

Dossier de concertation

Mise en compatibilité du PLU

Amélioration de la vitesse commerciale de la
LIANES II par la réalisation de travaux de
réaménagement de voirie
Mérignac Avenue Marcel Dassault
Aire de covoiturage à proximité du giratoire
Marchegay

Annexes

Direction Générale Mobilités
Direction Tramway/SDODM/Grandes Infrastructures
Service amélioration extension réseau TC existant



Annexes

Plan de zonage – Planche 29 – Mérignac

B331. Explication des zonages : Zones UM

B332. Explication des zonages : Zones US et UPZ

B334. Explication des zonages : Zones A et N

B34. Explication des sites en devenir

Fiche C2005

Fiche C2019

BORDEAUX MÉTROPOLE

Planche 29

Règlement document graphique

Plan de zonage

Communes concernées : MERIGNAC

PLU LOCAL BORDEAUX MÉTROPOLE

1ère révision approuvée par délibération du conseil de la Métropole en date du 16 décembre 2016

Dernière actualisation : 9ème modification du 24 janvier 2020

DISPOSITIONS RELATIVES AUX REGLES DE STATIONNEMENT (exemple : UM5*1L35)

0, 1, 2, 3, 4 ou 5 : largeur de secteur pour l'application des règles de stationnement

143 : la catégorie 0 correspond à des dispositions spécifiques pour certaines zones, précisées dans le règlement écrit

Moderation des règles de stationnement

○ : périmètre de modulation des règles de stationnement (à consulter dans le règlement écrit)

DISPOSITIONS RELATIVES A LA DIVERSITE SOCIALE, A L'HABITAT ET AU LOGEMENT (exemple : UM5*1L35)

secteurs de diversité sociale

L : logements locatifs sociaux
 A : accession sociale
 35 : pourcentage minimum de surface de plancher dédiée
 P : dispositions particulières précisées dans le règlement écrit

secteurs de taille de logement

STL n° : catégorie de mixité (application de la taille de logement)
 n° : nombre de logements en faveur de la diversité (à préciser)

SERVITUDES DE MIXITE SOCIALE

SMIS n° : servitude de mixité sociale
 n° : référence à la liste des dispositions en faveur de la diversité (à préciser)

DISPOSITIONS DE MORPHOLOGIE URBAINE

Règles d'urbanisme spécifiques applicables aux constructions

fixées sur l'ensemble de la zone

HF12	Hauteur maximale de façade (en mètres)	ED15	Emprise bâtie maximale (pourcentage de la superficie totale du terrain)
HF12(A)	Hauteur maximale de façade de la partie comprise en arrière ou en avant d'un étage (en mètres)	ED10	Espace en pleine terre minimum (pourcentage de la superficie totale du terrain)
HT15	Hauteur totale maximale de la construction (en mètres)	RM4	Marge de recul minimal (en mètres)

fixées à partir de la voirie ou de l'espace public existant ou projeté, d'une limite de zonage ou d'une limite parcellaire (règles se substituant à celles fixées sur l'ensemble de la zone)

RM	Marge de recul imposée (en mètres)	HF12(A)	Séquence définissant une hauteur maximale de façade (en mètres)
RM50	Marge de recul minimal (en mètres)	HT15	Séquence définissant une hauteur totale maximale de la construction (en mètres)
RM50(B)	Marge de recul minimal (en mètres) à partir de la voirie	[EVir]	Séquence concernée par des implantations particulières d'arbres de voie
RO ou RB	Marge de recul imposée à 0 ou à 3 mètres		

LIGNAIRES DESTINEES A LA DIVERSITE COMMERCIALE

LCB : Identification et référence (consulter l'Atlas des lignes commerciales)

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

○ : Périmètre et référence de la fiche (consulter le Livret des quartiers)

PERIMETRES D'ATTENTE DE PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL

SPERE : seul maximal de construction et d'installation autorisés à l'intérieur du périmètre (en m² de surface de plancher et/ou d'emprise bâtie)

JJMM AAAA : date limite d'effet de la servitude

CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA SALUBRITE, A LA PREVENTION DES RISQUES ET A LA PROTECTION CONTRE LES NUISANCES

secteurs potentiellement soumis à des risques d'inondation fluvio-maritimes

IP : tout ou partie du secteur est potentiellement inondable - se référer à la réglementation (PPR) et à la connaissance du risque le plus récent

secteurs soumis à des risques technologiques

○ : périmètres SEVESO

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

IC sp	CS sp	IC m	CS m	IC afab	CS afab
IC m	CS m	IC afab	CS afab		

IC sp / CS sp : Fonctionnement des services publics
 IC m / CS m : Protections contre les nuisances
 IC afab / CS afab : Préservation des ressources naturelles
 IC m / CS m : Secteur de mise en valeur des ressources naturelles du sol et du sous-sol
 IC afab / CS afab : Risques d'affaissement ou d'éboulement
 IC m / CS m : Risques d'inondation par les nappes

DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX CONTINUITES ECOLOGIQUES, ZONES HUMIDES, A LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE NATUREL, BATI ET PAYSAGER

○ : zone potentiellement humide
 ○ : terrain qualifié situé en zone urbaine (U) à protéger et reconstruite
 ○ : espace boisé classé existant ou à créer

○ : arbre isolé et référence de la fiche (à consulter dans l'Atlas des arbres isolés)

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

dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine

○ : ensemble naturel bénéficiant de prescriptions particulières au titre des continuités écologiques et paysagères

○ : espace de paysage bénéficiant de prescriptions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti, architectural et paysager

○ : ensembles bâtis et paysagers bénéficiant de prescriptions particulières au titre de la protection du patrimoine architectural

○ : éléments bâtis bénéficiant de prescriptions particulières au titre de la protection du patrimoine architectural (se référer au document traitant des Dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine)

DISPOSITIONS RELATIVES A DES INTENTIONS OPERATIONNELLES

Emplacements réservés

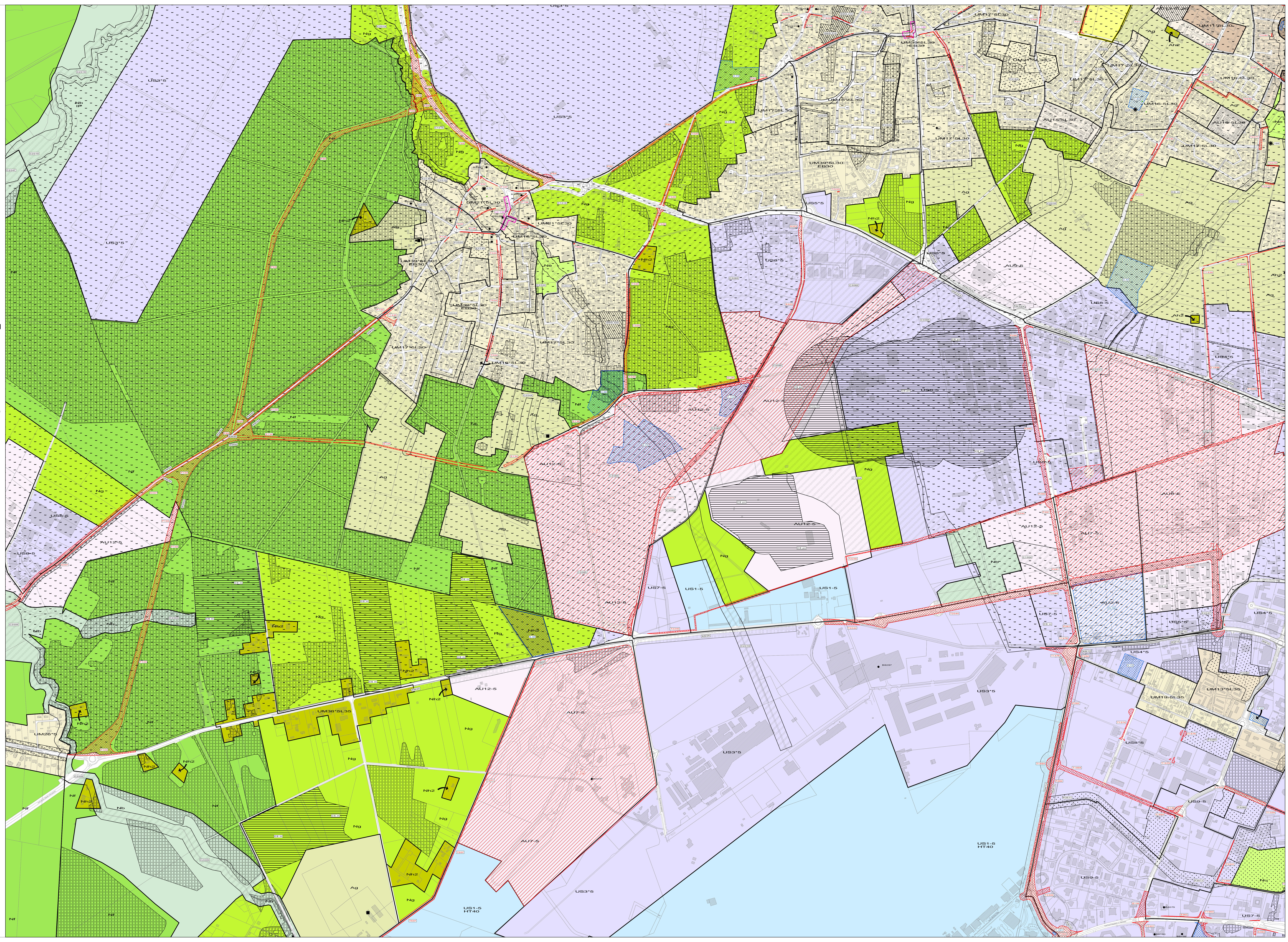
○	emplacement réservé de voirie	○	emplacement réservé de superstructure
○	emplacement réservé de voirie	○	emplacement réservé de superstructure

se référer à la liste des emplacements réservés se référant à la liste des emplacements réservés

○	stationnement, espace public	○	bâtiments communaux et communautaires
○	eau et aménagement	○	enseignement et petite enfance (écoles, crèches, ...)
○	déchets	○	sport, loisir, culture, santé, social
○	espaces verts (y compris constructions liées)	○	autres constructions, gares ou voyage, ...

SERVITUDES DE LOCALISATION

○	voie	○	espace vert	○	intérêt général
---	------	---	-------------	---	-----------------



—●—●—●— limite du P.L.U.

VOCATIONS (exemple : UM5*1L35)

Les zones urbaines multifonctionnelles (UM)

- centrales anciennes et coeurs historiques
- tissus à dominante d'échoppes et faubourgs, et de maisons de ville
- tissus à dominante de grands ensembles et tissus mixtes
- tissus à dominante de maisons individuelles récentes
- tissus urbains situés en lisérés ou isolés en zones naturelles ou agricoles

Les zones urbaines particulières (UP)

- zones de projet, d'aménagement et de renouvellement urbain
- zones d'intérêt patrimonial bâti et/ou paysager
- zones d'aménagement commercial identifiées au SCOT

Les zones urbaines spécifiques (US)

- zones urbaines spécifiques liées aux équipements
- zones urbaines spécifiques liées à l'économie

Les zones à urbaniser (AU)

- zones AU multifonctionnelles
- zones AU spécifiques liées à l'économie
- zones AU99 : zones à urbaniser à long terme

Les zones agricoles et naturelles (A et N)

- zones agricoles réservoirs de biodiversité
- zones agricoles génériques
- zones naturelles réservoirs de biodiversité
- zones naturelles génériques
- zones naturelles de loisirs et d'équipements
- zones naturelles spécifiques
- secteurs de taille et de capacité d'accueil limités
- bâtiment ou groupe de bâtiments identifiés en A ou N

Bande d'accès (exemple : UM5*1L35)

- * constructibilité par nouvelle bande d'accès autorisée
- constructibilité par nouvelle bande d'accès interdite

PERIMETRES D'ATTENTE DE PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL

SPERE : seul maximal de construction et d'installation autorisés à l'intérieur du périmètre (en m² de surface de plancher et/ou d'emprise bâtie)

JJMM AAAA : date limite d'effet de la servitude

CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA SALUBRITE, A LA PREVENTION DES RISQUES ET A LA PROTECTION CONTRE LES NUISANCES

secteurs potentiellement soumis à des risques d'inondation fluvio-maritimes

IP : tout ou partie du secteur est potentiellement inondable - se référer à la réglementation (PPR) et à la connaissance du risque le plus récent

secteurs soumis à des risques technologiques

○ : périmètres SEVESO

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

IC sp	CS sp	IC m	CS m	IC afab	CS afab
IC m	CS m	IC afab	CS afab		

IC sp / CS sp : Fonctionnement des services publics
 IC m / CS m : Protections contre les nuisances
 IC afab / CS afab : Préservation des ressources naturelles
 IC m / CS m : Secteur de mise en valeur des ressources naturelles du sol et du sous-sol
 IC afab / CS afab : Risques d'affaissement ou d'éboulement
 IC m / CS m : Risques d'inondation par les nappes

DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX CONTINUITES ECOLOGIQUES, ZONES HUMIDES, A LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE NATUREL, BATI ET PAYSAGER

○ : zone potentiellement humide
 ○ : terrain qualifié situé en zone urbaine (U) à protéger et reconstruite
 ○ : espace boisé classé existant ou à créer

○ : arbre isolé et référence de la fiche (à consulter dans l'Atlas des arbres isolés)

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

dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine

○ : ensemble naturel bénéficiant de prescriptions particulières au titre des continuités écologiques et paysagères

○ : espace de paysage bénéficiant de prescriptions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti, architectural et paysager

○ : ensembles bâtis et paysagers bénéficiant de prescriptions particulières au titre de la protection du patrimoine architectural

○ : éléments bâtis bénéficiant de prescriptions particulières au titre de la protection du patrimoine architectural (se référer au document traitant des Dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine)

DISPOSITIONS RELATIVES A DES INTENTIONS OPERATIONNELLES

Emplacements réservés

○	emplacement réservé de voirie	○	emplacement réservé de superstructure
○	emplacement réservé de voirie	○	emplacement réservé de superstructure

se référer à la liste des emplacements réservés se référant à la liste des emplacements réservés

○	stationnement, espace public	○	bâtiments communaux et communautaires
○	eau et aménagement	○	enseignement et petite enfance (écoles, crèches, ...)
○	déchets	○	sport, loisir, culture, santé, social
○	espaces verts (y compris constructions liées)	○	autres constructions, gares ou voyage, ...

SERVITUDES DE LOCALISATION

○	voie	○	espace vert	○	intérêt général
---	------	---	-------------	---	-----------------

PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU 31

**BORDEAUX
MÉTROPOLE**

Rapport de présentation

B. Le projet

B3. Explication des choix retenus pour établir le règlement

B331. Explication des zonages : Zones UM

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

Les zones urbaines multifonctionnelles

Fondement juridique

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

Les grandes catégories de zones UM

- Centralités anciennes et cœurs historiques

Ces zones couvrent généralement les centres-villes et centres-bourgs ainsi que certains quartiers historiques, comme les hameaux. Ces zones multifonctionnelles accueillent des fonctions diversifiées au sein d'un tissu urbain à dominante résidentielle : commerces, services, artisanat, bureaux. Elles correspondent à une morphologie particulière fondée sur un urbanisme d'îlot et un bâti assez dense, implanté sur du parcellaire étroit et adossé aux deux limites mitoyennes. Les constructions sont le plus souvent à l'alignement ou proche de la voie. Ces immeubles « de ville » ont des gabarits compris en moyenne entre un étage et deux étages sur rez-de-chaussée. Sur les zones de centralités à renforcer le gabarit fixé par le règlement est ponctuellement plus haut.

- Tissus à dominante d'échoppes, faubourgs et maisons de ville

Ils concernent principalement les quartiers d'échoppes situés au-delà des boulevards et les quartiers de maisons de ville, implantés le plus souvent dans le prolongement des centralités, à l'intérieur de la rocade. Ces quartiers à dominante d'habitat comprennent une diversité d'équipements, commerces et services de proximité complémentaires aux zones de centralité. Composés en majorité de maisons à rez-de-chaussée ou un étage dotées de jardins, et ponctuellement de petits collectifs, la forme urbaine dominante comporte des cœurs d'îlots verts. Les formes bâties ont des volumes relativement homogènes. L'objectif global est d'accompagner les mutations de ces quartiers en respectant les principes de composition urbaine et les gabarits existants. Sur les zones de maisons de ville à renforcer, le règlement autorise des gabarits plus hauts, favorisant une diversification des formes.

- Tissus à dominante de grands ensembles collectifs et tissus mixtes

Cette catégorie de zones concerne tous les quartiers à dominante d'habitat collectif ou mixte, de différentes époques de réalisation, et les quartiers en devenir accueillant des formes bâties mixtes. Ces zones se caractérisent par une grande diversité de formes et d'échelles de bâti, allant des grands ensembles construits après-guerre, sur un principe d'îlots très ouverts, jusqu'aux opérations d'aménagement plus récentes basées sur une trame et une volumétrie plus variées. Les dispositions réglementaires concourent à assurer l'évolution et la diversification des ensembles existants et à intégrer les opérations nouvelles en optimisant l'usage des réseaux et des services urbains. Elles visent également à développer la mixité fonctionnelle, en valorisant les polarités existantes, et à requalifier ou renforcer les espaces libres végétalisés.

- Tissus à dominante de maisons individuelles récentes

Cette catégorie regroupe tous les quartiers de maisons unifamiliales, réalisés dans le cadre de lotissements ou de façon plus spontanées, au gré des mutations de grandes entités foncières. Les différentes zones distinguent tous les types de quartiers en fonction de leur densité et de leur possibilité d'évolution. L'objectif global est de faciliter l'évolution des logements existants ou de promouvoir une densification horizontale de ces secteurs sous forme d'habitat individuel groupé, intermédiaire ou de collectifs bas, compatibles avec le tissu résidentiel existant. Le règlement de ces zones vise principalement à préserver le rythme et le gabarit des constructions existantes, à conserver les jardins et à développer les espaces végétalisés dans les nouvelles opérations, en conservant une part significative des terrains en pleine terre.

- Secteurs urbains en lisière de zones naturelles ou agricoles

Il s'agit de zones enclavées dans des espaces naturels ou agricoles, ou en lisière urbaine, caractérisées par un habitat diffus sur une trame parcellaire généralement très lâche, et un caractère paysager très affirmé. L'objectif est de contenir le processus d'urbanisation, en limitant la possibilité de nouvelles constructions et en maintenant une emprise bâtie réduite, afin de préserver et de renforcer les qualités paysagères et les transparences sur les grands espaces de nature.

Les zones urbaines multifonctionnelles (UM)	Zones UM
Centralités anciennes et cœurs historiques	
	UM1

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

- Centres ou quartiers anciens organisés sous forme d'îlots urbains assez denses.
- Bâti principalement implanté en bordure de voie présentant peu de transparence sur les cœurs d'îlots.
- Cœurs d'îlots composés de cours ou jardins de petites superficies.
- Présence de bâtiments anciens à valeur patrimoniale.
- Tissu généralement multifonctionnel constitué d'habitat, de commerces, d'équipements et de services dans des proportions variables.

Objectifs recherchés

- Maintenir la densité bâtie en respectant les caractéristiques des tissus existants et les spécificités identitaires de ces quartiers.
- Respecter les principes d'implantation et les gabarits du bâti existant.
- Consolider la mixité fonctionnelle et les fonctions de centralité.
- Préserver des espaces de respiration en cœurs d'îlots, et des surfaces en pleine terre pouvant accueillir du végétal.

Principes morphologiques réglementaires

- Implantation des constructions en continu, semi-continu ou discontinu, à l'alignement ou avec un recul adapté à la séquence de voirie, sur une profondeur de 18 m à compter de la voie.
- Gabarit de construction de 2 niveaux sur rez -de -chaussée pour les constructions sur voirie et 1 niveau sur rez -de -chaussée pour les constructions autorisées à l'arrière.
- Hauteurs ponctuellement plus importantes.
- Possibilité d'adosser une construction ou une surélévation de construction existante à un bâtiment voisin de hauteur plus importante.
- Dispositions d'implantation favorisant la construction de terrains existants de faible profondeur pour éviter les dents creuses.

NB : se référer au règlement du PLU pour le détail des règles applicables

Les zones urbaines multifonctionnelles (UM)	Zones UM
Tissu à dominante d'échoppes, faubourgs et maisons de ville	
	UM2

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

- Quartiers de maisons formant un front bâti sur la voirie, parfois ponctués d'immeubles collectifs.
- Bâti relativement homogène de gabarit moyen d'un niveau sur rez-de-chaussée, ponctuellement plus haut pour les immeubles collectifs.
- Bâti implanté sur du parcellaire assez régulier et de petite taille, avec un recul variable par rapport à la voirie, comportant des petits jardins « de devant » fermés par des clôtures en partie transparentes.
- Présence du végétal lisible depuis l'espace public.

Objectifs recherchés

- Respecter les principes de composition de ces quartiers et les gabarits des constructions existant sur ce secteur.
- Accompagner les mutations nécessaires au maintien des ménages présents sur ces quartiers.
- Conserver le principe d'un front bâti avec un faible recul par rapport à la voie, et d'une implantation sur l'une au moins des limites mitoyennes.
- Préserver ou recréer les jardins à l'avant et à l'arrière des parcelles.

