasta à Bruges,
- ZAC Chaigneau Bichon à Lormont,

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

Zone urbaine de tissu diversifié		Zone UD
Article 13.	Espaces libres et plantations	UDc/UDc+/UDc°/UDc(A)
A.	Normes quantitatives	
B.	Normes qualitatives	UDm
		UDp
		UDpb

- Ilot St-Jean à Bordeaux,
- Ilot Armagnac à Bordeaux,
- Secteur Parc de Bacalan à Bordeaux,
- Secteur France Alouette à Pessac,
- Secteur Terres Neuves - Yves Farge à Bègles,
- Secteur des Aubiers-Cracovie à Bordeaux (Pour la délimitation : cf l’Orientation d’aménagement D38, secteur « Ginko, Aubiers, Cracovie »).
- Secteur des étangs à Floirac, pour les terrains situés entre la rue Dunoyer et les étangs.

Secteur Raviesies nord et sud à Bordeaux suivant l’extrait du plan de zonage n° 3N et 3S :
Sur Raviesies sud, au-delà de la bande de constructibilité de 17 m, les **espaces libres** doivent représenter au minimum 40 % de la superficie du **terrain**.
Sur Raviesies nord, îlot 22, les espaces libres ne sont pas réglementés.

ZAC Berge du Lac à Bordeaux suivant l’extrait du plan de zonage n° 16 :
Le pourcentage minimum d’espace planté est de :
35 % de la superficie totale des terrains pour les îlots A1, A2, A3, A4, C1 et C3;
20 % de la superficie totale des terrains pour les îlots B1, B2 et B3.
10 % de la superficie totale des terrains pour l’îlot C2.
Pour les îlots A6 et A7, le pourcentage minimum d’espace planté n’est pas réglementé.
Ces pourcentages ne s’appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif.

B. Normes qualitatives

En secteurs UDm, UDc, UDc+, UDc°, UDc(A) et UDP
La totalité des superficies obtenues par l’application du pourcentage d’**espace libre** doit être en pleine terre et traitée en espace vert.

En secteur UDpb
Les superficies d’espaces libres doivent comprendre 75 % minimum de pleine terre, dont un espace d’un seul tenant représentant 20 % minimum de la superficie totale du terrain.
Le solde des espaces libres peut être réalisé sur dalle dont un tiers minimum doit être planté.
Le niveau haut des espaces libres sur dalle ne peut excéder 4 m au-dessus du premier niveau d’habitabilité (soit 50 cm au-dessus de la cote inondable de référence).

En secteur UDM
Les **marges de recul** de faible profondeur (inférieures ou égales à 5 m) doivent être plantées.
Dans les **marges de recul** supérieures ou égales à 6 m et sur le reste du **terrain**, les plantations doivent comporter des arbustes et des arbres de moyen ou grand développement.

En secteurs UDc, UDc+, UDc°, UDc(A) et UDP
Dans les **marges de recul** supérieures ou égales à 6 m et sur l’ensemble des **espaces libres**, les plantations doivent comporter des arbres de grand développement, à raison d’un sujet tous les 80 m².
Les entrées principales des constructions sont traitées avec un végétal plus bas.

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

Zone UD	Zone urbaine de tissu diversifié	
UDc/UDc+/UDc°/UDc(A)	Article 13.	Espaces libres et plantations
	B.	Normes qualitatives
UDm		
UDp		
UDpb		

Dans tous les secteurs
Les dalles des **toitures** des parkings ou équipements enterrés et **semi-enterrés** sont 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.

Pour les opérations nouvelles :
Le stationnement est interdit dans les **marges de recul** sauf au droit de l’**accès** au stationnement dans la construction.

Les aires de stationnement collectives (supérieures à 3 emplacements) sont interdites dans une portion de terrain d’une profondeur de 10 m à compter des voies et **emprises publiques**.

De plus, dans le cas de constructions implantées en «peigne» ▲ (voir croquis illustratif C6) respectant la disposition A.1.3. des articles 6 et 7, les aires de stationnement sont interdites dans les marges de retrait L1 par rapport aux limites séparatives latérales et dans les marges D entre les constructions, sur une profondeur de 17 m par rapport à la voie ou à l’**emprise publique**.

Les aires de stationnement sont plantées d’arbres de moyen développement, à raison d’un arbre toutes les 3 places. Des arbres en nombre égal peuvent être regroupés suivant le parti paysager retenu.

L’organisation spatiale du projet, pour les constructions à destination d’habitat, d’hébergement hôtelier, de bureau ou de commerce doit s’appuyer sur les composantes du site préexistant en tenant compte notamment :

- de la topographie,
- des masses végétales et en particulier boisées, des plantations d’alignement, présentant un intérêt paysager et/ou écologique,
- des cheminements existants (**chemins**, allées).

L’organisation du bâti doit permettre de préserver des vues sur les espaces naturels perceptibles depuis les voies.

Pour une opération d’ensemble générant plus de 5 lots ou au moins 500 m² de **surface de plancher de construction** habitat, il est fait obligation de réaliser des **espaces communs** à tous les logements, représentant au moins 20 % de la superficie du **terrain**, dont la moitié d’un seul tenant.
Dans le cas d’opérations limitrophes, un même **espace commun** pourra être pris en compte dans ce calcul dans la mesure où il représente 20 % de la superficie globale du **terrain** d’assiette des opérations.

Ces dispositions ne s’appliquent pas pour les opérations comprises dans un projet d’aménagement dont la programmation en **espaces communs** a fait l’objet d’une délibération communautaire.

Des cheminements piétons doivent, le cas échéant, être réalisés entre les différentes constructions d’une même opération.

Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement doivent être paysagées en harmonie avec l’ensemble du traitement des **espaces libres**.

Les dispositions ci-dessus s’appliquent en compatibilité, avec les orientations d’aménagement définies par secteurs, si elles existent.

ZAC du Tasta à Bruges
Pour minimiser l’imperméabilisation des sols, l’utilisation de matériaux poreux est préconisée.

ZAC Chaigneau Bichon à Lormont
Dans les percées visuelles indiquées sur l’extrait du plan de zonage, les clôtures et les aménagements édifiés dans ces zones doivent préserver des vues dégagées vers le fleuve.

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

Zone urbaine de tissu diversifié		Zone UD
Article 13.	Espaces libres et plantations	UDc/UDc+/UDc"/UDc(A)
B.	Normes qualitatives	
		UDm
		UDp
		UDpb

plu.

Secteur Raviesies nord et sud à Bordeaux suivant l'extrait du plan de zonage n° 3N et 3S :

Les terrasses des parcs de stationnement enterrés peuvent être compatibles dans les **espaces libres** et espaces verts, dès lors qu'elles sont plantées. Dans ce cas, les parties plantées des dalles doivent recevoir une hauteur de terre de 50 cm minimum.

Sur Raviesies sud, au-delà de la bande de constructibilité de 17 m, la moitié des superficies obtenue par l'application du pourcentage d'**espace libre** doit être traitée obligatoirement en espace vert.

Sur Raviesies nord, pour les îlots 16 et 17, entre les constructions implantées perpendiculairement aux allées de Boutaut, une **marge de recul** de 20 m à partir de l'emprise de la voie doit être conservée en pleine terre et traitée en jardin. Chacun des linéaires de jardin doit être planté de 3 arbres de grand développement au minimum.

Sur le pôle d'échanges Raviesies, les espaces plantés doivent respecter les dispositions de l'extrait du plan de zonage.

Secteur France Alouette à Pessac

Pour les opérations à destination d'artisanat ou de commerce :

Les marges de retrait sont paysagées de manière à créer des espaces tampons végétalisés sur les limites séparatives du terrain ;

Les aménagements réalisés dans les marges de recul doivent recevoir un traitement soigné de type parvis (pavage, dallage, plantations, etc).

ZAC Berge du Lac à Bordeaux suivant l'extrait du plan de zonage n° 16 :

Les superficies obtenues par l'application du pourcentage d'espace planté doivent être traitées en partie en pleine terre, le solde pouvant être réalisé sur dalle.

Pour les îlots A1, A2, A3, A4, C1 et C3 : 25 % de la superficie des terrains doit rester en pleine terre ;

Pour les îlots B1, B2 et B3 : 15 % de la superficie des terrains doit rester en pleine terre.

Pour l'îlot C2 : non réglementé.