Principes morphologiques réglementaires

- Implantation des constructions en continu ou semi-continu, avec un recul adapté à la séquence de voirie, sur une profondeur de 20 m à compter de la voie.
- Constructibilité plus limitée au-delà de la profondeur de 20 m et obligation d'accoler la construction dans un angle du terrain.
- Gabarit de construction d'un niveau sur rez-de-chaussée et possibilité d'aménagement des combles pour les constructions sur voirie et gabarit limité à un rez -de -chaussée pour les constructions à l'arrière.
- Possibilité d'adosser une construction ou une surélévation de construction existante à un bâtiment voisin de hauteur plus importante.
- Dispositions d'implantation favorisant la construction de terrains existants de faible profondeur pour éviter les dents creuses.
- Obligation de pleine terre favorisant le maintien ou le développement des jardins et la plantations d'arbustes dans les marges de recul.

NB : se référer au règlement du PLU pour le détail des règles applicables

Les zones urbaines multifonctionnelles (UM)	Zones UM
Tissu à dominante de maisons individuelles récentes	
	UM3

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

- Quartiers à large dominante de maisons individuelles, comportant encore ponctuellement quelques grandes propriétés.
- Maisons établies en général sur une trame parcellaire assez irrégulière, issue de divisions successives, de superficie variable.
- Urbanisation de terrains en second rang accessibles par bandes d'accès.
- Habitat majoritairement à rez-de chaussée ou un étage, généralement implantées en discontinu, sans principe de composition déterminé, comportant des jardins fermés par des clôtures en partie transparentes.
- Présence du végétal variable en fonction du mode de découpage des terrains.

Objectifs recherchés

- Permettre une évolution mesurée de ces quartiers par division de parcelles ou construction des « dents creuses », dans le respect de la forme urbaine existante.
- Maintenir une emprise bâtie modérée, permettant de conserver le caractère vert des quartiers.
- Favoriser les petites opérations de maisons groupées sur les grandes parcelles résiduelles, compatibles avec la forme des maisons existantes.
- Conserver les transparences sur les espaces verts depuis les rues et conforter la présence de la végétation en place.

Principes morphologiques réglementaires

- Possibilité d'implantation des constructions en semi-continu ou discontinu.
- Obligation de respecter le rythme de la séquence de rue et de fragmenter les volumes dans le cas de constructions d'emprise importante.
- Retrait obligatoire de 10 m pour toutes les constructions situées sur un terrain en contact avec une zone agricole ou naturelle, sur la limite concernée.
- Recul obligatoire de 5m minimum par rapport à la rue pour les constructions neuves, afin de conserver ou réaliser des plantations à l'avant des constructions.
- Gabarit de construction d'un niveau sur rez-de-chaussée.
- Obligation de pleine terre sur plus de 40% de la superficie de l'unité foncière, dont une surface correspondant à un cercle de 15 m de diamètre permettant la plantation d'un arbre.

NB : se référer au règlement du PLU pour le détail des règles applicables

Les zones urbaines multifonctionnelles (UM)	Zones UM
Tissu à dominante d'échoppes, faubourgs et maisons de ville	
	UM4

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

- Forme urbaine spécifique de l'agglomération bordelaise principalement localisée au-delà des boulevards.
- Tissu issu en grande partie de procédures de lotissements, réalisés à la fin du XIXème et au début du XXème siècle, sur du parcellaire de petite taille.
- Quartiers à forte dominante d'habitat individuel composés de maisons mitoyennes en alignement composant un urbanisme d'îlots fermés offrant peu de transparences.
- Habitat composé majoritairement d'échoppes à rez-de-chaussée et de leur variante à un étage, comportant des petits jardins à l'arrière de la parcelle formant des cœurs d'îlots très végétalisés.

Objectifs recherchés

- Préserver la composition de ces quartiers, respecter le principe de l'îlot et les gabarits des constructions présentes sur ce secteur.
- Accompagner les mutations raisonnées nécessaires au maintien des ménages et des activités présentes.
- Préserver les espaces de respiration en cœur d'îlots.
- Maintenir la présence d'équipements, services et commerces complémentaires de l'habitat.
- Mettre en valeur les caractéristiques identitaires du bâti.

Principes morphologiques réglementaires

- Implantation des constructions en continu ou semi-continu, à l'alignement ou avec un recul adapté à la séquence de voirie, sur une profondeur de 18 m à compter de la voie.
- Constructibilité et gabarit limités au-delà de la profondeur de 18m et préservation d'espaces en pleine terre favorisant les plantations.
- Gabarit de construction d'un niveau sur rez -de -chaussée et possibilité d'aménagement des combles pour les constructions sur voirie et à rez -de -chaussée uniquement pour les constructions autorisées à l'arrière.
- Possibilité d'adosser une construction ou une surélévation de construction existante à un bâtiment voisin de hauteur plus importante.
- Dispositions d'implantation favorisant la construction de terrains existants de faible profondeur pour éviter les dents creuses.

NB : se référer au règlement du PLU pour le détail des règles applicables

Les zones urbaines multifonctionnelles (UM)	Zones UM
Tissu à dominante d'échoppes, faubourgs et maisons de ville	
	UM5

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

- Quartiers de maisons de ville parfois ponctués d'immeubles collectifs de différentes générations.
- Bâti relativement homogène, de gabarit moyen d'un niveau sur rez-de-chaussée, ponctuellement plus haut pour les immeubles collectifs.
- Bâti implanté sur du parcellaire généralement régulier et de petite taille, avec un recul variable par rapport à la voirie, comportant des jardins « de devant » fermés par des clôtures en partie transparentes.
- Présence du végétal lisible depuis l'espace public.

Objectifs recherchés

- Respecter les principes de composition de ces quartiers et les gabarits des constructions existant sur ce secteur.
- Accompagner les mutations nécessaires au maintien des ménages présents sur ces quartiers.
- Optimiser l'implantation des constructions sur le terrain en conservant le principe du recul par rapport à la voie, et d'un retrait variable sur les limites avec les terrains voisins.
- Optimiser la constructibilité des terrains en modulant hauteur des constructions et espaces végétalisés en pleine terre.
- Préserver ou recréer les jardins à l'avant et à l'arrière des parcelles.

Principes morphologiques réglementaires

- Implantation des constructions avec un recul adapté à la séquence et des retraits variables à adapter en fonction de l'implantation des constructions voisines et des vues sur les jardins .
- Gabarit de construction d'un niveau sur rez-de -chaussée et possibilité d'aménagement des combles , avec une hauteur de façade correspondant à un gabarit de maison de ville ancienne.
- Possibilité d'adosser une construction ou une surélévation de construction existante à un bâtiment voisin de hauteur plus importante.
- Obligation de pleine terre et de plantations d'arbustes dans les marges de recul.
- Dispositions d'implantation favorisant la construction de terrains existants de faible profondeur pour éviter les dents creuses.
- Possibilité de réaliser un étage supplémentaire si le projet maintient plus de la moitié du terrain en pleine terre au lieu des 30% minimum obligatoires.

NB : se référer au règlement du PLU pour le détail des règles applicables

Les zones urbaines multifonctionnelles (UM)	Zones UM
Tissu à dominante d'échoppes, faubourgs et maisons de ville	
	UM6

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

- Quartiers de maisons de ville implantés le plus souvent dans le prolongement des centralités parfois ponctués d'immeubles collectifs de différentes générations.
- Bâti relativement homogène, de gabarit moyen d'un niveau sur rez-de-chaussée, ponctuellement plus haut pour les immeubles collectifs.
- Bâti implanté sur du parcellaire généralement régulier et de petite taille, avec un recul variable par rapport à la voirie, comportant des jardins « de devant » fermés par des clôtures en partie transparentes.
- Présence du végétal lisible depuis l'espace public.

Objectifs recherchés

- Respecter les principes de composition de ces quartiers et les gabarits des constructions existant sur ce secteur.
- Accompagner les mutations nécessaires au maintien des ménages présents sur ces quartiers.
- Optimiser l'implantation des constructions sur le terrain en conservant le principe du recul par rapport à la voie, et d'un retrait variable sur les limites avec les terrains voisins.
- Préserver ou recréer les jardins à l'avant et à l'arrière des parcelles.

Principes morphologiques réglementaires

- Implantation des constructions avec un recul adapté à la séquence et des retraits variables à adapter en fonction de l'implantation des constructions voisines et des vues sur les jardins .
- Gabarit de construction d'un niveau sur rez-de -chaussée, avec une hauteur de façade correspondant à un gabarit de maison de ville ancienne.
- Possibilité d'adosser une construction ou une surélévation de construction existante à un bâtiment voisin de hauteur plus importante.
- Obligation de pleine terre et de plantations d'arbustes dans les marges de recul.
- Dispositions d'implantation favorisant la construction de terrains existants de faible profondeur pour éviter les dents creuses.

NB : se référer au règlement du PLU pour le détail des règles applicables

Les zones urbaines multifonctionnelles (UM)	Zones UM
Tissu à dominante de maisons individuelles récentes	
	UM7

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

- Quartiers à large dominante de maisons individuelles, comportant encore ponctuellement quelques grandes propriétés.
- Maisons généralement établies sur une trame parcellaire assez irrégulière, issue de divisions successives, de superficie variable.
- Urbanisation de terrains en second rang accessibles par bandes d'accès.
- Habitat majoritairement à rez-de chaussée ou un étage, implantées en général en discontinu, sans principe de composition déterminé, comportant des jardins fermés par des clôtures en partie transparentes.
- Présence du végétal variable en fonction du mode de découpage des terrains.

Objectifs recherchés

- Permettre une évolution mesurée de ces quartiers par division de parcelles ou construction des « dents creuses », dans le respect de la forme existante.
- Faciliter l'extension de l'habitat existant.
- Favoriser les petites opérations de maisons groupées sur les grandes parcelles résiduelles, compatibles avec la forme des maisons existantes.
- Garantir un rapport plein-vide permettant de conserver les transparences et la végétation en place.

Principes morphologiques réglementaires

- Obligation d'implantation en discontinu pour les constructions neuves, avec la possibilité d'implantation en semi-continu pour les opérations de 3 maisons ou plus, en conservant des marges de retrait par rapport aux constructions voisines existantes.
- Possibilité d'implantation en semi-continu pour une construction sur un terrain issu d'une division parcellaire postérieure à la date de révision du PLU 3.1.
- Possibilité d'extension des constructions existantes en semi-continu.
- Obligation de respecter le rythme de la séquence de rue et de fragmenter les volumes dans le cas de constructions d'emprise importante.
- Retrait obligatoire de 10 m pour toutes les constructions situées sur un terrain en contact avec une zone agricole ou naturelle, sur la limite concernée.
- Recul obligatoire de 5m minimum par rapport à la rue afin de conserver ou réaliser des plantations à l'avant des constructions.
- Gabarit de construction d'un niveau sur rez-de-chaussée.
- Obligation de pleine terre sur plus du tiers de la superficie de l'unité foncière, dont une surface correspondant à un cercle de 10 m de diamètre permettant la plantation d'un arbre.

NB : se référer au règlement du PLU pour le détail des règles applicables

Les zones urbaines multifonctionnelles (UM)	Zones UM
Grands ensembles collectifs et tissus mixtes	
	UM8

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

- Quartiers à dominante d'habitat mixte, individuel et collectif, de diverses générations et styles.
- Espace urbain caractérisé par une grande diversité de formes, verticales ou horizontales et d'échelles de bâti : collectifs, individuel groupé.
- Composition d'îlots ouverts ou semi- ouverts.
- Espaces libres communs et privatifs, présence variable du végétal.
- Quartiers multifonctionnels offrant ponctuellement des commerces de proximité ou des surfaces de vente moyennes et des équipements de quartiers.

Objectifs recherchés

- Assurer l'évolution et la diversification des ensembles existants, en prenant en compte les tissus adjacents.
- Maintenir la densité en conservant le principe de mixité des formes construites.
- Intégrer les opérations nouvelles en optimisant l'usage des réseaux et des espaces libres.
- Maintenir ou développer la mixité fonctionnelle et urbaine en valorisant les polarités existantes, le cas échéant.
- Requalifier ou renforcer les espaces libres végétalisés

Principes morphologiques réglementaires

- Dispositions de recul par rapport à la voie et de retrait par rapport aux limites du terrain modulées en fonction de la hauteur des constructions.
- Hauteur fixée sur chaque secteur en fonction du gabarit des opérations existantes et du contexte urbain, ou à défaut gabarit fixé à 4 niveaux sur rez-de-chaussée.
- Capacité d'augmenter la hauteur du rez-de -chaussé de 2,50m pour réaliser le stationnement des véhicules ou implanter une activité de commerce ou d'artisanat.
- Obligation de pleine terre et de plantations sur plus d'un tiers de la superficie de l'unité foncière.

NB : se référer au règlement du PLU pour le détail des règles applicables

Les zones urbaines multifonctionnelles (UM)	Zones UM
Centralités anciennes et cœurs historiques	
	UM9

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

- Hameaux correspondant à des anciens pôles ruraux, enclavés dans des tissus plus récents de lotissements ou de pavillonnaires spontanés, ou en position d'écartés en territoires périphériques.
- Noyaux anciens, de taille souvent réduite, assez compacts, composés de maisons ou de bâtiments agricoles et présentant une densité plus élevée que les territoires limitrophes.
- Bâtiments implantés en bordure de voie ou délimitant des cours, comportant des jardins sur l'arrière en contact avec les territoires naturels, agricoles, ou avec les tissus pavillonnaires.
- Hameaux jouant parfois le rôle de petites polarités comprenant quelques commerces et services, voire de petites entreprises artisanales.

Objectifs recherchés

- Maintenir la structure de ces hameaux, en permettant les adaptations nécessaires au bâti existant, et en pérennisant leur forme sur les terrains libres.
- Contenir le processus d'urbanisation au sein des emprises existantes et en cohérence avec les capacités des équipements existants (desserte, assainissement).
- Respecter les caractéristiques identitaires des aménagements et du bâti existants, en terme d'implantation et de gabarits notamment.
- Maintenir la densité initiale.
- Préserver les espaces de contact avec le grand paysage ou les secteurs urbanisés périphériques, en traitant les « arrières » en jardins.

Principes morphologiques réglementaires

- Implantation libre à l'intérieur d'une bande constructible de 30 m de profondeur, à compter de la voie, d'emprise limitée à 50%, favorisant le respect de la séquence ou la réalisation de cours à l'avant des constructions.
- Gabarit d'un étage sur rez-de chaussée, avec possibilité d'aménagement des combles.
- Possibilité d'adosser une construction ou une surélévation de construction existante à un bâtiment voisin de hauteur plus importante.
- Au-delà des 30m de profondeur, constructibilité limitée à 30 m² de surface en rez-de-chaussée.
- Obligation de pleine terre favorisant le maintien des jardins à l'arrière et la végétalisation des parcelles nouvellement construites.

NB : se référer au règlement du PLU pour le détail des règles applicables

Les zones urbaines multifonctionnelles (UM)	Zones UM
Centralités anciennes et cœurs historiques	
	UM10

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

- Centres ou quartiers anciens organisés sous forme d'îlots urbains assez denses comportant des emprises évolutives ou des possibilités de renouvellement du bâti existant.
- Bâti principalement implanté en bordure de voie
- Cœurs d'îlots composés de cours ou jardins.
- Présence de bâtiments anciens à valeur patrimoniale.
- Tissu généralement multifonctionnel constitué d'habitat, de commerces, d'équipements et de services dans des proportions variables.

Objectifs recherchés

- Renforcer la densité bâtie en prenant en compte les caractéristiques des tissus existants.
- Respecter les principes d'implantation du bâti existant.
- Moduler les gabarits de constructions en fonction du statut des voies.
- Conforter la mixité fonctionnelle, constituer ou renforcer les fonctions de centralité.
- Préserver des espaces de respiration en cœurs d'îlots, et des surfaces en pleine terre pouvant accueillir du végétal.

Principes morphologiques réglementaires

- Implantation des constructions en continu ou discontinu, à l'alignement ou avec un recul adapté à la séquence de voirie, sur une profondeur de 18 m, à compter de la voie.
- Gabarit des constructions réalisées dans la bande de 18m, établi en fonction de la largeur de la voie, allant de 2 niveaux sur rez-de-chaussée pour les voies étroites, jusqu'à 4 niveaux sur rez-de-chaussée, pour les voies les plus importantes.
- Possibilité d'adosser une construction ou une surélévation de construction existante à un bâtiment voisin de hauteur plus importante.
- Capacité d'augmenter la hauteur du rez-de-chaussée de 2,50m pour réaliser le stationnement des véhicules ou implanter une activité de commerce ou d'artisanat.
- Dispositions permettant des variations de hauteur pour les constructions réalisées sur un terrain présentant un linéaire de façade important sur la rue.
- Constructibilité limitée à 40% d'emprise au-delà de la profondeur de 18m, avec des gabarits de 2 ou 3 niveaux sur rez-de-chaussée.
- Possibilité d'adapter les règles (emprise bâtie, retraits, hauteur) pour les terrains d'une superficie supérieure à 3000 m².
- Dispositions d'implantation favorisant la construction de terrains existants de faible profondeur pour éviter les dents creuses.

NB : se référer au règlement du PLU pour le détail des règles applicables

Les zones urbaines multifonctionnelles (UM)	Zones UM
Tissu à dominante d'échoppes, faubourgs et maisons de ville	
	UM11

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

- Quartiers de maisons de ville implantés le plus souvent dans le prolongement des centralités parfois ponctués d'immeubles collectifs de différentes générations.
- Quartiers comportant des emprises évolutives ou des possibilités de renouvellement du bâti existant.
- Bâti relativement homogène, de gabarit moyen d'un niveau sur rez-de-chaussée, ponctuellement plus haut pour les immeubles collectifs.
- Bâti implanté sur du parcellaire généralement régulier et de petite taille, avec un recul variable par rapport à la voirie, comportant des jardins « de devant » fermés par des clôtures en partie transparentes.
- Présence du végétal lisible depuis l'espace public.

Objectifs recherchés

- Renforcer la densité bâtie en prenant en compte les caractéristiques des tissus existants, et en offrant une hauteur permettant de la maisons de ville sur 3 niveaux ou du petit collectif.
- Accompagner les mutations nécessaires au maintien des ménages présents sur ces quartiers.
- Optimiser l'implantation des constructions sur le terrain en conservant le principe du recul par rapport à la voie, et d'un retrait variable sur les limites avec les terrains voisins.
- Préserver ou recréer les jardins à l'avant et à l'arrière des parcelles.

Principes morphologiques réglementaires

- Implantation des constructions avec un recul adapté à la séquence et des retraits variables à adapter en fonction de l'implantation des constructions voisines et des vues sur les jardins .
- Gabarit de construction de 2 niveaux sur rez-de -chaussée.
- Possibilité d'adosser une construction ou une surélévation de construction existante à un bâtiment voisin de hauteur plus importante.
- Obligation de pleine terre et de plantations d'arbustes dans les marges de recul.
- Dispositions d'implantation favorisant la construction de terrains existants de faible profondeur pour éviter les dents creuses.

NB : se référer au règlement du PLU pour le détail des règles applicables

Les zones urbaines multifonctionnelles (UM)	Zones UM
Grands ensembles collectifs et tissus mixtes	
	UM12

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

- Opérations urbaines issues de différentes époques de construction à partir de l'après-guerre.
- Espace urbain caractérisé par une grande diversité de formes, verticales ou horizontales (plots, tours et barres), et d'échelles de bâti, sur une composition d'îlots ouverts.
- Présence ponctuelle d'opérations plus récentes, d'individuel groupé ou de petits collectifs, sous la forme d'îlots plus fermés.
- Vastes espaces libres communs ou semi-publics, forte présence du végétal.
- Impact important des nappes de parkings.
- Quartiers multifonctionnels offrant généralement des commerces de proximité ou des surfaces de vente moyennes et des équipements de quartiers.

Objectifs recherchés

- Assurer l'évolution des ensembles existants, sous des formes diversifiées.
- Maintenir a minima ou renforcer la densité en conservant le principe des îlots ouverts.
- Intégrer les opérations nouvelles en optimisant l'usage des réseaux et des espaces libres.
- Maintenir ou développer la mixité fonctionnelle et urbaine en valorisant les polarités existantes ou à créer.
- Requalifier et renforcer les espaces libres végétalisés.

Principes morphologiques réglementaires

- Implantation des constructions en discontinu, avec un recul par rapport à la voirie et aux limites séparatives du terrain proportionnel à la hauteur des constructions.
- Imposition de césures dans les bâtiments ou de rez-de-chaussées ouverts pour conserver ou assurer des transparences sur l'intérieur des opérations.
- Hauteur fixée sur chaque secteur en fonction du gabarit des opérations existantes et/ou du contexte urbain, ou gabarit fixé à 6 niveaux sur rez-de-chaussée, et possibilité d'émergences ponctuelles de 2 niveaux supplémentaires.
- Capacité d'augmenter la hauteur du rez-de-chaussée de 2,50m pour réaliser le stationnement des véhicules ou implanter une activité de commerce ou d'artisanat.
- Obligation de pleine terre et de plantations sur plus d'un tiers de la superficie de l'unité foncière.
- Dispositions permettant des variations de hauteur pour les constructions réalisées sur un terrain présentant un linéaire de façade important sur la rue.

NB : se référer au règlement du PLU pour le détail des règles applicables

Les zones urbaines multifonctionnelles (UM)	Zones UM
Grands ensembles collectifs et tissus mixtes	
	UM13

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

- Quartiers à dominante d'habitat mixte, individuel et collectif, de diverses générations et styles, comportant des emprises évolutives ou des possibilités de renouvellement du bâti existant.
- Espace urbain caractérisé par une grande diversité de formes, verticales ou horizontales et d'échelles de bâti : collectifs, individuel groupé.
- Composition d'îlots ouverts ou semi- ouverts.
- Espaces libres communs et privés, présence variable du végétal.
- Quartiers multifonctionnels offrant ponctuellement des commerces de proximité ou des surfaces de vente moyennes et des équipements de quartiers.

Objectifs recherchés

- Assurer l'évolution et la diversification des ensembles existants.
- Renforcer la densité en conservant le principe d'îlots semi-ouverts et de mixité des formes construites.
- Intégrer les opérations nouvelles en optimisant l'usage des réseaux et équipements et des espaces libres.
- Développer la mixité fonctionnelle et urbaine en valorisant les polarités existantes, le cas échéant.
- Requalifier ou renforcer les espaces libres végétalisés

Principes morphologiques réglementaires

- Dispositions de recul par rapport à la voie et de retrait par rapport aux limites du terrain modulées en fonction de la hauteur des constructions.
- Imposition de césures dans les bâtiments ou de rez-de-chaussées ouverts pour conserver ou assurer des transparences sur l'intérieur des opérations.
- Hauteur fixée sur chaque secteur en fonction du gabarit des opérations existantes et/ou du contexte urbain, ou gabarit fixé à 5 niveaux sur rez-de-chaussée, et possibilité d'émergences ponctuelles de 2 niveaux supplémentaires.
- Capacité d'augmenter la hauteur du rez-de-chaussée de 2,50m pour réaliser le stationnement des véhicules ou implanter une activité de commerce ou d'artisanat.
- Dispositions permettant des variations de hauteur pour les constructions réalisées sur un terrain présentant un linéaire de façade important sur la rue.
- Obligation de pleine terre et de plantations sur plus d'un tiers de la superficie de l'unité foncière.
- Possibilité d'adapter les règles d'implantation pour les terrains d'une superficie supérieure à 5000 m².

NB : se référer au règlement du PLU pour le détail des règles applicables

Les zones urbaines multifonctionnelles (UM)	Zones UM
Grands ensembles collectifs et tissus mixtes	
	UM14

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

- Habitat mixte, individuel et collectif, de diverses générations et styles, comportant des emprises évolutives ou des possibilités de renouvellement des constructions existantes, formant un front bâti en bordure d'axes structurants ou situé sur des îlots mutables.
- Espace urbain caractérisé par une diversité de formes et d'échelles de bâti.
- Présence variable du végétal en bordure de voies ou d'îlots.
- Présence ponctuelle de linéaires commerciaux et de services.

Objectifs recherchés

- Intensifier l'urbanisation sur une épaisseur déterminée le long des voies ou des îlots concernés.
- Créer un front bâti plus dense, avec un recul variable pouvant accueillir des plantations.
- Moduler les gabarits de constructions en bordure de rue ou d'îlot en fonction du statut des voies.
- Assurer la transition avec les tissus limitrophes, en limitant le gabarit des constructions sur l'arrière du front de rue ou d'îlot.
- Développer la mixité fonctionnelle et urbaine en valorisant les polarités existantes, le cas échéant.

Principes morphologiques réglementaires

- Implantation des constructions en continu ou discontinu, à l'alignement ou avec un recul inférieur à 10m, adapté à la séquence de voirie, sur une profondeur de 25 m à compter de la voie.
- Gabarit des constructions réalisées dans la bande de 25m, établi en fonction de la largeur de la voie, allant de 3 niveaux sur rez-de-chaussée pour les voies inférieures à 15m d'emprise, à 4 niveaux sur rez-de-chaussée pour les voies d'emprise plus importante.
- Gabarit limité à un niveau sur rez-de-chaussée au-delà de la profondeur de 25m.
- Possibilité d'adosser une construction ou une surélévation de construction existante à un bâtiment voisin de hauteur plus importante.
- Capacité d'augmenter la hauteur du rez-de-chaussée de 2,50m pour réaliser le stationnement des véhicules ou implanter une activité de commerce ou d'artisanat.
- Dispositions permettant des variations de hauteur pour les constructions réalisées sur un terrain présentant un linéaire de façade important sur la rue.
- Obligation de pleine terre et de plantations sur plus de 20% de la superficie de la partie du terrain située au-delà de 25m de profondeur.

NB : se référer au règlement du PLU pour le détail des règles applicables

Les zones urbaines multifonctionnelles (UM)	Zones UM
Tissu à dominante de maisons individuelles récentes	
	UM15

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

- Quartiers à large dominante de maisons individuelles, comportant encore quelques grandes propriétés.
- Maisons établies sur une trame parcellaire irrégulière, issue de divisions successives, de superficie moyenne et ponctuellement importante.
- Urbanisation de nombreux terrains en second rang accessibles par bandes d'accès.
- Habitat majoritairement à rez-de chaussée ou un étage, généralement implanté en discontinu, sans principe de composition déterminé, comportant des jardins fermés par des clôtures en partie transparentes.
- Petits collectifs de génération récente présents sur certains secteurs.
- Présence du végétal variable en fonction du mode de découpage des terrains.

Objectifs recherchés

- Permettre une évolution mesurée de ces quartiers par division de parcelles ou construction des « dents creuses », dans le respect de la forme existante.
- Faciliter l'extension de l'habitat existant.
- Favoriser les petites opérations de maisons groupées sur les grandes parcelles résiduelles, compatibles avec la forme des maisons existantes.
- Optimiser la constructibilité des terrains en modulant hauteur des constructions et espaces végétalisés en pleine terre.
- Garantir un rapport plein-vide permettant de conserver les transparences et la végétation en place.

Principes réglementaires

- Obligation d'implantation en discontinu pour les constructions neuves, avec la possibilité d'implantation en semi-continu pour les opérations de 3 maisons ou plus, en conservant des marges de retrait par rapport aux constructions voisines existantes.
- Possibilité d'extension des constructions existantes en semi-continu.
- Obligation de respecter le rythme de la séquence de rue et de fragmenter les volumes dans le cas de constructions d'emprise importante.
- Recul obligatoire de 5m minimum par rapport à la rue afin de conserver ou réaliser des plantations à l'avant des constructions.
- Gabarit de construction d'un niveau sur rez-de-chaussée.
- Obligation de pleine terre sur plus de la moitié de la superficie de l'unité foncière pour les constructions neuves, dont une surface correspondant à un cercle de 10 m de diamètre permettant la plantation d'un arbre.
- Possibilité de réaliser un étage supplémentaire en retrait (ou étage en attique) si le projet maintient plus de 60% du terrain en pleine terre au lieu des 50% minimum obligatoires.

NB : se référer au règlement du PLU pour le détail des règles applicables

Les zones urbaines multifonctionnelles (UM)	Zones UM
Tissu à dominante de maisons individuelles récentes	
	UM16

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

- Quartiers à large dominante de maisons individuelles réalisées le plus souvent dans le cadre de procédures de lotissements.
- Maisons généralement implantées sur un parcellaire régulier et de faible superficie.
- Habitat en général à rez-de chaussée ou un étage, implantées avec un faible recul sur la voirie et comportant des petits jardins « de devant » fermés par des clôtures en partie transparentes et des jardins de taille réduite à l'arrière de la parcelle.
- Présence du végétal lisible depuis la rue.

Objectifs recherchés

- Faciliter l'évolution des logements existants en conservant le caractère pavillonnaire du quartier.
- Permettre la construction des « dents creuses » dans le respect de la forme et de la trame urbaine existante.
- Préserver le rythme et le gabarit des constructions existantes et leur perception depuis la rue.
- Requalifier ou renforcer les espaces libres végétalisés, en traitant notamment les jardins de « devant » et les clôtures transparentes.

Principes morphologiques réglementaires

- Possibilité d'implantation en continu pour les constructions ou parties de constructions en rez-de-chaussée et obligation d'implantation en discontinu pour les constructions d'un niveau sur rez-de-chaussée, hauteur maximale autorisée.
- Obligation de respecter le rythme de la séquence de rue et de fragmenter les volumes dans le cas de constructions d'emprise importante.
- Recul obligatoire de 4m minimum par rapport à la rue afin de conserver ou réaliser des plantations en pleine terre à l'avant des constructions.
- Retrait minimum obligatoire par rapport à la limite de fond de terrain, afin de conserver un espace libre à l'arrière des constructions.
- Obligation de pleine terre et de plantations sur plus d'un quart de la superficie de l'unité foncière.

NB : se référer au règlement du PLU pour le détail des règles applicables

Les zones urbaines multifonctionnelles (UM)	Zones UM
Tissu à dominante de maisons individuelles récentes	
	UM17

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

- Quartiers à large dominante de maisons individuelles réalisées le plus souvent dans le cadre de procédures de lotissements.
- Maisons généralement implantées sur un parcellaire régulier et de superficie moyenne.
- Habitat majoritairement à rez-de chaussée ou un étage, implantées en recul sur la voirie et comportant des petits jardins « de devant » fermés par des clôtures en partie transparentes et des jardins à l'arrière de la parcelle.
- Présence du végétal lisible depuis la rue.

Objectifs recherchés

- Faciliter l'évolution des logements existants en conservant le caractère pavillonnaire du quartier.
- Permettre la construction des « dents creuses » et favoriser les petites opérations de maisons groupées, dans le respect de la forme et de la trame urbaine existante.
- Préserver le rythme et le gabarit des constructions existantes et leur perception depuis la rue.
- Requalifier ou renforcer les espaces plantés, conserver l'image verte de ces quartiers en conservant des clôtures transparentes.

Principes morphologiques réglementaires

- Obligation d'implantation en discontinu pour les constructions neuves, avec la possibilité d'accoler 3 maisons au plus en conservant des marges de retrait par rapport aux constructions voisines existantes.
- Extension des constructions de préférence sur la profondeur du bâti existant et sur les limites latérales du terrain de sorte à préserver les espaces libres à l'avant et à l'arrière.
- Obligation de respecter le rythme de la séquence de rue et de fragmenter les volumes dans le cas de constructions d'emprise importante.
- Recul obligatoire de 5m minimum par rapport à la rue afin de conserver ou réaliser des plantations en pleine terre à l'avant des constructions.
- Gabarit de construction d'un niveau sur rez-de-chaussée
- Obligation de pleine terre et de plantations sur plus de 40% de la superficie de l'unité foncière.

NB : se référer au règlement du PLU pour le détail des règles applicables

Les zones urbaines multifonctionnelles (UM)	Zones UM
Tissu à dominante de maisons individuelles récentes	
	UM18

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

- Quartiers à large dominante de maisons individuelles réalisées en grande partie dans le cadre de procédures de lotissements, localisés le plus souvent en périphérie des communes
- Maisons généralement implantées sur un parcellaire régulier et de superficie importante.
- Habitat majoritairement à rez-de chaussée ou un étage, comportant de grands jardins.
- Forte présence du végétal conférant un caractère paysager à ces quartiers périurbains.

Objectifs recherchés

- Permettre une évolution mesurée de ces quartiers de maisons individuelles par division de parcelles ou construction des « dents creuses », dans le respect de la forme et de la trame existante.
- Faciliter l'extension de l'habitat existant.
- Favoriser les petites opérations de maisons groupées compatibles avec les maisons existantes.
- Garantir un rapport plein-vide permettant de conserver les transparences et la végétation en place.

Principes morphologiques réglementaires

- Obligation d'implantation en discontinu pour les constructions neuves, avec la possibilité d'implantation en semi-continu pour les opérations de 3 maisons ou plus, en conservant des marges de retrait par rapport aux constructions voisines existantes.
- Possibilité d'extension des constructions existantes en semi-continu.
- Obligation de respecter le rythme de la séquence de rue et de fragmenter les volumes dans le cas de constructions d'emprise importante.
- Recul obligatoire de 5m minimum par rapport à la rue afin de conserver ou réaliser des plantations à l'avant des constructions.
- Gabarit de construction d'un niveau sur rez-de-chaussée.
- Obligation de pleine terre sur plus du tiers de la superficie de l'unité foncière, dont une surface correspondant à un cercle de 10 m de diamètre permettant la plantation d'un arbre.

NB : se référer au règlement du PLU pour le détail des règles applicables

Les zones urbaines multifonctionnelles (UM)	Zones UM
Tissu à dominante de maisons individuelles récentes	
	UM19

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

- Quartiers à large dominante de maisons individuelles issues d'une urbanisation spontanée sur d'anciens terrains agricoles ou naturels, comportant encore ponctuellement quelques grandes propriétés.
- Maisons généralement établies sur une trame parcellaire irrégulière, issue de divisions successives, de superficie réduite ou moyenne.
- Urbanisation de nombreux terrains en second rang accessibles par bandes d'accès.
- Habitat majoritairement à rez-de chaussée ou un étage, généralement implantées en discontinu, sans principe de composition déterminé, comportant des jardins fermés par des clôtures en partie transparentes.
- Petits collectifs de génération récente présents sur certains secteurs.
- Présence du végétal variable en fonction du mode de découpage des terrains.

Objectifs recherchés

- Permettre une évolution mesurée de ces quartiers par division de parcelles ou construction des « dents creuses », dans le respect de la forme existante.
- Faciliter l'extension de l'habitat existant.
- Favoriser les petites opérations de maisons groupées sur les grandes parcelles résiduelles, compatibles avec la forme des maisons existantes.
- Garantir un rapport plein-vide permettant de conserver les transparences et la végétation en place.

Principes réglementaires

- Obligation d'implantation en discontinu pour les constructions neuves, avec la possibilité d'implantation en semi-continu pour les opérations de 3 maisons ou plus, en conservant des marges de retrait par rapport aux constructions voisines existantes.
- Possibilité d'extension des constructions existantes en semi-continu.
- Obligation de respecter le rythme de la séquence de rue et de fragmenter les volumes dans le cas de constructions d'emprise importante.
- Retrait obligatoire de 10 m pour toutes les constructions situées sur un terrain en contact avec une zone agricole ou naturelle, sur la limite concernée.
- Recul obligatoire de 5m minimum par rapport à la rue afin de conserver ou réaliser des plantations à l'avant des constructions.
- Gabarit de construction d'un niveau sur rez-de-chaussée.
- Obligation de pleine terre sur plus du tiers de la superficie de l'unité foncière, dont une surface correspondant à un cercle de 10 m de diamètre permettant la plantation d'un arbre.

NB : se référer au règlement du PLU pour le détail des règles applicables

Les zones urbaines multifonctionnelles (UM)	Zones UM
Tissu à dominante de maisons individuelles récentes	
	UM20

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

- Quartiers à large dominante de maisons individuelles issues d'une urbanisation spontanée sur d'anciens terrains agricoles ou naturels, comportant de grandes propriétés.
- Maisons établies sur une trame parcellaire très irrégulière, issue de divisions successives, de superficie moyenne et ponctuellement importante.
- Urbanisation de nombreux terrains en second rang accessibles par bandes d'accès.
- Habitat majoritairement à rez-de chaussée ou un étage, généralement implanté en discontinu, sans principe de composition déterminé, comportant des jardins fermés par des clôtures en partie transparentes.
- Petits collectifs ou petits lotissements de génération récente présents sur certains secteurs.
- Présence du végétal variable en fonction du mode de découpage des terrains.

Objectifs recherchés

- Permettre une évolution mesurée de ces quartiers par division de parcelles ou construction des « dents creuses », dans le respect de la forme existante.
- Faciliter l'extension de l'habitat existant.
- Favoriser les petites opérations de maisons groupées sur les grandes parcelles résiduelles, compatibles avec la forme des maisons existantes.
- Garantir un rapport plein-vide permettant de conserver les transparences et la végétation en place.

Principes réglementaires

- Obligation d'implantation en discontinu pour les constructions neuves, avec la possibilité d'implantation en semi-continu pour les opérations de 3 maisons ou plus, en conservant des marges de retrait par rapport aux constructions voisines existantes.
- Possibilité d'extension des constructions existantes en semi-continu.
- Obligation de respecter le rythme de la séquence de rue et de fragmenter les volumes dans le cas de constructions d'emprise importante.
- Recul obligatoire de 5m minimum par rapport à la rue afin de conserver ou réaliser des plantations à l'avant des constructions.
- Gabarit de construction d'un niveau sur rez-de-chaussée.
- Obligation de pleine terre sur plus de la moitié de la superficie de l'unité foncière pour les constructions neuves, dont une surface correspondant à un cercle de 10 m de diamètre permettant la plantation d'un arbre.

NB : se référer au règlement du PLU pour le détail des règles applicables

Les zones urbaines multifonctionnelles (UM)	Zones UM
Tissu à dominante de maisons individuelles récentes	
	UM21

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

- Tissu essentiellement localisé en périphérie de l'agglomération.
- Quartiers constitués quasi exclusivement de maisons individuelles issues d'une urbanisation spontanée sur d'anciennes grandes entités agricoles ou naturelles, comportant de grandes propriétés.
- Maisons établies sur une trame parcellaire très lâche, issue de divisions successives, de superficie importante.
- Urbanisation de terrains en second rang accessibles par bandes d'accès.
- Habitat généralement à rez-de chaussée ou un étage, implanté en discontinu, avec des reculs parfois très importants sur de grands jardins.
- Forte présence du végétal et des masses boisées conférant un caractère paysager à ces quartiers périurbains

Objectifs recherchés

- Permettre une évolution mesurée de ces quartiers par division de parcelles ou construction des « dents creuses », dans le respect de la forme existante.
- Maintenir une emprise bâtie faible.
- Faciliter l'extension de l'habitat existant.
- Conserver un rapport plein-vidé permettant de préserver les transparences et la végétation en place.

Principes morphologiques réglementaires

- Emprise bâtie définie sur chaque secteur en fonction du rapport plein-vidé existant et/ou du caractère paysager, ou emprise bâtie fixée à 15% maximum de la superficie du terrain.
- Obligation d'implantation en discontinu pour les constructions neuves.
- Possibilité d'extension des constructions existantes en semi-continu, avec une emprise limitée à 25%.
- Recul obligatoire de 5m minimum par rapport à la rue afin de conserver ou réaliser des plantations à l'avant des constructions.
- Gabarit de construction d'un niveau sur rez-de-chaussée.
- Obligation de pleine terre sur plus de la moitié de la superficie de l'unité foncière, dont une surface correspondant à un cercle de 20 m de diamètre permettant la plantation d'un arbre de grand développement dans le cas de constructions neuves.

NB : se référer au règlement du PLU pour le détail des règles applicables

Les zones urbaines multifonctionnelles (UM)	Zones UM
Tissu à dominante de maisons individuelles récentes	
	UM22

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

- Quartiers à large dominante de maisons individuelles issues d'une urbanisation spontanée ou réalisées dans le cadre de lotissements pavillonnaires.
- Maisons généralement implantées sur un parcellaire assez régulier, de superficie moyenne.
- Habitat majoritairement à rez-de chaussée ou un étage, comportant des jardins.
- Présence du végétal lisible depuis la rue.

Objectifs recherchés

- Renforcer le tissu pavillonnaire par la création d'un deuxième logement sur une parcelle ou par divisions des parcelles bâties.
- Optimiser l'implantation des nouvelles constructions (sur les parcelles déjà bâtie, ou sur les terrains divisés) en conservant le caractère pavillonnaire du quartier.
- Faciliter en parallèle l'évolution des logements existants.
- Préserver le rythme et le gabarit des constructions existantes et leur perception depuis la rue.
- Conserver des espaces plantés, et les clôtures transparentes.

Principes morphologiques réglementaires

- Possibilité d'implantation des constructions sur les limites séparatives du terrain, en gardant pour les constructions neuves une marge de retrait minimale de 5m sur l'une des limites.
- Recul adapté à la séquence de voirie.
- Obligation de fragmenter les volumes dans le cas de constructions d'emprise importante.
- Gabarit de construction d'un niveau sur rez-de-chaussée et possibilité d'aménager les combles.
- Obligation de conserver une surface en pleine terre correspondant à un cercle de 10 m de diamètre permettant la plantation d'un arbre, pour les terrains de superficie supérieure à 650m², et de 5m de diamètre pour les superficies plus petites.