Les parties plantées des dalles doivent comporter une épaisseur minimum de 60 cm de terre végétale. Ce dispositif peut également comporter des fosses générant une épaisseur de terre suffisante à la plantation d'arbres de moyen et grand développement. Les parties non plantées des dalles sont traitées en terrasses accessibles.

La marge de recul par rapport à l'avenue Marcel Dassault doit être traitée en espace vert.

Secteur Terres Neuves - Yves Farge à Bègles

L'ensemble des marges de recul et des espaces libres doit être paysagé et recevoir un traitement soigné (pavage, dallage, plantations, etc).

Les parties plantées des dalles doivent comporter une épaisseur suffisante de terre végétale et peuvent également comporter des fosses adaptées à la plantation d'arbres.

Pour les secteurs suivants, les espaces plantés doivent respecter les dispositions des plans de détail correspondant :

- **Ilot St-Jean à Bordeaux** suivant l'extrait du plan de zonage n° 9,

- **Ilot Armagnac à Bordeaux** suivant l'extrait du plan de zonage n° 12.

Pour le centre pénitentiaire de Gradignan - Le Bourdillat :

Les espaces libres seront végétalisés, mais pour des raisons de fonctionnement et de sécurité, les normes qualitatives de ces espaces verts ne sont pas réglementées.

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

[illegible]

Secteurs

- UPc : secteur de tissu pavillonnaire compact
- UPm, UPm° : secteur de tissu pavillonnaire moyenne densité
- UPl : secteur de tissu pavillonnaire lâche

ARTICLE 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Outre celles mentionnées à l'article 1 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones », les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions destinées à l'industrie, à l'exception de celles prévues à l'article 2,
 - les constructions destinées à l'entreposé, à l'exception de celles prévues à l'article 2,
 - l'aménagement de **terrains** destinés à toute forme de camping, caravannage, ainsi que les parcs résidentiels de loisir (PRL) et les habitations légères de loisir,
- l'ouverture et l'extension de garages collectifs de **caravans**.

ARTICLE 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Outre celles mentionnées à l'article 2 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones », sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans tous les secteurs

1. les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à déclaration ou autorisation dans le cadre du régime des installations classées, dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de zone et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme ;
2. les constructions, travaux et ouvrages à destination artisanale sous réserve des dispositions de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme ;
3. les **réhabilitations**, extensions et surélévations mesurées des constructions à destination industrielle existantes à la date d'approbation du PLU, dès lors que la **surface construite** créée n'exécède pas 20 % de celle **existant** à la date d'approbation du PLU ;
4. les **réhabilitations** ou extensions d'entrepôts existants et la réalisation de nouvelles constructions à destination d'entrepôt des lors qu'elles sont nécessaires et liées à une autre activité principale compatible avec le caractère de la zone ;
5. dans le périmètre d'une servitude de constructibilité limitée, fixée au titre de l'article L. 123-2-a) du Code de l'urbanisme et délimitée au plan de zonage, seuls sont autorisés les travaux ayant pour objet la **réhabilitation**, l'extension mesurée ou le changement de destination des constructions existantes et les constructions nouvelles dès lors que la **surface construite** créée n'exécède pas le seuil défini par le document graphique.
6. les aires d'accueil pour les gens du voyage conformes aux dispositions de la loi du 5 juillet 2000 ;

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

Zone UP	Zone urbaine pavillonnaire
UPc	Article 2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulière
UPm / UPm°	Article 3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées
	Article 4. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement
UPl	Articles 6 et 7. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives

plu.

800 m² de **surface de plancher**. Dans ce dernier cas, les règles restent applicables sur le terrain avant division.

En secteur UPm°

10. les travaux de **réhabilitation** des constructions à destination d'habitat existant dans la courbe B du PEB de l'aéroport de Bordeaux-Mérignac à la date d'application du PLU et ne répondant pas aux conditions de l'article L. 147-5 du Code de l'urbanisme, des lors qu'ils n'engendrent pas une extension des surfaces habitables ou la création de logements nouveaux.

ARTICLE 3. CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues au chapitre 1 «règles et définitions communes à toutes les zones».

Les nouvelles bandes d'**accès** ou servitudes de passage pour les constructions nouvelles sont autorisées dans les secteurs repérés au plan de zonage.

La profondeur de ces nouvelles bandes ou servitudes à compter de la voie de desserte ne peut excéder 60 m, leur largeur doit être comprise entre 4 et 8 m (les 60 m sont mesurés à partir de la voie de desserte jusqu'à l'emprise constructible du **terrain**).

Elles ne peuvent rendre constructible que deux **terrains** au maximum.

ARTICLE 4. CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

Les occupations et utilisations doivent être desservies dans les conditions prévues au chapitre 1 «règles et définitions communes à toutes les zones».

ARTICLES 6 ET 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées dans les conditions prévues au chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

[illegible]

plu.

A. Constructions nouvelles

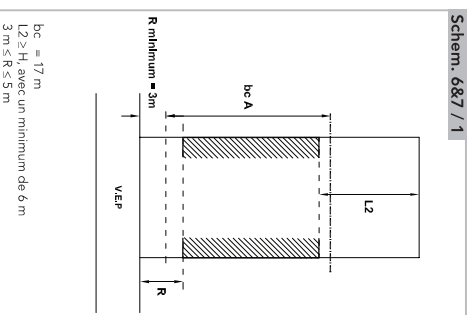
A.1. Dispositions générales

Les constructions doivent respecter les reculs fixés ci-dessous. Toutefois, lorsqu'un recul R figure au plan de zonage, les constructions sont implantées conformément aux dispositions graphiques.

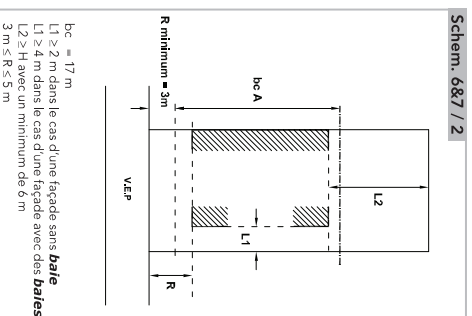
En secteur UPc

A.1.1. Sur un **terrain** ayant une largeur de façade inférieure ou égale à 14 m, les constructions doivent être obligatoirement implantées dans une bande constructible de 17 m en respectant les dispositions **Schem. 687 / 1** et/ou **Schem. 687 / 2** suivantes :

Schem. 687 / 1



Schem. 687 / 2



Au droit de l'**accès** au stationnement dans la construction, un recul de façade de 8 m maximum sur une largeur de 3,50 m maximum peut être autorisé afin de créer une aire de stationnement extérieure.

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

Zone UP	Zone urbaine pavillonnaire
UPc	Articles 6 et 7. Implantation des constructions par rapport aux votes et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives
UPm / UPm°	A. Constructions nouvelles
UPl	

plu.

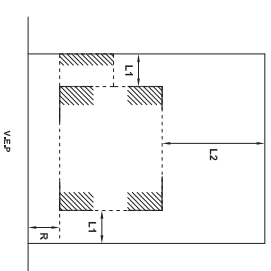
A.1.2. Sur un **terrain** ayant une larg

doivent être implantées en respectant les dispositions **Schem. 6&8 / 2** ci-dessus

Schem. 687 / 3

L1 \geq H - 3,50 m avec un minimum de 4 m
L2 \geq H avec un minimum de 6 m
4 m \leq R \leq 8 m

Toutefois les constructions peuvent s'implanter sur une limite séparative latérale au plus des 0,9 m de la limite de construction réalisée entre d'une part que la partie de construction réalisée entre d'une part 4 m de la limite n'exécute pas 30 m² de **surface construite** et 3,50 m de hauteur sur la limite suivant le gabarit défini en **Schem. 6&7 / 7**.



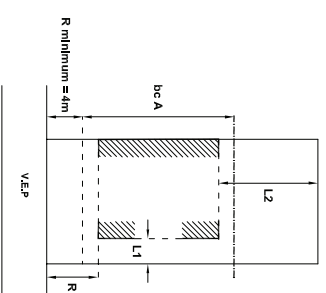
A.1.3. Dans le cas d'une opération comportant plusieurs constructions cumulant les dispositions [Schem. 6&7 / 2](#) et [Schem. 6&7 / 3](#), le recul R ne s'applique pas pour les constructions implantées en second rang suivant les dispositions [Schem. 6&7 / 3](#).