NB : se référer au règlement du PLU pour le détail des règles applicables

Les zones urbaines multifonctionnelles (UM)	Zones UM
Tissu à dominante de maisons individuelles récentes	
	UM23

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

- Quartiers à large dominante de maisons individuelles issues d'une urbanisation spontanée, principalement en franges de grands espaces agricoles ou naturels, comportant de grands terrains malléables.
- Maisons établies sur une trame parcellaire très irrégulière, issue de divisions successives, de superficies diverses et ponctuellement importantes.
- Trame agricole encore très présente sur certains secteurs, notamment viticole avec des terrains en « lanière » très étroits.
- Urbanisation de nombreux terrains en second rang accessibles par bandes d'accès.
- Habitat majoritairement à rez-de chaussée ou un étage, généralement implanté en discontinu, sans principe de composition déterminé, comportant des jardins fermés par des clôtures en partie transparentes.
- Présence du végétal variable en fonction du mode de découpage des terrains.

Objectifs recherchés

- Promouvoir une densification « horizontale » de ces secteurs, sous forme d'habitat individuel groupé, d'intermédiaire ou de collectifs bas, compatibles avec le tissu résidentiel existant.
- Optimiser l'utilisation du foncier par le biais notamment d'un traitement du stationnement et des accès plus économe d'espace.
- Faciliter l'extension de l'habitat existant.
- Garantir un rapport plein-vide permettant de conserver les transparences et la végétation en place.
- Développer les espaces végétalisés dans les nouvelles opérations.

Principes morphologiques réglementaires

- Règles d'implantation variables en fonction de la largeur de terrain, autorisant le semi-continu ou le discontinu.
- Recul obligatoire de 5m minimum par rapport à la rue pour les constructions neuves afin de conserver ou réaliser des plantations à l'avant des constructions.
- Possibilité de bénéficier d'un bonus de 10 % d'emprise bâtie (jusqu'à 45% maximum) dans le cas d'une opération regroupant au moins la moitié des places de stationnement et des accès.
- Gabarit de construction d'un niveau sur rez-de-chaussée et possibilité d'aménager les combles ou de réaliser un dernier étage en attique (en retrait obligatoire par rapport au premier étage).
- Possibilité d'adosser une construction ou une surélévation de construction existante à un bâtiment voisin de hauteur plus importante.
- Obligation de pleine terre sur plus du tiers de la superficie de l'unité foncière.

NB : se référer au règlement du PLU pour le détail des règles applicables

Les zones urbaines multifonctionnelles (UM)	Zones UM
Tissu à dominante de maisons individuelles récentes	
	UM24

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

- Quartiers à dominante de maisons individuelles issues d'une urbanisation spontanée sur d'anciennes grandes entités agricoles ou naturelles, comportant de grands terrains enclavés en cœur d'îlots.
- Maisons établies sur une trame parcellaire irrégulière, issue de divisions successives, de superficies diverses et ponctuellement très importantes.
- Trame agricole encore présente sur certains secteurs, notamment viticole ou maraîchère.
- Urbanisation de terrains en second rang accessibles par bandes d'accès, en proportion variable suivant les secteurs.
- Habitat majoritairement à rez-de chaussée ou un étage, généralement implanté en discontinu, sans principe de composition déterminé, comportant des jardins fermés par des clôtures en partie transparentes.
- Présence du végétal variable en fonction du mode de découpage des terrains.

Objectifs recherchés

- Limiter la constructibilité dans les cœurs d'îlots.
- Autoriser l'extension de l'existant pour les terrains ayant une desserte directe, ou proche d'une voie de desserte.
- Sur les terrains desservis, promouvoir une densification « horizontale », sous forme d'habitat individuel groupé, d'intermédiaire ou de collectifs bas, compatibles avec le tissu résidentiel existant.
- Garantir un rapport plein-vide permettant de conserver les transparences et la végétation en place.
- Développer les espaces végétalisés dans les nouvelles opérations.

Principes morphologiques réglementaires

- Implantation des constructions principales dans une bande constructible de profondeur déterminée en fonction du contexte urbain ou fixée à 60 m.
- Règles d'implantation variables dans la bande constructible, en fonction de la largeur du terrain, autorisant le semi-continu ou le discontinu.
- Constructibilité limitée à une « annexe » de 30 m² au-delà de la bande d'implantation.
- Recul obligatoire de 5m minimum par rapport à la rue pour les constructions neuves afin de conserver ou réaliser des plantations à l'avant des constructions.
- Dans la bande d'implantation, gabarit de construction d'un niveau sur rez-de-chaussée et possibilité d'aménager les combles ou de réaliser un dernier étage en attique (en retrait obligatoire par rapport au premier étage)
- Au-delà de la bande d'implantation, gabarit à rez -de -chaussée pour les « annexes ».
- Possibilité d'adosser une construction ou une surélévation de construction existante à un bâtiment voisin de hauteur plus importante.
- Obligation de pleine terre sur plus du tiers de la superficie de l'unité foncière dans la bande d'implantation et sur la quasi totalité du terrain non bâti au-delà de la bande d'implantation.

NB : se référer au règlement du PLU pour le détail des règles applicables

Les zones urbaines multifonctionnelles (UM)	Zones UM
Secteurs urbains en lisière de zones naturelles ou agricoles	
	UM25

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

- Quartiers à dominante de maisons individuelles issues d'une urbanisation spontanée en lisière de grands espaces agricoles ou naturels.
- Maisons disséminées sur une trame parcellaire lâche, comportant de grands terrains malléables.
- Habitat à rez-de chaussée ou un étage en moyenne, généralement implanté en discontinu, sans principe de composition déterminé.
- Présence du végétal variable en fonction de la trame parcellaire.

Objectifs recherchés

- Privilégier des formes bâties plus compactes que l'existant en maintenant une emprise bâtie faible pour permettre de préserver les espaces de nature.
- Favoriser la perception des espaces naturels et instaurer un espace de respiration à l'interface avec le secteur urbanisé.
- Faciliter l'extension de l'habitat existant.
- Dégager des emprises en pleine terre généreuses permettant de préserver ou d'accueillir des arbres de grand développement.

Principes morphologiques réglementaires

- Emprise bâtie fixée à 25% maximum de la superficie du terrain pour les constructions neuves.
- Obligation d'implantation en discontinu pour les constructions neuves.
- Possibilité d'extension des constructions existantes en semi-continu, avec une emprise portée à 35%.
- Retrait obligatoire de 20 m pour toutes les constructions situées sur un terrain en contact avec une zone agricole ou naturelle, sur la limite concernée.
- Gabarit de construction fixé au plan de zonage en fonction des caractéristiques paysagères du secteur.
- Obligation de pleine terre sur plus de 45% de la superficie du terrain, dont une surface correspondant à un cercle de 20 m de diamètre permettant la plantation d'un arbre de grand développement.

NB : se référer au règlement du PLU pour le détail des règles applicables

Les zones urbaines multifonctionnelles (UM)	Zones UM
Tissu à dominante de maisons individuelles récentes	
	UM26

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

- Quartiers à large dominante de maisons individuelles réalisées le plus souvent dans le cadre de procédures de lotissements.
- Maisons généralement implantées sur un parcellaire régulier et de superficie moyenne.
- Habitat majoritairement à rez-de chaussée ou un étage, implantées en recul sur la voirie et comportant des petits jardins « de devant » fermés par des clôtures en partie transparentes et des jardins à l'arrière de la parcelle.
- Présence du végétal lisible depuis la rue.

Objectifs recherchés

- Permettre la construction des « dents creuses » dans le respect de la forme et de la trame urbaine existante.
- Faciliter l'évolution des logements existants en conservant le caractère pavillonnaire du quartier.
- Préserver le rythme et le gabarit des constructions existantes et leur perception depuis la rue.
- Maintenir un recul significatif le long des voies, adapté à leur importance en termes d'emprise et de trafic.

Principes morphologiques réglementaires

- Implantation en discontinu pour les constructions neuves et existantes.
- Recul minimum obligatoire de 4m par rapport à la voie, avec une distance minimale de 15m par rapport à l'axe des départementales et 10m par rapport à l'axe des autres voies publiques et privées.
- Obligation de fragmenter les volumes dans le cas de constructions d'emprise importante.
- Possibilité d'adosser une construction ou une surélévation de construction existante à un bâtiment voisin de hauteur plus importante.
- Obligation de pleine terre sur plus du tiers de la superficie du terrain, dont une surface correspondant à un cercle de 10 m de diamètre permettant la plantation d'un arbre.

NB : se référer au règlement du PLU pour le détail des règles applicables

Les zones urbaines multifonctionnelles (UM)	Zones UM
Centralités anciennes et cœurs historiques	
	UM27

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

- Centre-bourg et quartiers en accroche de centre-bourg, composés d'îlots très ouverts, issus d'une organisation ancienne en airial, de densité relativement faible.
- Bâti principalement implanté en bordure de voie présentant de large transparence sur les espaces jardinés.
- Présence du végétal très lisible depuis l'espace public.
- Présence de quelques bâtiments anciens à valeur patrimoniale.
- Tissu constitué d'habitat, de commerces, d'équipements et de services.

Objectifs recherchés

- Inciter à une densification progressive en confortant la centralité.
- Renforcer la composition des îlots par de nouvelles constructions à l'alignement.
- Consolider la mixité fonctionnelle et les fonctions de centralité.
- Préserver des espaces de respiration, et des surfaces en pleine terre pouvant accueillir du végétal.

Principes réglementaires

- Implantation des constructions en semi-continu, à l'alignement ou avec un recul adapté à la séquence de voirie.
- Possibilité d'adosser une construction ou une surélévation de construction existante à un bâtiment voisin de hauteur plus importante.
- Obligation de pleine terre sur plus de 20% de la superficie du terrain permettant de maintenir ou créer de petits jardins.

NB : se référer au règlement du PLU pour le détail des règles applicables

Les zones urbaines multifonctionnelles (UM)	Zones UM
Tissu à dominante d'échoppes, faubourgs et maisons de ville	
	UM28

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

- Forme urbaine spécifique de l'agglomération bordelaise principalement localisée au -delà de la ceinture des boulevards.
- Tissu issu en grande partie de procédures de lotissements, réalisés à la fin du XIXème et au début du XXème siècle, sur du parcellaire de petite taille.
- Quartiers à forte dominante d'habitat individuel composés de maisons mitoyennes en alignement composant un urbanisme d'îlots fermés offrant peu de transparences.
- Habitat généralement composé d'échoppes à rez-de-chaussée et de leur variante à un étage, comportant des petits jardins à l'arrière de la parcelle formant des cœurs d'îlots très végétalisés.

Objectifs recherchés

- Préserver la composition de ces quartiers, respecter le principe de l'îlot et les gabarits des constructions présentes sur ce secteur.
- Accompagner les mutations raisonnées nécessaires au maintien des ménages et des activités présentes.
- Conserver les espaces de respiration en cœur d'îlots.
- Maintenir la présence d'équipements, services et commerces complémentaires de l'habitat.
- Mettre en valeur les caractéristiques identitaires du bâti.

Principes morphologiques réglementaires

- Implantation des constructions en continu ou semi-continu, à l'alignement ou avec un recul adapté à la séquence de voirie, sur une profondeur de 18 m à compter de la voie.
- Constructibilité limitée à une « annexe » de 30 m² au-delà de la profondeur de 18m et conservation de la quasi totalité de la superficie restante en pleine terre, favorisant le maintien ou le développement des plantations en cœur d'îlot.
- Gabarit de construction d'un niveau sur rez -de -chaussée et possibilité d'aménagement des combles pour les constructions sur voirie et à rez -de -chaussée uniquement pour les « annexes » autorisées à l'arrière.
- Possibilité d'adosser une construction ou une surélévation de construction existante à un bâtiment voisin de hauteur plus importante.
- Dispositions d'implantation favorisant la construction de terrains existants de faible profondeur pour éviter les dents creuses.

NB : se référer au règlement du PLU pour le détail des règles applicables

Les zones urbaines multifonctionnelles (UM)	Zones UM
Secteurs urbains en lisière de zones naturelles ou agricoles	
	UM29

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

- Tissu de lisière localisé en périphérie de l'agglomération.
- Quartiers constitués quasi exclusivement de maisons individuelles issues d'une urbanisation spontanée sur d'anciennes grandes entités agricoles ou naturelles, comportant de grandes propriétés.
- Maisons établies sur une trame parcellaire très lâche, issue de divisions successives, de superficie importante.
- Urbanisation de terrains en second rang accessibles par bandes d'accès.
- Habitat généralement à rez-de chaussée ou un étage, implanté en discontinu, avec des reculs parfois très importants sur de grands jardins.
- Forte présence du végétal et des masses boisées conférant un caractère paysager à ces quartiers périurbains

Objectifs recherchés

- Permettre une évolution mesurée de ces quartiers par division de parcelles ou construction des « dents creuses », dans le respect de la forme existante.
- Maintenir une emprise bâtie faible.
- Faciliter l'extension de l'habitat existant.
- Conserver un rapport entre bâti et espace libre permettant de préserver les transparences sur les grands espaces de nature et la végétation en place.

Principes morphologiques réglementaires

- Emprise bâtie réduite, définie sur chaque secteur en fonction du rapport plein-vidé existant et du caractère paysager, ou emprise bâtie fixée à 8% maximum de la superficie du terrain.
- Obligation d'implantation en discontinu pour les constructions neuves.
- Possibilité d'extension des constructions existantes en semi-continu.
- Recul imposé d'au moins 8 m pour les constructions neuves ou adapté à la séquence de voie.
- Gabarit de construction d'un niveau sur rez-de-chaussée.
- Obligation de pleine terre sur plus de la moitié de la superficie de l'unité foncière, et d'un retrait arrière de 20m minimum permettant la plantation d'un arbre de grand développement.

NB : se référer au règlement du PLU pour le détail des règles applicables

Les zones urbaines multifonctionnelles (UM)	Zones UM
Tissus à dominante de maisons individuelles récentes	
	UM 30-31-32

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

- Quartiers à large dominante de maisons individuelles comportant encore ponctuellement quelques grandes propriétés.
- Maisons généralement établies sur une trame parcellaire irrégulière, issue de divisions successives.
- Urbanisation de terrains en second rang accessibles par bandes d'accès.
- Habitat majoritairement à rez-de chaussée ou un étage, généralement implantées en discontinu, sans principe de composition déterminé, comportant des jardins fermés par des clôtures en partie transparentes.
- Petits collectifs de génération récente présents sur certains secteurs.
- Présence du végétal variable en fonction du mode de découpage des terrains.

Objectifs recherchés

- Permettre une évolution mesurée de ces quartiers par division de parcelles ou construction des « dents creuses », dans le respect de la forme existante.
- Faciliter l'extension de l'habitat existant.
- Garantir un rapport entre bâti et espace libre permettant de conserver les transparences et la végétation en place.
- Sur les secteurs UM 31 et UM 32, de superficie restreinte, l'objectif est de réaliser des constructions un peu plus hautes.

Principes réglementaires

- Possibilité d'implantation en semi-continu ou discontinu pour les constructions existantes et nouvelles .
- Obligation de respecter le rythme de la séquence de rue et de fragmenter les volumes dans le cas de constructions d'emprise importante.
- Retrait obligatoire de 10 m pour toutes les constructions situées sur un terrain en contact avec une zone agricole ou naturelle, sur la limite concernée.
- Recul variable allant jusqu'à 5m à compter de la rue afin de conserver l'alignement ou de réaliser des plantations à l'avant des constructions.
- Gabarit de construction d'un niveau sur rez-de-chaussée maximum sur le secteur UM 30 et pouvant comporter un étage supplémentaire en retrait (ou étage en « attique ») sur les secteurs UM 31 et UM 32.
- Obligation de pleine terre sur plus du tiers de la superficie du terrain, comportant une surface correspondant à un cercle de 10 m de diamètre afin de permettre la plantation d'un arbre.

NB : se référer au règlement du PLU pour le détail des règles applicables

Les zones urbaines multifonctionnelles (UM)	Zones UM
Tissus à dominante de maisons individuelles récentes	
	UM33

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

- Quartiers à large dominante de maisons individuelles comportant encore ponctuellement quelques grandes propriétés.
- Maisons généralement établies sur une trame parcellaire irrégulière, issue de divisions successives.
- Urbanisation de terrains en second rang accessibles par bandes d'accès.
- Habitat majoritairement à rez-de chaussée ou un étage, généralement implantées en discontinu, sans principe de composition déterminé, comportant des jardins fermés par des clôtures en partie transparentes.
- Petits collectifs de génération récente présents sur certains secteurs.
- Présence du végétal variable en fonction du mode de découpage des terrains.

Objectifs recherchés

- Permettre une évolution mesurée de ces quartiers par division de parcelles ou construction des « dents creuses », dans le respect de la forme existante.
- Faciliter l'extension de l'habitat existant.
- Garantir un rapport entre bâti et espace libre permettant de conserver les transparences et la végétation en place.

Principes réglementaires

- Possibilité d'implantation en semi-continu ou discontinu pour les constructions existantes et nouvelles .
- Obligation de respecter le rythme de la séquence de rue et de fragmenter les volumes dans le cas de constructions d'emprise importante.
- Recul de 5m minimum à compter de la rue afin de conserver ou de réaliser des plantations à l'avant des constructions.
- Gabarit de construction d'un niveau sur rez-de-chaussée maximum
- Obligation de pleine terre sur plus du tiers de la superficie du terrain pour réaliser des plantations.

NB : se référer au règlement du PLU pour le détail des règles applicables

Les zones urbaines multifonctionnelles (UM)	Zones UM
Tissu à dominante d'échoppes, faubourgs et maisons de ville	
	UM34

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

- Quartiers de maisons de ville parfois ponctués d'immeubles collectifs de différentes générations.
- Bâti relativement homogène, de gabarit moyen d'un niveau sur rez-de-chaussée, ponctuellement plus haut pour les immeubles collectifs.
- Bâti implanté sur du parcellaire généralement régulier et de petite taille, en recul par rapport à la voirie, comportant des jardins « de devant » fermés par des clôtures en partie transparentes.
- Présence du végétal lisible depuis l'espace public.

Objectifs recherchés

- Respecter les principes de composition de ces quartiers et les gabarits des constructions existant sur ce secteur.
- Accompagner les mutations nécessaires au maintien des ménages présents sur ces quartiers.
- Optimiser l'implantation des constructions sur le terrain en conservant le principe du recul par rapport à la voie, et d'un retrait variable sur les limites avec les terrains voisins.
- Préserver ou recréer les jardins à l'avant et à l'arrière des parcelles.

Principes morphologiques réglementaires

- Implantation des constructions avec un recul minimum de 4m et des retraits variables à adapter en fonction de l'implantation des constructions voisines et des vues sur les jardins .
- Gabarit de construction d'un niveau sur rez-de -chaussée, avec une hauteur de façade correspondant à un gabarit de maison de ville ancienne.
- Possibilité d'adosser une construction ou une surélévation de construction existante à un bâtiment voisin de hauteur plus importante.
- Obligation de pleine terre et de plantations d'arbustes dans les marges de recul.
- Dispositions d'implantation favorisant la construction de terrains existants de faible profondeur pour éviter les dents creuses.

NB : se référer au règlement du PLU pour le détail des règles applicables

Les zones urbaines multifonctionnelles (UM)	Zones UM
Tissus à dominante de maisons individuelles récentes	
	UM35

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

- Quartiers à large dominante de maisons individuelles, parfois réalisées dans le cadre de procédures de lotissements.
- Maisons généralement implantées sur un parcellaire de faible superficie.
- Habitat en général à rez-de chaussée ou un étage, implantées avec un faible recul sur la voirie et comportant des petits jardins « de devant » fermés par des clôtures en partie transparentes et des jardins à l'arrière de la parcelle.
- Présence du végétal lisible depuis la rue.

Objectifs recherchés

- Faciliter l'évolution des logements existants en conservant le caractère des quartiers.
- Permettre la construction des « dents creuses » dans le respect de la forme et de la trame urbaine existante.
- Préserver le rythme et le gabarit des constructions existantes et leur perception depuis la rue.
- Requalifier ou renforcer les espaces libres végétalisés, en traitant notamment les jardins de « devant » et les clôtures transparentes.

Principes morphologiques réglementaires

- Obligation de respecter le rythme de la séquence de rue et de fragmenter les volumes dans le cas de constructions d'emprise importante.
- Recul obligatoire de 4m minimum par rapport à la rue afin de conserver ou réaliser des plantations en pleine terre à l'avant des constructions.
- Retrait minimum obligatoire par rapport à la limite de fond de terrain, au moins égal à 4m pour les constructions neuves et à la hauteur de la construction concernant l'existant, afin de préserver les vis-à-vis et conserver un espace libre à l'arrière des constructions.
- Obligation de pleine terre et de plantations sur plus d'un quart de la superficie du terrain

NB : se référer au règlement du PLU pour le détail des règles applicables

Les zones urbaines multifonctionnelles (UM)	Zones UM
Tissus à dominante de maisons individuelles récentes	
	UM36

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

- Quartiers à large dominante de maisons individuelles , comportant encore ponctuellement quelques grandes propriétés.
- Maisons généralement établies sur une trame parcellaire irrégulière, issue de divisions successives, de superficie réduite ou moyenne.
- Urbanisation de terrains en second rang accessibles par bandes d'accès.
- Habitat majoritairement à rez-de chaussée ou un étage, généralement implantées en discontinu, sans principe de composition déterminé, comportant des jardins fermés par des clôtures en partie transparentes.
- Petits collectifs de génération récente présents sur certains secteurs.
- Présence du végétal variable en fonction du mode de découpage des terrains.