En secteur UPm

A.1.4. Sur un **terrain** ayant une largeur de façade inférieure ou égale à 14 m, les constructions doivent être obligatoirement implantées dans une bande constructible de 17 m en respectant les dispositions **Schem. 687 / 4** suivantes :

Schem. 687 / 4

$b \times A = 17 \text{ m}$
 $L1 \geq 2 \text{ m}$ dans le cas d'une façade sans **baie**
 $L1 \geq 4 \text{ m}$ dans le cas d'une façade avec des **baies**
 $L2 \geq H$ avec un minimum de 6 m
 $R \geq 4 \text{ m}$



Les **auvents** sont autorisés dans la marge de retrait L1.

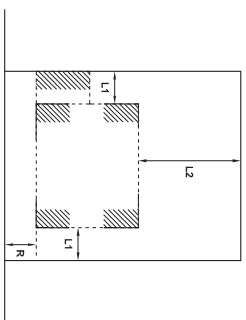
2. Les zones urbaines multifonctionnelles

	Zone UP
Zone urbaine pavillonnaire	
Articles 6 et 7.	
A.	
	UPc
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives	UPm / UPm°
Constructions nouvelles	UPI

plu.

A.1.5. Sur un **terrain** ayant une largeur de façade supérieure à 14 m, les constructions doivent être implantées en respectant les dispositions **Schem. 687 / 5** ci-dessous :

Schem. 687 / 5

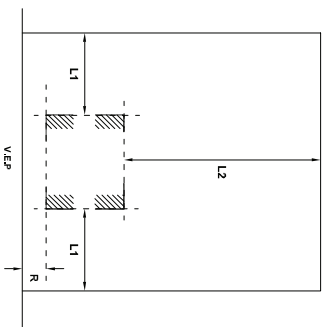


Toutefois, les constructions peuvent s'implanter sur une limite séparative latérale au plus dès lors que la partie de construction réalisée entre 0 et 4 m de la limite n'exécède pas 30 cm de **surface construite** et 3,50 m de hauteur sur la limite suivant le gabarit défini en **Schém. 682/7** ci-dessous. ► Voir croquis illustrant (C7).

En secteur UPI

A.1.6. Dans tous les cas, les constructions doivent être implantées en respectant les dispositions **Schem. 6&7 / 6** suivantes :

Schem. 687 / 6



L1 et L2 \geq H avec un minimum de 8 m
R \geq 4 m

A.1.1.7. Sur un **terrain** ou une partie de **terrain** de largeur de façade inférieure ou égale à 30 m : soit existant à la date d'approbation du PLU, soit issu d'une division d'un **terrain** existant n'ayant pas eu pour effet de réduire la largeur, les constructions doivent être implantées en respectant les dispositions **Schem. 682 / 6**, toutefois dans ce cas : $L1 \geq H$ avec un minimum de 4 m.

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

Zone UP	Zone urbaine pavillonnaire
UPc	Articles 6 et 7. Implantation des constructions par rapport aux votes et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives
UPm / UPm°	A. Constructions nouvelles
UPl	

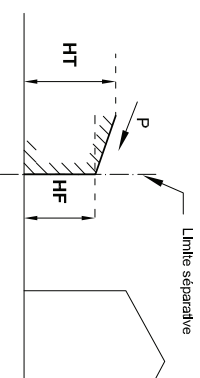
plu.

Dans tous les secteurs

A1.8. Une construction peut être autorisée en limite séparative ▲ (voir croquis illustratif C8), au-delà d'une profondeur de 17 m, dès lors qu'elle n'exécède pas 30 m² de **surface construite** et 3,50 m de hauteur sur la limite. La **toiture** doit s'inscrire dans un gabarit de 35 % de pente jusqu'à atteindre une hauteur maximale de 4,50 m suivant les dispositions **Schém. 6&7 7** suivantes :

Schem. 687 / 7

Schem. 687 / 7


$$\begin{aligned} H_F &= 3,50 \text{ m} \\ H_T &= 4,50 \text{ m} \\ P &= 35\% \end{aligned}$$

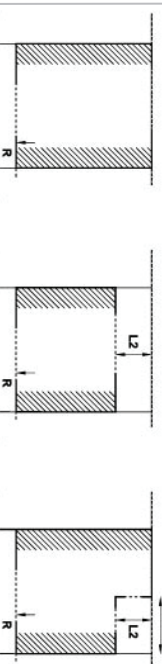
Cette possibilité ne peut être cumulée avec la possibilité d'implanter une construction en limite séparative prévue aux paragraphes A.1.2 et A.1.5.

A.2. Dispositions particulières

En secteurs UPc et UPm

A.2.1. Sur un **terrain** ou une partie de terrain :
 - soit existant à la date d'approbation du P.U.
 - soit issu d'une dune existant n'ayant pas eu pour effet de réduire la profondeur,
 si la profondeur est inférieure ou égale à 17 m ▲ (voir croquis Illustratif D1), les constructions peuvent être implantées en respectant les dispositions **Schem. 687 / 8** suivantes :

Schem. 687 / 8



Cas d'une façade arrière sans **baies**
L2 = 0

Cas d'une façade arrière comportant des **baies**
L1 et L2 ≥ 4 m

Le recul R doit être conforme aux dispositions générales du paragraphe A.1. pour chacun des secteurs.

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

Zone urbaine pavillonnaire		Zone UP
Articles 6 et 7.	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives	UPc
A.	Constructions nouvelles	
B.	Constructions nouvelles sur un terrain ne bordant pas une voie ou une emprise publique	UPm / UPm°
		UPI

En secteur UPC

A.2.3. Les dispositions définies dans les paragraphes précédents ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à la suppression du bouchon ferroviaire de Bordeaux, mise à 4 voies entre La Benauge et Cenon.

Dans tous les secteurs

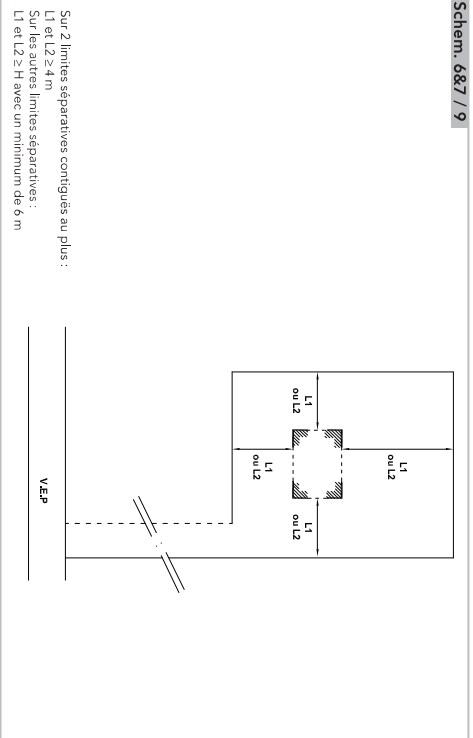
A.2.4. Un recul différent de celui fixé au paragraphe A.1. peut être admis ou imposé en vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une **séquence** le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existant sur la **séquence**.

B. Constructions nouvelles sur un terrain ne bordant pas une voie ou une emprise publique (en second rang)

Pour les constructions desservies par bande d'accès ou servitude de passage :

B.1.1. Les constructions doivent être implantées en respectant les dispositions suivantes : **Schem. 6&7 / 9**

Schem. 6&7 / 9



B.2. Une construction peut être autorisée en limite séparative dès lors qu'elle n'exède pas 30 m² de surface construite et 3,50 m de hauteur sur la limite suivant le gabarit défini en [schem. 6&7 / 7](#) ci-dessus.

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

Zone UP	
UPC	Articles 6 et 7. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives
UPm / UPm°	C. Constructions existant à la date d'approbation du plu
UPI	D. Cas particuliers

C. Constructions existantes à la date d'approbation du PLU

Dans les secteurs UPC, UPM et UPL

Les travaux réalisés sur les constructions existantes doivent respecter les règles d'implantation fixées aux paragraphes A ou B ci-dessus. Toutefois, il peut être fait application des dispositions suivantes :

En cas d'extension ou de surélévation d'une construction existante non implantée suivant les dispositions des paragraphes A ou B ci-dessus, une implantation différente peut être admise ou imposée dans le respect des dispositions des autres articles.

Cependant, pour les constructions qui ne sont pas entièrement comprises dans une bande de 17 m par rapport aux voies et emprises publiques, l'ensemble de la construction après travaux ne peut s'appuyer sur plus d'une limite séparative latérale. Si l'extension est réalisée sur une limite séparative latérale, elle doit s'implanter sur tout ou partie de la profondeur de la construction et en continuité de celle-ci, au-delà d'une marge de recul de 4 m ▲ (voir croquis illustratif C9). Dans ce cas :

■ la hauteur de l'extension sur la limite séparative ne peut excéder 3,50 m. La toiture doit s'inscrire dans un gabarit à 35 % de pente à partir de la limite jusqu'à atteindre une hauteur maximale de 4,50 m suivant les dispositions **schém. 687 / 7** ci-dessus.

■ la superficie maximale de cette extension est égale à 20 % de la **surface de plancher de construction** de la construction existante.

En tout état de cause, l'extension ne peut être réalisée sur une limite de fond de terrain. Cette disposition s'applique nonobstant la règle d'emprise au sol fixée à l'article 9.

Pour les constructions déjà établies sur plus d'une limite latérale, une extension est autorisée si elle n'augmente pas le linéaire de façade latérale.

D. Cas particuliers

D.1. Un recel différent de celui fixé au paragraphe A ci-dessus peut être admis ou imposé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de tenir compte de l'implantation des constructions **contiguës** et plus généralement de la **séquence** dans laquelle elles s'insèrent.

D.2. Dans le cas d'un terrain comportant une construction existante à la date d'approbation du PLU ne respectant pas le recul R fixé au paragraphe A. ci-dessus, le recul R ne s'applique pas pour les constructions nouvelles réalisées en second rang.

D.3. Une implantation différente de celles fixées aux paragraphes A et B ci-dessus peut être admise ou imposée en présence d'un Espace Boisé Classé ou d'une protection répétée au plan de zonage au titre de la protection patrimoniale (ancien article L. 123-15-7° du Code de l'urbanisme), afin de mettre en valeur les éléments ainsi protégés.

D.4. Une implantation différente peut être admise ou imposée, sans tenir compte des bandes de constructibilité, pour les constructions et installations d'intérêt collectif liées aux travaux du tramway ligne D.

ZAC de Bègles Quartier Mairie

L'implantation des constructions doit respecter les disp., toutefois L1 et L2 $\geq H_E - 4$ m avec un minimum de 4 m.

Secteur de Bordeaux Caudéran délimité par le boulevard du Président Wilson et les avenues d'Eysines et d'Arès :

R \geq 4 m pour les constructions nouvelles sauf pour les terrains de profondeur inférieure ou égale à 17 m.

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

Zone urbaine pavillonnaire		Zone UP
Article 8.	Implantation des constructions	UPC
Article 9.	Emprise au sol des constructions	UPm / UPm°
A.	Dispositions générales	
B.	Dispositions particulières	UPl

ARTICLE 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions doivent respecter entre elles une distance minimum de 1 m.

Une implantation différente peut être admise ou imposée en présence d'un EBC ou d'une protection repérée au plan de zonage au titre de la protection patrimoniale (ancien article L 123-1-5^{7°} du Code de l'urbanisme) afin de mettre en valeur les éléments ainsi protégés.

ARTICLE 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

l'emprise au sol des constructions doit respecter les dispositions du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

A. Dispositions générales

Les pourcentages maximum d'**emprise au sol des constructions** sont fixés comme suit :

En secteur UPc

- 40 % de la superficie totale du **terrain** dans le cas général,
- 70 % de la superficie totale du **terrain** pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

En secteur UPm

- 25 % de la superficie totale du **terrain** dans le cas général,
- 40 % de la superficie totale du **terrain** pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

En secteurs UPc et UPm

- Non réglementaire pour les **terrains existants** de profondeur inférieure ou égale à 17 m visés dans les dispositions particulières du paragraphe A.2.1 des articles 6 et 7.

En secteur UPI

- 10 % de la superficie totale du **terrain**.
- Toutefois, lorsqu'un pourcentage d'emprise au sol ES figure au plan de zonage, il se substitue au pourcentage fixé ci-dessus.
- non réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

B. Dispositions particulières

Dans tous les secteurs

Dans les périmètres de majoration des règles de constructibilité repérés au plan de zonage, les pourcentages maximum d'emprise au sol fixés au paragraphe A.1. sont majorés de 10 %.

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

Zone UP		Zone urbaine pavillonnaire	
UPc		Article 10	Hauteur maximale des constructions
UPm / UPm°		A.	Constructions nouvelles
UPl			

ARTICLE 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

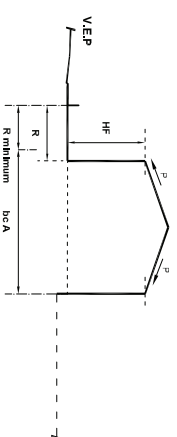
Les hauteurs des constructions doivent respecter les dispositions du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

A. Constructions nouvelles

En secteurs UPc et UPm

A1.1. Les constructions réalisées dans la bande de 17 m implantées sur une au moins des limites séparatives latérales suivant les dispositions [Schém. 6&7 / 1](#), [Schém. 6&7 / 2](#), [Schém. 6&7 / 4](#), [Schém. 6&7 / 5](#) et [Schém. 6&7 / 8](#) des articles 6 et 7, doivent obligatoirement s'inscrire dans le **garantir enveloppées** [Schém. 10 / 1](#) :

Schem. 10 / 1



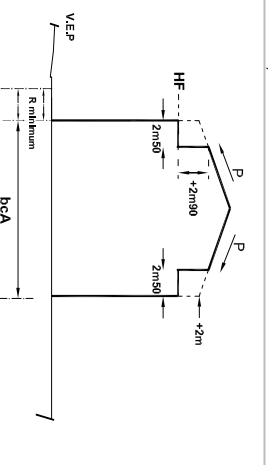
$b_{CA} = 17 \text{ m}$
 $p = 35 \%$
 $\text{En secteur UPc: } H_f = 7,50 \text{ m}$
 $\text{En secteur UPm: } H_f = 6 \text{ m.}$

En secteurs UPc

Les hauteurs indiquées H_f (A) au plan de zonage établissent la possibilité de réaliser un dernier niveau en attique :

- le **niveau attique** de la construction est obligatoirement en retrait d'au moins 2,50 m sur toutes les façades dans le **garbage enveloppe** suivant les dispositions **Schem. 10 / 2**, sauf sur les façades pignon adossées aux **limites séparatives** latérales,
- le débord de **toiture** ou de pergola au-dessus du retrait de l'étage **attique** ne peut dépasser 1,50 m. ▲ (voir croquis illustratif G5)

Schem. 10 / 2



2. Les zones urbaines multifonctionnelles

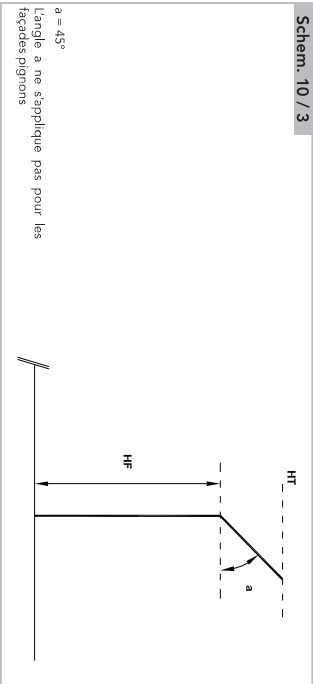
Zone urbaine pavillonnaire		Zone UP
Article 10.	Hauteur maximale des constructions	UPc
A.	Constructions nouvelles	UPm / UPm°
B.	Constructions existantes à la date d'approbation du PLU	UPI

PLU.

En secteurs UPc, UPm et UPI

A.2. Les constructions non attenantes aux limites séparatives, implantées suivant les dispositions **Schem. 687 / 3**, **Schem. 687 / 5**, **Schem. 687 / 6** et **Schem. 687 / 9**, des articles 6 et 7, doivent obligatoirement s'inscrire dans le **gabarit enveloppe** **Schem. 10 / 3**.