Objectifs recherchés

- Permettre une évolution mesurée de ces quartiers par division de parcelles ou construction des « dents creuses », dans le respect de la forme existante.
- Faciliter l'extension de l'habitat existant.
- Favoriser les petites opérations de maisons groupées sur les grandes parcelles résiduelles, compatibles avec la forme des maisons existantes.
- Garantir un rapport plein-vide permettant de conserver les transparences et la végétation en place.

Principes morphologiques réglementaires

- Emprise plus limitée pour les terrains en second rang pour les constructions neuves.
- Obligation de respecter le rythme de la séquence de rue et de fragmenter les volumes dans le cas de constructions d'emprise importante.
- Recul obligatoire de 4m minimum par rapport à la rue afin de conserver ou réaliser des plantations à l'avant des constructions.
- Gabarit de construction d'un niveau sur rez-de-chaussée.
- Obligation de pleine terre sur plus du tiers de la superficie du terrain pour réaliser de plantations.

NB : se référer au règlement du PLU pour le détail des règles applicables

Les zones urbaines multifonctionnelles (UM)	Zones UM
Secteurs urbains en lisière de zones naturelles ou agricoles	
	UM37

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

- Secteurs enclavés dans de vastes zones agricoles ou naturelles, en périphérie de l'agglomération.
- Tissus d'habitat diffus issus d'une urbanisation spontanée sur d'anciennes grandes entités agricoles ou naturelles.
- Maisons établies sur une trame parcellaire très lâche, issue de divisions successives, de superficie généralement importante.
- Habitat principalement à rez-de chaussée ou un étage, implanté en milieu de parcelle, avec des reculs parfois très importants.
- Forte présence du végétal et des masses boisées conférant un caractère paysager à ces quartiers périurbains

Objectifs recherchés

- Contenir le processus d'urbanisation, en limitant la possibilité de réalisation de nouvelles constructions.
- Maintenir une emprise bâtie très réduite.
- Reproduire le mode d'implantation dominant, en milieu de parcelle.
- Conserver un rapport plein-vide permettant de préserver la végétation en place et les transparences sur les grands espaces naturels et agricoles.

Principes morphologiques réglementaires

- Limitation de l'emprise bâtie à 250 m² pour l'ensemble des constructions sauf, le cas échéant, pour les bâtiments d'exploitation agricole ou forestière.
- Maintien de reculs très importants (entre 15 et 20m) par rapport aux voies.
- Marges de retraits permettant de respecter le mode d'implantation dominant.
- Gabarit de construction d'un niveau sur rez-de-chaussée.
- Obligation de pleine terre sur près de deux tiers de la superficie du terrain pour maintenir la végétation en place et réaliser de nouvelles plantations.

NB : se référer au règlement du PLU pour le détail des règles applicables

Les zones urbaines multifonctionnelles (UM)	Zones UM
Secteurs urbains en lisière de zones naturelles ou agricoles	
	UM38

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

- Secteurs d'habitat diffus, en lisière urbaine, enclavés dans des zones agricoles ou naturelles.
- Tissus issus d'une urbanisation spontanée sur d'anciennes grandes entités agricoles ou naturelles.
- Maisons établies sur une trame parcellaire très lâche, issue de divisions successives, de superficie généralement importante.
- Habitat principalement à rez-de chaussée ou un étage, implanté en milieu de parcelle, avec des reculs parfois très importants.
- Forte présence du végétal et des masses boisées conférant un caractère paysager très affirmé à ces quartiers périurbains

Objectifs recherchés

- Protéger et renforcer les qualités paysagères de ces quartiers en interface avec les grands espaces de nature.
- Maintenir la faible densité de ces secteurs en limitant strictement la constructibilité .
- Permettre une évolution mesurée des constructions existantes.
- Autoriser ou maintenir, le cas échéant, les bâtiments d'exploitation agricole ou forestière.

Principes morphologiques réglementaires

- Limitation stricte de la superficie et de la hauteur des annexes, seules constructions nouvelles autorisées, à l'exception des constructions à destination agricole ou forestière .
- Recul obligatoire de 5m minimum par rapport aux voies afin de conserver ou réaliser des plantations à l'avant des constructions.
- Retraits sur les limites séparatives du terrain équivalents à la hauteur des constructions pour les bâtiments d'exploitation agricole ou forestière.
- Gabarit de construction d'un niveau sur rez-de-chaussée pour les travaux sur les constructions existantes.
- Pour les constructions nouvelles autorisées, obligation de pleine terre sur 80 % de la superficie du terrain pour maintenir la végétation en place ou réaliser de nouvelles plantations.

NB : se référer au règlement du PLU pour le détail des règles applicables

Les zones urbaines multifonctionnelles (UM)	Zones UM
Tissu à dominante de maisons individuelles récentes	
	UM39

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

- Quartiers à large dominante de maisons individuelles comportant encore ponctuellement quelques grandes propriétés.
- Maisons généralement établies sur une trame parcellaire irrégulière, issue de divisions successives.
- Urbanisation de terrains en second rang accessibles par bandes d'accès.
- Habitat majoritairement à rez-de chaussée ou un étage, généralement implantées en discontinu, sans principe de composition déterminé, comportant des jardins fermés par des clôtures en partie transparentes.
- Petits collectifs de génération récente présents sur certains secteurs.
- Présence du végétal variable en fonction du mode de découpage des terrains.

Objectifs recherchés

- Permettre une évolution mesurée de ces quartiers par division de parcelles ou construction des « dents creuses », dans le respect de la forme existante.
- Faciliter l'extension de l'habitat existant.
- Garantir un rapport entre bâti et espace libre permettant de conserver les transparences et la végétation en place.

Principes morphologiques réglementaires

- Implantation en semi-continu ou discontinu pour les constructions existantes et nouvelles, avec une possibilité d'implantation en semi-continu un peu plus « serrée » pour les opérations de 3 maisons ou plus, en conservant des marges de retrait plus importantes par rapport aux constructions voisines existantes.
- Obligation de respecter le rythme de la séquence de rue et de fragmenter les volumes dans le cas de constructions d'emprise importante.
- Retrait obligatoire de 10 m pour toutes les constructions situées sur un terrain en contact avec une zone agricole ou naturelle, sur la limite concernée.
- Recul obligatoire de 4m minimum par rapport aux voies ou adapté à la séquence afin de conserver ou réaliser des plantations à l'avant des constructions.
- Obligation de pleine terre sur plus du tiers de la superficie du terrain, comportant une surface correspondant à un cercle de 10 m de diamètre afin de permettre la plantation d'un arbre.
- Gabarit de construction d'un niveau sur rez-de-chaussée.

NB : se référer au règlement du PLU pour le détail des règles applicables

PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU

**BORDEAUX
MÉTROPOLE**

Rapport de présentation

B. Le projet

B3. Explication des choix retenus pour établir le règlement

B332. Explication des zonages : Zones US et UPZ

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

Sommaire

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

Les zones urbaines spécifiques (US)

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

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

Fondement juridique

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

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

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

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

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

Présentation générale des catégories de zones

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

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

• US 1 – Équipements et grands services urbains

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

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

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

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

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

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

Objectifs recherchés

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

Principes réglementaires

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

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

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

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

Objectifs recherchés

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

Principes réglementaires

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

Les zones urbaines spécifiques à vocation économique

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

Fondement juridique

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

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

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

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

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

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

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

- De permettre aux entreprises industrielles et artisanales de s'implanter sur le territoire métropolitain en maîtrisant le développement du tertiaire et du commerce. Le PLU offre ainsi la possibilité de créer des zones dédiées à ces activités dans lesquelles bureaux et commerces sont fortement limités.
- Et d'adapter le développement du commerce aux exigences d'aménagement du territoire, notamment au travers d'une recherche de proximité avec l'habitat : en favorisant la

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

Présentation générale des catégories de zones

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

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

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

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

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

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

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

B – Des zones plus généralistes

- **US 5 : Zones économiques généralistes**

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

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

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

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

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

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

- **US 6 : Pôles commerciaux**

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

- **UP Z**

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

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

Les principes réglementaires les régissant se rapprochent donc des dispositions de l'US6 adaptées aux projets si des études au plan guide ont été réalisées.

D – Des zones économiques spécifiques

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

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

- **US 12 : marché de gros**

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

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

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

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

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

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

Objectifs recherchés

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

Principes réglementaires

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

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

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

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

Objectifs recherchés

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

Principes réglementaires

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

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

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

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

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

Objectifs recherchés

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

Principes réglementaires

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

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

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

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

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

Objectifs recherchés

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

Principes réglementaires

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

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

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

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

Objectifs recherchés

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

Principes réglementaires

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

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

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

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

Objectifs recherchés

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

Principes réglementaires

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

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

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

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

Objectifs recherchés

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

Principes réglementaires

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

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

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

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

Objectifs recherchés

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

Principes réglementaires

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

Les zones urbaines particulières d'aménagement commercial

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

Fondement juridique

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

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

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

Objectifs recherchés

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

Principes réglementaires

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

PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU

**BORDEAUX
MÉTROPOLE**

Rapport de présentation

B. Le projet

B3. Explication des choix retenus pour établir le règlement

B334. Explication des zonages : Zones A et N

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

Sommaire

Les zones agricoles et naturelles réservoirs de biodiversité.....	8
Les zones agricoles et naturelles génériques.....	11
Les zones à usage récréatif	15
Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées.....	17

Les zones agricoles et naturelles (A et N)

Évolutions du PLU 2006 au PLU 3.1

Le contexte réglementaire

Depuis l'approbation du PLU de 2006, plusieurs textes législatifs et réglementaires sont venus renforcer les mesures de préservation et de valorisation des terres agricoles et naturelles. Il s'agit en premier lieu de la loi d'Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 (dite loi Grenelle II), mais plus récemment de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 13 mars 2014 et de la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et de la forêt (LAAAF) du 13 octobre 2014.

- Les notions de « trame verte » et « trame bleue » sont issues du Grenelle de l'environnement. Elles s'appuient sur le concept de « réseau écologique » qui vise à permettre le déplacement des espèces et leur adaptation aux changements climatiques en favorisant la connectivité des milieux terrestres et aquatiques. Afin de favoriser la cohérence des politiques publiques, le Grenelle de l'environnement a eu des répercussions à la fois dans le Code de l'environnement (les continuités écologiques constituant la trame verte et bleue comprennent des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques) et le Code de l'urbanisme (la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques).
- Utilisation des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL). Suite au décret du 29 février 2012, le contenu réglementaire des zones N et A a évolué : « Sont interdits en zones N et A toutes autres constructions et installations que celles nécessaires à l'exploitation agricole ou sylvicole, ou des équipements collectifs ou services publics compatibles avec la vocation de la zone ». La loi ALUR a renforcé le caractère exceptionnel des STECAL. La LAAAF a légèrement assoupli la règle en permettant que « Dans les zones agricoles ou naturelles, les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. ».

Le projet

C'est dans ce contexte législatif que les orientations ainsi que les dispositions réglementaires du PLU 3.1 ont été conçues, répondant en cela à la volonté de la Métropole de construire un projet valorisant son patrimoine naturel, agricole et forestier.

Pour répondre au projet de nature de la Métropole et aux objectifs écologiques fixés par la loi, le zonage (A et N) et les périmètres repérés au titre des « dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine » ont été les outils principalement utilisés. Par ailleurs, la trame verte et bleue a été prolongée dans l'espace urbain par une trame paysagère renforçant la place de la nature en ville à la fois en termes de bénéfice pour le cadre de vie et d'espaces de nature accessibles. Dans cet objectif, un panel d'outils a été utilisé : les Espaces boisés classés, les arbres isolés, des périmètres repérés au titre des « dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine ».

De plus, l'émergence d'un projet agricole sur Bordeaux Métropole et la volonté d'offrir les conditions de maintien d'une agriculture urbaine dans le PLU ont entraîné l'inscription en zone agricole des secteurs faisant l'objet d'une réelle valorisation agricole (sur la base du diagnostic réalisé par la Chambre d'agriculture). De nombreux secteurs classés en N dans le PLU de 2006 ont donc été basculés en A. Ainsi, l'objectif est de permettre les activités de diversification agricole participant à la pérennité des exploitations agricoles. Cette diversification est gérée de deux manières dans le PLU :

> Soit au titre de la désignation de bâtiments offerte par le code de l'urbanisme « *Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site* ». Dans ce cas, un pictogramme désigne le ou les bâtiments

pour le(s)quel(s) un changement de destination est autorisé vers des activités de type fermes auberges, gîtes, chambres et tables d'hôtes, salles de réception. Ce pictogramme a été placé sur tous les sièges d'exploitation recensés par la Chambre d'agriculture en zone A.

> Soit à l'aide du secteur de taille et de capacité d'accueil limitées Ah1 qui permet le changement de destination et des nouvelles constructions pour des hébergements hôteliers, restaurants ... nécessaires à des projets agritouristiques. Ce STECAL a été établi pour les projets recensés par les communes et/ou la Chambre d'agriculture ou pour les grands châteaux viticoles.

Par ailleurs, l'objectif du PLU 3.1 est de maintenir un usage des constructions existantes. Le choix a donc été fait d'utiliser les STECAL pour permettre le maintien, voire l'émergence d'activités autres qu'agricoles, compatibles avec le caractère naturel ou agricole de la zone et sans mettre en péril les activités agricoles et sylvicoles environnantes. Cela est autorisé soit dans les constructions existantes (Nh2 pour 94,5% des cas des STECAL) ou dans de nouvelles constructions (Nh1 et Ah1, pour 5,5% des STECAL). Ces choix ont été faits au regard de la loi ALUR précisant le caractère exceptionnel de ces secteurs et ne remettant pas en cause d'activité agricole environnante.

De plus, dans le même esprit afin de maintenir un usage aux constructions existantes (isolées), le PLU a repris la possibilité que donne le code de l'urbanisme d'autoriser en zones A et N la réhabilitation, sous conditions restrictives, des bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial avéré.

En complément, les zones Ne et Nu accueillent des équipements ou aménagements publics ou d'intérêt collectif et sont pour une grande partie la transcription des espaces de nature urbains (ENU) du SCoT. Elles participent à la trame verte et bleue ou à la trame paysagère du territoire tout en répondant aux besoins en équipements de l'agglomération.

Présentation générale des catégories de zones

Les différentes zones naturelles et agricoles sont établies selon une hiérarchie fixée en fonction de leurs usages et de leurs rôles dans la trame verte et bleue et la trame paysagère de l'agglomération :

- Les secteurs à protéger « en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique et écologique » ont une forte valeur environnementale. Ils correspondent à la famille de zonage « **zones agricoles et naturelles réservoir de biodiversité** ». Ces sites, pour la plupart identifiés par des périmètres de protection (Natura 2000, ENS, ZPENS, réserve naturelle, PPEANP, certains sites classés/inscrits) ou d'inventaires patrimoniaux (ZNIEFF, ZICO, inventaire faunistique ou floristique particulier) correspondent le plus souvent aux espaces agricoles, naturels et forestiers majeurs identifiés au SCoT. Cette catégorie regroupe aussi bien les secteurs agricoles présentant une sensibilité environnementale forte (les marais de la Presqu'île d'Ambès par exemple) que les secteurs naturels présentant un intérêt écologique majeur (champ-captant Thil-Gamarde par exemple).
- Les secteurs présentant un intérêt écologique comme relais de la trame verte et bleue et jouant un rôle productif agricole ou sylvicole : il s'agit de la seconde famille de zonage regroupant les « **zones agricoles et naturelles génériques** », c'est-à-dire ne présentant pas de sensibilité environnementale majeure ou bien une sensibilité concernée par un contexte particulier (camp militaire et massif forestier) dont la gestion dépasse le champ d'application du PLU. Ces zones sont notamment à protéger en raison du potentiel agronomique et économique des terres exploitées. À ce titre, l'activité agricole ou sylvicole est considérée comme une fonction économique majeure à préserver. Cette catégorie regroupe aussi bien les espaces sylvicoles du plateau landais, les secteurs viticoles situés sur les croupes de graves, les espaces naturels ne présentant pas de qualité particulière... En fonction de leur vocation (agricole, sylvicole, militaire...), le PLU propose des règles adaptées.
- Les sites au caractère naturel situés dans l'urbain, ouvert au public ou non sont concernés par la dernière famille « **zones naturelles à usage récréatif** ». Ces sites sont l'objet d'enjeux de

mise en valeur. Ils correspondent généralement aux espaces de nature urbains identifiés au SCoT. Cela peut être de simples parcs, espaces naturels sobrement aménagés pour la déambulation du public ou des sites accueillant des équipements publics ou d'intérêt collectif liés à des pratiques sportives, culturelles, cultuelles, récréatives ou de loisirs.

Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées permettent soit de gérer les constructions existantes isolées ne relevant pas d'activités agro-sylvicoles, soit de permettre la réalisation de projets particuliers dans l'espace naturel ou agricole (touristique par exemple).

Les zones agricoles et naturelles (A et N)	Zones A et N
Les zones agricoles et naturelles réservoirs de biodiversité	
Zone naturelle réservoir de biodiversité	Nb

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

Espace naturel reconnu pour ses qualités écologiques et les services qu'il assure (réservoir de biodiversité, source d'eau potable, épuration de l'eau...), il s'agit :

- D'espaces naturels liés à l'eau : fleuves, abords de cours d'eau structurants de la trame bleue (Eau Bourde, Eau Blanche, jalle de Blanquefort et affluents), secteur naturel de la vallée des Jalles (champ-captant Thil-Gamarde), plans d'eau et anciennes gravières. La richesse écologique de ces milieux est en grande partie liée à la présence de l'eau sous différentes formes (ruisseaux, marais, plans d'eau).
- D'espaces naturels liés aux coteaux de Garonne et aux milieux thermophiles particuliers qu'ils abritent.
- Des vallons de l'Entre-deux-Mers, composés d'une mosaïque d'espaces et de milieux (fonds humides, pentes boisées, clairières de prairies, coteaux exposés au sud).

Objectifs recherchés

- Préserver l'intégrité de ces espaces, à la fois en termes de taille et de qualité des milieux.
- Limiter au maximum la constructibilité et le mitage de l'espace.
- Permettre l'évolution des constructions présentes sur le site, en particulier les bâtiments liés à des exploitations agricoles et les habitations.
- Accompagner la valorisation écologique et pédagogique des sites.
- Limiter les affouillements et exhaussements, afin de préserver la qualité écologique des milieux liée à l'eau.

Principes réglementaires

- Interdire l'implantation de nouveaux bâtiments d'exploitation agricoles. Ne permettre que la réhabilitation, l'extension et la surélévation des bâtiments existants.
- Interdire les nouvelles constructions d'habitation (y compris celles nécessaires à l'exploitation agricole). Seule la réhabilitation, l'extension et la surélévation des habitations existantes et nécessaires à l'activité agricole est autorisée. Pour les autres habitations, dès lors qu'elles ne compromettent ni l'activité agricole ni la qualité paysagère du site, cette même réhabilitation, extension ou surélévation ne peut être que mesurée.
- Permettre l'évolution des bâtiments existants dès lors qu'ils sont nécessaires à l'activité agricole :
 - changement de destination vers de l'habitation
 - pour les bâtiments identifiés au plan de zonage, changement de destination vers des activités de type fermes auberges, gîtes, chambres et tables d'hôtes, et salles de réception, complémentaires de l'activité agricole ou forestière.
- Autoriser les constructions de services publics ou d'intérêt collectif liées à la gestion et à l'entretien des milieux naturels à leur valorisation écologique et/ou pédagogique.
- Réserver les affouillements et exhaussements aux travaux nécessaires à la protection contre les inondations, à la restauration de zones humides ou à la valorisation écologique des milieux.
- Limiter le recul des nouvelles constructions par rapport aux voies afin de ne pas fragmenter les espaces naturels.
- Les exploitations agricoles sont favorisées par des règles souples et adaptées à la pratique de cette activité.

Les zones agricoles et naturelles (A et N)	Zones A et N
Les zones agricoles et naturelles réservoirs de biodiversité	
Zone agricole réservoir de biodiversité	Ab

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

Espace à vocation agricole reconnu pour ses qualités écologiques, l'objectif est d'y concilier une activité agricole viable économiquement et des pratiques respectueuses de la qualité des milieux. La valorisation agricole peut y être soit significative, soit peu présente aujourd'hui mais ce sont des sites bénéficiant d'un potentiel agronomique. A noter que ce sont le plus souvent des secteurs situés en zones inondables. Il s'agit :

- Des espaces agricoles dans le lit majeur de la Garonne et de la Dordogne, ils sont composés d'une mosaïque de prairies, dans les zones basses de marais, et de cultures céréalières ou de vignes, le plus souvent sur le bourrelet alluvial. La richesse écologique de ces sites est liée à la présence de l'eau (marais, jalles, esteys...). Un réseau important de jalles et fossés permet le drainage et la valorisation agricole de ces terres.
- Des terrains cultivés dans la vallée des jalles, dédiés à l'élevage ou au maraîchage. Ce site est particulier du fait de sa localisation en lisière urbaine, enserré entre les coteaux de Blanquefort et du Taillan au nord, et la nappe urbaine au sud des communes de Bordeaux, Bruges, Eysines et le Haillan. L'étroitesse de la vallée et l'implantation progressive de bâtis le long des voies traversant la vallée a fragilisé la cohérence paysagère du site. Pour autant, c'est un site stratégique pour l'agriculture de proximité.
- Des terrains cultivés (maraîchage ou élevage) à proximité de cours d'eau (affluents de la jalle de Blanquefort, Eau Blanche...).