Schem. 10 / 3



Secteur UPc	H _f = 9 m H _t = 12 m
Secteur UPm	H _f = 6 m H _t = 9 m
Secteur UPI	H _f = 6 m H _t = 9 m

A.3. Toutefois, lorsqu'une hauteur maximale H_f figure au plan de zonage, elle se substitue à la hauteur H_t fixée aux paragraphes A.1 et A.2 ci-dessus. Dans le cas d'une implantation respectant la disposition A.2 : H_t = H_f + 3 m.

A.4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent respecter, quelle que soit leur implantation, les hauteurs maximales suivantes :
H_f = 12 m et H_t = 15 m

B. Constructions existantes à la date d'approbation du PLU

Les travaux de surélévation ou d'extension sur les constructions existantes doivent respecter les règles de hauteurs fixées au paragraphe A ci-dessus.
Pour les constructions existantes non implantées suivant les dispositions des paragraphes A ou B des articles 6 et 7 :
Les parties de constructions comprises dans une bande de 17 m par rapport aux voies ou emprises publiques doivent respecter les hauteurs fixées au paragraphe A1. Les parties non comprises dans cette bande doivent respecter les hauteurs fixées au paragraphe A2.

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

Zone UP	
UPc	
UPm / UPm°	
UPI	

PLU.

Pour les constructions existantes ayant une hauteur supérieure à celle fixée au paragraphe A ci-dessus, seule la réalisation d'un **dispositif technique** (tels que dispositif d'aération, local d'ascenseur, capteurs d'énergie solaire) est admise.

C. Cas particuliers

Des hauteurs différentes peuvent être admises ou imposées dans le cas d'une protection repérée au plan de zonage au titre de la protection patrimoniale (ancien article L. 123-1-5° du Code de l'urbanisme), afin de mettre en valeur les éléments ainsi protégés.

Secteur de Bordeaux Caudéran délimité par le boulevard du Président Wilson et les avenues d'Eysines et d'Arès :

Les hauteurs maximales sont : H_f = 7 m et H_t = 9 m (soit R+1 maxi). Il est par ailleurs interdit d'aménager le dernier étage sous forme d'attique.

ARTICLE 11. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords doivent respecter les dispositions du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

A. Constructions nouvelles

- 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**.

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 homogène.

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 lieux destinés au stockage des déchets sont situés à l'intérieur des constructions, à l'exception des mobiliers enterrés et semi-enterrés.

B. Traitement des clôtures et des abords des constructions

Les clôtures sur voies ou **emprises publiques** ou réalisées dans la **marge de recul** sont constituées :

- soit d'un mur plein de hauteur inférieure ou égale à 1,20 m,
 - soit d'un **mur-bahut** de 1 m maximum surmonté d'éléments ajourés : grilles, claustras, palissades et/ou doubles d'une haie, pour une hauteur totale maximum de 1,60 m,
 - soit d'éléments ajourés sur toute la hauteur, dans une limite de 1,60 m.
- Au-delà de la marge de recul, la hauteur totale des clôtures en limite séparative ne peut excéder 2 m. Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec les constructions principales.
- La **réhabilitation** des murs de clôture en maçonnerie ou en parement de pierre ou de briques doit être privilégiée.
- Les aménagements réalisés dans la **marge de recul** doivent recevoir un traitement soigné (embranchements, pavage ou dallage calpinés etc.).

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

Zone urbaine pavillonnaire		Zone UP
Article 11.	Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	UPc
B.	Traitement des d'ouures et des abords des constructions	UPm / UPm°
Article 12.	Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement	
A.	Normes de stationnement	UPI

En secteur UPc

Toutefois, pour la suppression du bouchon ferroviaire de Bordeaux, mise à 4 voies entre La Benauge et Cenon, en cas d'impératifs liés à la sécurité des installations, les murs pleins ou autres dispositifs de sécurité sont autorisés en limite des voies et emprises publiques et en limites séparatives.

ARTICLE 12. OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les constructions doivent respecter les conditions prévues au chapitre 1 «règles et définitions communes à toutes les zones».

A. Normes de stationnement

A.1. Stationnement des deux roues

Voir le chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones »

A.2. Stationnement des véhicules automobiles

A.2.2.1. Habitat

Superficie des logements:	Nombre de places selon la superficie des logements :
0 < surface de plancher de construction ≤ 25 m ²	1 place / logement
25 m ² < surface de plancher de construction ≤ 50 m ²	1 place / logement
50 m ² < surface de plancher de construction ≤ 100 m ²	1 place / logement
surface de plancher de construction > 100 m ²	1,5 place / logement

A.2.2. Hébergement hôtelier

	Hors périmètre de modération des normes délimité au plan de zonage	Dans le périmètre de modération des normes délimité au plan de zonage
Secteur UPc1	Mini 1 place / 3 chambres	Maxi 1 place / 4 chambres
Secteurs UPc2, UPm2, UPc3, UPm3	Mini 1 place / 2 chambres	Maxi 1 place / 4 chambres
Secteurs UPm4, UPm4, UPm4, UPp4	Mini 1 place / 2 chambres	Maxi 1 place / 3 chambres

Pour les livraisons : une place minimum pour les surfaces de réserves supérieures à 200 m².

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

Zone UP	
UPC	
UPm / UPm°	
UPI	

Zone urbaine pavillonnaire	
Article 12.	Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement
A.	Normes de stationnement

A.2.3. Bureaux

Les surfaces sont exprimées en **surface de plancher de construction**.

	Hors périmètre de modération des normes délimité au plan de zonage	Dans le périmètre de modération des normes délimité au plan de zonage
Secteur UPc1	Mini 1 place / 55 m²	Mini 1 place / 170 m² Maxi 1 place / 100 m²
Secteurs UPc2, UPm2, UPc3, UPm3	Mini 1 place / 50 m²	Mini 1 place / 100 m² Maxi 1 place / 60 m²
Secteurs UPc4, UPm4, UPm4, UPp4	Mini 1 place / 40 m²	Mini 1 place / 80 m² Maxi 1 place / 50 m²

Pour les livraisons : 1 place minimum pour les surfaces de réserves supérieures à 200 m².

A.2.2.4. Commerces

Surface de plancher de construction (surface des réserves non comprise)	Hors périmètre de modération des normes délimité au plan de zonage	Dans le périmètre de modération des normes délimité au plan de zonage
Secteur UPc1	<p>≤ 100 m²</p> <p>> 100 m²</p>	<p>Pas de norme imposée</p> <p>Maxi 1 place / 80 m²</p>
Secteurs UPc2, UPm2, UPc3, UPm3	<p>≤ 100 m²</p> <p>> 100 m²</p>	<p>Pas de norme imposée</p> <p>Maxi 1 place / 100 m²</p>
Secteurs UPc4, UPm4, UPm4, UP14	<p>≤ 100 m²</p> <p>>100 m²</p>	<p>Pas de norme imposée</p> <p>Mini 1 place / 40 m²</p>

Le calcul de la **surface de plancher de construction** déterminant le nombre de places de stationnement exigé est réalisé en opérant la déduction, s'il y a lieu, des surfaces affectées aux réserves. Toutefois un commerce est réglementé par la catégorie « entrepôts » lorsque la surface de ses réserves est supérieure ou égale à 75 % de la **surface de plancher de construction** totale.

Pour les livraisons :

- si surfaces de réserves $\leq 200 \text{ m}^2$: pas de norme imposée ;
- si surfaces de réserves $> 200 \text{ m}^2$: une aire de stationnement et de livraison de marchandises au moins égale à 10 % minimum de la surface de réserve doit être aménagée.

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

Zone urbaine pavillonnaire			Zone UP
Article 12.	Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement		UPc
A.	Normes de stationnement		UPm / UPm°
			UPI

PLU.

A.2.5. Artisanat et activités ne relevant pas des autres destinations

Surface de plancher de construction	Hors périmètre de modération des normes délimité au plan de zonage	Dans le périmètre de modération des normes délimité au plan de zonage
Secteur UPc1	≤ 100 m² Pas de norme imposée	Pas de norme imposée
	> 100 m² Min 1 place/ 150 m²	Mini 1 place / 300 m² Maxi 1 place / 160 m²
Secteurs UPc2, UPm2, UPc3, UPm3	≤ 100 m² Pas de norme imposée	Pas de norme imposée
	> 100 m² Min 1 place / 100 m²	Mini 1 place / 200 m² Maxi 1 place / 110 m²
Secteurs UPc4, UPm4, UPm°4, UPI4	≤ 100 m² Pas de norme imposée	Pas de norme imposée
	> 100 m² Min 1 place / 100 m²	Mini 1 place / 200 m² Maxi 1 place / 110 m²

La surface réservée à l'entreposage est comptabilisée au regard des normes de stationnement requises pour les entrepôts.

Pour les livraisons :

- si surfaces de réserves ≤ 200 m² : pas de norme imposée ;
- si surfaces de réserves > 200 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandises au moins égale à 10 % minimum de la surface de réserve doit être aménagée.

A.2.6. Entrepôts

	Hors périmètre de modération des normes délimité au plan de zonage	Dans le périmètre de modération des normes délimité au plan de zonage
Secteur UPc1	Mini 1 place / 400 m²	Maxi 1 place / 600 m²
Secteurs UPc2, UPm2, UPc3, UPm3	Mini 1 place / 400 m²	Maxi 1 place / 600 m²
Secteurs UPc4, UPm4, UPm°4, UPI4	Mini 1 place / 400 m²	Maxi 1 place / 600 m²

Pour les livraisons :

- si surfaces d'entrepôt ≤ 200 m² : pas de norme imposée ;
- si surfaces d'entrepôt > 200 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandises au moins égale à 10 % minimum de la surface d'entrepôt doit être aménagée.

A.2.7. Constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière

Non réglementé.

A.2.8. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les dispositions applicables sont celles prévues au chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

Zone UP			Zone UP
Article 12.	Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement		UPc
B.	Les modalités de réalisation des places de stationnement		UPm / UPm°
Article 13	Espaces libres et plantations		UPI
A.	Normes quantitatives		

PLU.

B. Les modalités de réalisation des places de stationnement

Les modalités de réalisation des places de stationnement sont conformes à celles prévues au chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

En secteur UPc

50 % minimum des places de stationnement requises réglementairement, réalisées sur le **terrain** classifié ou sur un **terrain** à proximité immédiate, doivent être incluses dans l'emprise d'un ou plusieurs bâtiments.

Pour les constructions à destination autre que l'habitat : au-delà de trois places de stationnement réalisées en plus de celles imposées réglementairement, les places supplémentaires doivent être obligatoirement incluses dans l'emprise d'un ou plusieurs bâtiments.

Pour les constructions à destination d'habitat, toutes les places supplémentaires doivent être obligatoirement incluses.

Dans le cas d'une opération comprenant plusieurs constructions, il est possible de regrouper ces places soit dans une ou plusieurs de ces constructions, soit dans une construction affectée au stationnement, « en silo », **semi-enterrée** ou en sous-sol

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas de travaux sur constructions existantes ne créant pas plus de 30 % de **surface de plancher de construction** supplémentaire.

ARTICLE 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les **espaces libres** et plantations doivent être conformes aux dispositions du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

A. Normes quantitatives

Les pourcentages minimum d'**espace libre** sont fixés comme suit :

En secteur UPC

40 % de la superficie totale du **terrain**.

En secteur UPM

50 % de la superficie totale du **terrain**.

En secteurs UPc et UPM

Ce pourcentage ne s'applique pas pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- dans le cas de **terrains existants** de profondeur inférieure ou égale à 17 m visés dans les dispositions particulières du paragraphe A.2.1 des articles 6 et 7.

En secteur UPI

80 % de la superficie totale du **terrain**.

Dans tous les secteurs

Dans les périmètres de majorité des règles de constructibilité repérés au plan de zonage, les pourcentages minimum d'**espace libre** fixés ci-dessus sont minorés de 10 %.

Il n'est pas fixé de pourcentage d'**'espace libre**, pour les constructions et installations d'intérêt collectif liées aux travaux du tramway ligne D.

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

Zone urbaine pavillonnaire		Zone UP
Article 13.	Espaces libres et plantations	UPc
A.	Normes quantitatives	UPm / UPm°
B.	Normes qualitatives	UPI

PLU.

ZAC de Bègles Quartier Mairie

Il n'est pas fixé de pourcentage d'espace libre.

B. Normes qualitatives

Dans tous les secteurs

80 % minimum des superficies obtenues par l'application des pourcentages d'espace libre doivent être en pleine terre et traitées en espace vert.

Les marges de recul de faible profondeur (inférieures ou égales à 5 m) doivent être plantées.

Dans les marges de recul plus importantes et sur le reste du terrain, les plantations doivent comporter des arbustes et des arbres de moyen développement.

Le stationnement est interdit dans une portion de terrain de 5 m de profondeur à compter des voies ou emprises publiques, sauf au droit de l'accès au stationnement dans la construction.

Les aires de stationnement sont plantées d'arbres de moyen développement, à raison d'un arbre toutes les 3 places.

Des arbres en nombre égal peuvent être regroupés suivant le parti paysager retenu.

Les dalles des toitures des parkings ou équipements enterrés et semi-enterrés sont 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.

L'organisation spatiale du projet, pour les constructions à destination d'habitat, d'hébergement hôtelier, de bureau ou de commerce doit s'appuyer sur les composantes du paysage préexistant en tenant compte notamment :

- de la topographie,
- des masses végétales et en particulier boisées, des plantations d'alignement, présentant un intérêt paysager et/ou écologique,
- des cheminements existants (chemins, allées),
- des cours d'eau et de leurs berges le cas échéant.

Pour une opération d'ensemble générant plus de 5 lots ou au moins 500 m² de surface de plancher de construction habitat, il est fait obligation de réaliser des espaces communs à tous les logements, représentant au moins 20 % de la superficie du terrain, dont la moitié d'un seul tenant. En secteur UPI, ce pourcentage minimum est égal à 10 % de la superficie du terrain dont la moitié d'un seul tenant.

Dans le cas d'opérations limitrophes, un même espace commun pourra être pris en compte dans ce calcul dans la mesure où il représente 20 % de la superficie globale du terrain d'assiette des opérations.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les opérations comprises dans un projet d'aménagement dont la programmation en espaces communs a fait l'objet d'une délibération communautaire.

L'organisation du bâti doit permettre de préserver des vues sur les espaces naturels perceptibles depuis les voies.

Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement doivent être paysagées en harmonie avec l'ensemble du traitement des espaces libres.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteurs.

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

Zone UP		Zone UP
Article 13.	Espaces libres et plantations	UPc
B.	Normes qualitatives	UPm / UPm°
		UPI

PLU.

ZAC de Bègles Quartier Mairie

Les espaces communs ne sont pas réglementés.

VOCATIONS




limite de zone ou de secteur

- o (U^o) sous-secteur avec dispositions particulières liées à la "courbe b" du PEB
- * (U / AU / A / N *) sous-secteur avec autres dispositions particulières
- + (U⁺) secteur ou sous-secteur avec dispositions au titre de l'article L.123.1.7°
- # (#U) secteur ou sous-secteur avec dispositions au titre de l'article L.123-2d




Les zones urbaines multifonctionnelles

Zone UC : zone urbaine de centralité

	UCv	secteur de centre ville		UCf	secteur des faubourgs
	UCh	secteur du centre historique de Bordeaux		UCm	secteur de Mériadeck
	UCc	secteur des Chartrons		UCe	secteur économique pouvant évoluer vers du tissu mixte de centralité

 Zone UR : zone urbaine recensée




Zone UM : zone urbaine de tissu continu médian


	UMv	secteur de maisons et immeubles de ville		UMep	secteur de tissu d'échoppes à préserver
	UMe	secteur de tissu d'échoppes évolutif			

Zone UD : zone urbaine de tissu diversifié


	UDm	secteur de tissu de forme mixte		UDp	secteur de grands sites de projet
	UDc	secteur d'habitat collectif ou groupé			

Zone UP : zone urbaine pavillonnaire


	UPc	secteur pavillonnaire compact		UPI	secteur pavillonnaire lâche
	UPm	secteur pavillonnaire de moyenne densité			

 Zone UH : zone urbaine de hameaux


Les zones urbaines économiques

 Zone UE : zone urbaine d'activités économiques diversifiées

UEu secteur d'activités économiques diversifiés de centralités

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

Les zones urbaines de grands équipements et services

 Zone UGES : zone urbaine de grands équipements et services urbains

UGESu secteur de grands équipements et services de centralités

Les zones à urbaniser

Zone AU : zone à urbaniser

← 1AU/U...