Objectifs recherchés

- Concilier l'activité agricole et le maintien de la valeur écologique de ces espaces.
- Préserver l'intégrité de ces espaces, à la fois en termes de taille et de qualité des milieux.
- Pérenniser la fonction économique de production agricole et limiter la constructibilité aux bâtiments nécessaires à la valorisation agricole.
- Permettre l'évolution des constructions présentes sur le territoire, en particulier les bâtiments liés à des exploitations agricoles et les habitations.
- Accompagner la valorisation écologique et pédagogique des sites.
- Limiter les affouillements et exhaussements, afin de préserver la qualité écologique des milieux liée à l'eau.

Principes réglementaires

- Interdire les nouvelles constructions d'habitation (y compris celles nécessaires à l'exploitation agricole). Seule la réhabilitation, l'extension et la surélévation des habitations existantes et nécessaires à l'activité agricole est autorisée. Pour les autres habitations existantes, dès lors qu'elles ne compromettent ni l'activité agricole ni la qualité paysagère du site, cette même réhabilitation, extension ou surélévation ne peut être que mesurée.
- Permettre les nouvelles constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Permettre l'évolution des bâtiments existants dès lors qu'ils sont nécessaires à l'activité agricole :
 - changement de destination vers de l'habitation
 - pour les bâtiments identifiés au plan de zonage, changement de destination vers des activités de type fermes auberges, gîtes, chambres et tables d'hôtes, et salles de réception, complémentaires de l'activité agricole ou forestière.

- Autoriser les constructions de services publics ou d'intérêt collectif liées à la gestion et à l'entretien des milieux naturels, à leur valorisation écologique et/ou pédagogique.
- Réserver les affouillements et exhaussements aux travaux nécessaires à la protection contre les inondations, à la restauration de zones humides ou à la valorisation écologique des milieux.
- Limiter le recul des nouvelles constructions par rapport aux voies afin de ne pas fragmenter les espaces naturels.
- Les exploitations agricoles sont favorisées par des règles adaptées à la pratique de cette activité.

Les zones agricoles et naturelles (A et N)	Zones A et N
Les zones agricoles et naturelles génériques	
Zone naturelle générique	Ng

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

Ces zones concernent des espaces naturels communs, sans vocation particulière : bois, friche, lande, exploitation agricole ponctuelle. Dans ce dernier cas, l'activité agricole y est isolée, fragile ou en déclin. Pour autant, ces territoires peuvent avoir différents rôles ou usages :

- Ces secteurs peuvent faire l'objet d'une mise en culture sous la forme de jardins familiaux, partagés ou ouvriers, qui permettent une appropriation collective et une gestion de l'espace.
- Ce sont des espaces relais de la trame verte et bleue.
- Ces zones peuvent avoir un rôle d'interface : entre infrastructure routière et urbanisation, elles jouent un rôle de zone tampon ; entre urbanisation et espace naturel à forte valeur écologique et/ou agricole, elles jouent le rôle d'espace de transition.
- Certains sites sont l'objet de projets de valorisation publics ou privés.

Objectifs recherchés

- Permettre le maintien de l'agriculture, voire la reconquête d'espaces par l'agriculture.
- Accueillir des jardins familiaux, partagés ou ouvriers.
- Accompagner la valorisation écologique et pédagogique des sites.
- Permettre la gestion mesurée des constructions présentes non nécessaires à l'activité agricole.

Principes réglementaires

- Autoriser les constructions destinées à l'exploitation agricole et les habitations nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles.
- Permettre l'évolution des bâtiments existants dès lors qu'ils sont nécessaires à l'activité agricole :
 - changement de destination vers de l'habitation
 - pour les bâtiments identifiés au plan de zonage, changement de destination vers des activités de type fermes auberges, gîtes, chambres et tables d'hôtes, et salles de réception, complémentaires de l'activité agricole ou forestière.
- Pour les habitations non nécessaires à l'activité agricole, dès lors qu'elles ne compromettent ni l'activité agricole ni la qualité paysagère du site, la réhabilitation, l'extension et la surélévation sont autorisées à condition d'être mesurée.
- Permettre les constructions de taille mesurée nécessaires aux jardins collectifs.
- Autoriser les constructions de services publics ou d'intérêt collectif liées à la gestion et à l'entretien des milieux naturels à leur valorisation écologique et/ou pédagogique.
- Limiter le recul des nouvelles constructions par rapport aux voies afin de ne pas fragmenter les espaces naturels.
- Seules les constructions à usage d'habitation font l'objet de règles morphologiques. Les exploitations agricoles sont favorisées par des règles adaptées à la pratique de cette activité.

Les zones agricoles et naturelles (A et N)	Zones A et N
Les zones agricoles et naturelles génériques	
Zone agricole générique	Ag

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

Ces zones concernent les secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres exploitées sans présenter de sensibilité environnementale majeure. Une partie de leur délimitation est issue de la transcription des dispositions du SCoT relatives aux terroirs viticoles. Dans le cadre de la révision du PLU, l'objectif est d'afficher clairement en zone agricole les terres exploitées ou présentant un potentiel agronomique important. Dans ce cadre, le diagnostic réalisé par la Chambre d'agriculture a motivé la délimitation des zones agricoles. Il s'agit :

- D'espaces viticoles : enclaves viticoles au sein du tissu urbain constitué en intra-rocade, vignes du début de l'Entre-deux-Mers sur le plateau à l'est de l'agglomération, grandes clairières viticoles en lisière des bourgs de Blanquefort et Parempuyre, grands domaines viticoles en lisière sud de l'agglomération sur les pentes de la vallée de l'Eau Blanche et de l'Eau Bourde...
- Des espaces de maraîchage en développement, à cheval sur les communes du Haillan et de St-Médard-en-Jalles.
- Des grandes clairières agricoles au sein de la forêt de pins des landes girondines.

Objectifs recherchés

- Pérenniser la fonction économique de production agricole et l'intégrité des terroirs.
- Protéger ces zones et les réserver aux seules constructions agricoles ou équipements nécessaires à la valorisation écologique et pédagogique des sites
- Permettre la gestion mesurée des habitations présentes non nécessaires à l'activité agricole.

Principes réglementaires

- Autoriser les constructions destinées à l'exploitation agricole et les habitations nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles.
- Permettre l'évolution des bâtiments existants dès lors qu'ils sont nécessaires à l'activité agricole :
 - changement de destination vers de l'habitation
 - pour les bâtiments identifiés au plan de zonage, changement de destination vers des activités de type fermes auberges, gîtes, chambres et tables d'hôtes, et salles de réception, complémentaires de l'activité agricole ou forestière.
- Pour les habitations non nécessaires à l'activité agricole, dès lors qu'elles ne compromettent ni l'activité agricole ni la qualité paysagère du site, la réhabilitation, l'extension et la surélévation sont autorisées à condition d'être mesurée.
- Autoriser les constructions de services publics ou d'intérêt collectif liées à la gestion et à l'entretien des milieux naturels à leur valorisation écologique et/ou pédagogique.
- Limiter le recul des nouvelles constructions par rapport aux voies afin de ne pas fragmenter les espaces naturels.
- Seules les constructions à usage d'habitation font l'objet de règles morphologiques. Les exploitations agricoles sont favorisées par des règles souples et adaptées à la pratique de cette activité.

Les zones agricoles et naturelles (A et N)	Zones A et N
Les zones agricoles et naturelles génériques	
Zone naturelle forestière	Nf

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

Cette zone concerne le massif forestier landais situé à l'ouest de l'agglomération. L'activité sylvicole y est considérée comme une fonction économique majeure à préserver. Constituée quasi-exclusivement d'une monoculture de pins, sa valeur écologique s'explique par l'échelle de l'espace, son caractère peu fragmenté et les cycles sylvicoles qui permettent le maintien de landes en sous-bois. La mosaïque de milieux ouverts et fermés, génératrice d'effet de lisière entre les milieux, est favorable à la biodiversité.

Objectifs recherchés

- Concilier l'activité sylvicole et le maintien de la valeur écologique de ce territoire.
- Pérenniser la fonction économique de production sylvicole : réserver ces zones aux seuls bâtiments techniques nécessaires à la sylviculture ou à l'agriculture.
- Préserver l'intégrité de ces espaces en y limitant le mitage : maintenir une constructibilité très limitée.
- Accompagner la valorisation écologique et pédagogique des sites.
- Permettre la gestion mesurée des constructions présentes.

Principes réglementaires

- Interdire les nouvelles constructions d'habitation (y compris celles nécessaires à l'exploitation agricole). Seule la réhabilitation, l'extension et la surélévation des habitations existantes et nécessaires à l'activité agricole est autorisée. Pour les autres habitations, dès lors qu'elles ne compromettent ni l'activité agricole ni la qualité paysagère du site, cette même réhabilitation, extension ou surélévation ne peut être que mesurée.
- Permettre les nouvelles constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Permettre l'évolution des bâtiments existants dès lors qu'ils sont nécessaires à l'activité agricole :
 - changement de destination vers de l'habitation
 - pour les bâtiments identifiés au plan de zonage, changement de destination vers des activités de type fermes auberges, gîtes, chambres et tables d'hôtes, et salles de réception, complémentaires de l'activité agricole ou forestière.
- Autoriser les constructions de services publics ou d'intérêt collectif liées à la gestion et à l'entretien des milieux naturels à leur valorisation écologique et/ou pédagogique.
- Limiter le recul des nouvelles constructions par rapport aux voies afin de ne pas fragmenter les espaces naturels.
- Réduire au minimum les règles morphologiques compte tenu des possibilités de constructions très limitées
- Les exploitations agricoles sont favorisées par des règles souples et adaptées à la pratique de cette activité.

Les zones agricoles et naturelles (A et N)	Zones A et N
Les zones agricoles et naturelles génériques	
Zone naturelle militaire	Nm

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

Ce territoire concerne les vastes zones militaires présentes à l'ouest de l'agglomération, notamment le Camp de Souge à cheval sur les communes de Martignas et St-Médard-en-Jalles. Vaste lande identifié par une ZNIEFF, ce site est ponctuellement aménagé pour les besoins militaires. Cette activité est assimilée à un service public.

Objectifs recherchés

- Permettre la vocation militaire du site.

Principes réglementaires

- Limiter l'usage du secteur aux seuls besoins des militaires.

Les zones agricoles et naturelles (A et N)	Zones A et N
Les zones à usage récréatif	
Espace naturel accueillant des équipements d'intérêt collectif	Ne

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

Ces zones concernent les espaces naturels bénéficiant d'un enjeu de mise en valeur et d'ouverture au public. Les équipements présents ou futurs s'insèrent dans un cadre naturel préservé où les possibilités de construction sont réduites. Elles correspondent généralement aux espaces de nature urbains identifiés au SCoT, sites au caractère végétal prédominant dédiés aux usages récréatifs. Ils sont présents dans différentes situations géographiques :

- Équipements au cœur d'espaces naturels, ils assurent une valorisation récréative des sites.
- Équipements en lisière d'espaces naturels, ils jouent le rôle d'interface entre espace naturel et espace urbanisé.
- Enclaves naturelles en milieu urbain destinées à être valorisées pour l'accueil du public. Ils permettent l'accès à la nature de proximité dans les espaces urbanisés.

Objectifs recherchés

- Accueillir les équipements liés aux activités sportives, culturelles, récréatives ou de loisirs, à l'enseignement ou la recherche, à l'accueil de la petite enfance.
- Accompagner la valorisation écologique des sites.
- Veiller à l'intégration de ces équipements en préservant et valorisant les caractéristiques naturelles et paysagères des sites.
- Préserver une grande partie de l'espace naturel de toute imperméabilisation.
- Accueillir les jardins familiaux, partagés ou ouvriers et les installations légères qui leur sont liées.

Principes réglementaires

- Réserver cette zone aux uniques équipements publics ou d'intérêt collectif et à des activités qui sont nécessaires à leur bon fonctionnement (camping, restaurant, ...), mais également, sous conditions restrictives, à des activités de recherche et de développement strictement liées à la vocation spécifique de la zone considérée (artisanat, PME/PMI).
- Autoriser les habitations nécessaires aux équipements autorisés, pour des activités de type gardiennage, surveillance, direction.
- Autoriser les constructions nécessaires aux jardins collectifs.
- Principe d'imperméabilisation limitée grâce à un pourcentage imposé en pleine terre (de 70 à 80 %, Cf. articulation SCoT – PLU).
- Limiter le recul et le retrait des nouvelles constructions afin de ne pas fragmenter les espaces naturels.
- Imposer un aménagement qualitatif des abords des constructions.

Les zones agricoles et naturelles (A et N)	Zones A et N
Les zones à usage récréatif	
Zone naturelle de loisirs	Nu

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

Ces zones concernent le plus souvent des enclaves naturelles en milieu urbain. Ces sites jouent le rôle d'espace de respiration dans l'urbain et de maintien d'îlot de nature en ville, d'où l'enjeu d'y maintenir une constructibilité très limitée et de permettre uniquement des aménagements légers. Ils correspondent partiellement aux espaces de nature urbains identifiés au SCoT, où ils sont complémentaires des zones Ne. Dans ce cas, leur constructibilité étant quasiment inexistante, ils peuvent compenser, si besoin, une constructibilité un peu plus élevée de ces zones Ne et maintenir ainsi une constructibilité inférieure à 20% à l'échelle de l'ENU du SCOT.

Ils concernent trois types de site :

- Espaces publics présentant des enjeux de mise en valeur et d'accessibilité. Ce sont des parcs publics, des plans d'eau ou bords de ruisseau aménagés, des bois... Ils peuvent être gérés ponctuellement de manière extensive par des troupeaux.
- Secteurs de captage des sources à protéger et à maintenir inconstructible.
- Espace privé participant fortement à la présence de nature en ville.

Objectifs recherchés

- Maintenir une constructibilité très limitée.
- Aménager ces espaces au public tout en intégrant et valorisant les caractéristiques naturelles et paysagères des sites.
- Accueillir les jardins familiaux, partagés ou ouvriers et les installations légères qui leur sont liées.
- Permettre l'évolution mesurée des constructions présentes.

Principes réglementaires

- Permettre les constructions de taille mesurée nécessaires aux jardins collectifs.
- Autoriser les constructions de services publics ou d'intérêt collectif liées à la gestion et à l'entretien des milieux naturels à leur valorisation écologique et/ou pédagogique (dont les abris pour animaux participant à l'entretien des milieux naturels).
- Permettre les aménagements liés aux loisirs ou aux pratiques sportives n'entraînant pas d'artificialisation du sol. Dans cette optique, les terrains de sports synthétiques sont interdits.
- Imposer un aménagement qualitatif des abords des constructions.

Les zones agricoles et naturelles (A et N)	Zones A et N
Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées	
Secteur à vocation touristique	Nh1

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

Secteur de taille réduite isolé en zone naturelle faisant l'objet d'un projet de valorisation récréative ou touristique. L'objectif est de permettre l'installation d'activités hôtelières et d'équipements de type restaurants, guinguettes, petits commerces complémentaires des équipements touristiques, sportifs ou de loisirs existants ou en projet sur le site.

Huit secteurs de ce type ont été définis, couvrant une surface de 11,8ha, soit 0,02% de la surface du territoire communautaire.

Objectifs recherchés

- Accueillir les activités sportives et de loisir, et d'hôtellerie et de restauration qui leur sont complémentaires, tout en veillant à leur intégration paysagère.
- Permettre la gestion mesurée des constructions présentes.

Principes réglementaires

- Autoriser les constructions d'hébergement hôtelier de tourisme et les commerces de type restaurants, bars, cafés, boutiques.
- Autoriser les services publics ou d'intérêt collectif nécessitant des constructions liées aux activités sportives et de loisirs.
- Pour les constructions existantes, la réhabilitation, l'extension et la surélévation sont autorisées à condition d'être mesurées.
- Imposer un aménagement qualitatif des abords des constructions.
- Proposer des règles morphologiques en harmonie avec le contexte bâti et paysager existant.

Les zones agricoles et naturelles (A et N)	Zones A et N
Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées	
Secteur micro-constructible	Nh2

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

Il s'agit de petits secteurs abritant des constructions existantes en zone naturelle dont la majorité ne relève d'une activité agro-sylvicole. Des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées y ont été établis afin de préserver ces constructions existantes et de leur permettre d'évoluer voire de se renouveler. Ainsi un certain nombre d'activités en dehors de l'habitat y sont autorisés (artisanat, bureaux, commerces...) et permet une valorisation de ce patrimoine bâti existant sans pour autant compromettre l'activité agricole environnante.

416 secteurs de ce type ont été recensés, couvrant une surface de 323ha. Ils représentent 0,56% de la surface du territoire communautaire.

Ils sont présents dans différentes situations géographiques :

- Hameaux ou constructions historiques présents sur le bourrelet alluvial à proximité de la Garonne ou de la Dordogne.
- Constructions le long d'axes structurants ou sur des points hauts dans les marais des lits majeurs de la Garonne et de la Dordogne.
- Bâtiments remarquables voire patrimoniaux au sein d'espaces naturels et agricoles : ancien château viticole, chartreuse insérée dans un grand parc... C'est notamment le cas d'anciens grands domaines privés, présents dans la continuité du Parc des Coteaux.
- Constructions en lisière ou isolées au sein d'espaces agricoles, mais n'ayant plus de lien avec cette activité.
- Constructions diffuses isolées au sein d'espaces forestiers.

Objectifs recherchés

- Dans le respect des dernières évolutions législatives, stopper le processus de mitage des espaces naturels et agricoles et d'extension de l'urbanisation.
- Préserver le caractère naturel des sites et assurer l'intégration paysagère des constructions présentes.
- Permettre l'évolution mesurée des constructions existantes et assurer le maintien d'usages de ce bâti en permettant d'autres destinations que l'habitat.
- Assurer la réversibilité des bâtiments vers un usage agricole et permettre de nouvelles constructions destinées à l'exploitation agricole, dans des zones A et N au sein desquelles l'habitat nécessaire à l'exploitation agricole est très contraint.

Principes réglementaires

- Gestion des constructions existantes par réhabilitation, surélévation et extension mesurées.
- Permettre l'évolution et l'usage du bâti existant : changement de destination vers de l'habitat, des activités d'hébergement de type gîte ou chambre d'hôte, de l'artisanat, des bureaux ou du commerce.
- Autoriser les constructions destinées à l'exploitation agricole et les habitations nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles.
- Autoriser les constructions et aménagements liés aux dispositifs prévus dans le cadre du Schéma départemental d'accueil des gens du voyage et les résidences démontables.
- Imposer un aménagement qualitatif des abords des constructions.
- Des règles morphologiques en harmonie avec le contexte bâti et paysager existant

Les zones agricoles et naturelles (A et N)	Zones A et N
Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées	
Secteur à vocation touristique structuré autour de l'activité agricole	Ah1

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

Au sein des zones agricoles, ces secteurs sont établis autour des bâtiments agricoles ayant des activités agritouristiques existantes ou en projet. Ces secteurs sont établis pour les activités ou les projets ne pouvant être autorisés en zone agricole.

Quinze secteurs de ce type ont été définis, couvrant une surface de 25,7ha. Ils représentent 0,04% de la surface du territoire communautaire. Ces secteurs concernent deux types d'agriculture :

- Le territoire communautaire est fortement marqué par la viticulture et ses nombreux châteaux. Les activités oenotouristiques sont un moyen de valoriser ce patrimoine bâti et de conforter l'activité viticole.
- L'agriculture urbaine ou péri-urbaine structure la lisière de certaines communes du territoire, que ce soit des activités de maraîchage ou d'élevage. Les activités de diversification y sont un moyen de maintenir et pérenniser les exploitations. De plus, elles permettent souvent de renforcer le lien direct avec le consommateur.

Objectifs recherchés

- Développer et diversifier la fonction économique de production agricole.
- Permettre la diversification agricole à vocation touristique.
- Permettre la gestion mesurée des constructions existantes et assurer le maintien d'usages en permettant d'autres vocations.

Principes réglementaires

- Autoriser les constructions destinées à l'exploitation agricole et les habitations nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles.
- Autoriser les constructions à destination d'hébergement hôtelier de tourisme et les commerces de type restaurants, bars, cafés, boutiques à condition qu'elles soient nécessaires à la diversification de l'activité agricole ou forestière.
- Pour les constructions existantes, la réhabilitation, l'extension et la surélévation sont autorisées à condition d'être mesurées.
- Imposer un aménagement qualitatif des abords des constructions.
- Des règles morphologiques en harmonie avec le contexte bâti et paysager existant.

PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU 31

**BORDEAUX
MÉTROPOLE**

Rapport de présentation

B. Le projet

B3. Explication des choix retenus pour établir le règlement

B34. Explication des sites en devenir

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

Sommaire

1. Explications des sites en devenir.....	5
1.1 Explication des zones AU.....	5
1.2 Explication des périmètres d'attente de projet global	20

1. Explications des sites en devenir

1.1 Explication des zones AU

Fondement juridique et présentation générale :

Conformément au Code de l'Urbanisme, les zones à urbaniser sont dites « zones AU ».

Dans une grande majorité de cas il s'agit de secteurs encore largement naturels, ou très peu construits.

Le processus d'urbanisation de ces zones ne peut s'opérer que lorsque les réseaux urbains, eau, assainissement, électricité, ainsi que la voirie ont la capacité suffisante pour desservir les opérations ou les constructions projetées.

L'essentiel de ces zones AU se situe à l'intérieur ou en frange des secteurs déjà urbanisés de la métropole. Leur urbanisation s'inscrit dans la logique de développement déjà engagée dans le PLU antérieur s'appuyant sur les réseaux, équipements et services existants, ou dans leur prolongement. Elle contribuera à développer l'offre en logements déclinée dans le POA Habitat, à étoffer ou créer les pôles d'emploi et les nouveaux équipements nécessaires à l'accroissement démographique.

- Les zones AU se déclinent en deux types :
 - Les zones à urbaniser constructibles sous conditions (numérotées à partir de AU1)
 - Les zones à urbaniser à long terme identifiées par le sigle AU 99.

1.1.1 Les zones à urbaniser constructibles sous conditions (numérotées à partir de AU1)

Ces zones sont principalement urbanisables par des opérations d'ensemble, même si des constructions peuvent être autorisées sur des surfaces résiduelles. Ces opérations ou constructions doivent aussi, le cas échéant, être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation fixées sur la zone.

Pour certaines zones, le POA habitat propose un échéancier prévisionnel afin d'échelonner dans le temps l'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs du territoire communal concerné.

Les grandes familles de zones AU constructibles sous conditions

Les zones AU à vocation multifonctionnelle qui ont un règlement très similaire à celui d'une zone générique UM.

Les zones AU sur des sites de projet identifiés et qui font l'objet d'un règlement particulier.

Les zones AU à vocation d'activité qui s'appuient sur un règlement générique US.

Les zones à urbaniser (AU)	Zones AU
AU à vocation multifonctionnelle	
Zone d'extension urbaine pour tissu mixte	AU1 et 3

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

- Secteurs généralement en accroche de quartiers à dominante d'habitat mixte, individuel et collectif, de diverses générations et styles, parfois en limite d'urbanisation.

Objectifs recherchés

- Favoriser les opérations assurant un principe de mixité des formes construites.
- Développer la mixité fonctionnelle et urbaine en valorisant les polarités limitrophes existantes, le cas échéant.
- Privilégier les espaces libres végétalisés

Principes réglementaires

- Se référer à la zone UM8 pour le AU1
- se référer à la zone UM13 pour le AU3

NB : se référer au règlement du PLU pour le détail des règles applicables

Les zones à urbaniser (AU)	Zones AU
AU à vocation multifonctionnelle	
Zone d'extension urbaine pour tissu à dominante de maisons individuelles	AU4, 5, 13, 15, 16

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

- Zones en lisière de quartiers à large dominante de maisons individuelles issues d'une urbanisation spontanée, en périphérie de l'agglomération et/ou en lisière de grands espaces agricoles ou naturels .

Objectifs recherchés

- Permettre la réalisation d'opérations de maisons individuelles discontinues ou groupées, dans le respect de la forme et de la trame urbaine existante en périphérie.
- Recréer le rythme et le gabarit des constructions existant sur les secteurs limitrophes .
- Garantir un rapport plein-vide permettant de conserver les transparences sur la végétation en place, créer de nouveaux espaces plantés prolongeant l'image verte des quartiers voisins.

Principes réglementaires

- **AU4** : zone d'extension urbaine pour tissu à dominante de maisons individuelles à diversifier
 - se référer à la zone UM23
 - **AU5** : zone d'extension urbaine pour tissu à dominante de maisons individuelles à organiser
 - se référer à la zone UM24
 - **AU13** : zone d'extension urbaine pour tissu à dominante de maisons individuelles constitués sur un parcellaire dominant régulier et de superficie moyenne
 - se référer à la zone UM17
 - **AU15** : zone d'extension urbaine pour tissu à dominante de maisons individuelles sur du parcellaire hétérogène de superficie faible à moyenne
 - se référer à la zone UM19
 - **AU16** : zone d'extension urbaine pour tissu à dominante de maisons individuelles constitués sur un parcellaire dominant régulier et de faible superficie
 - se référer à la zone UM16
- **NB** : se référer au règlement du PLU pour le détail des règles applicables

Les zones à urbaniser (AU)	Zones AU
AU à vocation multifonctionnelle	
Zone d'extension urbaine pour lisière à structurer	AU6

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

- Zones essentiellement en lisière de grands espaces agricoles ou naturels, ou de secteurs faiblement urbanisés.

Objectifs recherchés

- Se référer à la zone UM25

Principes morphologiques réglementaires

- Se référer à la zone UM25

NB : se référer au règlement du PLU pour le détail des règles applicables

Les zones à urbaniser (AU)	Zones AU
AU site de projet	
Martignas – Est de la Jalle	AU14

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

- Secteur situé au sud-est du centre bourg, au-delà de la Jalle de Martignas. Site constitué de parcelles sylvicoles caractérisées par un boisement peu dense.

Objectifs recherchés

- créer un nouveau quartier à proximité du centre avec des formes urbaines et des typologies d'habitat , avec un projet urbain qui valorise le paysage environnant, en préservant les qualités écologiques et l'identité forestière du site et en renforçant la trame paysagère de la commune, structurée par la Jalle.

Principes réglementaires

- Possibilité d'implantation en semi-continu ou discontinu favorisant une variation des formes.
- Recul variable sur les voies primaires et de 6m minimum sur les voies secondaires pour structurer les implantations, conserver la végétation en place ou réaliser des plantations à l'avant des constructions.
- Recul obligatoire de 15m minimum par rapport à la RD 211E2 permettant de traiter l'interface de la zone bâtie avec cette voie.
- Emprise bâtie modérée afin de réaliser des formes aérées, compatibles avec le paysage existant
- Gabarit de construction fixé à 7m de hauteur de façade, et de façon plus limitée à 10 m autorisant deux niveaux sur rez-de-chaussée maximum..
- Aménagements soignés et paysagers des espaces en limite des zones naturelles, en bordure de la jalle.

NB : se référer au règlement du PLU pour le détail des règles applicables

Les zones à urbaniser (AU)	Zones AU
AU site de projet	
Saint Aubin-de-Médoc - Les Vignes	AU17

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

- Secteur de 60 hectares structuré par l'armature des voies existantes du chemin des Vignes, de la route de Mounic, la route de Cujac et du cours d'eau de la Pudotte au sud.
- Quartier marqué par la présence de masses boisées de qualité qui constituera à terme le prolongement nord du centre-bourg et concentrera l'urbanisation future de la commune.
- A noter : l'opération d'aménagement projetée a fait en outre l'objet d'un Programme d'Aménagement d'Ensemble.

Objectifs recherchés

- Concevoir un projet valorisant l'environnement forestier et laissant une large part au végétal, au travers notamment des espaces publics et des cheminements doux, d'un « chemin de ronde » au nord, en limite de l'espace boisé, et de coulées vertes entre les îlots.
- Préserver les abords du cours d'eau de la Pudotte.
- Proposer un aménagement en cohérence avec les dispositions de protections et de mises en valeur du cours d'eau et de la lisière forestière
- Produire des logements dans un cadre « durable », assurant une mixité sociale.
- Assurer une couture avec les quartiers pavillonnaires au sud.
- Offrir un cadre de vie de qualité en frange des vastes espaces boisés existants en ménageant des fenêtres visuelles sur cet espace naturel préservé.

Principes réglementaires

- Obligation de construire en discontinu afin de conserver des transparences sur les espaces de nature.
- Emprise bâtie de 25% maximum et espaces en pleine terre de 40 % minimum permettant de conserver les masses végétales existantes ou de réaliser des espaces végétalisés significatifs.
- Recul variable entre 4 et 12m permettant de végétaliser les opérations en bordure de voies.
- Gabarit d'un niveau sur rez-de-chaussée, en accord avec les gabarits des constructions existant en périphérie de la zone.

NB : se référer au règlement du PLU pour le détail des règles applicables

Les zones à urbaniser (AU)	Zones AU
AU site de projet	
Parempuyre – Fontanieu	AU18

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

- Secteur situé entre le centre-ville de la commune et le lotissement de la lisière du vignoble, composé de grandes parcelles traversées par un canal.

Objectifs recherchés

- Favoriser une mixité fonctionnelle entre habitat, commerces, équipements et services.
- Préserver et mettre en valeur le paysage spécifique du site dans le cadre des opérations en cohérence avec les dispositions en matière de protection et de mise en valeur du paysage et des continuités végétales et arborées.
- Organiser l'implantation du bâti de manière à générer des espaces verts de qualité.

Principes réglementaires

- Equilibre entre emprise bâtie (30% maximum de la superficie du terrain) et espaces en pleine terre (35% minimum de cette même superficie) pour réaliser des espaces végétalisés significatifs.
- Règles de recul et retraits souples permettant de réaliser des formes d'habitat diversifiées et d'optimiser l'implantation des constructions sur le site.
- Gabarit de 2 niveaux sur rez-de-chaussée, limité à un niveau sur rez-de-chaussée pour les constructions en limite du bâti limitrophe.

NB : se référer au règlement du PLU pour le détail des règles applicables

Les zones à urbaniser (AU)	Zones AU
Zones AU à vocation d'activités économiques	AU7, 8, 9, 10, 11, 12

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

- Zones généralement en accroche de zones d'activités existantes.
- productives et artisanales concentrant l'économie quotidienne et de proximité du territoire. à des secteurs industriels ou logistiques marqués par la présence d'établissements générant des nuisances et contraintes lourdes.

Objectifs recherchés

- Accompagner l'extension des zones d'activités limitrophes, avec des vocations similaires

Principes réglementaires

- **AU7** : zone d'extension urbaine pour industrie et plate-forme logistique
 - Se référer à la zone US3
- **AU8** : zone d'extension urbaine pour artisanat et industrie légère
 - Se référer à la zone US4
- **AU9** : zone d'extension urbaine pour zone économique généraliste
 - se référer à la zone US5
- **AU10** : zone d'extension urbaine pour commerce identifiée au SCOT comme pôle d'équilibre
 - se référer à la zone US6
- **AU11** : zone d'extension urbaine pour activités portuaires et industrialo-portuaires
 - se référer à la zone US13
- **AU12** : zone d'extension urbaine pour artisanat et industrie légère sans commerce
 - se référer à la zone US8

NB : se référer au règlement du PLU pour le détail des règles applicables

1.1.2. Les zones à urbaniser à long terme identifiées par le sigle AU 99.

Le présent PLU comporte 31 zones dites « AU99 » représentant un total de 415 ha de réserve foncière urbanisable à long terme.

Conformément aux dispositions législatives et réglementaires, ces zones :

- ne bénéficient pas, à leur périphérie immédiate, de l'ensemble des réseaux publics d'une capacité suffisante pour desservir l'ensemble des constructions à implanter sur les surfaces concernées, quand bien même elles se situent à la marge des tissus constitués équipés. Certaines sont par ailleurs en cœur d'îlot inaccessibles sans intervention publique (emplacement réservé de voirie notamment). Par ailleurs, elles peuvent être grevées par des contraintes environnementales techniques (inondations, infrastructures lourdes...) qui ne seront levées qu'à moyen terme.

- devront faire l'objet d'une procédure de modification et/ou révision du présent PLU 3.1 en vue d'un classement en « AU dédié » pour y autoriser tout futur aménagement d'ensemble, seul susceptible de valoriser le foncier de façon rationnelle et économe, respectant les objectifs nationaux et locaux de développement durable. Une procédure de révision du PLU sera nécessaire pour ouvrir à l'urbanisation toute zone AU99 de plus de 9 ans qui n'aura pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives. En deçà de 9 ans une modification du PLU est possible sous réserve de justifier l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

=> Vingt trois sites étaient déjà classés en zone 2AU au PLU de 2006

- Treize secteurs ont gardé un périmètre identique ou légèrement ajusté sur quelques parcelles en périphérie pour tenir compte des usages ou de l'évolution du tissu urbain riverain.

Il s'agit de Blanquefort-le Sablat ; les 3 secteurs de Martignas ; Parempuyre-Fontaine du Perrin ; Pessac-Bacalan est et ouest ; les 4 secteurs de Saint-Aubin-de-Médoc ; le Taillan-Médoc-La Landotte ; Villenave d'Ornon-Courréjean

- Dix secteurs ont vu leur périmètre réduit à l'occasion de la révision au profit des zones naturelles et agricoles limitrophes, en général dans des proportions importantes.

Parmi eux, sur les 2 sites de Bouliac, il y a eu également un ajustement en U et AU en bordure de la route de Latresne, pour tenir compte des études récentes en matière de risque inondation ;

sur Grattequina une partie du secteur est désormais inscrite en zone US13, créée spécifiquement pour répondre aux besoins des activités portuaires ;

enfin sur le secteur Bosc, l'ancienne zone 2AU dans sa partie située sur le Haillan a été transformée en zone A mais aussi en zone AU et en zone U au regard de l'évolution du projet de territoire de la commune.

On identifie trois catégories de zones AU99 :

A-Les secteurs d'extension urbaine en lisière d'agglomération

Martignas-sur-Jalle : Les trois zones AU99 du présent PLU 3.1 sont calées sur les périmètres préexistants au PLU communal d'avril 2005. L'une se situe au sud de la commune, les deux autres sont à l'Est de la Jalle, les trois sont en interface entre la zone habitée et les franges naturelles de la commune. Le projet de territoire de la commune vise à maîtriser le développement de la commune en renforçant la dynamique autour du centre. C'est donc dans cette logique que s'inscrivent ces zones AU99.

Pessac-Bacalan Est et Ouest : situé aux confins du territoire métropolitain et cadré par des espaces viticoles (classés en zone agricole) et forestiers, Bacalan ne bénéficie pas d'une capacité de réseaux publics permettant un aménagement d'ensemble des 31 hectares concernés. Le secteur pâtit par ailleurs de remontées de nappes phréatiques lors des épisodes pluvieux hivernaux soutenus.

Dans la mesure où les besoins d'accueils de population sont prioritairement orientés sur les territoires centraux et pôles relais de la commune, il est préférable de temporiser le champ des possibles pour cadrer au mieux l'avenir d'un site qui allie à la fois des enjeux agricoles, environnementaux et d'usage économe de l'espace aménageable à terme.

Saint Médard-en-Jalles-Issac : inscrit en 2AU au PLU de 2006, ce secteur est en lisière du socle agricole, naturel et forestier et d'un espace naturel majeur repérés au SCoT. Si la majeure partie de l'ancienne zone 2AU a été inscrite en zone naturelle dans le PLU 3.1, ce petit périmètre de 1,4 ha en interface avec la zone urbaine d'Issac a été inscrit en AU99 afin de constituer une réserve foncière dessinant la limite de l'enveloppe urbaine.

Saint-Aubin-de-Médoc :

- **Loustaou Viel** : Cette cinquantaine d'hectares est inscrite en zone urbanisable à long terme depuis les années 1980. Le site représente une bonne opportunité permettant d'accrocher le quartier excentré de Hourton et la partie agglomérée de la commune. Cependant, sa superficie, les enjeux de sécurité incendie (feux de forêt), les équipements disponibles à proximité et les opérations publiques actuellement en cours sur la commune, ne permettent pas d'aménager le secteur à moyen terme sans risquer de provoquer un déséquilibre du marché immobilier local.

- **Maine de Jouan** : inscrit en lisière forestière, ce site de 8 ha se situe en bout de réseau et doit par ailleurs être considéré à l'aune des risques de feux de forêt.

B- Des secteurs à fort potentiel du fait de leur localisation, qui méritent une attention particulière

Ambares-et-lagrange-Cabanne : ancien site de dépôt de matériaux, le secteur est inscrit de longue date comme destiné à terme à l'urbanisation. Sa superficie, sa nature, sa position géographique et le potentiel qu'il présente au regard de l'offre actuellement ouverte sur la commune, imposent de ne pas dilapider cette réserve foncière sise au cœur des tissus constitués. Une partie peut être artificialisée, une autre gagnerait à constituer un poumon vert dans le cadre d'une trame générale communale, voire au-delà.

Blanquefort - Le Sablat/Ratay : Ce secteur constitue la principale surface d'extension urbaine d'un seul tenant sur la commune. Son aménagement permettra à terme de conforter la centralité de *Caychac* et de relier le quartier de *La Rivière* aux tissus agglomérés. Les enjeux inhérents à un tel dessein (capacité d'accueil, formes urbaines innovantes en lien avec la proximité des tissus existants et des aménités naturelles voisines, etc...) dépassent largement les capacités techniques des réseaux et voiries du secteur. Il conviendra ainsi de renforcer l'ensemble dans le cadre d'études globales.

Le Taillan-Médoc- La Landotte : certes situé à l'orée du centre-bourg, le secteur est classé en réserve d'urbanisation à long terme depuis de nombreuses années. Cette vaste propriété de 11 hectares constitue une exceptionnelle opportunité d'aménagement d'ensemble mais son ouverture immédiate à l'urbanisation constituerait d'une part une offre surabondante par rapport aux perspectives démographiques attendues sur la commune et entrerait d'autre part en concurrence frontale avec les opérations en cours bénéficiant d'une forte intervention métropolitaine (PAE du centre bourg, PAE du Chai, etc.).

Saint Aubin de Médoc :

- **Pont à Cot** (6 ha), à quelques décimètres du bourg, mérite une attention particulière et études à venir en terme de vocation future (équipements publics, offre d'habitat adaptés en lien avec la centralité, etc).

- **Bébian-Verdelet** : Ce secteur conserve son classement du PLU approuvé en 2006.

Situé entre les centres de Saint-Aubin et de Saint-Médard-en-Jalles, à proximité du collège Léonard de Vinci et du lycée Sud-Médoc, ce site dont la maîtrise foncière est assurée en grande partie par Bordeaux Métropole s'inscrit dans le potentiel de développement urbain à long terme.

Saint-Médard-en-Jalles -Bosc : inscrit en 2AU au PLU de 2006 sur un périmètre beaucoup plus important, à cheval sur 2 communes, le secteur s'inscrit certes en cœur de tissus urbains équipés, mais présente des contacts pluriels. Une partie de ses marges jouxte ainsi une zone agricole urbaine en cours de redynamisation. Au nord, le secteur est en interface avec la zone artisanale, le solde du périmètre étant occupé par de nombreux pavillons.

A ce titre, au regard de l'offre foncière ouverte par ailleurs sur les 2 communes, de l'évolution des tissus riverains et de la nécessité de réfléchir aux formes de développement les plus respectueuses des fonctions voisines existantes, il semble opportun de temporiser tout nouvel aménagement sur le secteur.

C- Les secteurs impactés par le risque inondation

Comme c'est actuellement le cas pour la révision du PLU3.1, l'élaboration du PLU approuvé en 2006 s'est faite de manière concomitante avec celle des Plans de Prévention du Risque Inondation.

De fait, dans le PLU de 2006, si cela a conduit à classer en zonage naturel ou agricole de grands espaces concernés par le risque, un certain nombre de zones non urbanisées a été classé en zone 2AU, afin de marquer leur inconstructibilité immédiate (d'ailleurs la plupart du temps interdite par le PPRI actuel), mais de ne pas obérer définitivement leur aménagement potentiel à long terme si les études et travaux pour réduire le risque en démontraient la possibilité.

Suite à l'évolution de la législation en matière de protection des biens et des personnes postérieure à la tempête Xynthia de février 2010 (circulaires du 07 avril 2010, 27 juillet 2011, 02 août 2011 et courrier d'application de Monsieur le Préfet de la Gironde en date du 20 avril 2011), les zones non urbanisées soumises au risque inondation ne peuvent faire l'objet de développement urbain. La plupart de ces zones ont donc été reversées en zone agricole ou naturelle quand elles ne l'étaient pas déjà. Cependant quelques secteurs de faible superficie ont été maintenus dans un zonage AU99, eu égard à leur situation géographique ou à leur usage.

Les futurs plans de prévention des risques littoraux (PPRL) en cours d'élaboration par les services de l'État et les travaux de mise en œuvre du PAPI (programme d'action de prévention des inondations) à l'échelle de l'estuaire de la Gironde, permettront par ailleurs de mieux préciser l'ensemble des dispositions prises en la matière pour les années à venir. Certaines de ces zones pourront ainsi à terme être *in fine* ouvertes à l'urbanisation au cas par cas et dans le cadre d'une modification des PPRL.