1AU/UE

1AU/UI

secteur multifonctionnel
à urbaniser sous condition

secteur économique
à urbaniser sous condition

secteur industriel
à urbaniser sous condition

2AUm

2AUe

2AUi

secteur multifonctionnel
à urbaniser à long terme

secteur économique
à urbaniser à long terme

secteur industriel
à urbaniser à long terme

Les zones naturelles et agricoles

Zone N1 : zone naturelle protégée d'intérêt particulier

Zone N2 : zone naturelle protégée partiellement constructible

N2g secteur agro-sylvicole

N2c

secteur ponctuellement bâti
à constructibilité limitée

N2h secteur partiellement
urbanisable (habitat résidentiel)

N2m

secteur à vocation militaire

Zone N3 : zone naturelle destinée à l'accueil des équipements d'intérêt collectif

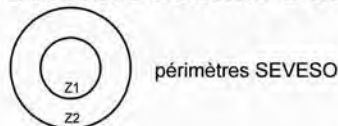
Zone A(1, 2 ou 3) : zone agricole

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTIBILITE

Secteurs d'interdiction de construire ou sous conditions spéciales d'installations de toute nature (plantations, dépôts, affouillements, forages, exhaussements des sols)

Interdiction de construire	Construction sous conditions	
IC sp	CS sp	fonctionnement des services publics
IC pn	CS pn	protections contre les nuisances
IC rn	CS rn	préservation des ressources naturelles
IC af/eb	CS af/eb	risques d'affaissements ou d'éboulements
IC in (10m)	CS in (10m)	risques d'inondations par les ruisseaux (recul indiqué sur les étiquettes en mètre à partir du haut de la berge)

Secteurs soumis à des risques technologiques



DISPOSITIONS RELATIVES A DES INTENTIONS OPERATIONNELLES

Emplacements réservés

	emplacement réservé de voirie
P + Code	- voirie primaire
S + Code	- voirie secondaire
T + Code	- voirie tertiaire
(10)	- emprise en mètres

	emplacement réservé de superstructure
1 + Code	- enseignement préscolaire
2 + Code	- enseignement primaire et primaire spécialisé
3 + Code	- enseignement secondaire et supérieur
4 + Code	- social et santé
5 + Code	- sport, loisir et socio-éducatif
6 + Code	- espaces verts
7 + Code	- ouvrage d'eau ou d'assainissement
8 + Code	- aires de stationnement espaces publics, parcs d'échanges de transport en commun
9 + Code	- divers

Périmètres d'attente de projet global (L 123-2a)

	les secteurs des zones urbaines (U) où les constructions et installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites
où étiquette indique :	
SHOB max=20m ²	seuil maximal de construction et d'installation autorisé à l'intérieur du périmètre (m ² de SHOB)
JJ / MM / AAAJ	date limite d'effet de la servitude

Servitudes de mixité sociale (L 123-2b)

	programme de logements
--	------------------------

Servitudes de localisation en zone U (L 123-2c)

	voirie		espace vert à créer ou à modifier		installations d'intérêt général
--	--------	--	-----------------------------------	--	---------------------------------

Secteurs de diversité sociale (L 123-2d)

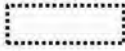
#UCv	Identification des secteurs de diversité sociale (#)
------	--

Secteurs avec définition de règles spéciales dans les zones U et AU

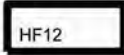
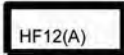

	secteur à plan masse		extrait de plan de zonage au 1/2000° ou 1/1000°
--	----------------------	--	---

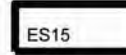
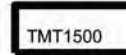

DISPOSITIONS DE COMPOSITION URBAINE

Règles d'urbanisme spécifiques applicables aux constructions


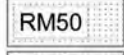

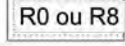
 périmètre de majoration des règles de constructibilité
(voir également normes de stationnement)



Fixées sur l'ensemble de la zone

	hauteur maximale de façade (en mètres)
	hauteur maximale de façade pouvant comporter un attique au dernier étage (en mètres)
	secteur où les bandes d'accès sont autorisées

	emprise au sol maximale (pourcentage de la superficie totale du terrain)
	taille minimale du terrain (en mètres carrés)
	hauteur totale maximale de la construction

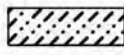
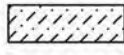



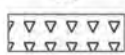
Fixées à partir de la voirie ou de l'espace public existant ou projeté
(règles se substituant à celles fixées sur l'ensemble de la zone)



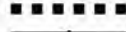
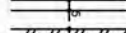
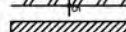
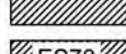
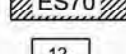


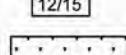
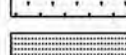


	marge de recul imposée (en mètres)
	marge de recul minimal (en mètres)
	marge de recul minimal (en mètres) à partir de l'axe de la voie
	marge de recul imposée à 0 ou à 8 mètres

	séquence définissant une hauteur maximale de façade (en mètres)
	séquence définissant une hauteur maximale de façade pouvant comporter un attique au dernier étage (en mètres)
	limite entre 2 séquences
[]	séquence concernée par des dispositions particulières d'entrée de ville (L 111-1-4°)

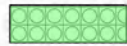
Règles d'urbanisme spécifiques fixées en Zones d'Aménagements concertés (ZAC) ou secteurs d'aménagement

Localisation dans les Zones d'Aménagement
Concerté au titre de l'article L 123-3

	espace public à créer
	espace public à modifier
	espace public à conserver
	installation d'intérêt général
	ouvrage public
	espace vert

	limite d'îlots
	implantation continue
	implantation continue ou partielle
	recul imposé
	marge d'implantation / au recul imposé
	implantation possible des constructions
	emprise au sol maximale (pourcentage de la superficie totale de l'îlot)
	hauteur de façade
	hauteur de façade / hauteur totale des constructions
	zone non aedificandi
	espace vert
	principe de liaison
	principe de percées visuelles

DISPOSITIONS RELATIVES AUX PROTECTIONS ET MISES EN VALEUR DES ESPACES VERTS ET DU PATRIMOINE



espace boisé classé existant ou à créer



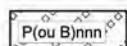
arbre isolé à conserver



voir plan de détail d'arbre(s) isolé(s)



plantation à réaliser au titre d'obligations
paysagères prescrites par le règlement



ensemble naturel ou bâti bénéficiant de
prescriptions particulières au titre du L 123-1-7°



élément bâti bénéficiant de prescriptions
particulières au titre du L 123-1-7°

Nota :

les secteurs ou sous-secteurs du périmètre de 'La ville de pierre'
(UCc+, UCf+, UCh+, UCv+, UDc+, UMe+, UMep+ et UMv+)
bénéficient de prescriptions particulières au titre du L 123-1-7°



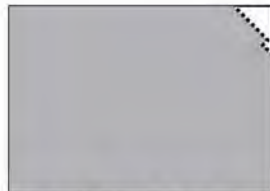
terrain cultivé situé en zone urbaine (U)
à protéger et inconstructible (R 123-12)

DISPOSITIONS RELATIVES AUX REGLES DE STATIONNEMENT (article 12)

Modération des règles de stationnement

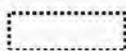
(impliquant également la majoration des règles de constructibilité)

UCv 1, 2, 3 ou 4 catégorie de secteur
pour l'application des règles de stationnement
fixées dans l'article 12



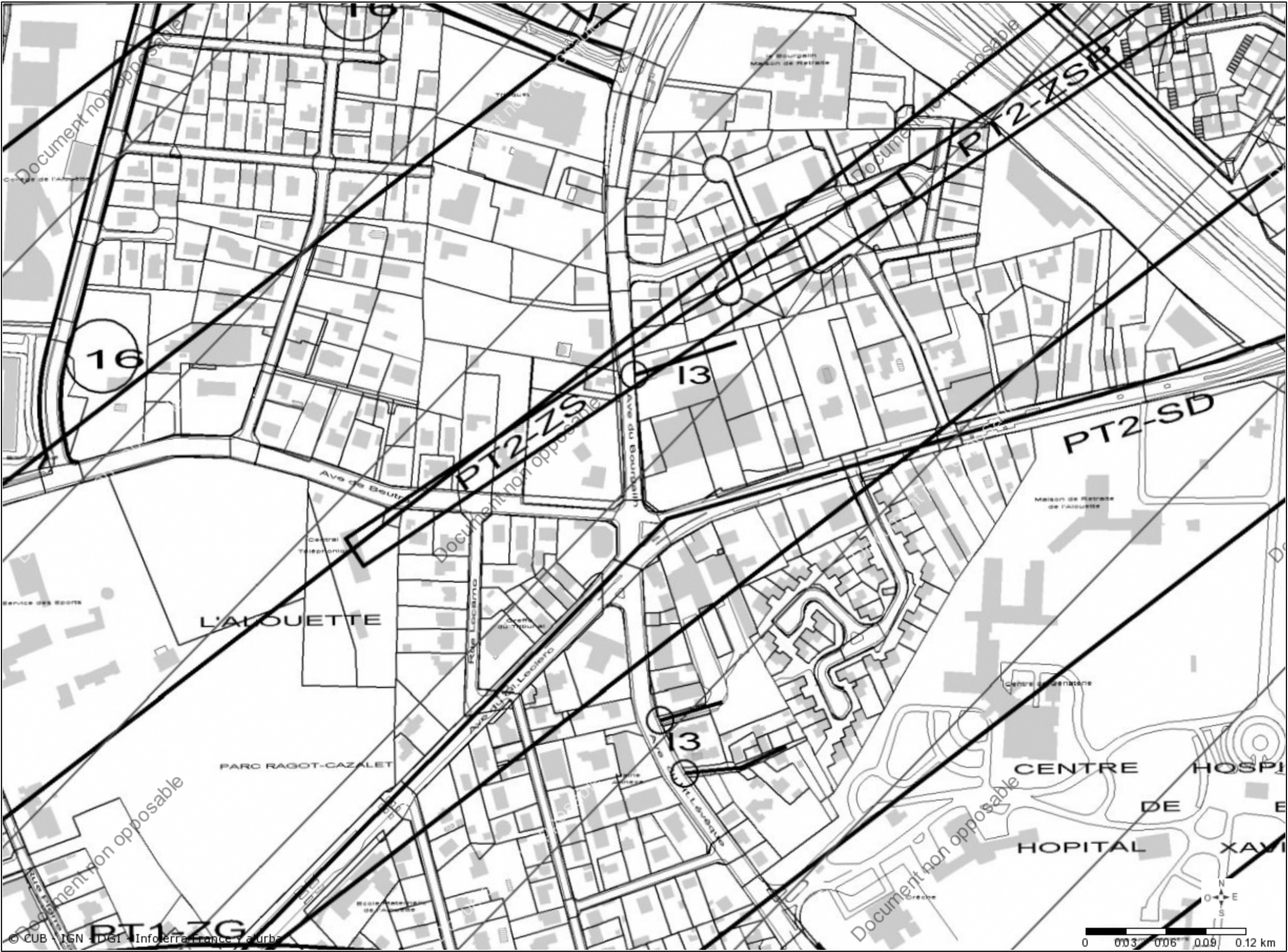
sur Bordeaux, l'ensemble des secteurs
compris entre la Garonne et les
boulevards depuis la rue Lucien Faure
jusqu'au boulevard Jean-Jacques Bosc
est concerné par la règle de modération

Localisation, dans la zone d'aménagement, du périmètre
de modération des normes de stationnement
























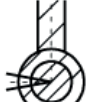


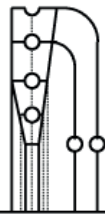


périmètre de modération des normes de stationnement
fixées par le Plan de Déplacements Urbains
par type de construction hors habitat

Légende :
□ Découpage en planches



SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

	A1	PROTECTION DES BOIS ET FORETS SOU MIS AU REGIME FORESTIER
	A4	COURS D'EAU NON DOMANIAUX
	A5	CANALISATIONS D'EAU
	A7	FORETS DE PROTECTION
	AC1	PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES INSCRITS ET CLASSES
	AC2	PROTECTION DES SITES ET DES MONUMENTS NATURELS INSCRITS ET CLASSES
	AC3	RESERVES NATURELLES
	AC4	PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER
	AR3	PROTECTION DES MAGASINS A POUDRE DE L'ARMEE ET DE LA MARINE
	AR6	ABORDS DES CHAMPS DE TIR
	AS1	INSTAURATION DE PERIMETRE DE PROTECTION DES EAUX POTABLES ET MINERALES
	EL3	HALAGE ET MARCHEPIED
	EL7	ALIGNEMENT
	EL11	INTERDICTION D'ACCES
	I1	HYDROCARBURES LIQUIDES OU LIQUEFIES SOUS PRESSION
	I3	CANALISATIONS DE TRANSPORT ET DE DISTRIBUTION DE GAZ
	I4	CANALISATIONS ELECTRIQUES
	I6	MINES ET CARRIERES
	Int1	CIMETIERES
	JS1	INSTALLATIONS SPORTIVES
	PM1	PLAN D'EXPOSITION AUX RISQUES NATURELS (voir plans annexes aux servitudes d'utilité publique par commune)
	PM2	PROTECTION DES INSTALLATIONS CLASSEES
	PM3	SERVITUDES RESULTANT DE L'ETABLISSEMENT DE PLANS DE PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES
	PT1	PROTECTION DES TRANSMISSIONS RADIOELECTRIQUES CONTRE LES PERTURBATIONS ELECTROMAGNETIQUES
	PT2	PROTECTION DES TRANSMISSIONS RADIOELECTRIQUES CONTRE LES OBSTACLES
	PT3	COMMUNICATIONS TELEPHONIQUES ET TELEGRAPHIQUES
	T1	ZONE FERROVIAIRE EN BORDURE DE LAQUELLE PEUVENT S'APPLIQUER LES SERVITUDES RELATIVES AUX VOIES DE CHEMIN DE FER
	T5	DEGAGEMENT AERONAUTIQUE AERODROMES CIVILS ET MILITAIRES

PLAN LOCAL D'URBANISME 31 BORDEAUX MÉTROPOLÉ

Règlement pièces écrites

Règlement zone UM 13

Tissus mixtes à développer

> version arrêtée le 10 juillet 2015



1. Fonctions urbaines	4
1.1. Destination des constructions	4
1.2. Occupations et utilisations du sol interdites	6
1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	6
1.3.1. Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique	6
1.3.2. Conditions particulières relatives à la destination des constructions	7
1.3.3. Conditions particulières relatives à la diversité sociale, à l'habitat et au logement	7
1.3.4. Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances	8
1.3.5. Conditions particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager	9
1.3.6. Autres conditions particulières	10
1.4. Conditions de réalisation des aires de stationnement	10
1.4.1. Stationnement des véhicules motorisés	10
1.4.2. Stationnement des vélos	15
2. Morphologie urbaine	17
2.1. Définitions et principes	17
2.1.1. Emprise bâtie	17
2.1.2. Implantation des constructions	17
2.1.3. Hauteurs (HF et HT)	19
2.1.4. Espaces en pleine terre	20
2.1.5. Constructions existantes	20
2.2. Dispositions réglementaires - cas général	21
2.2.1. Constructions, installations et aménagements neufs	22
2.2.2. Constructions, installations et aménagements existants avant l'approbation du PLU 3.1	24
2.3. Cas particuliers	24
2.3.1. Piscines et constructions annexes à l'habitation de faibles dimensions	24
2.3.2. Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	25
2.3.3. Implantations différentes	25
2.3.4. Hauteurs différentes	25
2.3.5. Règles particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager	26
2.3.6. Règles particulières relatives au bruit des infrastructures	26
2.3.7. Règles particulières applicables le long des routes classées à grande circulation	27
2.3.8. Règles particulières relatives aux commerces existants et au maintien de leur activité sur site	27
2.4. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	27
2.4.1. Aspect extérieur des constructions	27
2.4.2. Clôtures	29
2.4.3. Affouillements et exhaussements du sol naturel	29
2.4.4. Aménagement des abords et plantations	29
3. Desserte par les réseaux et services urbains	32
3.1. Desserte par la voirie	32
3.1.1. Définition de la desserte	32
3.1.2. Conditions de desserte	32
3.2. Accès	32
3.2.1. Définition de l'accès	32
3.2.2. Conditions d'accès	32
3.2.3. Bande d'accès ou servitude de passage	33
3.3. Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique	34
3.3.1. Eau potable	34
3.3.2. Eaux pluviales	34
3.3.3. Assainissement	34
3.3.4. Alimentation en énergie et réseaux de communications	35
3.3.5. Numérique	35
3.4. Collecte des déchets	35