=> Neuf secteurs étaient déjà en 2AU dans le PLU de 2006 :

- Ambès : *Fourat-Sud Ouest*
- Blanquefort : *Port de Grattequina Sud*
- Bègles : *Terre-Sud*
- Bouliac : *2 sites dans la plaine le long de la route de Latresne (Gautier et Le Marais)*
- Parempuyre : *Port de Grattequina Nord ; Fontaine du Perrin*
- Villenave d'Ornon : *La Plantation Est ; Courréjean*

Dans le PLU 3.1, de nouveaux sites ont été classés en AU 99 du fait des évolutions législatives et de l'actualisation des études. Ils sont détaillés un peu plus bas.

Nota : pour des informations plus précises concernant les zones inondables, se référer aux pièces suivantes du rapport de présentation :

- 1) *État initial de l'environnement : chapitre 11.2 (risques naturels / inondation)*
- 2) *Diagnostic, tome Partie 9, chapitre 9.3. « conditions de développement à adapter pour maîtriser le risque inondation fluvio-maritime » ;*
- 3) *Justification du projet, tome B2.1 « Environnement », partie 7 « inondations ».*

=> Huit nouveaux sites ont été identifiés en AU99 dans le PLU 3.1, du fait de nouvelles contraintes ou nouvelles considérations à prendre en compte.

A-Trois nouveaux sites liés à la problématique du risque inondation

Il s'agit de **Fourat-Nord Est et Lansac à Ambes** et de **Cul de bouteille à Saint-Louis-de-Montferrand**
Pour ce dernier site, à noter cependant que si le déclassement d'une partie des zones UPm et UPI (PLU de 2006) est dû au caractère inondable du secteur, ce secteur était déjà inconstructible depuis 2006 du fait d'une protection de terrains agricoles inscrite au Schéma directeur. Cette protection a été supprimée dans schéma de cohérence territoriale de l'aire métropolitaine bordelaise approuvé le 13 février 2014.

B-Trois secteurs impactés par l'arrivée de la LGV

Les 3 sites se trouvent sur la commune d'**Ambarès et Lagrave** :

- **Lagrave** : ce secteur est quasi exclusivement grevé par un emplacement réservé au bénéfice de RFF (réseau ferré de France) dans le cadre des travaux de la ligne à grande vitesse Sud-Europe-Atlantique (LGV-SEA) et adaptation future de l'offre ferrée au transport de marchandises. En l'état actuel, aucune possibilité d'aménagement rationnel n'est décelable. Il convient par conséquent de réserver ce secteur pour l'avenir, une fois la ligne mise en service et l'ensemble des actes administratifs fonciers définitivement mis à jour. Les études préalables devront par ailleurs prêter attention aux possibilités de renforcement du bourg ancien de Lagrave.

- **Michaelis** : le foncier est certes peu grevé par les travaux de la LGV-SEA, mais la situation de ce secteur impose d’user du principe de précaution au regard des nuisances sonores éventuellement constatées lors de la mise en service de la LGV et du renforcement de la desserte sur la voie ferrée Bordeaux-Nantes (Nouvelle-Aquitaine).

Ainsi, si la vocation urbaine de *Michaelis* n’est pas remise en cause, l’offre foncière constatée sur la commune, au regard des objectifs démographiques, impose par ailleurs de prioriser les actions en matière d’aménagement et de clarifier la destination du site dans la mesure où une vocation plus tournée vers l’économie et/ou équipements publics peut aussi être envisageable à terme.

- **Verdo** : situé en cœur d’îlot et adossé à la voie ferrée Bordeaux-Nantes, le secteur est difficilement accessible. Le débouché le plus aisé sur la voirie locale se situe par ailleurs en partie nord grevée d’un risque d’inondation fluvio-maritime.

Par ailleurs, le développement du trafic ferré d’intérêt régional et les capacités foncières offertes sur la commune contribuent à prendre le temps nécessaire pour penser un projet d’ensemble cohérent et respectueux du cadre local.

C-Un secteur de réserve foncière dédiée au développement économique

Mérignac-Beau séjour : fruit du principe de compatibilité entre le SCoT de l’aire métropolitaine bordelaise approuvé le 13 février 2014 et le PLU 3.1, le classement de ce vaste ensemble au débouché des pistes de l’aéroport s’inscrit dans une perspective de réserve foncière à destination économique. Les capacités techniques insuffisantes des réseaux alentours et les projets par ailleurs en cours sur ce cadran de l’agglomération incitent à l’attentisme à court/moyen terme.

D-Un secteur à forte valeur écologique

Blanquefort-Larroque : Ce grand espace surplombant la Jalle du Canteret est concerné en partie par une zone natura 2000 "réseau hydrographique des Jalles de Saint-Médard et d'Eysines" qui intègre une friche arborée sur courbe ainsi qu'une zone de mare en partie colonisée par le saule blanc.

De plus, les études écologiques indiquent que cette zone constitue un tampon entre l’urbanisation et la vallée inondable et que sa végétation préserve les terrains de l’érosion, du ruissellement et favorise l’autoépuration.

Ainsi, le classement en zone AU99 de ce secteur jusque-là urbanisable permet de conforter les caractéristiques écologiques du site tout en préservant son statut de réserve foncière à long terme.

Les zones à urbaniser (AU)	Zones AU
Zone AU ouverture à long terme	AU99

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

- voir détail pages précédentes

Objectifs recherchés

- Prévoir l'urbanisation à long terme de ces territoires.

Principes réglementaires

- Principe d'inconstructibilité, sauf réhabilitation, extension et surélévation des constructions existantes.
- Possibilité d'implanter des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif prévus dans le cadre d'un emplacement réservé ou une servitude de localisation.
- Possibilité d'implanter des constructions et installations techniques d'emprise limitée nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Dans tous les cas, les projets doivent être conçus en harmonie avec les constructions existantes et le paysage environnant.

NB : se référer au règlement du PLU pour le détail des règles applicables

1.2 Explication des périmètres d'attente de projet global

1.2.1. Carbon-Blanc (Av. François Mitterrand)

Le secteur sud de l'avenue François Mitterrand s'étend sur près de 2,5 hectares. Situé à proximité du parc relais de la Gardette, du centre-ville de Carbon-Blanc et des équipements publics ce secteur en entrée de ville est à l'articulation entre un tissu pavillonnaire en rez-de-chaussée et une opération nouvelle de petits collectifs de deux étages en moyenne. L'enjeu pour ces terrains, majoritairement inoccupés, est d'accueillir une offre complémentaire de logement qui parvienne à s'insérer en délicatesse dans ce tissu urbain. L'objet de l'étude urbaine sera d'une part de définir la programmation logement (typologie, produits) et d'autre part de réaliser un plan de composition urbaine, paysagère et architecturale.

1.2.2. Bègles-Bordeaux-Floirac : OIN, secteurs de Bègles Nord, Deschamps et Souys

PAPG instaurés en 2012 dans le cadre de la 6^{ème} modification du PLU communautaire.

L'opération d'Intérêt National Bordeaux Euratlantique est située au cœur de l'agglomération et sur les deux rives de la Garonne, sur les communes de Bordeaux, Bègles et Floirac, dans un périmètre où un gisement foncier important a été identifié.

Les enjeux pour ce vaste secteur sont la création d'un centre d'affaires pour renforcer l'attractivité de la métropole bordelaise, ainsi que le développement d'une offre de logements nouveaux et d'aménités urbaines (équipements, espaces verts et espaces publics conviviaux, activités culturelles et créatives, mobilité ...) permettant le retour des familles en cœur d'agglomération.

Un périmètre d'attente de projet global avec une surface de plancher maximum de 50m² est créé au sein d'un périmètre opérationnel d'ores et déjà identifié qui donnera lieu à l'élaboration d'un projet urbain dans les prochaines années.

Bègles Garonne : le territoire concerné (plus de 43 hectares) est situé au nord de la commune de Bègles, les secteurs du Grand-Port et des Sécheries, à l'interface entre des quartiers traditionnels, des secteurs de développement du centre-ville et le fleuve. Il est principalement constitué d'entreprises industrielles destinées à évoluer. Les orientations du projet d'aménagement portent sur la création d'un nouveau quartier de ville, l'offre d'un nouveau rapport au fleuve, la création de liens aux territoires environnants, une nouvelle image de l'entrée sud du cœur d'agglomération.

Garonne Eiffel : un périmètre opérationnel est d'ores et déjà identifié en rive droite de la Garonne sur les communes de Bordeaux et Floirac, le projet urbain y étant en cours d'élaboration.

Dans l'attente de la finalisation des études d'aménagement, 2 PAPG (de 11,5 et 18,5 hectares) avec une surface de plancher maximum de 30m² sont créés quai de la Souys. Ce territoire aujourd'hui morcelé, avec l'empreinte visible de son passé industriel, est constitué de zones d'activités éparses, ponctuées de quartiers d'habitat isolés et de friches importantes à conquérir. Il est entouré de deux éléments forts du paysage de l'agglomération, les coteaux de la rive droite et la Garonne.

Les orientations d'aménagement qui sont avancées consistent à prolonger le quartier d'affaires démarré en pied de gare St Jean afin de l'articuler sur les deux rives, assurer un développement mixte et diversifié, conserver et développer des activités économiques existantes, réduire les effets de coupure des infrastructures routières et ferroviaires, définir une nouvelle armature urbaine, valoriser les éléments du grand paysage, requalifier les quais.

1.2.3. Bruges / Béquigneaux

Compte tenu de sa situation sur l'axe de développement des transports en commun (station desservie par le tram du Médoc), ce site de plus de 12 hectares a été identifié comme stratégique dans le cadre de la démarche dite *50000 logements*. En regard des atouts paysagers, patrimoniaux et maraîchers locaux, une étude opérationnelle doit être lancée pour :

- définir les conditions fines d'aménagement (parties dédiées aux espaces libres et éventuellement maraîchers ;
- affiner la programmation en logements et équipements en articulation des opérations en cours à court/moyen terme (Zac du Tasta, Ausone, Terrefort, etc) et des besoins communaux et du secteur ;
- mieux cerner l'échéance d'ouverture effective à l'urbanisation.

1.2.4. Eysines / Bradesoc

PAPG instauré en 2012 dans le cadre de la 6^{ème} modification du PLU communautaire.

Longé par la D1215, axe structurant du quadrant nord-ouest métropolitain, traversé par une ligne à haute tension et recelant de nombreuses opportunités foncières, le secteur de Bradesoc (6,5 hectares) fait l'objet d'une réflexion portant sur un projet d'aménagement urbain global intégrant :

- les opportunités de désenclavement du cœur d'îlot très partiellement occupé ainsi que les opportunités de regroupement foncier pour faciliter l'émergence d'opérations d'ensemble ;
- la préservation des masses végétales significatives ;
- la prise en compte des contraintes techniques inhérentes à la ligne d'ERDF et à la proximité immédiate d'une pénétrante routière métropolitaine ;
- la définition de volumétrie bâties en lien avec le quartier mais permettant parallèlement de tirer le meilleur parti d'un foncier en voie de raréfaction sur la commune qui compte de nombreuses contraintes (plan d'exposition au bruit de l'aéroport, zones inondables) et zones agricoles protégées.

1.2.5 Eysines / St Exupéry

Grevé par la courbe de bruit de l'aéroport et situé dans l'axe de la piste, le quartier de La Forêt est privé de toute fonction résidentielle nouvelle. A ce titre, les secteurs les plus anciennement bâtis et recelant une mixité fonctionnelle campée sur de grands terrains pourvus de réserves foncières significatives appelle une attention particulière quant aux conditions de mutations à venir d'une commune qui doit se développer par renouvellement urbain de son tissu existant faute d'alternative (cf le secteur de *Bradesoc*).

Sur ce site (15 hectares), il convient ainsi de tirer le meilleur parti foncier pour l'installation d'activités économiques diversifiées en milieu déjà bâti dense desservi par le tram (ligne A).

1.2.6. Eysines / Rue J. Lahary (nord Mairie)

Situé en vis-à-vis direct du pôle d'équipement municipal (mairie, centre culturel, écoles, église), le secteur présente un foncier distendu partiellement occupé.

Ce site central (5 hectares), desservi à court terme par le tram (ligne D), est stratégique pour le développement du *Plateau*. Il a ainsi été identifié dans le cadre de la démarche *50.000 logements*.

Les études doivent entre autres permettre :

- d'étudier les possibilités de désenclavement rationnel du site ;
- définir le point d'équilibre de production immobilière pour maîtriser la charge foncière de l'opération, la *Métropole* s'étant portée acquéreur d'une partie du foncier dans un contexte de prix relativement soutenus tandis que le cahier des charges de la démarche *50.000 logements* se fixe pour objectif d'offrir un quota de logement à coût encadré ;
- identifier les masses végétales à préserver.

1.2.7. Parempuyre /ouest bourg

Ces 7 hectares situés en plein cœur d'un vaste îlot pavillonnaire occupé de façon extensive constituent une opportunité de confortation du bourg non négligeable. Le site s'ouvre à l'Est sur la rue de Macau en quasi vis-à-vis des écoles et recèle, en progressant vers l'ouest, une opportunité de transition urbaine sur un espace étriqué, peu lisible et dont les possibilités de mutations sont gelées depuis plusieurs années : absence de mutation foncière due à l'inaccessibilité, impossibilité pour la collectivité de financer les voiries réservées depuis des décennies, etc...

L'inscription d'un périmètre de gel doit ainsi permettre de préserver les quelques parcelles verrous dans l'attente d'une définition fine des possibilités effectives d'aménagement du secteur :

- prolongement de l'emplacement réservé n° T93 et complément Nord-Sud adapté au contexte foncier ;
- définition de nouvelles règles de desserte de certaines opérations depuis les voies publiques

existantes et à créer (certains terrains ne pourront être desservis que par des cheminements privés inclassables au domaine public) ;

- insertion des besoins en stationnement (mutualisés ?) afin d'économiser les aires de manœuvre (imperméabilisation, et développement de linéaires inutiles, occupation des rez-de-chaussée au détriment des logements) ;

- définition des volumes et de l'organisation générale des tissus bâtis futurs en lien avec l'existant mais en tenant aussi compte de la nécessité de densifier un secteur situé à quelques pas du bourg ;

- désignation des constructions éventuellement nécessaires à démolir pour bénéficier d'opportunités plus efficaces, etc...

1.2.8. St Aubin : Le Maine d'Estève

Partiellement bâti, cet espace que d'aucun pourrait considérer comme un témoignage de l'organisation agro-pastorale traditionnelle landaise quoiqu'imparfait dans le cas d'espèce, appelle une attention particulière. Ce site de 8,5 hectares revêt des qualités paysagères et écologiques (espace champêtre ouvert de large ampleur dans le massif forestier gascon, ruisseau du Monastère qui constitue une des principales continuités aquatiques de la commune) mais a progressivement fait l'objet d'une urbanisation diffuse sur ses marges Est.

Afin de maîtriser l'avenir face à la pression urbaine, les études à mener doivent s'attacher à définir à la fois les conditions d'un aménagement adapté au cadre paysager, la nature des sols... et les volumes et organisation générale des tissus bâtis futurs.

1.2.9. Ambares-et-Lagrange : Gaudin, Lamarque et Le Tillac

Les secteurs de Gaudin (2,7 hectares), Lamarque (2,2 hectares) et Le Tillac (2,1 hectares) sont aujourd'hui des secteurs exempts de construction. Localisés en proximité du centre de la commune et/ou des infrastructures de transports ces trois secteurs auraient vocation à accueillir une offre complémentaire de logement. Cette offre nouvelle suppose une production d'équipements publics pour répondre aux besoins des futurs habitants tant en terme d'ouvrages et d'installations techniques nécessaires aux réseaux publics, que ceux qui relèvent de constructions liées aux services publics et équipements.

L'urbanisation de ces trois secteurs mais plus largement l'évolution urbaine de la commune d'Ambarès-et-Lagrange nécessite une vision prospective qui doit permettre de définir ses besoins prioritaires en équipements publics et les moyens nécessaires pour y répondre. En effet, face à la raréfaction des finances publiques et à la diversité des demandes de la population, les modes de programmation des équipements publics doivent être réinterrogés.

Ainsi, l'étude sur le territoire communal d'Ambarès-et-Lagrange a pour objet la mise en adéquation du potentiel de développement et la capacité de la ville à accompagner celui-ci (équipements, finances, qualité de vie..) au regard du projet de territoire mais aussi des besoins et contraintes communales : production de logements, desserte et réseaux associés, équipements publics existants, à réhabiliter et/ou mutualiser, à créer et d'y associer des outils pour une gestion des finances métropolitaines et communales maîtrisées.

Règlement pièces écrites

Dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine

C2 - Trame bleue

C2005

Ruisseau Hestigeac

Commune(s) **Mérignac, Martignas sur Jalle**

Intérêt culturel et écologique

Affluent de la jalle de Blanquefort qui prend sa source sur la plate-forme aéroportuaire. Ce ruisseau serpente au milieu des boisements de pins, et est accompagné d'une ripisylve. Cet émissaire contribue au drainage des sols et à la gestion des eaux pluviales, et renforce la trame bleue locale. Il joue également un rôle de corridor écologique vis-à-vis des habitats naturels du réseau hydrographique des jalles inscrits en site Natura 2000

Prescriptions spécifiques

Sur l'ensemble du périmètre établi, le projet doit :

- Respecter une marge inconstructible de 20 m minimum de part et d'autre des cours d'eau, comptée depuis le haut des berges. Cependant, les surélévations et travaux d'amélioration du bâti sans extension sont autorisés s'ils ne mettent pas en péril la continuité écologique du cours d'eau et de ses berges.
- Préserver, renforcer et réhabiliter la continuité des boisements en privilégiant les essences locales adaptées au caractère humide et des strates diversifiées.
- Protéger la ripisylve le long des rives qui ne gêne pas la libre circulation des piétons des cyclistes et services d'entretien.
- Assurer la transition entre les espaces de nature de la jalle et les quartiers limitrophes. Protéger la végétation des fonds de jardin participant à la continuité écologique et paysagère.
- Conserver le caractère naturel des berges à l'exception de parvis ponctuels à destination du public.
- Protéger les éléments du patrimoine hydraulique (écluses, pontons et amers...).
- Réaliser les cheminements doux dans des dimensions minimales, avec de faibles décaissements, et en revêtement poreux. Ils devront s'appuyer sur les composantes du site préexistant en tenant compte de la topographie, des masses végétales et en particulier boisées, des plantations d'alignement, présentant un intérêt paysager et/ou écologique, tout en minimisant l'abattage d'arbres.

Règlement pièces écrites

Dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine

C2 - Trame bleue

C2019

Réseau principal de jalles

Commune(s) Saint Médard en Jalles, Martignas sur Jalle, Le Haillan, Mérignac

Intérêt écologique

L'important réseau hydrographique composé des multiples affluents de la jalle en tête de bassin versant à l'ouest de l'agglomération bordelaise, constitue une trame bleue structurante pour le territoire. Ces affluents et les milieux humides associés constituent des continuités écologiques importantes pour le maintien de la biodiversité sur le territoire de l'agglomération bordelaise, et ce jusque dans les zones urbanisées. Les cours d'eau identifiés sont les suivants : jalle du Taillan, jalle de St-Médard, le Guitard, jalle du Bonneau, Berle de la Capette, Berle de Brasselard, Berle de Captieux. La majeure partie des jalles identifiées sont inscrites en site Natura 2000, preuve de leur valeur écologique.

Ces jalles sont ponctuellement le support d'usages : parc bordant le cours d'eau, cheminements...

Prescriptions spécifiques

Sur l'ensemble du périmètre établi, le projet doit :

- Respecter une marge inconstructible de 10 m minimum de part et d'autre des cours d'eau, comptée depuis le haut des berges. Cependant, les surélévations et travaux d'amélioration du bâti sans extension sont autorisés s'ils ne mettent pas en péril la continuité écologique du cours d'eau et de ses berges.
- En zone naturelle et agricole, cette marge de recul s'élève à 30 m de part et d'autre du cours depuis le haut des berges, selon les mêmes dispositions de constructibilité que précédemment.
- Préserver, renforcer et réhabiliter la continuité des boisements en privilégiant les essences locales adaptées au caractère humide et des strates diversifiées.
- Protéger les ripisylves le long des rives qui ne gênent pas la libre circulation des piétons des cyclistes et services d'entretien.
- Conserver le caractère naturel des berges à l'exception de parvis ponctuels à destination du public.
- Protéger les éléments du patrimoine hydraulique (écluses, pontons et amers...).
- Conserver les cheminements existants (notamment dans le quartier de Magudas cf. carte ci-dessous) ou réaliser les cheminements doux dans des dimensions minimales, avec de faibles décaissements, et en revêtement poreux. Ils devront s'appuyer sur les composantes du site préexistant en tenant compte de la topographie, des masses végétales et en particulier boisées, des plantations d'alignement, présentant un intérêt paysager et/ou écologique, tout en minimisant l'abattage d'arbres.
- Lutter contre la progression des espèces invasives.
- Assurer la transition entre les espaces de nature de la jalle et les quartiers limitrophes.
- Toute nouvelle infrastructure franchissant les jalles doit préserver la continuité des berges et des milieux associés.

Règlement pièces écrites

Dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine

